

aktiv.





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



Eiendomsmegler

Eileen Johnsen

Mobil 940 84 027

E-post eileen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Enebolig med gode solforhold og attraktiv beliggenhet i Mjelkåsen!

Velkommen til Elgveien 5!

Innholdsrik enebolig over 2 plan, antas oppført i 1978. Enebolig består av vindfang, gang, bad, stue/spisestue, kjøkken, 3 soverom og 4 boder.

Eiendommen ligger i et rolig boligområde i Drangedal, med gåavstand til Drangedal 10-årige skole. Eiendommen ligger også i kort avstand fra Drangedal sentrum med dagligvareforretninger, togforbindelse til Oslo og Kristiansand, butikker og ikke minst fine bademuligheter i Drangedals største innsjø - Toke.

Boligen inneholder:

U.etg: Boder/oppbevaring

1. etg: Vindfang, gang, bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken, trapperom til kjeller og 3 soverom.

Bod med utvendig adkomst ved inngangsparti.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 490 000,-
Omkostn.:	Kr 38 600,-
Total ink omk.:	Kr 1 528 600,-
Selger:	Nestangens

dødsbo

Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Soverom:	
Gnr./bnr.	Gnr. 32, bnr. 1
Oppdragsnr.:	1302250142

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Energiattest	59
Byggetegninger	60
Midlertidig brukstillatelse	62
Kommunale avgifter	63
Matrikkelrapport	65
Formuesverdi	68
Reguleringsbestemmelser	69
Reguleringskart	71
Festekontrakt	73
Nabolagsprofil	77
Diverse kart	79
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 145 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 151 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 58 m² Boder/oppbevaring

1. etasje

BRA-i: 87 m² Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Stue/spisestue, Kjøkken, Trapperom til kjeller

BRA-e: 6 m² Utebod

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Festet tomt.

Grunneier: Allstad Grunneiendom AS

Eiendommen ligger på en solrik og trivelig tomt i et etablert boligområde i Drangedal kommune. Tomta er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og naturlig vegetasjon som rammer inn eiendommen på en lun og skjermet måte. Her er det god plass til både lek og opphold i grønne omgivelser, og tomtens utforming gir en fin kombinasjon av flate partier og lett skrånende terreng. Eiendommen har adkomst fra kommunal vei, og ligger tilbaketrukket med lite innsyn og begrenset trafikk – ideelt for barnefamilier eller deg som søker ro og privatliv.

Årlig festeavgift

Kr 1 935

Festetid

Festetiden er 80.år

Regulering av festeavgift

Neste regulering 01.03.2026

Festekontrakt datert

05.10.1976.

Beliggenhet

Elgveien 5 har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et rolig og etablert boligområde i Drangedal. Eiendommen ligger fint til, med solrike uteområder og gangavstand til både Drangedal 10-årige skole, barnehage og nærbutikk. Området er kjent for sitt trygge bomiljø og grønne omgivelser, og passer perfekt for familier som ønsker en god kombinasjon av naturnær livsstil og hverdagskomfort.

Fra eiendommen er det kort vei til flotte turområder, badeplasser og fiskevann – ideelt for deg som setter pris på friluftsliv året rundt. Samtidig har du enkel tilgang til offentlig kommunikasjon og kort kjørevei til Drangedal sentrum med alle nødvendige servicetilbud, som dagligvarebutikker, idrettsanlegg og togstasjon. Med E134 og Sørlandsbanen innen rekkevidde, ligger eiendommen sentralt til for både pendlere og feriegjester.

Til vinterparadiset Gautefall, med alpinanlegg og skiløyper, er det ca. 30 minutter med bil. Gautefall skisenter kan tilby flotte bakker, kafé, skiutleie og afterski. På Gautefall finner man også Gautefall Biathlon Skiarena med fine langrennsløyper. I 2015 åpnet Ski Lodge Gautefall. Her finner man blant annet lounge/bar, buffet restaurant og lekerom for barn.

Elgveien 5 er med andre ord et utmerket utgangspunkt for en trygg og aktiv hverdag – i landlige, men lett tilgjengelige omgivelser.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Heirekshaug barnehage

Skolekrets

Drangedal 10-årige skole

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1978 med trekonstruksjon over grunnmur av lettklinkerblokker (Leca).

Grunnforholdene er ikke geoteknisk undersøkt, og det er begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Grunnmuren er av lettklinkerblokker (Leca) og har sprekkdannelser. Det er også frostsprengt mur under ett nedløp. Drenering er ikke etablert, og grunnmuren er ikke fuktsikret.

Yttervegger er utført med bindingsverk og trekledning. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, og deler av kledningen er malingslitt og har tørkesprekker. Lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur er ingen eller liten.

Takkonstruksjonen er et saltak i trekonstruksjon. Taktekingen består av pappshingel.

Takrenner og nedløp er av plast. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Snøfangere mangler på deler av taket, og tilfredsstillende adkomst til pipe for feier mangler.

Etasjeskillere er utført som trebjelkelag.

Vinduer er dels med isolerglass og dels med koblete rammer. Eldre karmen og rammer er værslitte, og eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid. Terrassedør og inngangsdør er nyere. Eldre boddør og kjellerdør er påvist vanskelig å åpne eller lukke, og har redusert/dårlig tetting mellom dørblad og karmen, samt alders- og værslitasje.

Terrassen er utført i trekonstruksjon. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen, samt skjevheter og svikt i terrassedekket. Trappen er av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Overskrift: Utenvendig - Takteking

Beskrivelse: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Overskrift: Utenvendig - Nedløp og beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp av plast.

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Overskrift: Utenvendig - Veggkonstruksjon

Beskrivelse: Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Deler av kledningen er malingsslitt og har tørkesprekker.

Overskrift: Utenvendig - Vinduer

Beskrivelse: Vinduer, dels med isolerglass, dels med koblete rammer.

Avvik: Det er avvik:

Eldre karmen og rammer er værslitte. Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid.

Overskrift: Utenvendig - Eldre dører

Beskrivelse: Det er eldre boddør og kjellerdør.

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

På eldre dører er det redusert/dårlig tetting mellom dørblad og karmen. Dører med alders- og værslitasje.

Overskrift: Innvendig - Overflater

Beskrivelse: Innvendige overflater har generelt stor slitasje.

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overskrift: Innvendig - Gulv mot grunn

Beskrivelse: Gulv på grunn er av betong.

Avvik: Det er avvik:

Gulv i underetasjen er kun grovstøp med store høydeforskjeller.

Overskrift: Innvendig - Radon

Beskrivelse: Huset ble oppført før det var krav til radonsperre.

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Overskrift: Innvendig - Pipe og ildsted

Beskrivelse: Det er pipe av teglstein. På loftet er det murt leca rundt pipa.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Overskrift: Innvendig - Innvendige dører

Beskrivelse: Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det mangler dørblad til det ene soverommet.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Beskrivelse: Det er avløpsrør av plast.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Dette gjelder eldre rør.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Ventilasjon - 2

Avvik: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er mangelfull ventilering av kjeller/underetasje.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Beskrivelse: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er et krav, fra 2014, om at varmtvannsberedere over 1500 watt, ikke skal tilkobles med stikkontakt, men med fast tilkobling.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Beskrivelse: 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er sikringsskap med automatsikringer og keramiske sikringer.

Overskrift: Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke drenert og grunnmuren er ikke fuktsikret.

Avvik: Det er avvik:

Fukt følger fjellet inn i kjelleren.

Overskrift: Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse: Grunnmur av lettklinkerblokker (Leca). Uteboden er fundamentert med søyler.

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er frostsprengt mur under det ene nedløpet. Normalt vil setninger i grunnen opphøre etter ca. 15. år, med mindre det foretas endringer eller tiltak som påvirker grunnforholdene.

Overskrift: Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse: Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Overskrift: Utenvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse: Det er terrasse i trekonstruksjon.

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er skjevheter og svikt i terrassedekket.

Overskrift: Innvendig - Rom Under Terreng

Beskrivelse: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Avvik: Det er påvist synlige fukt-/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er råte i treverk som er i kontakt med gulv og vegger.

Overskrift: Innvendig - Innvendige trapper

Beskrivelse: Det er innvendig trapp av tre.

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innhold

U.etg: Boder/oppbevaring

1. etg: Vindfang, gang, bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken, trapperom til kjeller og 3 soverom

Bod med utvendig adkomst ved inngangsparti.

Standard

Enebolig over 2 plan antas oppført i 1978, bestående av vindfang, gang, bad, stue/ spisestue, kjøkken, 3 soverom og 4 boder.

Romslig stue med utgang til sør-vest vendt terrasse med gode solforhold. Ny varmepumpe i stue fra 2024.

Kjøkkeninnredning med beige, profilerte fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer; komfyr, platetopp. Frittstående kjøleskap.

Flott bad bestående av servant m/skap, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin. Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Eneboligen inneholder 3 soverom.

Uinnredet kjelleretasje. Eneboligen har renoveringsbehov.

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

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Solforhold

Sol fra ca. 08-20.30 på sommerstid.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn, samt varmepumpe er installert i enheten.

Info strømforbruk

Ikke innhentet grunnet dødsbo.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 490 000

Kommunale avgifter

Kr 25 083

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Forbruk - vann: kr 3258,86

Årsgebyr vann: kr 6419,76

Grunngebyr renovasjon: kr 2120,00

Fradrag felles dunker

Renovasjon 360l rest: kr 1928,00

Feiing og tilsyn: kr 525,00

Forbruk - avløp: kr 4049,17

Årsgebyr - avløp: kr 7194,40

Totalt: kr 29 266,19

Eiendomsskatt

Kr 4 183

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Kommer i tillegg til ovennevnte kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 288 016

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 152 065

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstilling. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

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 32, bruksnummer 1, festenummer 375 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:

4016/32/1/375:

22.10.1976 - Dokumentnr: 3026 - Festekontrakt - vilkår

Dokumentet er festekontrakt for eiendommen. For nærmere info se punktet "tomt" i salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 514443 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0817 Gnr:32 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 533159 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3815 Gnr:32 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1983 - Dokumentnr: 3001 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:32 Bnr:1 Fnr:351

Dokumentet viser til veirett for denne eiendom til å benytte naboeiendoms (gnr/bnr: 32/351) vei i 10 meter lengde fra tomtegrense og inn til sin eiendom. Dokumentet viser også til plikt for å delta i nødvendig vedlikehol og påkostninger for nevnte vei, fordelt etter den aktuelle bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen Elgveien 5, matr.nr. 32/11, datert mars 1978.

Følgende arbeid gjenstod:

1. Utvendig behandling av grunnmur
2. Utvendig behandling av kledning
3. Tram
4. Føre vekk takvannet.
5. Planere fall mot grunnmur.
6. Terrasse, dør ut må sikres
7. Lufting over tak.
8. Ordentlig stolpe under takutspring over terrasse.

Megler kjenner ikke til om manglene er utbedret. Midlertidig brukstillatelse ligger vedlagt i prospekt.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlig, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger tegninger av fasade, datert: 01.08.1968 og plantegning,

datert 28.04.1967.

Plantegningen stemmer med dagens løsning med unntak av at separat bad og wc er stått sammen til et større bad.

Fasade stemmer ikke med dagens løsning:

- Det er gravd ut masse nord, øst og vest for bolig, og det er adkomst via utvendig trapp på nordsiden.
- Det er oppført terrasse på sør-øst siden.
- Inntegnet dør på østsiden er i dag et vindu. Dagens løsning har dør til kjelleretasje på boligens øst-side hvor det er gravd ut masser.
- Tegninger små vinduer på utvendig bod på boligens nordside, samt små vinduer i kjelleretasje på vest-siden. Dagens løsning er uten vinduer.

Fasadeendring er søknadspliktig. Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler/ulovligheter. En lovlighetsmangel er et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring eller kreve retting, i ytterste konsekvens kan det fremsettes pålegg om rivning. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.03.1978.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er en del av reguleringsplan for Mjelkåsen 1. Området er i hovedsak avsatt til bolig, mens et mindre areal på ca. 11 er avsatt til kjørevei.

Reguleringsbestemmelsene sier blant annet at: Boligen skal ikke være på over 2 fulle etasjer, sadeltak mellom 20-40 grader. Kan bygges med inntil 4 bygg, garasje max 50 m², Bod/uthus/grillbu max 20m². Max bebyggd areal er 35% av tomten.

Reguleringskart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgave.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Boligen er klar for overtakelse, overleveres som fremvist. Det vil ikke bli ryddet eller vasket utover det som allerede er gjort.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

38 600 (Omkostninger totalt)

54 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

57 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 528 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 544 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 547 300 (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 38 600

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

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 dekningssalg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Kommunale opplysninger

23 500 Markedspakke

5 000 Oppgjørsvederlag

5 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 86 650

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Eileen Johnsen
Eiendomsmegler
eileen@aktiv.no
Tlf: 940 84 027

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

08.08.2025

**Velkommen til
Elgveien 5!**



Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et rolig og etablert boligområde i Mjølås.



Innholdsrik enebolig over 2 plan, antas oppført i 1978. Enebolig består av vindfang, gang, bad, stue/spisestue, kjøkken, 3 soverom og 4 boder.





Romslig stue med plass til både spise- og sittegruppe. Det ble montert ny varmepumpe i 2024.



Herfra er det adkomst til sørvest vendt terrasse.



Kjøkkeninnredning med profilerte, beige fronter og laminert benkeplate.



Kjøkken har adkomst fra stue.



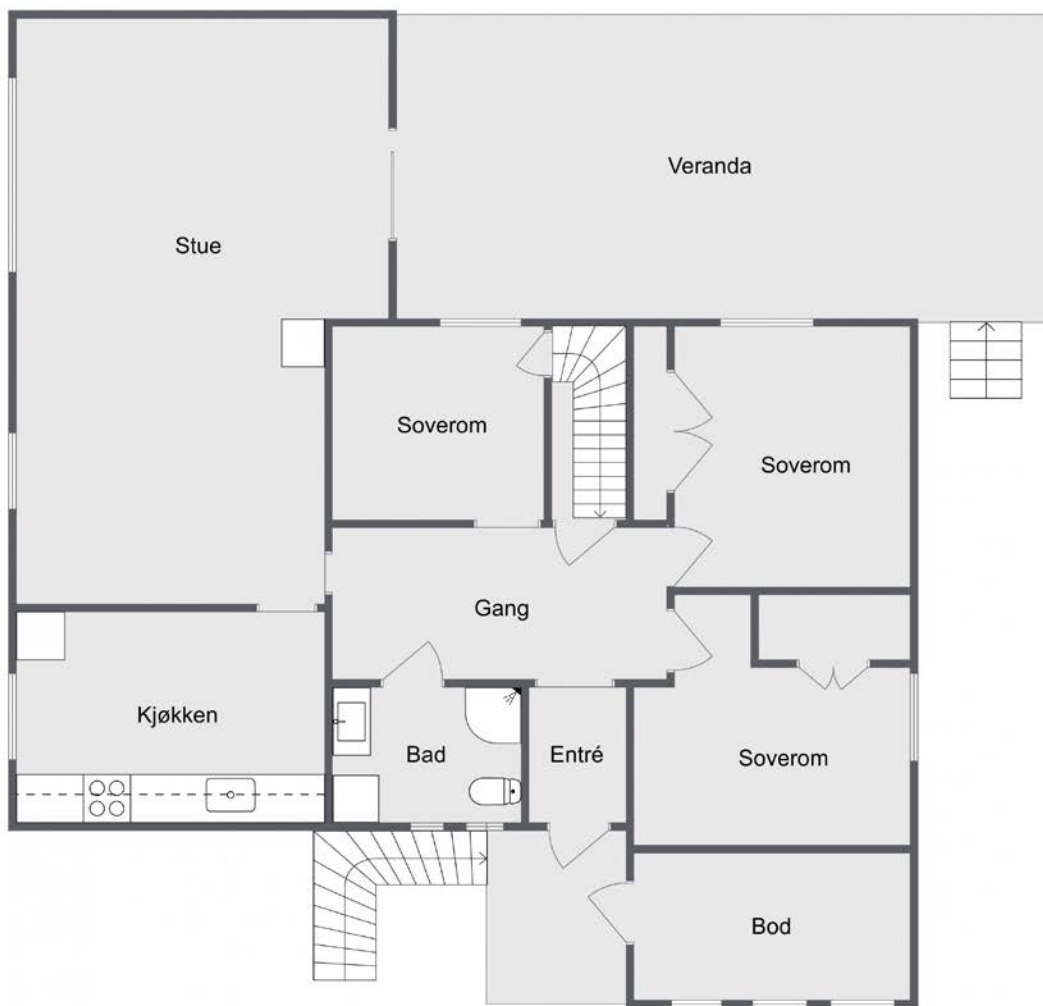
Flott bad bestående av servant m/skap, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.



Eneboligen inneholder 3 soverom.

Elgveien 5

1. Etasje



boligfotograf1.no

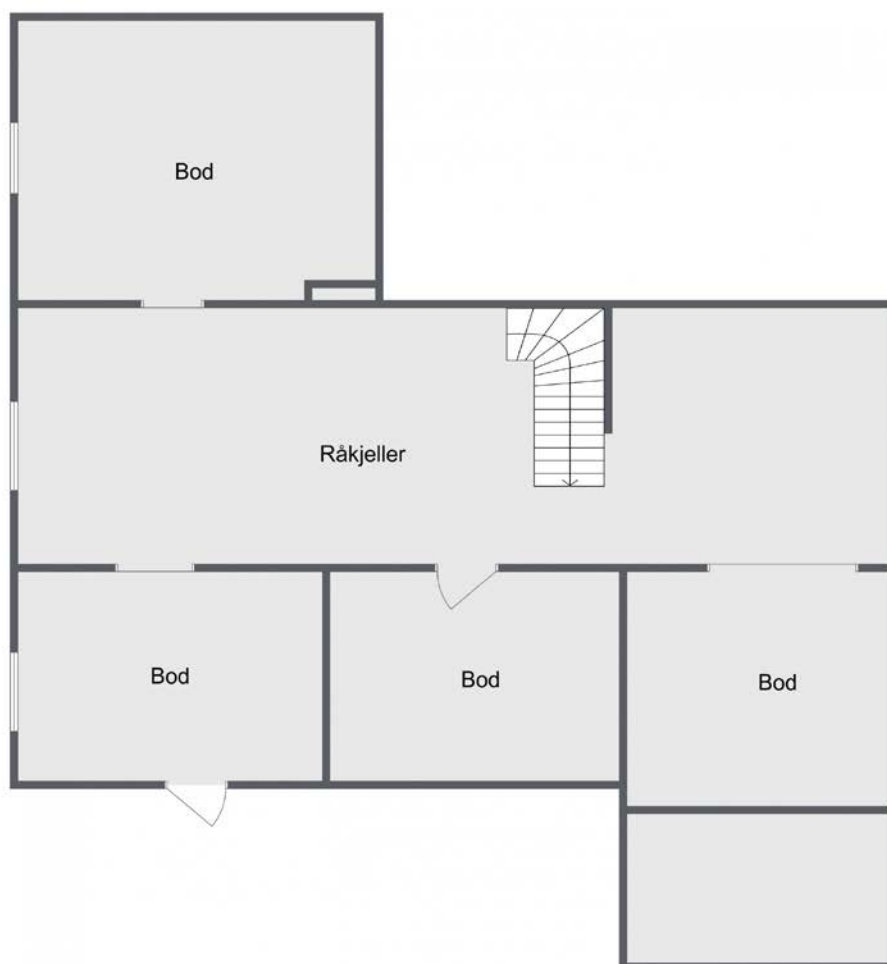
aktiv.

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.

Elgveien 5

Underetasje



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.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Elgveien 5, 3750 DRANGEDAL



DRANGEDAL kommune



gnr. 32, bnr. 1, fnr. 375

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 23.07.2025

Rapportdato: 31.07.2025

Oppdragsnr.: 15711-2001

Referansenummer: PJ9250

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref: Thomas Kildahl



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

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



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, anneks, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 funksjonssvikt 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

Enebolig oppført i 1978 i trekonstruksjon over grunnmur av lettklinkerblokker (Leca).
Det er flere nyere vinduer og dører, samt nyere bad.
I årene som kommer må det påregnes oppgraderinger utover normalt, løpende vedlikehold. Dette gjelder blant annet:
Taktekking, eldre dører og vinduer. Terrassen må påregnes å bygges på nytt.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.
Takrenner og nedløp av plast.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.
Det er saltak i trekonstruksjon.
Vinduer, dels med isolerglass, dels med koblede rammer.
Det er vinduer med isolerglass.
Det er nyere terrasdør og inngangsdør.
Det er eldre boddør og kjellerdør.
Det er terrasse i trekonstruksjon.
Det er trapp av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har generelt stor slitasje.
Etasjeskillere er trebjelkelag.
Gulv på grunn er av betong.
Huset ble oppført før det var krav til radonsperre.
Det er pipe av teglstein. På loftet er det murt leca rundt pipa.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er innvendig trapp av tre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det antas at badet er fra 2019 da vinduene i badet er produsert i 2019.
Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.
Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig belegg som membran.
Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av plast (pex).
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler

og åpningsvinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er sikringsskap med automatsikringer og keramiske sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.
Det er ikke drenert og grunnmuren er ikke fuktsikret.
Grunnmur av lettklinkerblokker (Leca). Uteboden er fundamentert med søyler.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

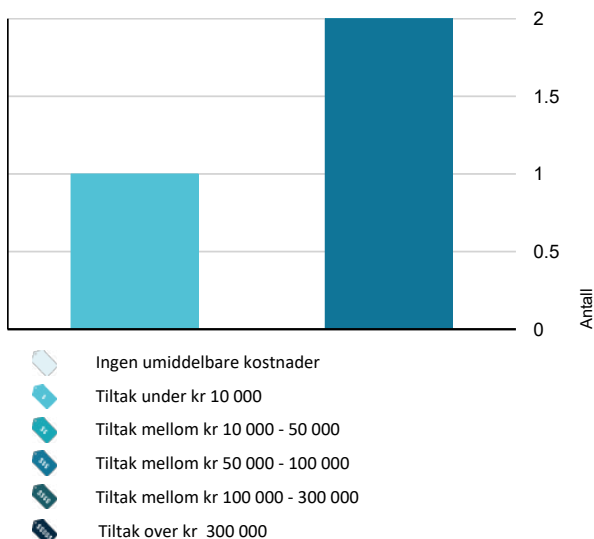
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Eldre dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens, vil normalt få en karakter på nedre del av skalaen.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

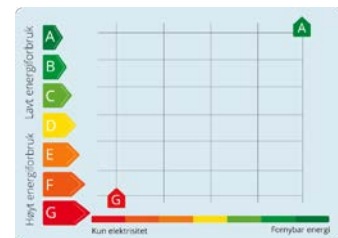
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår er basert på brukstillatelsen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Feieren kan forlange at det blir montert stigeledd.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

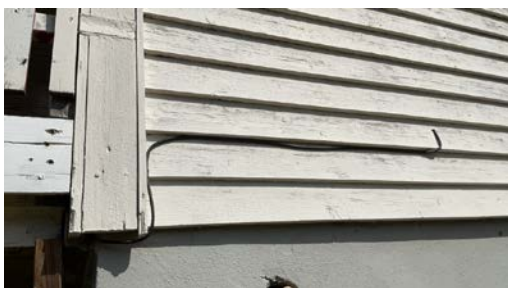
Deler av kledningen er malingsslitt og har tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kledningen har behov for vedlikehold og enkelte bord eller deler av kledningen bør skiftes.

Hvis man skifter kledning bør det etableres lufting.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon.



TG 2 Vinduer

Vinduer, dels med isolerglass, dels med koblede rammer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre karmen og rammer er værslitte. Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På eldre vinduer må det påregnes vedlikehold, samt at enkelte kanskje må skiftes.



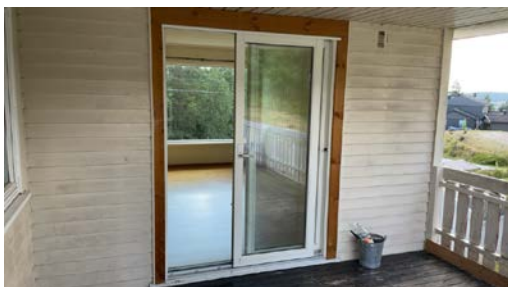
TG 1 Nyere vinduer

Det er vinduer med isolerglass.



TG 1 Dører

Det er nyere terrasdør og inngangsdør.



TG 2 Eldre dører

Det er eldre boddør og kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

På eldre dører er det redusert/dårlig tetting mellom dørblad og karmen. Dører med alders- og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og ev. utskiftninger av enkelte dører.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

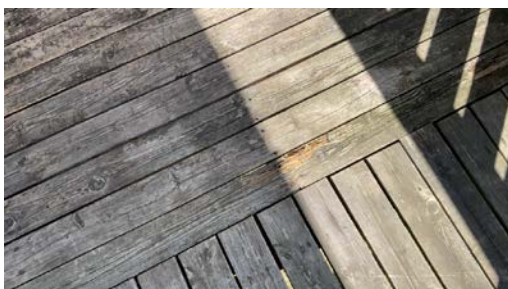
Det er skjevheter og svikt i terrassedekket.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør påregnes å bygge opp terrassen på nytt.

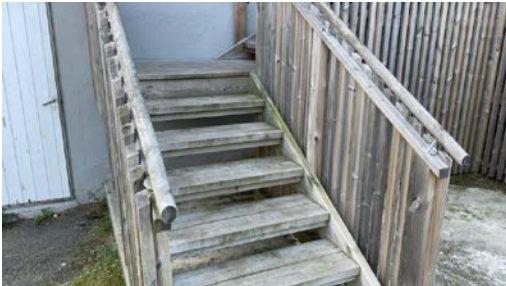
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Utvendige trapper

Det er trapp av tre.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater har generelt stor slitasje.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Behovet for tiltak vil være bestemt av estetiske hensyn.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag.

Tilstandsrapport



TG 2 Gulv mot grunn

Gulv på grunn er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i underetasjen er kun grovstøp med store høydeforskjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det støpes nye gulv (påstøp). Hvorvidt dette er nødvendig er avhengig av hva man skal bruke etasjen til.



TG 2 Radon

Huset ble oppført før det var krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er pipe av teglstein. På loftet er det murt leca rundt pipa.

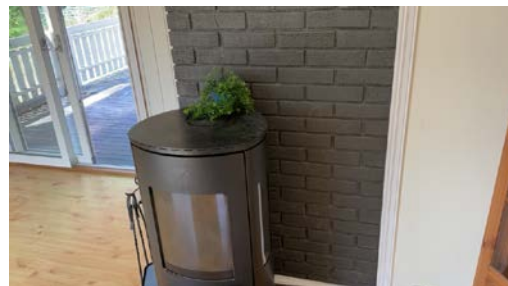
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

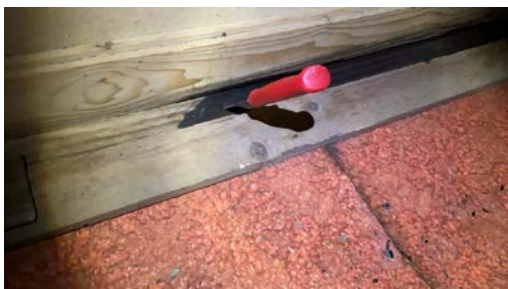
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er råte i treverk som er i kontakt med gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Innvendige trapper

Det er innvendig trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsoverslaget forutsetter et enkelt rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det mangler dørblad til det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører med skader må skiftes.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

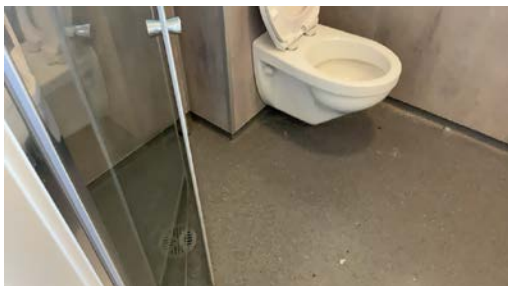
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det antas at badet er fra 2019 da vinduene i badet er produsert i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex).

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Dette gjelder eldre rør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

TG 2 Ventilasjon - 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er mangelfull ventilering av kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er et krav, fra 2014, om at varmtvannsberedere over 1500 watt, ikke skal tilkobles med stikkontakt, men med fast tilkobling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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

Det er sikringsskap med automatsikringer og keramiske sikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det bør fremskaffes samsvarserklæring.

4. 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?

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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?

Tilstandsrapport

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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 Det anbefales at det foretas en el- kontroll.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.



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 forenklede 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.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke drenert og grunnmuren er ikke fuktsikret.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt følger fjellet inn i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mulig å drenere fjell. Det bør lages avskjærende dren der det er mulig.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker (Leca). Uteboden er fundamentert med søyler.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er frostsprengt mur under det ene nedløpet. Normalt vil setninger i grunnen opphøre etter ca. 15. år, med mindre det foretas endringer eller tiltak som påvirker grunnforholdene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss, sprekker og frostsprengt mur, utbedres med murpuss. Først må nedløp utbedres.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

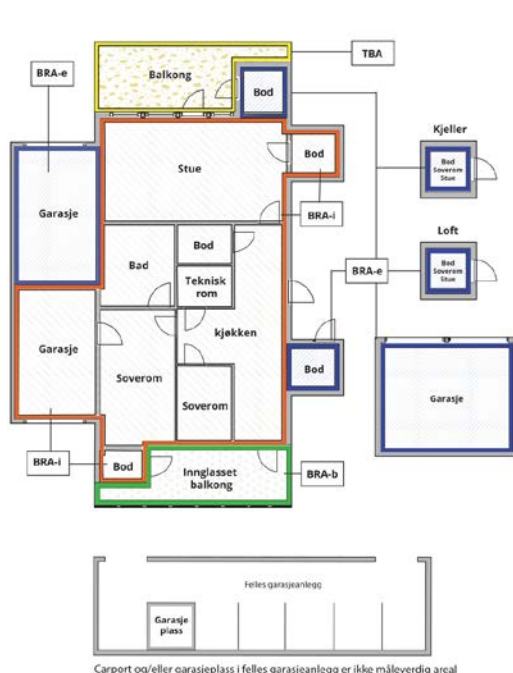
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	58			58	
1. Etasje	87	6		93	
SUM	145	6			
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Boder/oppbevaring		
1. Etasje	Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Stue/spisestue, Kjøkken, Trapperom til kjeller	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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)
Enebolig	86	65

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2025	Thomas Kildahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
4016 DRANGEDAL	32	1	375	0	1026.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Elgveien 5									
Hjemmelshaver									
Nestangen Laila Bjørnfeldt									

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i stille og barnevennlig boligområde, med gangstand til skoler og sentrum med forretninger og togstasjon. Fine turområder i nærmiljøet samt innsjøen Toke med utallige øyer og bukter, båtliv, fiskemuligheter og mange badeplasser.

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
600 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke utfylt da dette er et dødsbo.	Finnes ikke		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.03.1978	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 bruker 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 elektroaglig 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 funksjonssprøving 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: Byggverkets 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad: 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 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 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 boligomsetningen. 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/PJ9250>

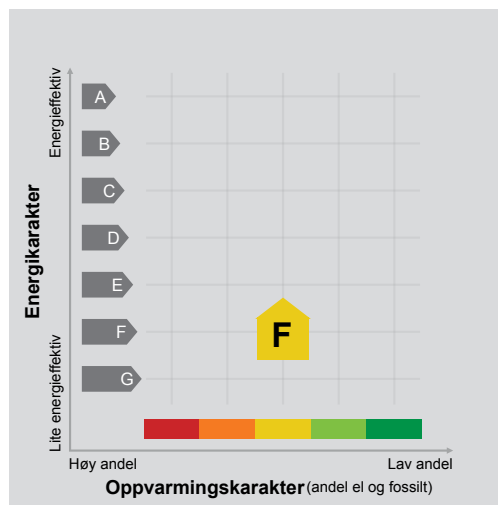
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST



Adresse	Elgveien 5
Postnummer	3750
Sted	DRANGEDAL
Kommunenavn	Drangedal
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	375
Bygningsnummer	165479475
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149753
Dato	31.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

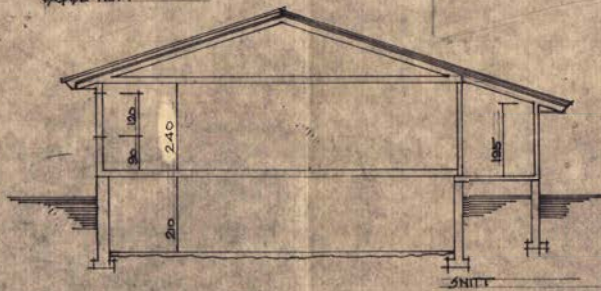
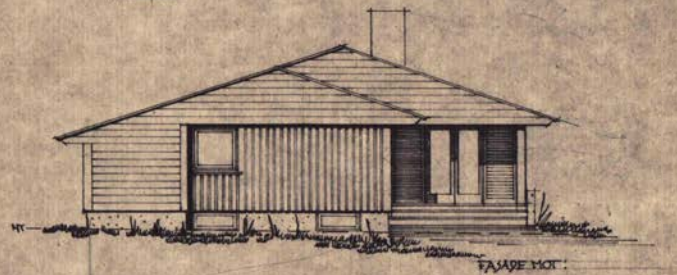
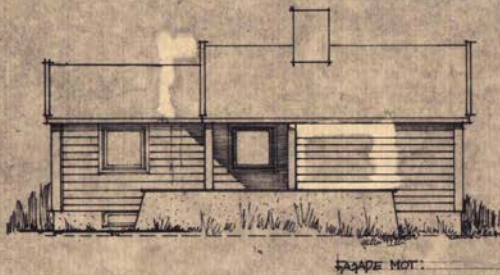
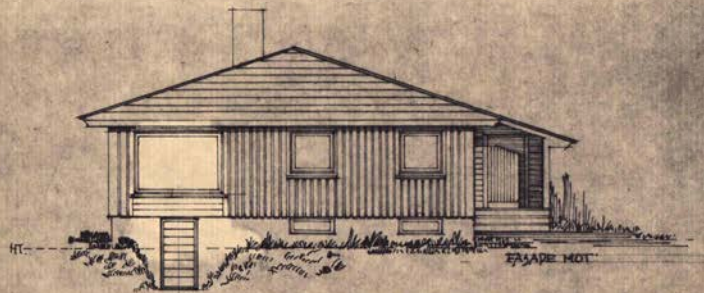
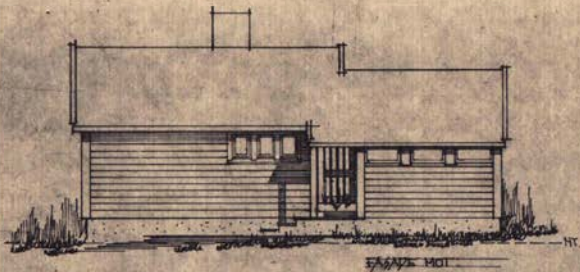
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

30-2+



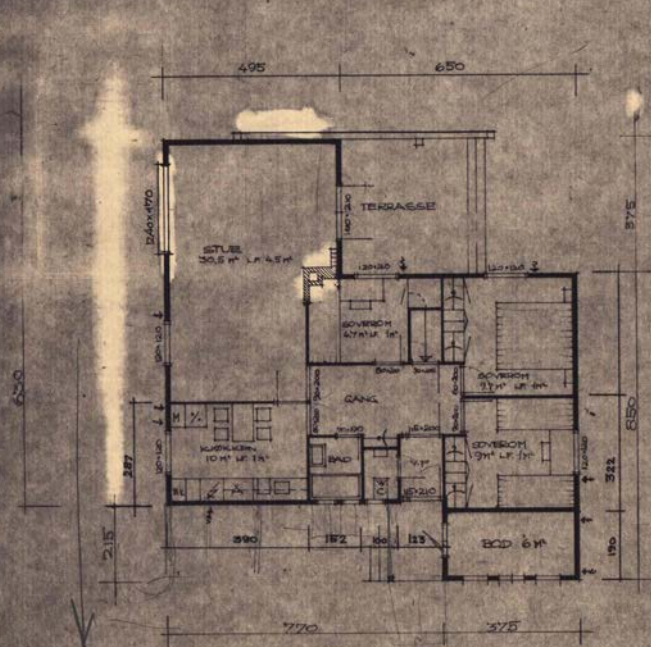
APPROBERTE TEGNINGER

DRANGDAL KOMMUNE
Byggetræder

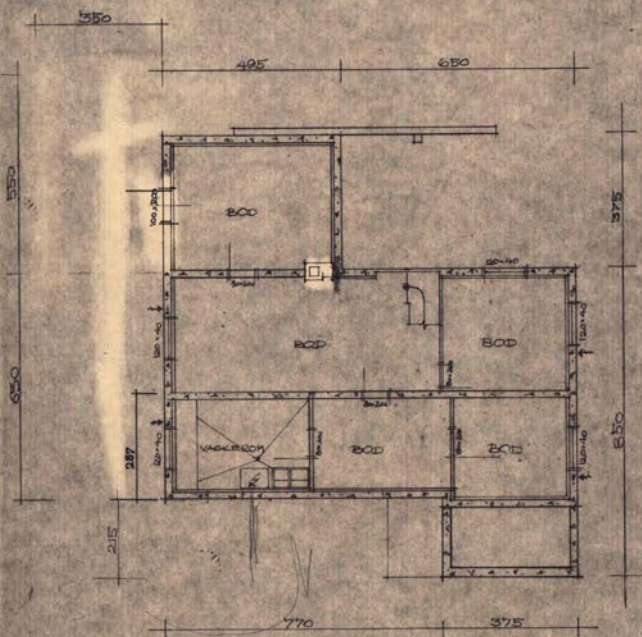
HR.
TYPEHUS 30+ M/BOP
FASADER SNITT M 1:100
KBL SØNDREGAARD A/S, EDITION
BOKDOKUM. 11-11882
1-8-68
KØBENH. 2-12-71

5

310-2+



PLAN 1. ETG.



PLAN KJELLER.

APPROBERTE TEGNINGER

DRANGEDAL KOMMUNE
Bygningstilsynet

HR:
TYPEHUS 310 + 1 ED BOD
PLANER 1/100
KJELLER
KONTOR NOTODDEN
28-4-67
KOSTER: 2.12.71

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Eiendommen Elgveien 5		32/11		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Enebolig	4/8-76	30/8-76	175/76
Byggherre		Adresse		Tlf.
Olav Wingereid		Elgveien 5, 3750 Drangedal.		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Sverre Lia		Blekebakkeveien 1, Skien.		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Følgende arbeider gjenstår:

1. Utvendig behandling av grunnmur.
2. Utvendig behandling av kledning.
3. Tram.
4. Føre vekk takvannet.
5. Planere fall fra grunnmur.
6. Terrasse, dør ut må sikres.
7. Lufting over tak.
8. Ordntlig stolpe under takutspring over terrasse.

Arbeidet må være utført innen: 1. november 1978.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Drangedal 3 3-78	DRANGEDAL KOMMUNE Kommuneingeniøren
	Underskrift

Sendes til	
☒ Byggherre	☒ Drangedal og Tørdal Sparebank
☒ Anmelder	
☒ Ansvarshavende	
☐ Byggeskyttemyndighet	

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77



Drangedal kommune

Adresse: Gudbrandsvei 7, 3750 Drangedal

Telefon: 35997000

Utskriftsdato: 08.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drangedal kommune

Kommunenr.	4016	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	1	Festenr.	375	Seksjonsnr.	
Adresse	Elgveien 5, 3750 DRANGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	12 122,52 kr
Eiendomsskatt	4 182,96 kr
Feiing	510,46 kr
Renovasjon	3 021,60 kr
Vann	10 141,68 kr
Sum	29 979,22 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
FORBRUK - VANN	15%	208 m ³	15.67	1/1	0 %	3 258,86 kr
ÅRSGEBYR VANN	15%	1 Stk	6419.76	1/1	0 %	6 419,76 kr
GRUNNGEBYR RENOVASJON	25%	1 pr.ab.	2120.00	1/1	0 %	2 120,00 kr
FRADrag FELLES DUNKER	25%	1 pr.ab.	-412.00	1/1	0 %	-412,00 kr
RENOVASJON 360L REST	25%	1 pr.dunk	5784.00	1/3	0 %	1 928,00 kr
EIENDOMSSKATT BOLIG	0%	1045800 Prom	4.00	1/1	0 %	4 183,00 kr
FEIING OG TILSYN	0%	1 Stk	525.00	1/1	0 %	525,00 kr
FORBRUK - AVLØP	15%	208 m ³	19.47	1/1	0 %	4 049,17 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
ÅRSGEBYR - AVLØP	15%	1 Stk	7194.40	1/1	0 %	7 194,40 kr
					Sum	29 266,19 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn	DRANGEDAL PRESTEGAARD	Beregnet areal	1026.8
Etablert dato	22.10.1976	Historisk oppgitt areal	1000
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	32/1, 32/1/1, 32/1/4, 32/1/5, 32/1/10, 32/1/11, 32/1/19, 32/1/20, 32/1/21, 32/1/22, 32/1/28, 32/1/33, 32/1/40, 32/1/42, 32/1/44, 32/1/51, 32/1/53, 32/1/56, 32/1/58, 32/1/64, 32/1/66, 32/1/67, 32/1/74, 32/1/76, 32/1/77, 32/1/80, 32/1/81, 32/1/82, 32/1/83, 32/1/88, 32/1/98, 32/1/100, 32/1/105, 32/1/107, 32/1/113, 32/1/116, 32/1/117, 32/1/118, 32/1/119, 32/1/126, 32/1/128, 32/1/130, 32/1/130/1, 32/1/130/2, 32/1/130/3, 32/1/130/4, 32/1/130/5, 32/1/133, 32/1/134, 32/1/135, 32/1/138, 32/1/140, 32/1/147, 32/1/155, 32/1/162, 32/1/167, 32/1/172, 32/1/174, 32/1/177, 32/1/178, 32/1/179, 32/1/181, 32/1/182, 32/1/187, 32/1/191, 32/1/192, 32/1/194, 32/1/196, 32/1/197, 32/1/198, 32/1/199, 32/1/203, 32/1/205, 32/1/206, 32/1/213, 32/1/216, 32/1/217, 32/1/218, 32/1/219, 32/1/220, 32/1/228, 32/1/229, 32/1/232, 32/1/233, 32/1/238, 32/1/241, 32/1/242, 32/1/244, 32/1/245, 32/1/246, 32/1/247, 32/1/248, 32/1/251, 32/1/255, 32/1/258, 32/1/259, 32/1/263, 32/1/264, 32/1/265, 32/1/267, 32/1/272, 32/1/273, 32/1/274, 32/1/275, 32/1/278, 32/1/282, 32/1/283, 32/1/287, 32/1/288, 32/1/289, 32/1/290, 32/1/291, 32/1/292, 32/1/299, 32/1/300, 32/1/301, 32/1/302, 32/1/304, 32/1/306, 32/1/310, 32/1/311, 32/1/312, 32/1/315, 32/1/316, 32/1/318, 32/1/320, 32/1/322, 32/1/323, 32/1/326, 32/1/339, 32/1/341, 32/1/345, 32/1/349, 32/1/351, 32/1/354, 32/1/355, 32/1/356, 32/1/357, 32/1/358, 32/1/360, 32/1/361, 32/1/365, 32/1/366, 32/1/367, 32/1/368, 32/1/369, 32/1/372, 32/1/374, 32/1/375, 32/1/376, 32/1/378, 32/1/379, 32/1/380, 32/1/381, 32/1/384, 32/1/387, 32/1/389, 32/1/391, 32/1/393, 32/1/394, 32/1/395, 32/1/396, 32/1/397, 32/1/399, 32/1/400, 32/1/404, 32/1/406, 32/1/408, 32/1/409, 32/1/412, 32/1/413, 32/1/415, 32/1/418, 32/1/422, 32/1/430, 32/1/433, 32/1/434, 32/1/437, 32/1/438, 32/1/440, 32/1/441, 32/1/446, 32/1/448, 32/1/451, 32/1/452, 32/1/453, 32/1/454, 32/1/456, 32/1/459, 32/1/463, 32/1/465, 32/1/467, 32/1/469, 32/1/472, 32/1/474, 32/1/479, 32/1/482, 32/1/484
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3815-32/1/6, 3815-32/1/31, 3815-32/1/36, 3815-32/1/38, 3815-32/1/63, 3815-32/1/104, 3815-32/1/106, 3815-32/1/114, 3815-32/1/144, 3815-32/1/195, 3815-32/1/327, 3815-32/1/432, 3815-32/1/439, 3815-32/1/458, 32/1, 32/1/1, 32/1/4, 32/1/5, 32/1/10, 32/1/11, 32/1/19, 32/1/20, 32/1/21, 32/1/22, 32/1/28, 32/1/33, 32/1/40, 32/1/42, 32/1/44, 32/1/51, 32/1/53, 32/1/56, 32/1/58, 32/1/64, 32/1/66, 32/1/67, 32/1/74, 32/1/76, 32/1/77, 32/1/80, 32/1/81, 32/1/82, 32/1/83, 32/1/88, 32/1/98, 32/1/100, 32/1/105, 32/1/107, 32/1/113, 32/1/116, 32/1/117, 32/1/118, 32/1/119, 32/1/126, 32/1/128, 32/1/130, 32/1/133, 32/1/134, 32/1/135, 32/1/138, 32/1/140, 32/1/147, 32/1/155, 32/1/162, 32/1/167, 32/1/172, 32/1/174, 32/1/177, 32/1/178, 32/1/179, 32/1/181, 32/1/182, 32/1/187, 32/1/191, 32/1/192, 32/1/194, 32/1/196, 32/1/197, 32/1/198, 32/1/199, 32/1/203, 32/1/205, 32/1/206, 32/1/213, 32/1/216, 32/1/217, 32/1/218, 32/1/219, 32/1/220, 32/1/228, 32/1/229, 32/1/232, 32/1/233, 32/1/238, 32/1/241, 32/1/242, 32/1/244, 32/1/245, 32/1/246, 32/1/247, 32/1/248, 32/1/251, 32/1/255, 32/1/258, 32/1/259, 32/1/263, 32/1/264, 32/1/265, 32/1/267, 32/1/272, 32/1/273, 32/1/274, 32/1/275, 32/1/278, 32/1/282, 32/1/283, 32/1/287, 32/1/288, 32/1/289, 32/1/290, 32/1/291, 32/1/292, 32/1/299, 32/1/300, 32/1/301, 32/1/302, 32/1/304, 32/1/306, 32/1/310, 32/1/311, 32/1/312, 32/1/315, 32/1/316, 32/1/318, 32/1/320, 32/1/322, 32/1/323, 32/1/326, 32/1/339, 32/1/341, 32/1/345, 32/1/349, 32/1/351, 32/1/354, 32/1/355, 32/1/356, 32/1/357, 32/1/358, 32/1/360, 32/1/361, 32/1/365, 32/1/366, 32/1/367, 32/1/368, 32/1/369, 32/1/372, 32/1/374, 32/1/375, 32/1/376, 32/1/378, 32/1/379, 32/1/380, 32/1/381, 32/1/384, 32/1/387, 32/1/389, 32/1/391, 32/1/393, 32/1/394, 32/1/395, 32/1/396, 32/1/397, 32/1/399, 32/1/400, 32/1/404, 32/1/406, 32/1/408, 32/1/409, 32/1/412, 32/1/413, 32/1/415, 32/1/418, 32/1/422, 32/1/430, 32/1/433, 32/1/434, 32/1/437, 32/1/438, 32/1/440, 32/1/441, 32/1/446, 32/1/448, 32/1/451, 32/1/452, 32/1/453, 32/1/454, 32/1/456, 32/1/459, 32/1/463, 32/1/465, 32/1/467, 32/1/469, 32/1/472, 32/1/474, 32/1/479, 32/1/482, 32/1/484

				32/1/197, 32/1/198, 32/1/199, 32/1/203, 32/1/205, 32/1/206, 32/1/213, 32/1/216, 32/1/217, 32/1/218, 32/1/219, 32/1/220, 32/1/228, 32/1/229, 32/1/232, 32/1/233, 32/1/238, 32/1/241, 32/1/242, 32/1/244, 32/1/245, 32/1/246, 32/1/247, 32/1/248, 32/1/251, 32/1/255, 32/1/258, 32/1/259, 32/1/263, 32/1/264, 32/1/265, 32/1/267, 32/1/272, 32/1/273, 32/1/274, 32/1/275, 32/1/278, 32/1/282, 32/1/283, 32/1/287, 32/1/288, 32/1/289, 32/1/290, 32/1/291, 32/1/292, 32/1/299, 32/1/300, 32/1/301, 32/1/302, 32/1/304, 32/1/306, 32/1/310, 32/1/311, 32/1/312, 32/1/315, 32/1/316, 32/1/318, 32/1/320, 32/1/322, 32/1/323, 32/1/326, 32/1/339, 32/1/341, 32/1/345, 32/1/349, 32/1/351, 32/1/354, 32/1/355, 32/1/356, 32/1/357, 32/1/358, 32/1/360, 32/1/361, 32/1/365, 32/1/366, 32/1/367, 32/1/368, 32/1/369, 32/1/372, 32/1/374, 32/1/375, 32/1/376, 32/1/378, 32/1/379, 32/1/380, 32/1/381, 32/1/384, 32/1/387, 32/1/389, 32/1/391, 32/1/393, 32/1/394, 32/1/395, 32/1/396, 32/1/397, 32/1/399, 32/1/400, 32/1/404, 32/1/406, 32/1/408, 32/1/409, 32/1/412, 32/1/413, 32/1/415, 32/1/418, 32/1/422, 32/1/430, 32/1/433, 32/1/434, 32/1/437, 32/1/438, 32/1/440, 32/1/441, 32/1/446, 32/1/448, 32/1/451, 32/1/452, 32/1/453, 32/1/454, 32/1/456, 32/1/459, 32/1/463, 32/1/465, 32/1/467, 32/1/469, 32/1/472, 32/1/474, 32/1/479, 32/1/482
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	18.06.2015	15/01301		
Oppmålingsforr.	22.06.2015	3972015		0817-32/1/377, 32/1, 32/1/375
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	18.06.2015	15/01301	Tinglyst	32/1 (-1166,2), 32/437 (1166,2), 817-32/1/377 (Tidligere festegrunn)
Oppmålingsforr.	22.06.2015	39/2015	27.06.2015	0817-32/1/359, 32/1/375, 32/196, 32/421

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6551380.58	503128.56	0	Ja	1026.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NESTANGEN LAILA BJØRNFELT F200667*****	Fester (F) 1/1		Død (D)
ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS S933730077	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 535 Sentrum 0105 0105 OSLO	

Adresse

Vegadresse: Elgveien 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3750 DRANGEDAL	Kirkesogn	05090501 Drangedal
Grunnkrets	207 Preststranda	Tettsted	3061 Prestestranda
Valgkrets	14 SOLBERG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165479475		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 165479475: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	173
---------------	-----------	-----------	-----

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	173
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		25.02.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Elgveien 5	H0101	32/1/375	173	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	88	0	88	0	0	0
U01	0	85	0	85	0	0	0



Skatteetaten

Dato
21.07.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

TELEMARKSMEGLEREN AS
Postboks 68
3791 KRAGERØ

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4016 DRANGEDAL

Gnr 32 Bnr 1 Fnr 375 Snr 0

Eiendommens adresse:

Elgveien 5, 3750 DRANGEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 288 016
Som sekundærbolig:	kr 1 152 065

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
MJELKÅSEN 1, i DRANGEDAL KOMMUNE. Planid: 19700001**

**Dato for revisjon av bestemmelsene etter forenklet planprosess pbl § 12-14.
14 juli 20121**

§ 1

Det regulerte området er på planen vist ved regulerings-grense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til vegtraseer, forgjengerkorridorer, fri- og fellesarealer som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen skal være åpen med **Bolig** på ikke over 2 fulle etasjer. Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. For 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og utvendig veggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå

§ 3

Bebyggelsen skal ha sadeltak. Takvinkelen skal ikke være under **20** grader og ikke over **40** grader. Uthus (garasje/carportboder) tillates med flatt tak, men kun 1 etasje.

§ 4

Uthusene (garasjene) bør i størst mulig utstrekning søkes løst i forbindelse med boligene, men kan også plasseres frittliggende dog ikke nærmere nabogrensen enn 1 m. Der hvor garasjer løses mellom 2 tomter kan de tillates plassert i tomtegrensen.

§ 5

Boligens størrelser skal ikke overstige **35%**. Av tomtens nettoareal
Der plassen tillater det kan tomten bebygges med inntil 4 bygg, inkludert bolig.
Garasjen kan ha en maks størrelse på 50 m² BRA.
Bod/lysthus/utestue/grillhytte kan ha en maks størrelse på 20 m² BRA
Oppføring av bod, garasje, grillhytte/utestue/lysthus kan unntas søknadsplikt etter plan- og bygningsloven bestemmelser. Disse tiltakene er meldepliktig.

§ 6

I tillegg til garasje (carport) kreves 1 oppstillingsplass, slik at det blir plass til 2 biler pr. bolig på egen tomt.

§ 7

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god utførelse såvel i materialvalg som form.

§ 8

Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes for anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.

§ 9

Utførelse og høyder på gjerder og forstøtningsmurer skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10

Områdets vegetasjon, trær, skal bevares i størst mulig utstrekning.

§ 11

Ved siden av disse bestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven, kommunens normalvedtekter og byggeforskriftene til anvendelse.

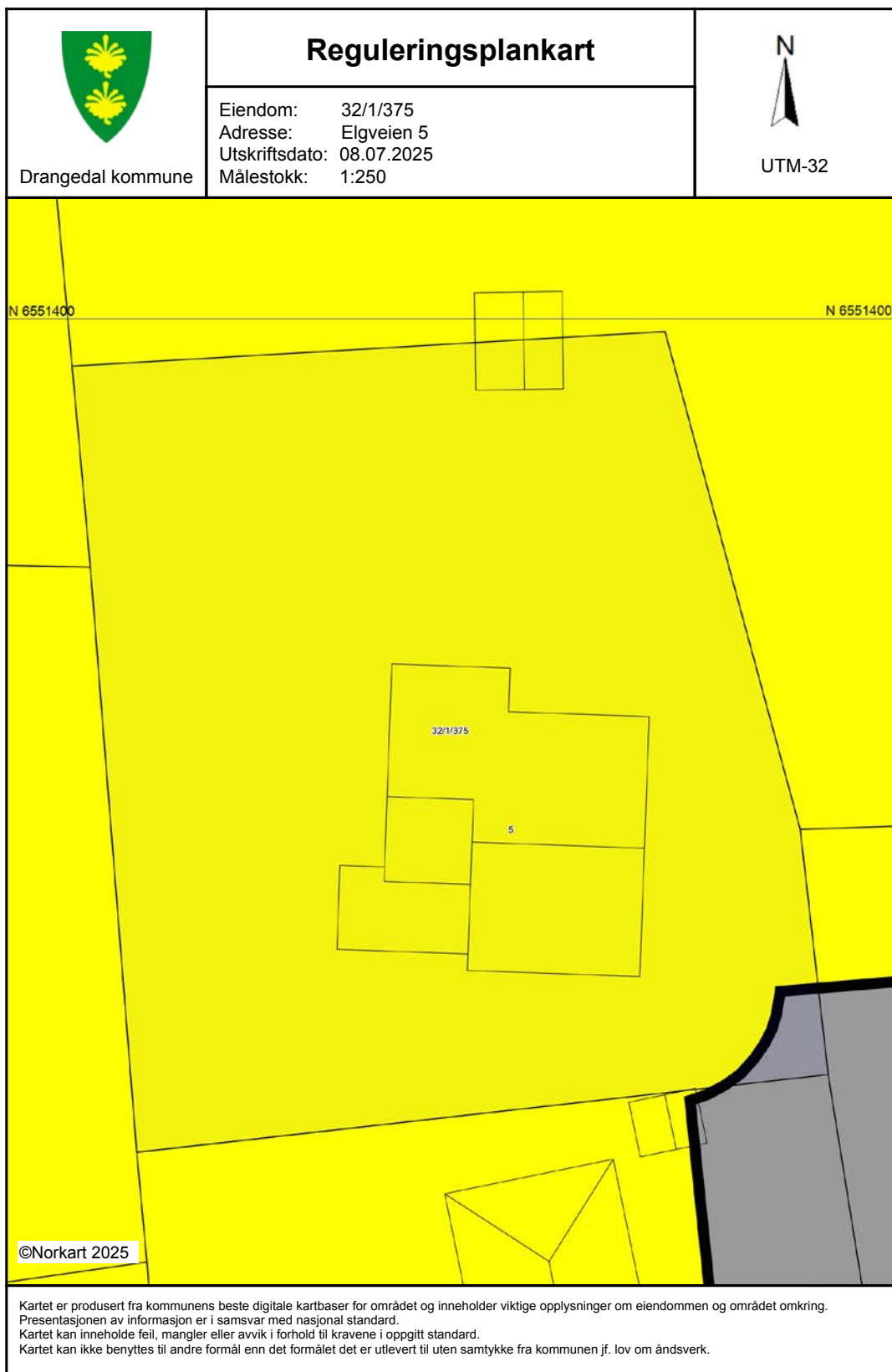
§ 12

Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og kommunens normalvedtekter.

Kommunal og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 9 november 1971.

Bestemmelsene er revidert etter forenklet planprosess 14 juli 2021.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje

Dagbok nr. 3026 22 OKT. 1976
Kragersø Sørenskriverembete*Bakke avg. kr. 100.-*

FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegardstilsyn — skogforvaltning — bortfester herved under forbehold av Kirke- og undervisningsdepartementets godkjenning til

Olav Wingereid, 261031 [REDACTED]

en parsell på ca. 1000 m²

av byggefeltet Mjølåsåsen I

av Drangedal

prestegard — kapellangard

gnr. 32

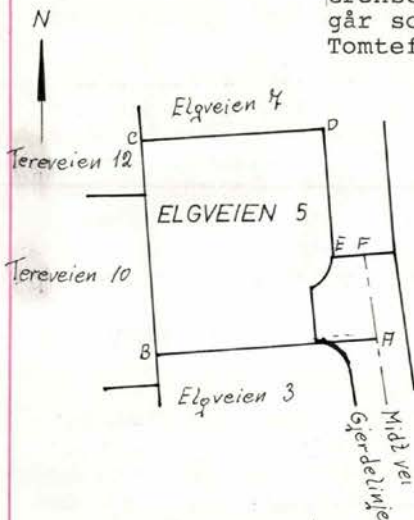
bnr. 1

i Drangedal

kommune.

Parsellen skal nyttes til boligtomt.

Parsellen som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende størrelse og grenser som bortfesteren ikke tar noe ansvar for:



Grensen til tomt Elgveien 5
går som vist på skissen.

Tomtefestet er regnet til midt vei,
men festeren disponerer
ikke grunnen mellom vei
og gjerdelinjen. Bolter
som er oppsatt langs vei,
viser gjerdelinjen.
Området mellom gjerdelinjen
og veigrøft holdes likevel
ryddig av tomtefesteren.

Skissen er tegnet og arealet
utregnet etter regulerings-
planen for Mjølåsåsen I.

For nøyaktige mål, vinkler
og arealberegning vises
til målebrev.

Bolter nedsatt i hjørner.

Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 80 — åtti — år regnet fra

Ved utløpet av festetiden kan festeren kreve festet forlenget for nye 80 år på nærmere avtalte vilkår med mindre det blir tatt opp spørsmål om å nytte feste-
parsellen til et statlig eller kommunalt formål som ville kunne gjennomføres ved ekspropriasjon mot festeren om denne var eier av parsellen. I så fall skal feste-

- forholdet avvikes etter de bestemmelser som er gitt i tomtefesteloven av 30. mai 1975 nr. 20 §§ 19—21.
2. I årlig avgift betaler festeren kr. 120, –
Avgiften betales forskottsvis på den måte bortfesteren bestemmer. Etter forfall regnes 6 pst. renter.
 3. Etter utløpet av hvert 10. år av festetiden kan hver av partene — innen 2 år — kreve festeavgiften regulert.
Den nye avgift skal fastsettes i samsvar med tomteverdien på regulerings-tidspunktet med fradrag av den verdiøkning som festeren har tilført tomtene.
Avgiftsreguleringen kan skje ved overenskomst mellom partene, eller dersom overenskomst ikke kommer i stand, ved lensmannsskjønn.
Dersom festeparsellen ligger i område hvor det på reguleringstidspunktet gjelder prisforskrifter om regulering av festeavgifter, skal avgiftsreguleringen skje i samsvar med nevnte prisforskrifter.
 4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langs med festeparsellen med mindre vedkommende rett er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
 5. Festeparsellen må være bebyggt innen 3 år fra nærværende kontrakts godkjenning.
 6. Utgifter i forbindelse med inngjerding av parsellen påhviler i sin helhet festeren.
 7. For skyldig festeavgift for de tre siste år har bortfesteren panterett på 1. prioritet i festet og i hus eller anlegg som er eller blir oppført på parsellen. Denne panterett står tilbake for lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikrings-selskaper, pensjonsinnsparninger eller hypotek- og kredittforeninger med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan bortfesteren også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for panteretten for festeavgiften.
 8. De rettigheter og plikter som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan med godkjenning av bortfesteren overføres til andre.
Fremleie av parsellen eller deler av denne kan ikke foretas uten samtykke av bortfesteren.
 9. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile feste-parsellen eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v. som påhviler bortfesteren. Festeren bestrider videre mulige utgifter til opparbeiding av veger/gater og anlegg av vann- og kloakkledninger og kraft- og telefonledninger m. v. til festeparsellen. Festeren og andre festere av parseller av prestegården har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellene slike anlegg som foran nevnt i den utstrekning dette er påkrevet av hensyn til bebyggelsen på parsellene.
 10. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som dokumentavgift, ting-lysingsgebyr og utgifter til oppmåling og pristakst m. v.
 11. Festeren må innhente konsesjon dersom festet er konsesjonspliktig.

12. Dersom det blir aktuelt å ta deler av festeparsellen i bruk til anlegg av veger/gater, vann- og kloakkledninger, kraft- og teleledninger eller -kabler m.v. som ikke inngår som ledd i utbygging av parsellen, men gjelder gjennomgangs- eller overføringsanlegg, skal minnelige avtaler om fremføring av slike anlegg over festeparsellen være avhengig av godkjenning både av festeren og bortfesteren. Erstatning som måtte bli tilstått for fremføring av slike anlegg, enten ved minnelig avtale eller ved ekspropriasjon, skal fordeles slik at bortfesteren skal ha erstatning for den medgåtte grunn med fradrag for den verdiøkning som festeren har tilført grunnen, mens festeren skal ha den øvrige del av erstatningen.

Festeren har krav på reduksjon av festeavgiften i forhold til det areal som fragår festeparsellen som følge av anlegget.

13. Vesentlig mislighold av denne kontrakts bestemmelser fra en av partenes side, gir den annen part rett til å heve festekontrakten.

14. Festeren skal overta de på tomten gjenstående trær etter pris fastsatt av skogforvalteren.

15. Pkt. 5 skal lyde: Dersom byggearbeidet på parsellen ikke er påbegynt innen 2 - to år etter festekontrakts godkjenning, kan festekontrakten bringes til opphør. Drangedal kommune skal i så fall tilbakebetale festeren det innbetalte refusjonsbeløp (uten noe form for rente-godtgjørelse e.l.).

Skien den 23/9.1976

GRØNLAND, SKOGFORVALTNING

skogforvalter

Drangedal den 23/9.76

fester

L. Wingerud
Olav Wingerud

G O D K J E N T

Festeavgiften forfaller til betaling 1. oktober hvert år.

Tillegg til post 13 i denne kontrakt:

Så lenge det hviler lån av det offentlige eller av banker forsikringsselskaper, pensjonsinnsparinger eller hypotek- og kredittforeninger på hus eller anlegg på parsellen, skal den ikke kunne forlanges ryddet.

Ved festedødelighet skal det være anledning for långiveren til å få festet overført til ny fester.

Oslo, 12.10.1976

KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET

Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Astrid Thoresen

Det bekreftes at denne tinglysingsgjenpart
er en korrekt gjengivelse av ~~påvektningen~~
festekontrakten/~~føipaktningkontrakten~~/
14/14/ med Olav Wingereid
av 23.9.1976

og godkjent av departementet 1 dag.

Oslo, 12.10.1976

KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET

Etter fullmakt

[Signature]

Oskar Skjærseth

[Signature]
Astrid Thoresen

Kirke- og undervisn. depart.
Kirkeavdeling
Jnr. 393741B 5. OKT 76
Arkivhenv.

Nabolagsprofil

Elgveien 5 - Nabolaget Preststranda - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Drangedal 10-årige skole 6 min
Linje 601, 602, 603, 606, 607 0.6 km

Drangedal stasjon 13 min
Linje F5 1.1 km

Skoler

Drangedal 10-årige skole (1-10 kl.) 7 min
345 elever, 25 klasser 0.6 km

Nome vgs - avd. Lunde 32 min
350 elever, 29 klasser 35.7 km

Kragerø videregående skole 39 min
483 elever, 24 klasser 41 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

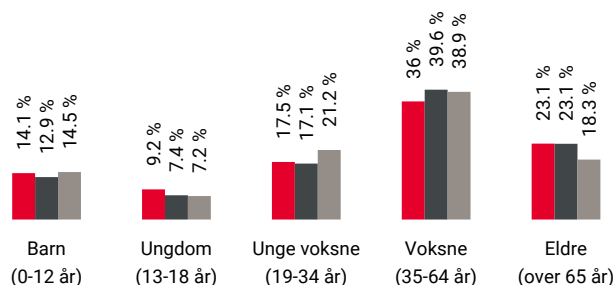
Godt vennskap 71/100



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) 16 min
95 barn 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Drangedal 9 min

Bunnpris Drangedal 19 min
PostNord, søndagsåpent 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100



Gateparkering

Lett 91/100

Sport

Elgveien balløkke 2 min
Ballspill 0.2 km

Mjelkåsveien balløkke 6 min
Ballspill 0.6 km

Boligmasse



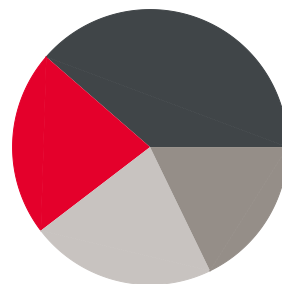
78% enebolig
6% rekkehus
3% blokk
14% annet

Varer/Tjenester

Apotek 1 Drangedal 21 min

Drangedal Vinmonopol 21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

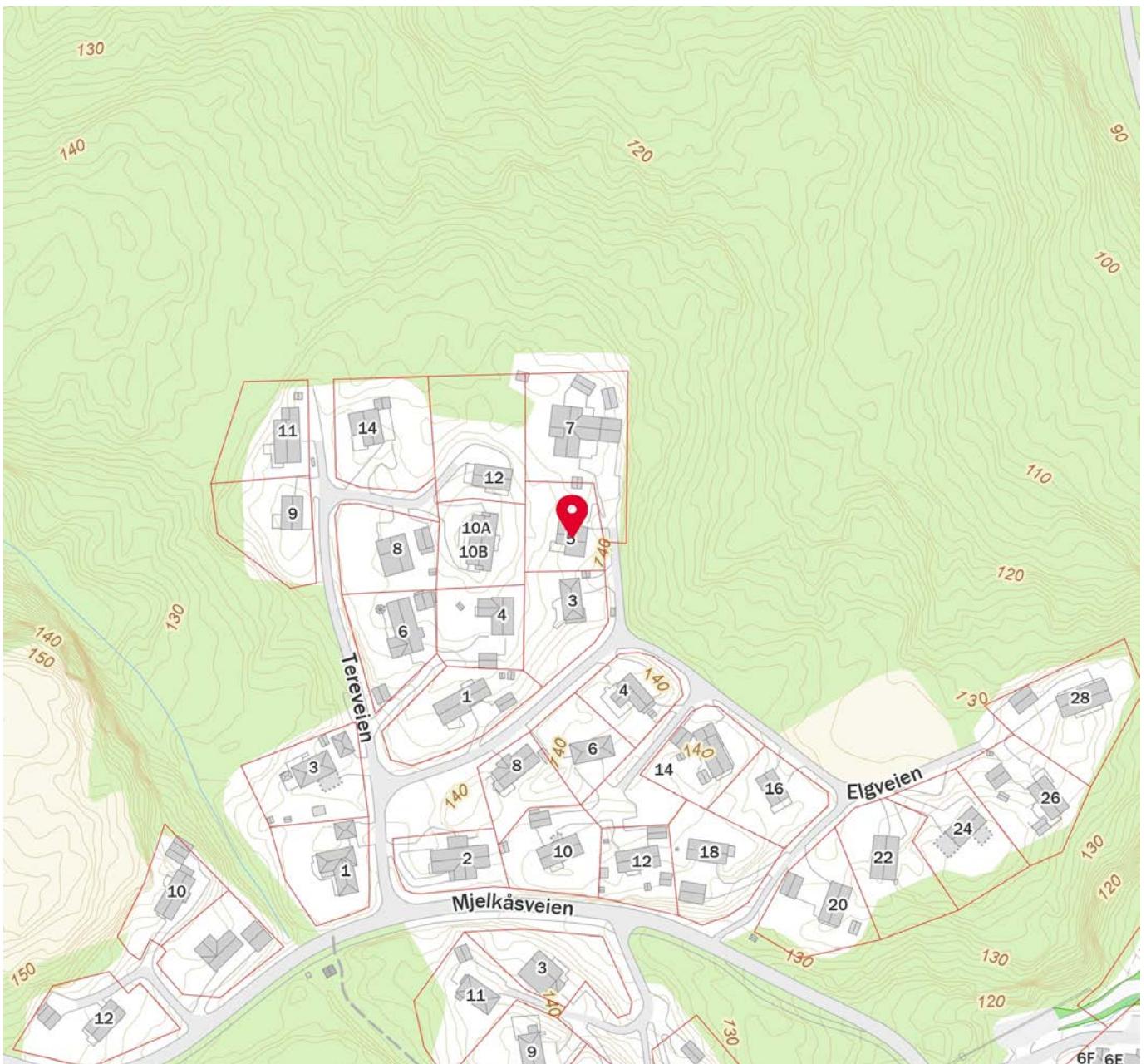
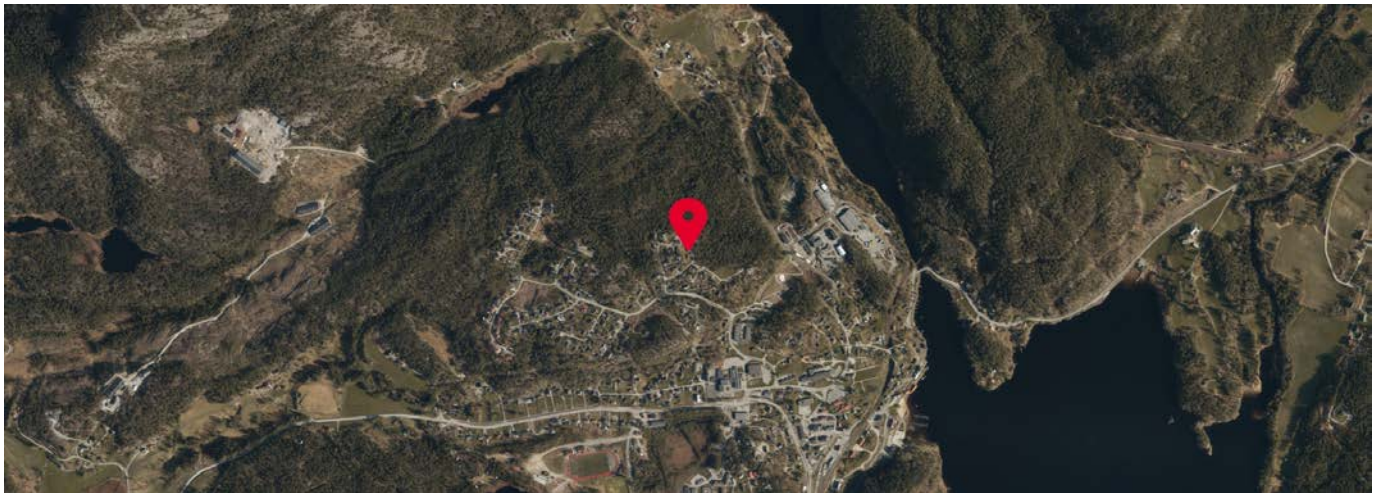


0% 51%

Preststranda
 Drangedal kommune
 Norge

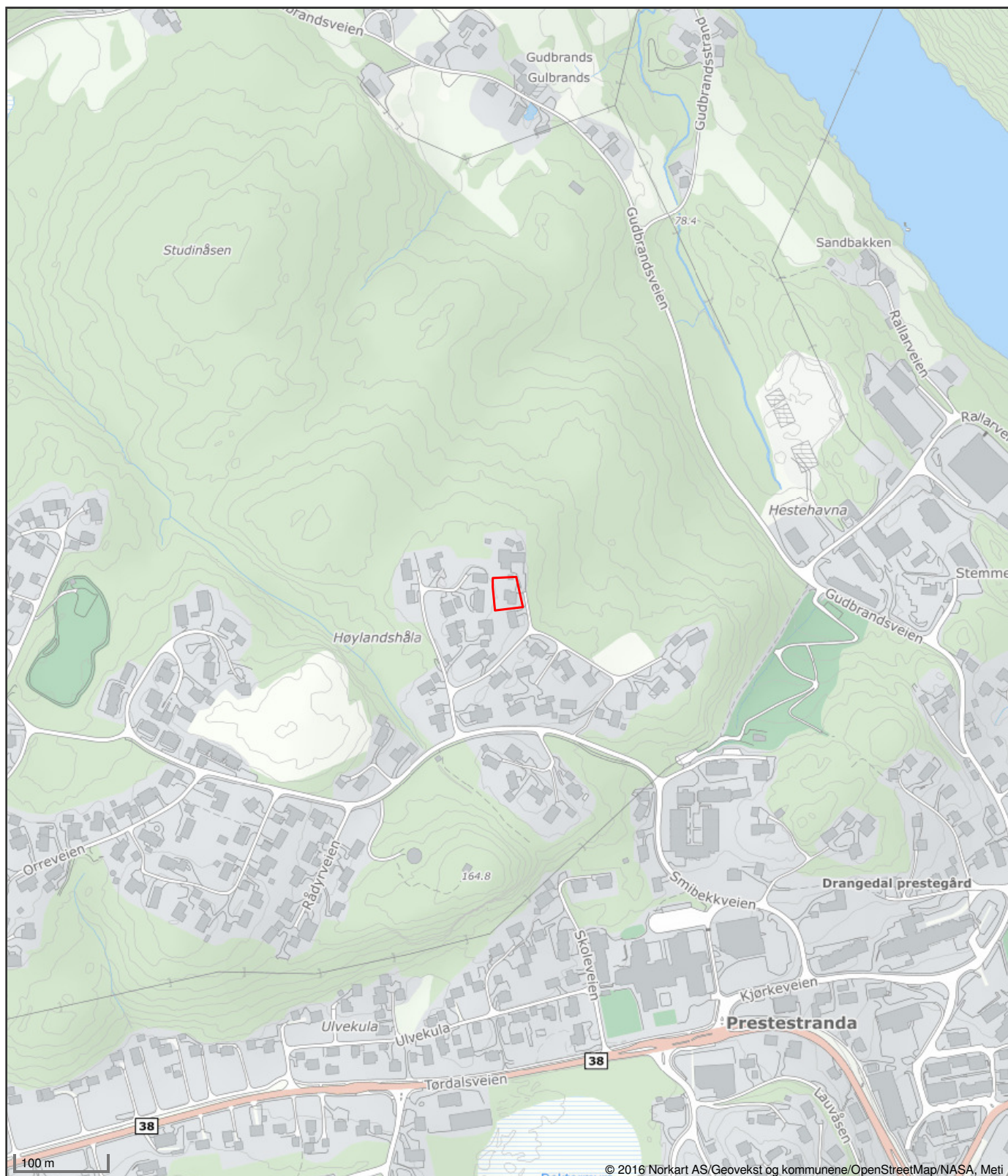
Sivilstand

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

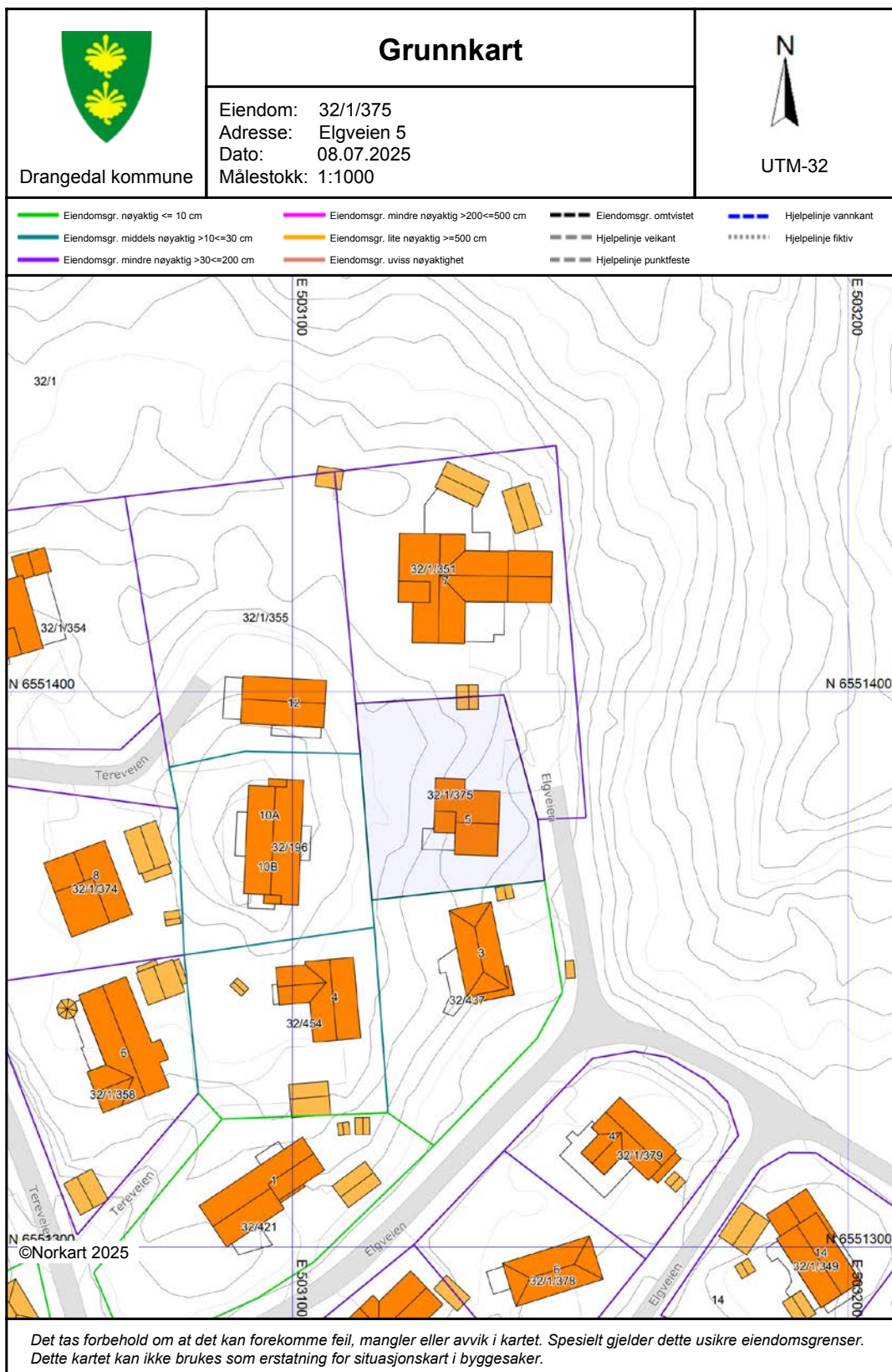




Oversiktskart for eiendom 4016 - 32/1/375/

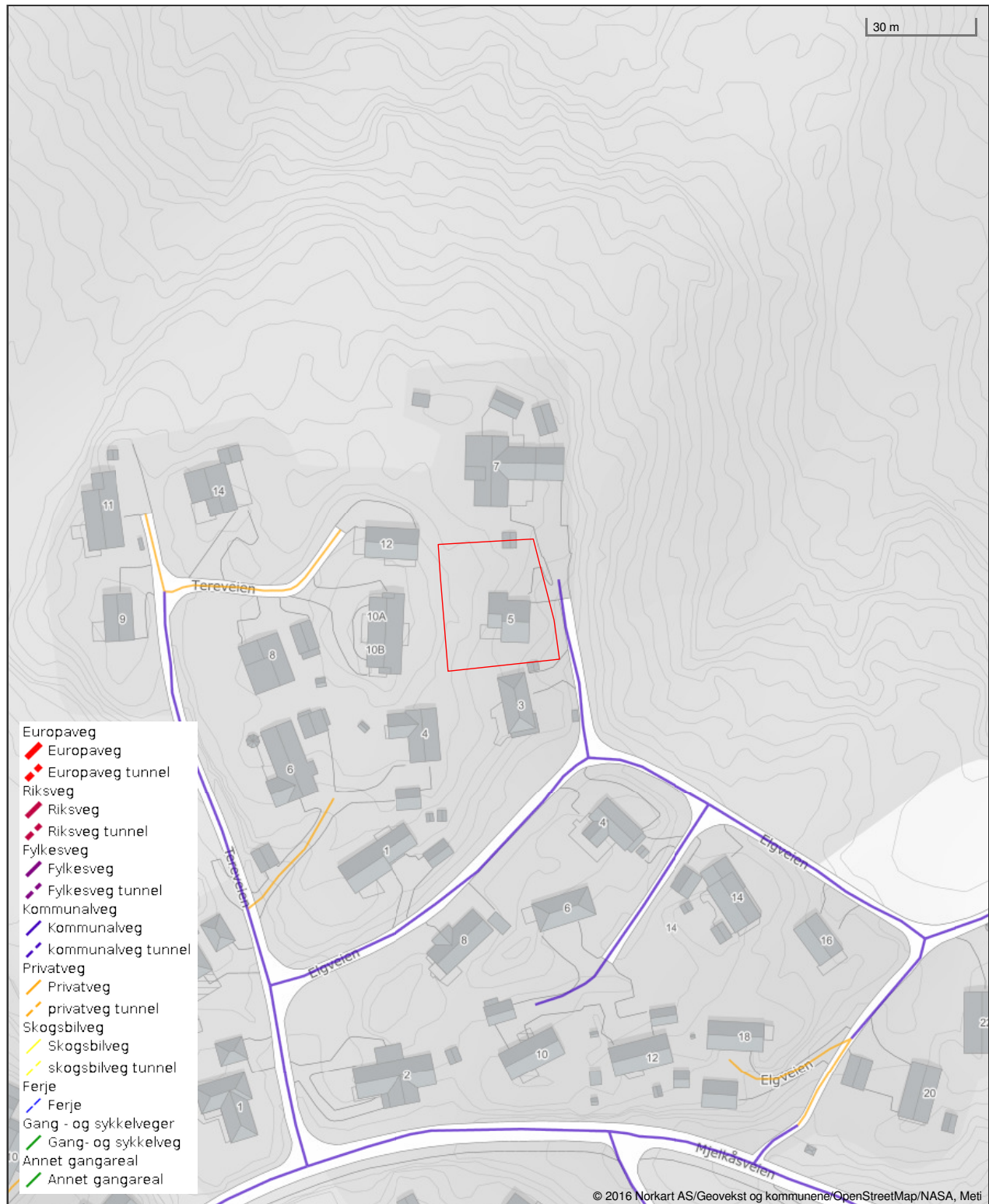


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Vegstatuskart for eiendom 4016 - 32/1/375/



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



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- 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 4 800/4 900/5 400 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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse 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. 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 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 eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Elgveien 5
3750 DRANGEDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
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 viderefremidlet 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