

aktiv.

Stemmenveien 20B, 3750 DRANGEDAL

**Ny halvpart av vertikaldelt
tomannsbolig fra 2024!
Sentrumsnært med alt på et plan!**



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 2 390 000,-
Omkostn.: Kr 61 100,-
Total ink omk.: Kr 2 451 100,-
Selger: Drangedal Boligstiftelse

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024

Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 438
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1302240257

Ny halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2024! Sentrumsnært med alt på et plan!

Velkommen til Stemmenveien 20B!

Svært praktisk leilighet med alt på et plan. God planløsning. Alt av arbeid er dokumentert og utført av fagfolk.

Eiendommen ligger sentralt plassert i Drangedal med kort avstand til både daglige behov og flotte naturomgivelser. Eiendommen har nærhet til Drangedal stasjon, kun seks minutters gange unna, som gir enkel tilgang til offentlig transport både med tog og buss.

Inneholder:

Stue, kjøkken, 2 soverom, 2 boder, bad og entrè.

Stemmenveien 20B ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde i Drangedal kommune. Området er kjent for sin rolige atmosfære og nærhet til naturen, noe som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Plantegning	26
Tilstandsrapport	28
Nabolagsprofil	45
Forbrukerinformasjon	56
Budskjema	57

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 78 kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 79.5 kvm Stue, kjøkken, 2 soverom, 2 boder, bad og entrè.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for tomannsboligen på 844 kvm i følge Dranedal kommune. Tomten er flat og fin med gruet adkomst og klartgjort for plen på nordsiden i tilknytning til overbygd plutting.

Beliggenhet

Stemmenveien 20B ligger sentralt plassert i Drangedal med kort avstand til både daglige behov og flotte naturomgivelser. Eiendommen har nærhet til Drangedal stasjon, kun seks minutters gange unna, som gir enkel tilgang til offentlig transport både med tog og buss.

I nærområdet finner du Drangedal 10-årige skole og Coop Extra, som gir gode servicetilbud innen få minutters avstand. Området byr også på mange rekreasjonsmuligheter, som turstier og vannområder for padling og fiske, noe som gjør dette til en attraktiv beliggenhet for både familier og friluftsentusiaster. Stemmenveien er rolig, men

samtidig sentrumsnær, og gir enkel tilgang til alle nødvendige fasiliteter. Her kombineres praktisk hverdagsliv med naturskjønn idyll i hjertet av Telemark.

Til vinterparadiset Gautefall, med alpinanlegg og skiløyper, er det ca. 30 minutter med bil. Vinterparadiset Gautefall er et av Telemarks største skisteder, og ligger sentralt i Sør-Norge, mellom Drangedal og Nissedal/Treungen. Midt på Gautefallheia ligger Gautefall skisenter som kan tilby flotte bakker, kafé, skiutleie og afterski. Anlegget har blitt oppgradert de siste årene med moderne ekspressheis med 6 stoler, og i dag består anlegget av 14 nedfarter, 2 stolheiser og 3 skitrekk. Like ved finner vi også hotellet på Gautefall, Ski Lodge Gautefall. Utenfor hotellet ligger Gautefall Biathlon Skiarena, et helårs skianlegg.

I Drangedal kommune bugner det av flotte toppturer, blant annet Toskefjell, Braknesheia og Rønnomnibben m.m. På Braknesheia ble det oppført gapahuk og trehuske i 2021, noe som gjør turen ekstra hyggelig for små og store.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Arealrapport

Innhold

Halvpart av tomannsbolig som inneholder:

Stue

Kjøkken

Bad

2.Soverom

2.Boder

Standard

Ny tomannsbolig, som stod ferdig i 2024. Svært praktisk leilighet med god planløsning. Alt arbeid er dokumentert og utført av godkjente fagfolk. Boligen har alt på en flate og består av entrè, bad/wc, 2 soverom åpen stue og kjøkkenløsning og 2 boder som kan brukes etter eget ønske. Alle rom i boligen er kledd med lyse mfd plater på vegger og tak. På gulvet er det lagt belegg. På badet er det lagt belegg på gulv, og baderomsplater på veggene. Badet inneholder servant med skap, et pent led speil og dusjhjørne. I hjørnet på badet står også varmtvannstanken. Kjøkkenet er moderne og inneholder integrerte hvitevarer som medfølger i salget. Stua er romslig, og det er store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stua er det utgang til sørvendt terrasse som videre fører deg ut til hagen.

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. Boligen selges som fremvist med hvitevarer.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt fiber til boligen, men ikke montert.

Parkering

Parkering rett på utsiden av tomannsboligen, på egen tomt.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Vedovn og ellers elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 390 000

Kommunale avgifter

Kr 28 035

Kommunale avgifter år

2025

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

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

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.

Boenheten

Eierbrøk

1/2

Felleskostnader inkluderer

Det er pr. idag ingen felleskostnader.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 438, seksjonsnummer 1 i Drangedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

12.02.2025 - Dokumentnr: 169730 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 23.10.2024.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.10.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, og er en del av reguleringsplanen "Del av Drangedal sentrum".

I reguleringsplan er et mindre areal sør på tomten er avsatt til henholdsvis kjørevei, gangvei og bolig/offentlig.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i prospekt.

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 ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt november 2024. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles

dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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

Mulighet for rask overtakelse. Boligen er klar for overtakelse, overleveres som fremvist.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger
59 750 (Dokumentavgift)
260 (Pantattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

61 100 (Omkostninger totalt)
77 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
79 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 451 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 467 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 469 800 (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 61 100

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

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.

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

Salgsoppgavedato
28.02.2025

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Kommunale opplysninger

14 800 Markedspakke

5 000 Oppgjørshonorar

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 79 800

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

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



Velkommen til Stemmenveien 20B!

Stemmenveien 20B er praktisk og har alt på en flate! Her får du entrè, 1 innendørs bod,
1 utendørsbod, et romslig bad, 2 pene soverom og til slutt en moderne åpen
stue/kjøkkenløsning.





Det moderne og stilrene kjøkkenet har en smart og plassbesparende utforming med integrerte hvitevarer og lyse, tidsriktige fronter som gir et rent og minimalistisk uttrykk. De åpne løsningene skaper en romslig følelse og legger til rette for en sosial sone mellom kjøkkenet og stua



Kjøkkenet er lyst og moderne, og inneholder integrerte hvitevarer. Pen kjøkkeninnredning med glatte fronter





I stua er det godt med plass, og den gode romfølelsen gir fleksible møbleringsmuligheter. Det er lyst-mdf panel i vegger og himling. Den moderne peisen står smart plassert sentralt i stua.



Fra stua er det utgang til en sørvendt terrasse. som videre fører deg ut til hagen. Det er i tillegg gode solforhold på eiendommen på sommerstid.





Det er 2 soverom som ligger vegg i vegg i boligen. Begge rom er kledd med lyst mdf-panel i vegger i tak.

Badet er romslig og inneholder servant med skap, et pent led-speil og dusjhjørne. I hjørnet står også varmtvannstanken. Badet er kledd med hvite baderomsplater





Kontakt megler for hyggelig visning!

Arealmålingsrapport

Tomannsbolig, 20 A

Stemmenveien 20 A og B, 3750 DRANGEDAL

DRANGEDAL kommune

gnr. 32, bnr. 438



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 28.02.2025

Oppdragsnr.: 15711-1871

Referansenummer: WL2121

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



Gyldig rapport
28.02.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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 bygningsakkyndige 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.

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl
Uavhengig Takstingeniør
post@sortakst.no
410 46 178



Oppdragsnr.: 15711-1871

Befaringsdato: 26.02.2025

Side: 2 av 8

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig, 20 A



Anvendelse

Byggemåte:
Fundamenter og gulv på grunn av betong.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.
Vinduer med isolerglass. Tredører.
Saltak tekket med betongstein.

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Oppvarming med ved.

Byggeår
2024

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tomannsbolig, 20 B



Anvendelse

Byggemåte:
Fundamenter og gulv på grunn av betong.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.
Vinduer med isolerglass. Tredører.
Saltak tekket med betongstein.

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Oppvarming med ved.

Byggeår
2024

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

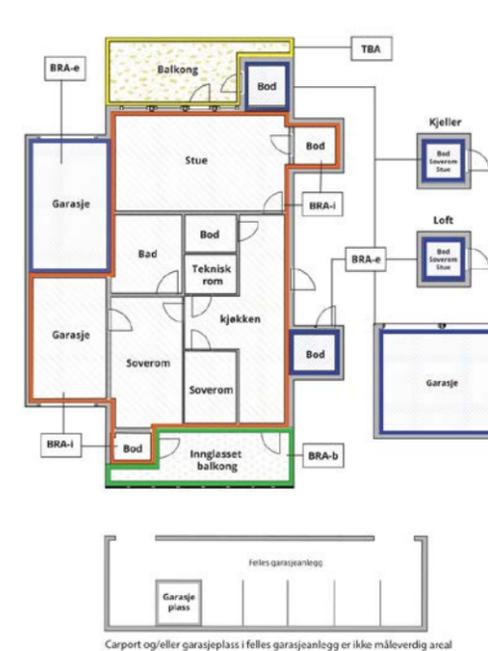
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig, 20 A

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	72	6		78	
SUM	72	6			
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom, Bod, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken/spisestue	Utebod	

Kommentar

Tomannsbolig, 20 B

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	72	6		78	
SUM	72	6			
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken/spisestue, Bod, Bad/vaskerom	Utebod	

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)
Tomannsbolig, 20 A	69	9
Tomannsbolig, 20 B	69	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
26.2.2025	12:00:00	14:00:00	Thomas Kildahl Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	32	438			IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stemmenveien 20 A og B

Hjemmelshaver

Drangedal Boligstiftelse

Kommentar

Seksjon 1 og 2

Forutsetninger

Generelt

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

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

I en overgangperiode 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, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se

www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Andre bilder



Kjøkkenet med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er ventilator over komfyren



Bad med belegg på gulv og våtromsplater på veggene.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL**REGULERINGSPLAN FOR DRANGEDAL SENTRUM**

Datert Asplan Viak, Skien: 9. mai 2003

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 2. mars 2004

Kommunestyrets godkjenning:

§ 1 PLANENS FORMÅL

Det skal legges til rette for fortetting i boligområder i nordre del av Drangedal sentrum. Sentrumsarealene skal oppgraderes etter bygging av ny vei. Det skal legges til rette for god tilgjengelighet og aktivitet ned mot Toke.

§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER

- Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål:

Byggeområder:

Område for boliger

Område for offentlig bebyggelse, kommunehus

Landbruksområder:

Område for jord- og skogbruk

Offentlig trafikkområde:

Offentlig kjøreveg

Offentlig parkering

Offentlig gang- og sykkelveg, fortau

Jernbane

Annen offentlig veggrunn

Offentlige friområder:

Offentlig friområde park

Offentlig friområde lek

Spesialområder:

Spesialområde bevaring bolig

Spesialområde bevaring kirkegård

Spesialområde bevaring jernbane

Spesialområde grav- og urnelund

Spesialområde friluftsområde i sjø og vassdrag

Spesialområde friluftsområde på land

Spesialområde frisiktsoner

Spesialområde for kommunalteknisk virksomhet, trafo

Spesialområde kombinerte formål bolig / forretning / kontor / næring / bevertning

Fellesområder:

Felles privat kjøreveg

Felles privat parkering

Kombinerte formål:

Kombinert formål bolig / offentlig bebyggelse

Kombinert formål bolig / forretning / kontor / næring / bevertning

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

- Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve plan for den ubebygde delen av tomta. På planen skal det angis tomtegrenser, VA-ledninger, kabler, gjerder, forstøtningsmurer, atkomst, parkeringsareal, lasteareal, lagerareal og terrengmessig behandling med høydeangivelser.
- Utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen. Ved bygging av garasjer og parkeringsplasser skal det tas hensyn til bygningsmiljøet og områdets særpreg.
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. Der det ikke er vist byggegrenser, eller det ikke er fastsatt andre spesielle bestemmelser, gjelder vegloven og bygningslovens generelle avstandsbestemmelser.
- Bygningene skal ha saltak eller avledende takformer. Mindre takoppbygg, arker, o.l. kan tillates. Takvinkelen fastsettes av kommunen, som kan bestemme at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstreking/gate skal ha lik takvinkel.
- Kommunen skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Kommunen kan kreve at det utarbeides fasaderiss av nabobygninger for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet. Kommunen kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak.
- Det skal på egen tomt, i fellesareal eller på annen måte som kommunen kan godkjenne, avsettes og opparbeides tilstrekkelig plass for lek, biloppstilling og for lasteareal for vare- og lastebiler. Parkeringsbehovet beregnes etter følgende normer Boliger: 1,5 biloppstillingsplass pr. bolig, Forretning/kontor: 1,0 parkeringsplass pr 50m² gulvflate. Næring: vurderes i forhold til bruksformål (ca 1 plass pr 100m² gulvflate). Lekeplasser skal være opparbeidet før området tas i bruk. Der spesielle forhold gjør seg gjeldende, kan kommunen skjerpe eller lempe på disse kravene etter en nærmere vurdering.

- g) Arealene som grenser ned mot Toke skal ha en buffersone mellom bebygd areal og strandlinja. I denne sonen skal det beplantes i samråd med kommunen.
- h) Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Felling av større trær som er registrert i Grøntstrukturplan for Drangedal sentrum skal godkjennes av kommunen. Kommunen kan kreve fjernet busker og trær som kan være sjenerende for naboer eller til ulempe for alminnelig ferdsel.
- i) Ved nye tiltak må tiltakshaver avklare om det er radon i grunnen. Ved radon i grunnen må det iverksettes utbedringer som godkjennes av kommunen før tiltaket iverksettes.
- j) Avfallscontainere m.v. skal plasseres, og utendørslagring finne sted på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene. Ved byggemeldinger skal det i situasjonsplanen som følger gjøres rede for slike innretninger og tiltak.
- k) Veglys, utendørs armatur på bygninger, reklameskilt og annet utendørs utstyr skal tilpasses områdets miljø og samstemmes så langt det lar seg gjøre.
- l) Strøm- og teleforsyning skal legges som jordkabelanlegg så langt dette er mulig.
- m) Tak skal sikres med snøfangere dersom snøras kan skade mennesker. Der piper ikke kan feies fra loft, skal tak og piper i nødvendig utstrekning sikres med stigeledd for feiere.
- n) Kommunen kan kreve at virksomheter som ved støy, røyk, lukt eller trafikk medfører ulempe for tilstøtende områder, henvises til andre områder der påvirkningen på omgivelsene ikke er så store.
- o) Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan og bestemmelsene.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Områder for boliger

- a) Områdene, B1 til B7 og B10 til B 15, skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus. Bygningene kan plasseres med en vegg inntil 1,0 m fra nabogrensen og kan utføres som frittliggende bebyggelse. Bebygget areal (BYA), medregnet evt. garasjer, uthus og terrasser må for den enkelte tomt ikke overstige 35% av tomtearealet.
- b) Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjeplan med mønehøyde ikke større enn 7,5 m fra terreng. Boligene skal ha takvinkel mellom 20 og 40 grader tilpasset omkringliggende bebyggelse. Der terrenget etter kommunen/bygningsrådets skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne ett underetasjeplan.
- c) Uthus og frittliggende garasje som ikke oppføres i fellesanlegg, kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate under 50 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Uthus og garasjer skal plasseres med yttervegg inntil 1.0 m fra nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene. Plassering av garasjer/uthus skal

være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om det ikke skal oppføres samtidig med dette.

4.2 Område for offentlig bebyggelse

- a) Området, O1, skal benyttes til kommunal administrasjon. Bebygget areal (BYA), må ikke overstige 35% av tomtearealet.
- b) I bygningene kan det innredes lokaler for annen publikumsrettet virksomhet.
- c) Ved videre utbygging skal denne tilpasses eksisterende bygninger i gesimshøyde og formuttrykk.

§ 5 LANDBRUKSOMRÅDER

- a) Område L1 skal benyttes til skogbruk.
- b) Skogen må skjøttes slik at landskapsbildet i området ivaretas.
- c) Utforming og plassering av driftsavkjørsler og leggplasser for tømmer skal være godkjent av vedkommende vegmyndighet før bygging.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- a) I områdene skal det anlegges kjøreveg, parkering, fortau, gang- og sykkelveger, rabatter og trafikkdelere, grøfter, skråninger og annet vegareal som vist på planen.
- b) Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Statens vegvesens normaler og forskrifter.
- c) Det forutsettes at nødvendige grøfter, skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende områder, selv om ikke disse er regulert til offentlig trafikkformål.
- d) Anlegg av trafikkområder skal utføres etter detaljplan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal redegjøre for gate- og fortausbelegning, kantsteinsutforming, beplantning, belysning med mer.

§ 7 FRIOMRÅDER

- a) Friområde FO-1, ved kirken, skal benyttes til park.

- b) Friområde FO-2, skal benyttes til park, turveg, badestrand og aktivitetsområde. Utfyllingsområdet skal benyttes til ballbane, rampe for sjøsetting av båter og brygge for småbåter.
- c) Friområde FO3 skal benyttes som parkområde og opparbeides med vegetasjon og benker.
- d) Område F1 skal benyttes til lek. Lekeplassen skal være opparbeidet før nye boliger tas i bruk.
- e) I friområdet kan kommunen bare tillate oppført bygninger og innretninger som har naturlig tilknytning til bruken av området, for eks. leskur, scener med mer, dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til hinder for bruk av området.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

8.1 kommunalteknisk virksomhet

Område T1 til T3 skal benyttes til trafostasjoner og pumpestasjon.

8.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

- a) Områdene, FS1, skal så langt som råd opprettholdes i naturlig tilstand med vannlinje som vist i planen. Mudring og mindre utfyllinger skal godkjennes av kommunen.
- b) Der gangvegen krysser over mot Oddeåsen skal gangbrua ha fri høyde på 1,5 m over høyeste regulerte vannstand.

8.3 Bevaring av kirkegård

- a) Området, K2, tillates brukt til allminnelig kirkegårdsaktivitet. Gravminner som er eldre enn 60 år må ikke flyttes eller fjernes uten godkjenning fra kulturminnemyndighetene.
- b) Eksisterende bygninger og tekniske installasjoner markert som verneverdige kan ikke rives uten etter brann eller annen totalskade. Ved gjenoppbygging skal bygningene, tekniske installasjoner i størst mulig grad være en kopi av den tapte.
- c) Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene må legges fram for kulturminnemyndighetene.

8.4 Bevaring boliger

- a) Gjelder område B8 og B9. Eksisterende bygninger og tekniske installasjoner markert som verneverdige kan ikke rives uten etter brann eller annen totalskade. Ved gjenoppbygging skal bygningene, tekniske installasjoner i størst mulig grad være en kopi av den tapte.
- b) Ved reparasjoner og annen istandsetting må så mye som mulig av de gamle materialene benyttes. Deler som må skiftes bør være kopier av den gamle. Senere endringer kan føres tilbake til en tidligere situasjon. Vilkår om slik tilbakeføring og krav til materialbruk, form og farge stilles i forbindelse med meldepliktig arbeid.

- c) Nybygg og tilbygg kan tillates under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.
- d) For nybygg, tilbygg og større ombyggingsarbeider skal det utarbeides en bebyggelsesplan i målestokk 1:500 som viser eksisterende bygninger, veier, gjerder, vegetasjon, eiendomsgrenser m.v. Planen skal godkjennes av kommunene etter at kulturminnemyndighetene / fylkeskonservator har uttalt seg.
- e) Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene må legges fram for kulturminnemyndighetene.

8.6 Bevaring offentlig trafikkområde, stasjonsbygning og pakkhus

- a) Gjelder område J2. Eksisterende bygninger og tekniske installasjoner markert som verneverdige kan ikke rives uten etter brann eller annen totalskade. Ved gjenoppbygging skal bygningene, tekniske installasjoner i størst mulig grad være en kopi av den tapte.
- b) Ved reparasjoner og annen istandsetting må så mye som mulig av de gamle materialene benyttes. Deler som må skiftes bør være kopier av den gamle. Senere endringer kan føres tilbake til en tidligere situasjon. Vilkår om slik tilbakeføring og krav til materialbruk, form og farge stilles i forbindelse med meldepliktig arbeid.
- c) Nybygg og tilbygg kan tillates under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.
- d) For nybygg, tilbygg og større ombyggingsarbeider skal det utarbeides en bebyggelsesplan i målestokk 1:500 som viser eksisterende bygninger, veier, gjerder, vegetasjon, eiendomsgrenser m.v. Planen skal godkjennes av kommunene etter at kulturminnemyndighetene / fylkeskonservator har uttalt seg.
- e) Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene må legges fram for kulturminnemyndighetene.

8.7 Bevaring kombinerte formål bolig / forretning / kontor / næring / bevertning

- a) Gjelder område BL 15 og BL 16. Eksisterende bygninger og tekniske installasjoner markert som verneverdige kan ikke rives uten etter brann eller annen totalskade. Ved gjenoppbygging skal bygningene, tekniske installasjoner i størst mulig grad være en kopi av den tapte.
- b) Ved reparasjoner og annen istandsetting må så mye som mulig av de gamle materialene benyttes. Deler som må skiftes bør være kopier av den gamle. Senere endringer kan føres tilbake til en tidligere situasjon. Vilkår om slik tilbakeføring og krav til materialbruk, form og farge stilles i forbindelse med meldepliktig arbeid.
- c) Nybygg og tilbygg kan tillates under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.

- d) For nybygg, tilbygg og større ombyggingsarbeider skal det utarbeides en bebyggelsesplan i målestokk 1:500 som viser eksisterende bygninger, veier, gjerder, vegetasjon, eiendomsgrenser m.v. Planen skal godkjennes av kommunene etter at kulturminnemyndighetene / fylkeskonservator har uttalt seg.
- e) Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene må legges fram for kulturminnemyndighetene.

8.8 Frisiktzone ved veg

- a) Området skal sikre frisiktsoner i vegkryss.
- b) Terrenget i frisiktsonene skal ikke være høyere enn tilstøtende vegers planumsnivå.
- c) Det tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon innenfor siktsonene som er høyere enn 50 cm.

8.9 Grav- og urnelund

- a) Område, K1, skal nyttes som kirkegård med vanlig kirkegårdsaktivitet. Mellom yttergrense og nye graver som tas i bruk må det være en avstand på minst 4,0 m.
- b) Innenfor området er det tillatt oppført et driftsbygg med max 100m² grunnflate.

§ 9 FELLESOMRÅDER

- a) Vegene, veg 1 til veg 8, skal være felles for boliger som naturlig grenser inntil vegen.
- b) Kjøreveg/parkering/torg FP-1 skal være felles for eiendommene i område BL 4 og 5 som naturlig har sin fasade, adkomst og varelevering rettet mot denne siden.

§ 10 KOMBINERTE FORMÅL

Områdene skal benyttes til kombinerte formål. Bebygget areal (BYA), medregnet evt. garasjer, uthus og terrasser må for den enkelte tomt i utgangspunktet ikke overstige 35% av tomtearealet. Kommunen kan i særskilte tilfeller bestemme en høyere tomte utnyttelse.

10.1 Kombinert formål bolig / offentlig bebyggelse

- a) Område BO 1 skal benyttes til offentlig formål i kombinasjon med omsorgsboliger.

10.2 Kombinert formål bolig / forretning / kontor / næring / bevertning

B)Områdene BL-1 til BL-10 og BL-14 til BL-16 skal benyttes til kombinert formål bolig / forretning / kontor / næring / bevertning med tilhørende anlegg. Etasje på gatenivå tillates kun å utnyttes til forretningsformål og serveringsformål. Nye bygninger eller påbygninger kan være i 2 etasjer. Det kan innredes bolig i 2 etasje under forutsetning av at det er uteoppholdsareal og garasjer / parkeringsplasser til boligen på tomte eller på fellesareal.

C)Områdene BL12 og BL13 skal benyttes til kombinert formål bolig/forretning/kontor/bevertning på alle plan med tilhørende anlegg.

D) Område BL-11 skal benyttes til bolig / forretning / kontor / næring / bevertning med tilhørende anlegg. Etasje på gatenivå tillates kun å utnyttes til forretningsformål og serveringsformål. Bebyggelsen kan normalt oppføres i 3 etasjeplan, medregnet loftsplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 7.0m. Største tillatte mønehøyde er 10.0 m. I området tillates ikke etablert bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for øvrig virksomhet i området, ved støy, andre forurensninger eller trafikk. Det skal opparbeides en beplantet buffersone med bredde minimum 5,0 m langs vannkanten.

VEDLEGG

Reguleringsplan i målestokk 1:1000

Reguleringsplan nedfotografert til A3-format

DRANGEDAL KOMMUNE
KOMMUNESTYRET
Sak 60104
Godkjent: 07.10.2024

Nabolagsprofil

Stemmenveien 20A - Nabolaget Preststranda - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

**Offentlig transport**

Drangedal 10-årige skole Linje 601, 602, 603, 606, 607	7 min 0.5 km
Drangedal stasjon Linje F5	7 min 0.6 km

Skoler

Drangedal 10-årige skole (1-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Nome vgs - avd. Lunde 350 elever, 29 klasser	37 min 35 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	40 min 40.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Drangedal	9 min
-------------------------------	-------

«Det er et godt nabolag med hyggelige mennesker, stille og rolig, aldri noe bråk.»

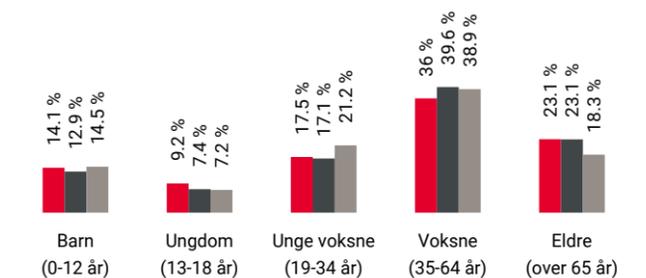
Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Aldersfordeling

Område	Personer	Husholdninger
Preststranda	1 409	708
Drangedal kommune	4 093	2 134
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Heirekshaug barnehage (1-5 år) 95 barn	17 min 1.3 km
---	------------------

Dagligvare

Coop Extra Drangedal	9 min
Bunnpris Drangedal PostNord, søndagsåpent	19 min 1.4 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

 Trafikk
Lite trafikk 92/100

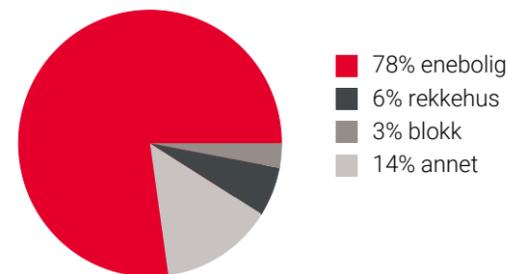
 Gateparkering
Lett 91/100

Sport

 Drangedal idrettshall
Aktivitetshall 7 min  0.5 km

 Prestestranda sandvolleyballbane
Sandvolleyball 8 min  0.6 km

Boligmasse

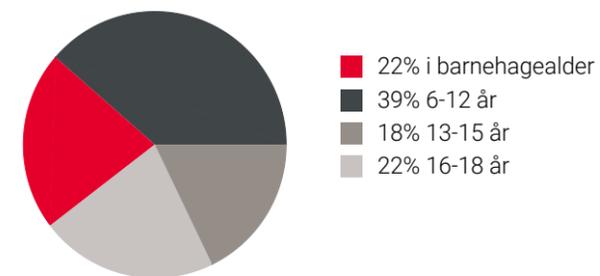


Varer/Tjenester

 Apotek 1 Drangedal 20 min 

 Drangedal Vinmonopol 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

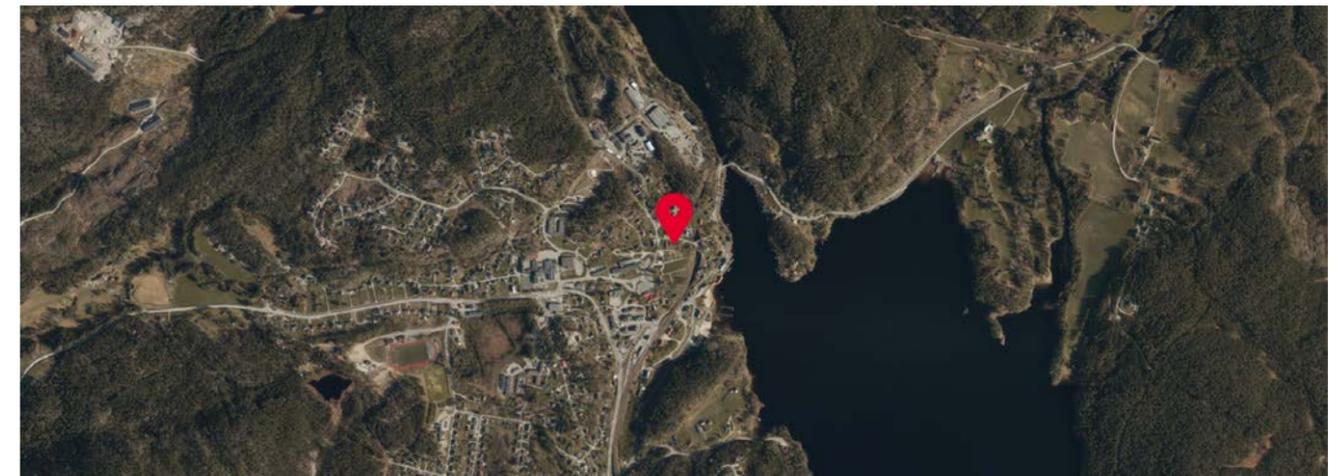


0% 51%

 Preststranda
 Drangedal kommune
 Norge

Sivilstand

Sivilstand	Prosent	Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



	Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 24/19586
--	--

Ansvarlig søker: Planhuset as Strandgata 2 3750 DRANGEDAL	Tiltakshaver: DRANGEDAL BOLIGSTIFTELSE Drangedalsveien 3301 3750 DRANGEDAL
---	--

Ferdigattest gitt for

Adresse: Stemmenveien 20A	Gårdsnr. 32	Bruksnr. 438	Festenr. 0	Seksjonsnr.
-------------------------------------	-----------------------	------------------------	----------------------	--------------------

Tiltakets/byggets art

Vedtaksdato	Saksnr
23.10.2024	24/352

Dato for søknad om ferdigattest:	18. oktober 2024
---	------------------

Ferdigattest for oppført tomannsbolig
 Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter
 (jf. pbl §20-1).

- Merknader:**
- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
 - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato 23.10.2024	Underskrift Aleksander Dahle Madsen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
-------------	---------------------------	--



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.

- HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 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.
- 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).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

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 kontraktsignering 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, telefon 22 99 99 99 eller epost 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.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- 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: Stemmenveien 20B
3750 DRANGEDAL

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