

An aerial photograph of a lakeside property. In the foreground, a large red house with a dark roof is visible. A red arrow points down towards this house. The property is surrounded by green fields and trees. In the background, a large blue lake is visible, with forested hills on the other side under a clear blue sky.

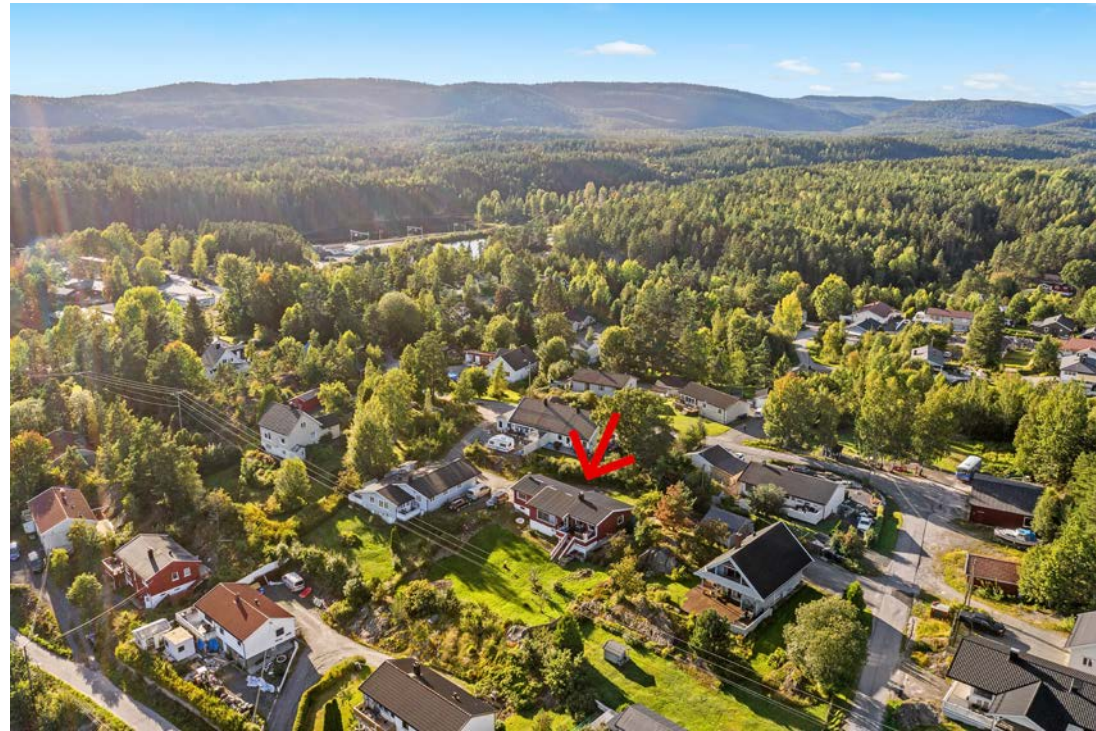
aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmegekjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

**aktiv.**  
Tar deg videre





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

## Torunn Bakke

**Mobil** 951 42 350

**E-post** torunn.bakke@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

# Søndre Havna 13

Svært innholdsrik bolig med utsikt utover Neslandsvatnet!

Boligen inneholder:

1. etasje: 2 vindfang, kjøkken, stue, peisestue, 4 soverom, bad, toalettrom, vaskerom, 2 ganger, 2 boder, vedbod.  
Underetasjen/kjeller: trapperom/bod, gang, krypkjeller, snekkerobod.

Eiendommen ligger i boligfeltet Havna, sentralt med gåavstand til de fleste fasiliteter. Kroken barneskole ligger rett ved eiendommen, det samme gjør barnehagen. I tillegg er det gåavstand til lekeplass, dagligvareforretning, kiosk, kafé, frisørsalong og togforbindelse til Oslo og Kristiansand.

Tomten er relativt flat og flott område for barnlek og familiehygge.  
Svært solrikt med sol fra tidlig morgen til ca kl 21.00.

# Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	6
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæringsskjema .....	71
Energiattest .....	76
Planopplysninger .....	77
Matrikkelrapport .....	91
Forbrukerinformasjon .....	103
Budskjema .....	104

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 650 000,-	<b>Antall rom:</b>	6
<b>Omkostn.:</b>	Kr 60 390,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 24, bnr. 189
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 1 710 390,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1302240177
<b>Selger:</b>	Anne Cathrine Flatlandsmo		
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig		
<b>Eierform:</b>	Eiet		
<b>Byggeår:</b>	1963		
<b>BRA-i/BRA Total:</b>	179/179 m <sup>2</sup>		
<b>Tomtstr.:</b>	1406.7 m <sup>2</sup>		
<b>Soverom:</b>	4		

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 179 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 179 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 30 m<sup>2</sup> 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 149 m<sup>2</sup> Entre, bod, vedbod, 2 ganger, toalettrom, bad, 3 soverom, kjøkken, vaskerom, vindfang, trapperom, stue/spisestue, stue, arbeidsrom/kontor, kott.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1406.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1407 kvm i følge tinglyst målebrev.

Gruset adkomst/tun. Stor plen og beplantet på hyggelige uteområder. Noe naturtomt.

Svært solrikt med sol fra tidlig morgen til ca kl 21.00.

Tomten er relativt flat og flott område for barnlek og familiehygge.

Felles tinglyst adkomstvei med nabo hvor utgifter til vedlikehold/brøyting fordeles.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i boligfeltet Havna, sentralt med gåavstand til de fleste fasiliteter. Kroken barneskole ligger rett ved eiendommen, det samme gjør barnehagen. I tillegg er det gåavstand til lekeplass,

dagligvareforretning, kiosk, kafé, frisørsalong og togforbindelse til Oslo og Kristiansand.

Fin utsikt utover Neslandsvatnet fra eiendommen!

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

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

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

### Adkomst

Se kartskisse.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Neslandsvatn.

### Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enebolig oppført i 1963 i trekonstruksjon over grunnmur av betong.

Taket er tekket med korrugerte metallplater.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er lufting via ventiler i gavler og gesimskasser. Vinduer, dels med isolerglass, dels med koblede rammer. Det er tredører. Det er terrasse i trekonstruksjon. Det er tretrapp til terrassen.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 22.08.24. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

### Innhold

1. etasje: 2 vindfang, kjøkken, stue, peisestue, 4 soverom, bad, toalettrom, vaskerom, 2 ganger, 2 boder, vedbod.

Underetasjen/kjeller: trapperom/bod, gang, krypkjeller, snekkerobod.

### Standard

Enebolig bygd i 1963. Svært innholdsrikt bolig. Store deler av huset er fra byggeår og det må påregnes betydelig oppussing.

1. etasje:

Vindfang i tilbygg.

Belegg på gulv, malt panel på vegger, takess i himling.

Bod i tilbygg.

Belegg på gulv, malte plater på vegger, takess i himling.

Vedbod i tilbygg.

Mur på gulv, panel på vegger og i himling.

Gang.

Vedovn.

Belegg på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Bod.

Tregulv, palter på vegger og i himling.

Vindfang.

Plassbygd skap.

Belegg på gulv, panel på vegger, mate plater i himling.

Kjøkken.

Eldre innredning i furu fra Sigdal, laminat benkeplate. Plater mellom benk og overskap.

Integrert stekeovn og koketopp. Oppvaskmaskin medfølger. Spiseplass.

Laminat på gulv, malt tapet på vegger, malte plater i himling.

Stue.

Utgang til veranda. Varmepumpe og vedovn (vedovnen er defekt).

Tarkett på gulv, malt tapet på vegger, malt panel i himling.

Peisestue.

Åpen peis.

Malt tregulv, liggende panel på vegger, malte plater med bjelke i himling.

Soverom.  
Plassbygd skap.  
Malt tregulv, malt tapet på vegger, malte plater i himling.

Soverom.  
Plassbygde skap.  
Tregulv, tapet på vegger, malte plater i himling.

Soverom.  
Plassbygde skap.  
Belegg på gulv, tapet på vegger, malte plater i himling.

Soverom.  
Laminat på gulv, tapet på vegger, malte plater i himling.

Gang.  
Plassbygd skap. Sikringsskap. Oppgang til loft via loftstrapp.  
Tregulv, malte plater på vegger og i himling.

Bad.  
Dusjkabinett, håndvask og veggskap.  
Belegg på gulv, respateks på vegger, malte plater i himling.

Toalettrom.  
Wc og håndvask.  
Belegg på gulv, våtromstapet på vegger, malte plater i himling.

Vaskerom.  
Vaskekum og opplegg for vaskemaskin.  
Lagringsplass. Nedgang til kjeller.  
Belegg på gulv, malte plater på vegger og i himling.

Underetasjen/kjeller:  
  
Trapperom/bod.  
Murgulv, panel på vegger og i himling.

Gang.  
Utgang til hage.  
Murgulv, panel på vegger og i himling.

Snekkerbod.  
Tregulv, panel på vegger og i himling.

Krypkjeller.  
Varmtvannsbereeder og lagringsplass.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Tekking med stor slitasje. Stedvis er det rust og deformasjoner på platene.  
- 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.  
- 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.  
- Det er noen skjolder og noe svertesopp på undertaket. Det ble ikke målt unormale verdier i fuktskjoldene på befaringdagen. Det er svertesopp på deler av undertaket, hovedsaklig ved raftet. Det

vites ikke om svertesoppen har oppstått før loftet ble etterisolert.  
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid.  
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dører med alders- og værslitasje. Det er redusert/dårlig tetting mellom dørblad og karmen.  
- Utvendig trapp: Trapp med alders- og bruksslitasje.  
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Begge pipene er kledd inn på en side. Normalt skal ikke teglsteinspiper kles inn, skjules av innredninger eller tildekkes av strekkfast tapet. Tidligere har det vært antydning at en side på teglsteinspiper kan kles inn. Det er gjort innskjerpinger på dette området, men dette vil ikke ha tilbakevirkende kraft. Videre er det usikkerhet om hva som har vært lovlig praksis i landets kommuner, når det gjelder eldre teglsteinspiper og innkledning av disse. (Kilde: Kontaktutvalget for varmeanlegg (KOVA)).  
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.  
- Krypkjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det ble målt fukt i treverket i krypkjelleren på 26 %. Verdier over 18 % kan gi forhold der mugg/sopp kan utvikle seg.  
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsrør av støpejern er ofte utsatt for groing og rust.  
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.  
- Elektrisk anlegg: Det anbefales at det foretas en el-

kontroll.  
- Drenering: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det mangler avslutningslister på grunnmursplatene.  
- Grunnmuren har sprekke-dannelser. Normalt vil setninger i grunnen opphøre etter ca. 15. år, med mindre det foretas endringer eller tiltak som påvirker grunnforholdene.  
- Stedvis er det manglende fall fra grunnmuren.  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forhold som har fått TG3:  
- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk.  
- Bad 1. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
- Vaskerom 1. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Selv om forventet levetid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 22.08.24. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

#### **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.

#### TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber fra Altibox for TV/Internett.

#### Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

#### Forsikringsselskap

Frende Forsikring

#### Diverse

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

## Energi

#### Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, peis og ellers elektrisk.

#### Energikarakter

G

#### Energifarge

Oransje

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 650 000

#### Kommunale avgifter

Kr 24 488

#### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

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

#### Eiendomsskatt

Kr 3 212

#### Eiendomsskatt år

2024

#### Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

#### Formuesverdi primær

Kr 393 767

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 1 496 313

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### 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 24, bruksnummer 189 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:

4016/24/189:

23.05.2003 - Dokumentnr: 1349 - Registrering av grunn. Målebrev.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4016 Gnr:24 Bnr:1

Målebrev som beskriver tomtens grenser.

23.05.2003 - Dokumentnr: 1349 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0817 Gnr:24 Bnr:1 Fnr:4

21.03.1983 - Dokumentnr: 860 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:24 Bnr:197

Overført fra: Knr:0817 Gnr:24 Bnr:1 Fnr:4

Rett til adkomstvei frem til kommunalvei.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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

#### Vei, vann og avløp

Offentlig.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til

boligformål. Den ligger under reguleringsplan for Neslandsvatn sentrum.

Iflg reguleringsbestemmelsene er det tillatt utnyttelse av tomtene:BYA=25%.

Krav til bygningers høyde og plassering i hht til plb §29-4. Bygg med saltak skal ha vinkel mellom 22-34 grader.

Et mindre området sør på tomten er merket med faresone -Høyspenningsanlegg.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er 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.

## 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**

Etter nærmere avtale med selger

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
41 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 650 000,00))

60 390,- (Omkostninger totalt)

1 710 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 60 390

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,25 % ink mva av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 25000,-, Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25000,-, dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25000,- for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

Torunn Bakke  
Eiendomsmegler

torunn.bakke@aktiv.no  
Tlf: 951 42 350

#### **Ansvarlig megler**

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

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

#### **Salgsoppgavedato**

27.08.2024





Velkommen til Søndre Havna 13!



Attraktivt, barnevennlig og solrik  
beliggende enebolig med fin utsikt  
utover Neslandsvatnet.





Eiendommen ligger i boligfeltet Havna, sentralt med gåavstand til de fleste fasiliteter.

Tomten er relativt flat og flott område for barnlek og familiehygge.

Svært solrikt med sol fra tidlig morgen til ca kl 21.00.



Svært innholdsrikt bolig.

Eneboligen er bygd i 1963.

Store deler av huset er fra byggeår og det må påregnes betydelig oppussing.

Boligen inneholder:

1. etasje: 2 vindfang, kjøkken, stue, peisestue, 4 soverom, bad, toalettrom, vaskerom, 2 ganger, 2 boder, vedbod.

Underetasjen/kjeller: trapperom/bod, gang, krypkjeller, snekkerobod.



Romslig stue med utgang til veranda.





Flott utsikt fra stuen!



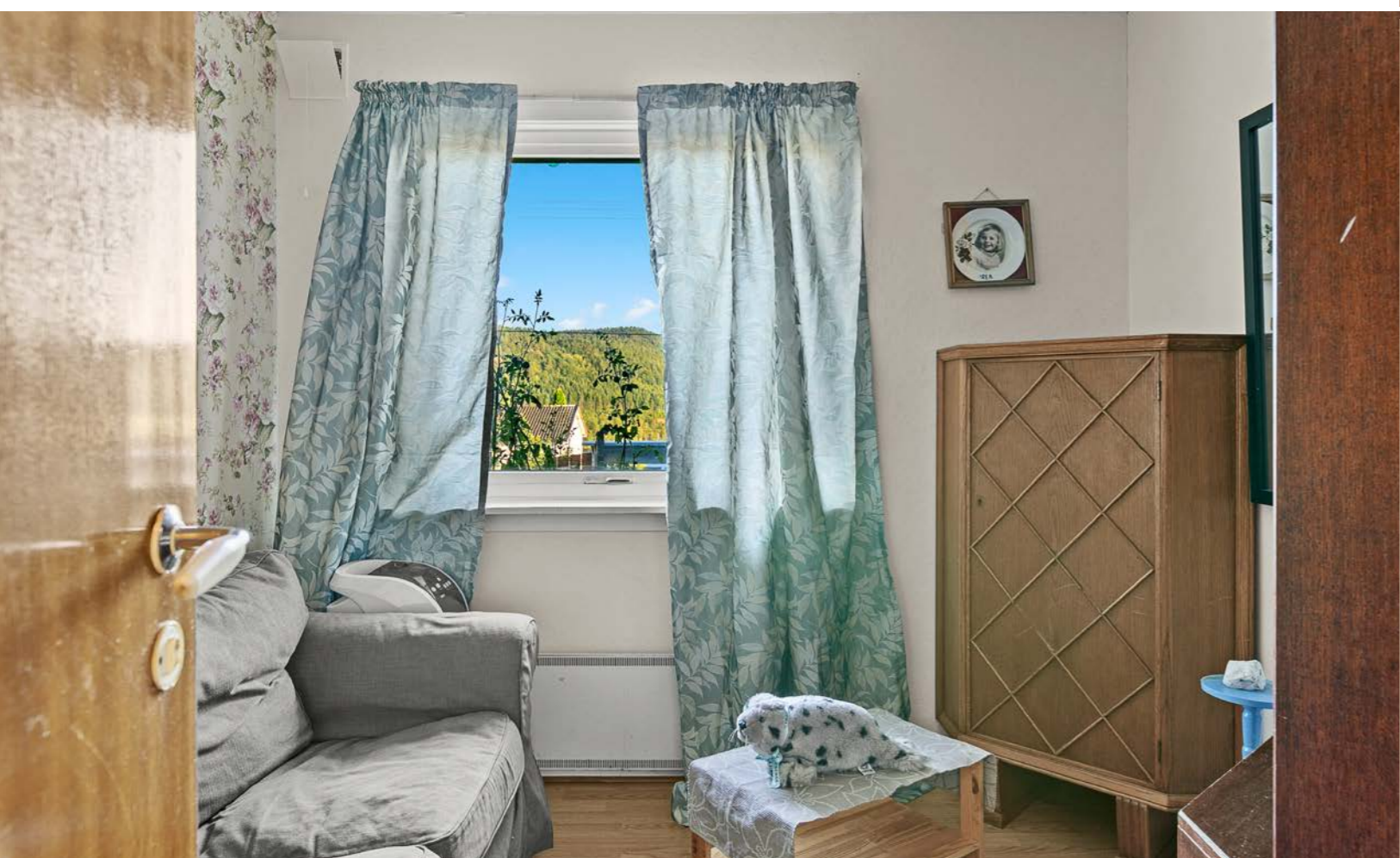
Koselig peisestue med utsikt utover Neslandsvatnet.



Kjøkken med eldre innredning i furu fra Sigdal, laminat benkeplate.  
Integrert stekeovn og koketopp. Oppvaskmaskin medfølger.



Det er 4 soverom i boligen.



Bad med dusjkabinett, håndvask og veggskap.  
Separat toalettrom med wc og håndvask.

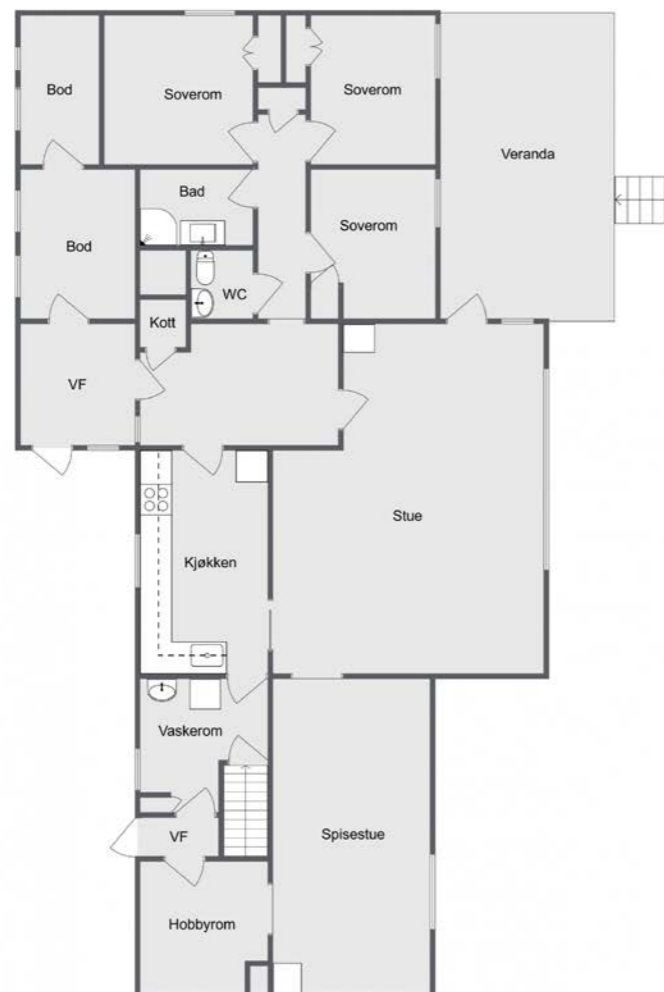


# Plantegning

1. etasje

Søndre Havna 13

1. Etasje



aktiv.

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

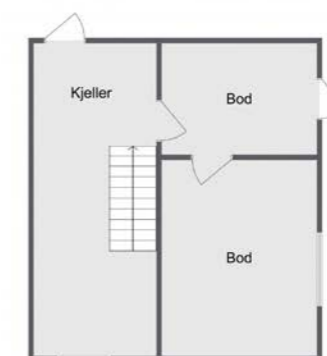
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning

U. etasje

Søndre Havna 13

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.

# Tilstandsrapport

Enebolig  
Søndre Havna 13, 3760 NESLANDSVATN  
DRANGEDAL kommune  
gnr. 24, bnr. 189



Sum areal alle bygg: BRA: 179 m<sup>2</sup> BRA-i: 179 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.08.2024 Rapportdato: 26.08.2024 Oppdragsnr.: 15711-1757 Referansenummer: TM1928

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



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

## 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.



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

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



Oppdragsnr.: 15711-1757

Befaringsdato: 22.08.2024

Side: 2 av 29

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1963 i trekonstruksjon over grunnmur av betong.

Flere bygningsdeler nærmer seg eller har overskredet forventet levetid. Dette gjelder blandt annet deler av utvendig kledning, taktekking og vinduer. Våtrommene har overskredet forventet levetid.

### Enebolig - Byggeår: 1963

#### UTVENDIG

Taket er tekket med korrugerte metallplater. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er lufting via ventiler i gavler og gesimskasser. Vinduer, dels med isolerglass, dels med koblede rammer. Det er tredører. Det er terrasse i trekonstruksjon. Det er tretrapp til terrassen.

[Gå til side](#)

#### INNVEDIG

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlige smak og ønsker. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Eier opplyste at det er foretatt radonmålinger og at disse ligger under grenseverdiene. Det er to piper av teglstein. Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig trapp av tre. Innvendige dører er trefyllingsdører.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

##### Bad

Badet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon. Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

[Gå til side](#)

##### Vaskerom

Vaskerommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon. Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under vaskerommet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

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

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

Det er separat wc med servant.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av jern og kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Ventilasjon av rommene, unntatt kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Skap med keramiske sikringer.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Dreneringens alder er ukjent. Det er grunnmur av betong. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det antas at utvendige rør er over 20 år gamle. Det er en septiktank som ikke er i bruk, på eiendommen.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

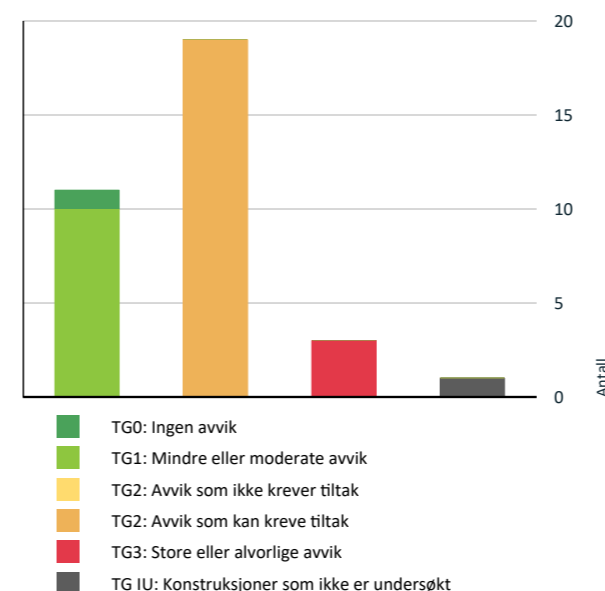
#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger, men det kan være at dette finnes.

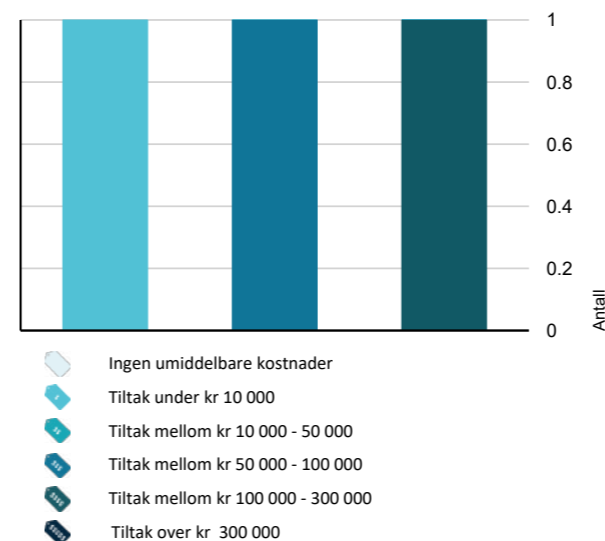
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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.

Hele rapporten må leses.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

- ! [Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#) [Gå til side](#)
- ! [Tomteforhold > Drenering](#) [Gå til side](#)
- ! [Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter](#) [Gå til side](#)
- ! [Tomteforhold > Terrengforhold](#) [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 tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere 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

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1963

**Kommentar**  
Byggeår oppgitt av eier.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med korrugerte metallplater.

#### Vurdering av avvik:

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

Tekking med stor slitasje. Stedvis er det rust og deformasjoner på platene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

# Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- 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.

Takrenner og nedløp bør skiftes. Det vil være naturlig å gjøre dette i forbindelse med skifte av taktekingen. Feieren kan forlange at det blir montert stigetrinn.



### 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.

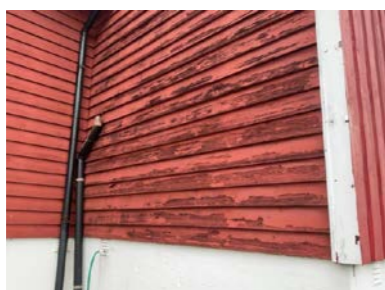
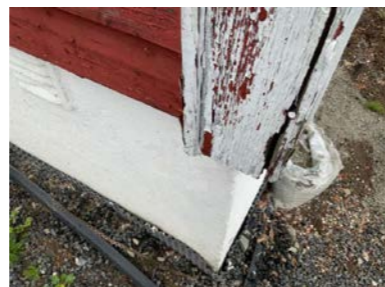
Deler av kledningen er malingslitt og har tørkesprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## Tilstandsrapport



### 📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det er saltak i trekonstruksjon. Det er lufting via ventiler i gavler og gesimskasser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen skjolder og noe svertesopp på undertaket. Det ble ikke målt unormale verdier i fuktskjoldene på befaringdagen. Det er svertesopp på deler av undertaket, hovedsaklig ved raftet. Det vites ikke om svertesoppen har oppstått før loftet ble etterisolert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør kontrolleres om det er fuktig i undertaket, ved raftet, om vinteren, når det er kaldt ute og det fyres inne. Hvis det viser seg at det er tørt da, er det ikke behov for tiltak. I motsatt fall må det kontrolleres og tettes ev. luftlekkasjer.

## Tilstandsrapport



### 📍 TG 2 Vinduer

Vinduer, dels med isolerglass, dels med koblede rammer.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

Det er tredører.

### Vurdering av avvik:

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

Dører med alders- og værslitasje. Det er redusert/dårlig tetting mellom dørbblad og karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i rekonstruksjon.



20 kvm.

## TG 2 Utvendige trapper

Det er tretrapp til terrassen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp med alders- og bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

## INNVENDIG

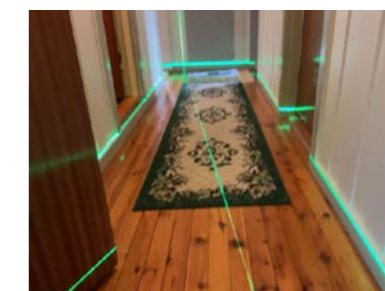
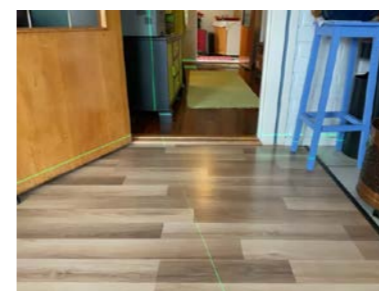
# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlige smak og ønsker.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



## TG 1 Radon

Eier opplyste at det er foretatt radonmålinger og at disse ligger under grenseverdiene.

## TG 2 Pipe og ildsted

Det er to piper av teglstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Begge pipene er kledd inn på en side. Normalt skal ikke teglsteinspiper kles inn, skjules av innredninger eller tildekkes av strekkfast tapet. Tidligere har det vært antydning at en side på teglsteinspiper kan kles inn. Det er gjort innskjerpinger på dette området, men dette vil ikke ha tilbakevirkende kraft. Videre er det usikkerhet om hva som har vært lovlig praksis i landets kommuner, når det gjelder eldre teglsteinspiper og innkledning av disse. (Kilde: Kontaktutvalget for varmelegg (KOVA))

Det er fyringsforbud i den ene ovnen pga. sprekk og manglende steiner i ovnen.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Ovnen må byttes eller kobles fra og blendes.

Sprekker i pipe må utbedres.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må enten treverk som er i kontakt med gulv og vegger, fjernes, eller dreneringen utbedres.



### TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det ble målt fukt i treverket i krypkjelleren på 26 %. Verdier over 18 % kan gi forhold der mugg/sopp kan utvikle seg.

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det bør etableres flere ventiler eller monteres krypromsventilasjon.



### TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsoverslaget forutsetter et enkelt rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Badet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Selv om forventet levetid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 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.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

## Vurdering av avvik:

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

Selv om forventet levetid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er separat wc med servant.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av jern og kobber.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

### Vurdering av avvik:

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

Eldre avløpsrør av støpejern er ofte utsatt for groing og rust.

### 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 kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skap med 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?  
**Ukjent**
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?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, brantilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

## Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringens alder er ukjent.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

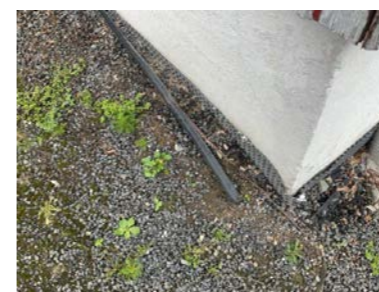
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det mangler avslutningslister på grunnmursplatene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur av betong.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

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 og sprekker utbedres med murpuss.



### TG 2 Terrengforhold

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis er det manglende fall fra grunnmuren.

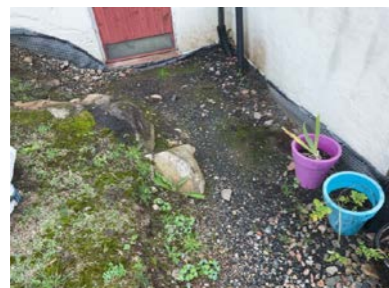
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planere med minimum fall, 1:20 fra grunnmuren. Der dette er vanskelig kan det etableres avskjærende dren.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det antas at utvendige rør er over 20 år gamle.

### 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.

## TG 11 Septiktank

Det er en septiktank som ikke er i bruk, på eiendommen.

# 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. Areal et gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

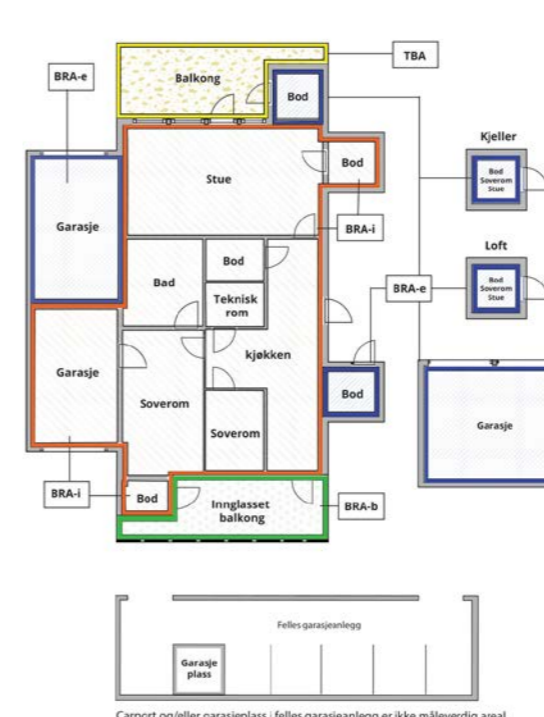
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Arealer

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	30			30	
1. Etasje	149			149	
<b>SUM</b>	<b>179</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>179</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod , Bod 2, Bod 3		
1. Etasje	Entré , Bod , Vedbod, Gang , Gang 2, Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken , Vaskerom , Vindfang , Trapperom , Stue/spisestue, Stue 2, Arbeidsrom/kontor, Kott		

#### Kommentar

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist tegninger, men det kan være at dette finnes.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Takhøyden er under 2,2 meter i kjelleren.

### 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	132	47

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2024	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Anne Cathrine Flatlandsmo	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	24	189		0	1406.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Søndre Havna 13

#### Hjemmelshaver

Flatlandsmo Anne Cathrine

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger rolig og usjenert til i boligfeltet Havna, samtidig sentralt med gangavstand til de fleste fasiliteter. Det er flott utsikt mot Neslandsvatn. Kroken barneskole ligger rett ved eiendommen, det samme gjør barnehagen. I tillegg er det gangavstand til lekeplass, dagligvareforretning, kiosk, kafé, frisørsalong og togforbindelse til Oslo og Kristiansand.

#### Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei

#### Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

#### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
920 000	2014

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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.

• Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor 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

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

**BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON**  
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/TM1928>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302240177	
Selger 1 navn	
Anne Cathrine Flatlandsmo	
Gateadresse	
Søndre Havna 13	
Poststed	Postnr
NESLANDSVATN	3760
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ACF

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

Document reference: 1302240177

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling  
År   
Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1302240177

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

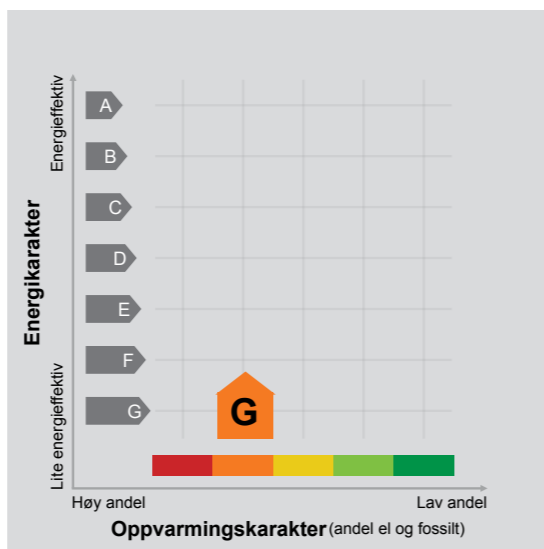
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Cathrine Flatlandsmo	8978443e3b5a87f4b1a92bc b06bd61a44b813fdc	20.08.2024 17:49:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302240177

Document reference: 1302240177

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

Adresse	Søndre Havna 13
Postnummer	3760
Sted	NESLANDSVATN
Kommunenavn	Drangedal
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	189
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165509390
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-15247
Dato	26.08.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drangedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	4016	<b>Gårdsnr.</b>	24	<b>Bruksnr.</b>	189	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Søndre Havna 13, 3760 NESLANDSVATN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20150001
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	17.11.2016
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4016/dokumenter/274/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20Drangedal%20vedtatt%20KS%202016.pdf%20357324_1_1.pdf">https://www.arealplaner.no/4016/dokumenter/274/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20Drangedal%20vedtatt%20KS%202016.pdf%20357324_1_1.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 1 407 m<sup>2</sup></p> <p><b>BestemmelseOmrådenavn</b> Sone for boligfortet</p> <p><b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 1 407 m<sup>2</sup></p> <p><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende</p>

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20110003						
<b>Navn</b>	NESLANDSVATN						
<b>Plantype</b>	Områderegulering						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	24.10.2013						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4016/dokumenter/117/12-54%20Reguleringsbestemmelser%20for%20Neslandsvatn%20sentrum.pdf%20223675_1_1.pdf">https://www.arealplaner.no/4016/dokumenter/117/12-54%20Reguleringsbestemmelser%20for%20Neslandsvatn%20sentrum.pdf%20223675_1_1.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>201 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>RPHensynsonenavn</b></td> <td>H370_</td> </tr> <tr> <td><b>Faresone</b></td> <td>Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	201 m <sup>2</sup>	<b>RPHensynsonenavn</b>	H370_	<b>Faresone</b>	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
<b>Delareal</b>	201 m <sup>2</sup>						
<b>RPHensynsonenavn</b>	H370_						
<b>Faresone</b>	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 407 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>a_BF</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	1 407 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	<b>Feltnavn</b>	a_BF
<b>Delareal</b>	1 407 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse						
<b>Feltnavn</b>	a_BF						

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20180003
<b>Navn</b>	Neslandsvatn sentrum
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Områderegulering

## REGULERINGSBESTEMMELSER § 26 FOR NESLANDSVATN SENTRUM DRANGEDAL KOMMUNE

Dato for plankartet: 1.11.11

Dato for bestemmelsene: 1.11.11

### 1 § GENERELT

#### 1.1 Området reguleres for følgende formål

- Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse 16,9 daa.
  - Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse 284,2 daa.
  - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse 24,0 daa.
  - Fritidsbebyggelse frittliggende 0,9 daa.
  - Forretninger 8,9 daa.
  - Undervisning 13,0 daa.
  - Forsamlingslokale 3,2daa.
  - Energianlegg 0,1 daa.
  - Vannforsyningsanlegg 3,5daa.
  - Øvrige kommunaltekniske anlegg 2,8 daa.
  - Lekeplass 12,6 daa.
  - Bolig/forretning 12,7 daa.
  - Forretning/kontor/industri 8,9daa.

#### Pbl § 12-5.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Veg 67,5daa.
- Kjøreveg 2,5 daa.
- Fortau 0,5 daa.
- Gang/sykelveg 5,2daa.
- Gangveg 1,4 Daa.
- Annen veggrunn 5,8 daa.
- Annen veggrunn – grøntareal 14,0 daa.
- Trasé for jernbane 36,0 daa.
- Parkeringsplasser 1,8 daa.

#### Pbl § 12-5.3 Grønnstruktur

- Park 1,7 daa.

#### Pbl § 12-5.5 LNFR

- Landbruksformål 7,0 daa.
- Jordbruk 75,2 daa.
- Skogbruk 97,5 daa.
- Friluftformål 178,4 daa.
- Vern av kulturmiljø eller kulturminne 0,9 daa.

#### Pbl § 12-5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde 149,8 daa.

#### Pbl § 12-6 Hensynssoner

- Sikringssone frisikt.
- Høyspenningsanlegg.
- Bevaring kulturmiljø.



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

## 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

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

## 2 § FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Krav til planen

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

### 2.2 Rekkefølgekrav

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

### 2.3 Dokumentasjonskrav

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

## 2.4 Miljøforhold

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

## 2.5 Automatisk freda kulturminner

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

## 3 § REGULERINGSFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Boligbebyggelse BK.

Reguleringsområde omfatter boligområder BK Totalt areal 16,9 daa.

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

### 3.2 Frittliggende småhusbebyggelse BF.

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

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

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

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

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

### 3.3 Blokkbebyggelse BB.

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

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

### 3.4 Fritidsbebyggelse frittliggende FF.

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

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

### 3.5 Forretninger

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

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

### 3.6 Undervisning

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

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

### 3.7 Forsamlingslokale

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

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

### 3.8 Energianlegg

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

### 3.9 Vannforsyningsanlegg

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

### 3.10 Øvrige kommunaltekniske anlegg

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

### 3.11 Lekeplass

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

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

### 3.12 Bolig/forretning B/F.

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

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

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

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

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

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

#### 4 § REGULERINGSFORMÅL SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

##### 4.1 Kjøreveg

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

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

##### 4.2 Fortau

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

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

##### 4.3 Gang/sykkelveg

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

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

##### 4.4 Gangveg

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

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

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

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

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

##### 4.6 Trasé for jernbane

Arealet omfatter jernbanespor, stasjonsområde og områdene rundt disse.

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

##### 4.7 Parkeringsplasser

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

Det skal avsettes minst 2 parkeringsplasser tilpasset HC.

#### 5 § REGULERINGSFORMÅL GRØNNSTRUKTUR

##### 5.1 Park

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

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

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

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

##### 6.1 Landbruksformål

Arealet omfatter landbruksområder 7,0 daa.

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

##### 6.2 Jordbruk

Arealet omfatter jordbruksområder 75,2 daa.

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

##### 6.3 Skogbruk

Arealet omfatter skogbruksområder 97,5 daa.

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

##### 6.4 Friluftformål

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

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

##### 6.5 Vern av kulturmiljø eller kulturminne

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

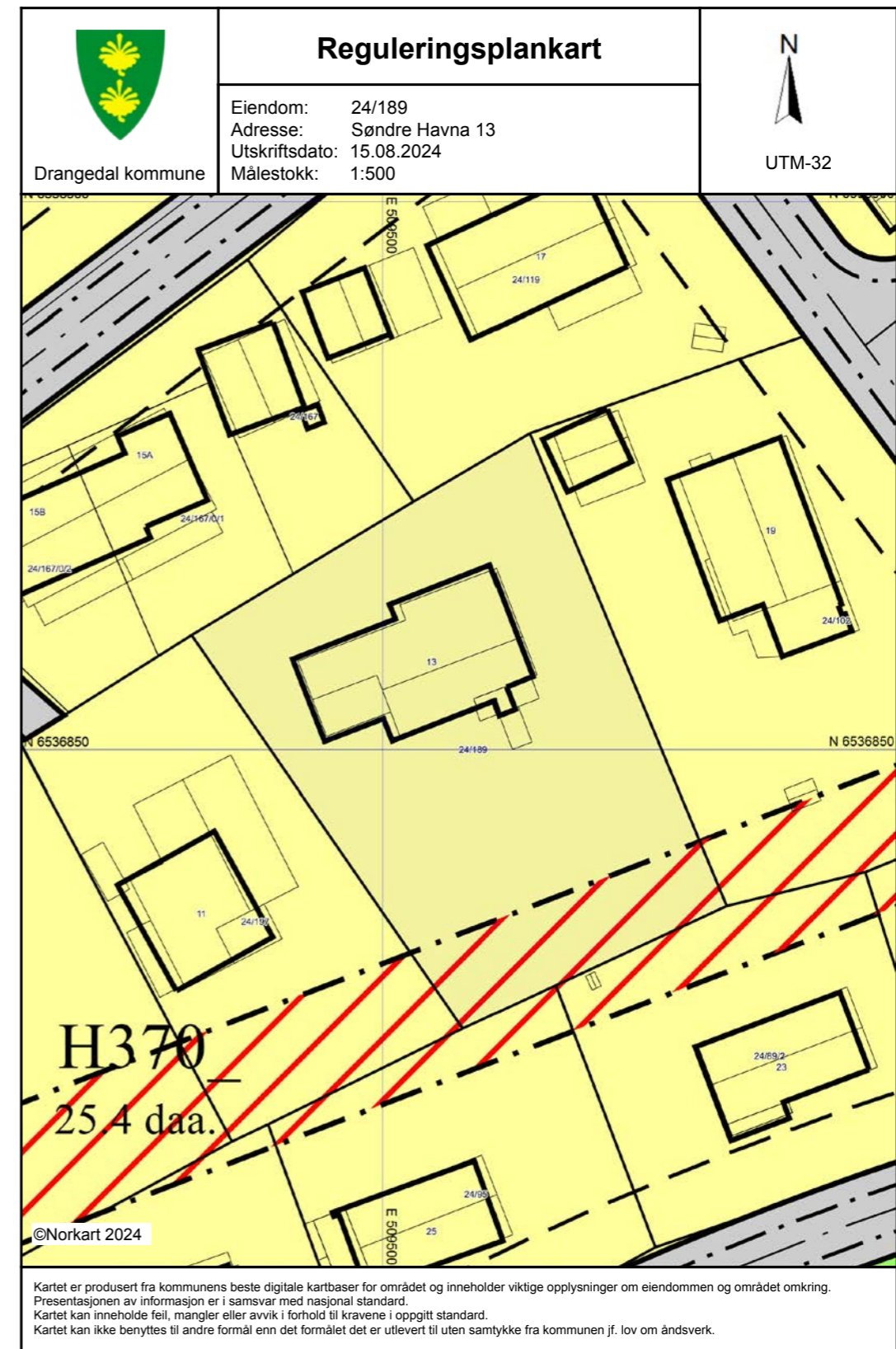
**7 § REGULERINGSMÅL  
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

**7.1 Friluftsområde**

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

**8 § REGULERINGSMÅL  
HENSYNSSONER**

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




### Tegnforklaring

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Forsamlingslokale
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Jordbruk
- Friluftsmål
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kantkjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Påskrift feltnavn
- Påskrift areal
- Påskrift bredde




Drangedal kommune

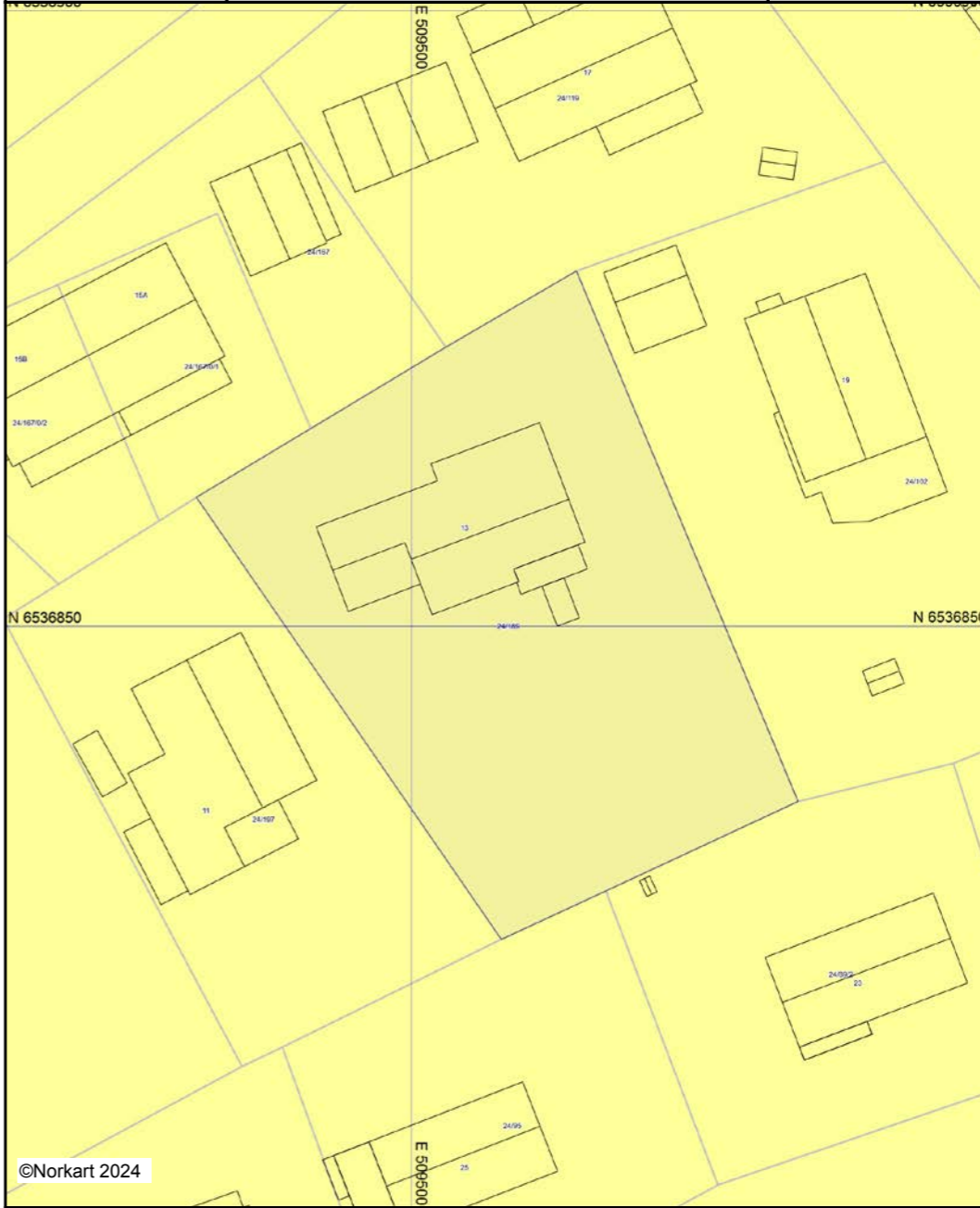
## Kommuneplankart

Eiendom: 24/189  
 Adresse: Søndre Havna 13  
 Utskriftsdato: 15.08.2024  
 Målestokk: 1:500

N



UTM-32



©Norkart 2024

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

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.

Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/kommunedelplan PBL 2006</i>	
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Byggeforsbud rundt veg, bane o.l.
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidi
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NESLAND	Beregnet areal	1406.7
Etablert dato	20.05.2003	Historisk oppgitt areal	1407,7
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skuld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenståing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	24/189
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	24/189
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Seksjonering	24.07.2008	S-08/471		24/167 (-594,7), 24/167/0/1 (284,6), 24/167/0/2 (310,1)
Seksjonering	25.07.2008			24/89, 24/189, 24/197
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	20.05.2003			0817-24/1/4, 24/189
Grunneiendom fra feste				
Fradeling av grunneiendom	20.05.2003			24/1 (-1407,7), 24/189 (1407,7)
Kart- og delingsforretning				

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6536850.39	509507.07	0	Ja	1406.7	

### Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
FLATLANDSMO ANNE CATHRINE	Hjemmelshaver (H)	SØNDRE HAVNA 13	Bosatt (B)
F050568*****	1/1	3760 3760 NESLANDSVATN	

### Adresse

Vegadresse: Søndre Havna 13

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3760 NESLANDSVATN	Kirkesogn	05090502 Kroken
Grunnkrets	303 Neslandsvatn	Tettsted	3062 Neslandsvatn
Valgkrets	9 KROKEN		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165509390		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	



**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**

# Nabolagsprofil

Søndre Havna 13 - Nabolaget Neslandsvatn - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



## Offentlig transport

Kroken skole Linje 607	8 min	0.6 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	10 min	0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 11 min	
Kristiansand Kjevik	1 t 47 min	

## Skoler

Kroken skole (1-7 kl.) 88 elever, 6 klasser	5 min	0.4 km
Drangedal 10-årige skole (1-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	22 min	22.2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	25 min	23.7 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	37 min	42.8 km

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



Sitat fra en lokalkjent



## Naboskapet

Godt vennskap 79/100



## Opplevd trygghet

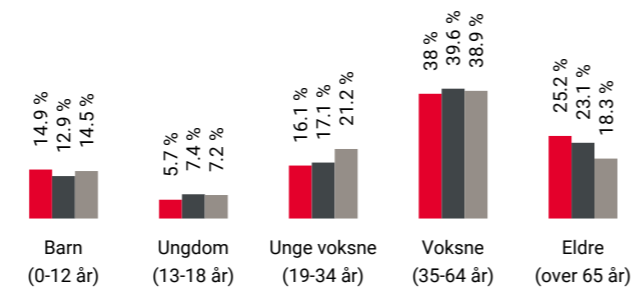
Veldig trygt 77/100



## Kvalitet på skolene

Bra 71/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Kroken barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min	0.5 km
--------------------------------------	-------	--------

## Dagligvare

Coop Marked Neslandsvatn Post i butikk, PostNord	11 min	0.9 km
---	--------	--------

## Primære transportmidler



1. Egen bil



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



## Trafikk

Lite trafikk 91/100



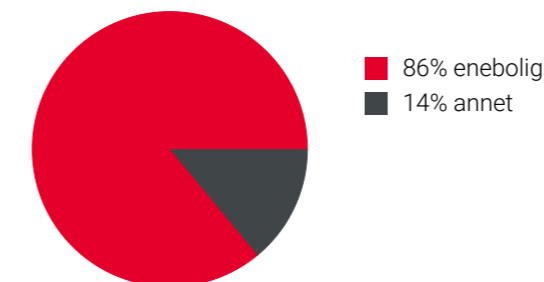
## Støynivået

Lite støynivå 89/100

## Sport

Kroken skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.5 km
Ytre vefald skole balløkke Ballspill	5 min	3.6 km
MOT Kragerø	22 min	
Family Fitness Kragerø	27 min	

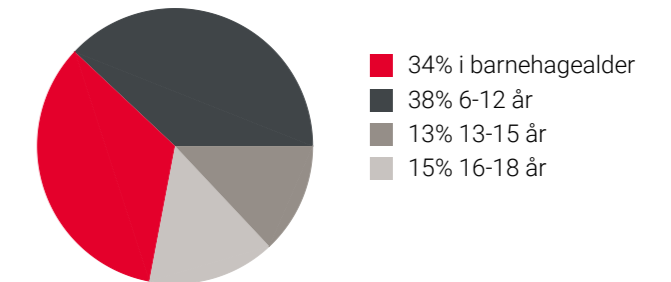
## Boligmasse



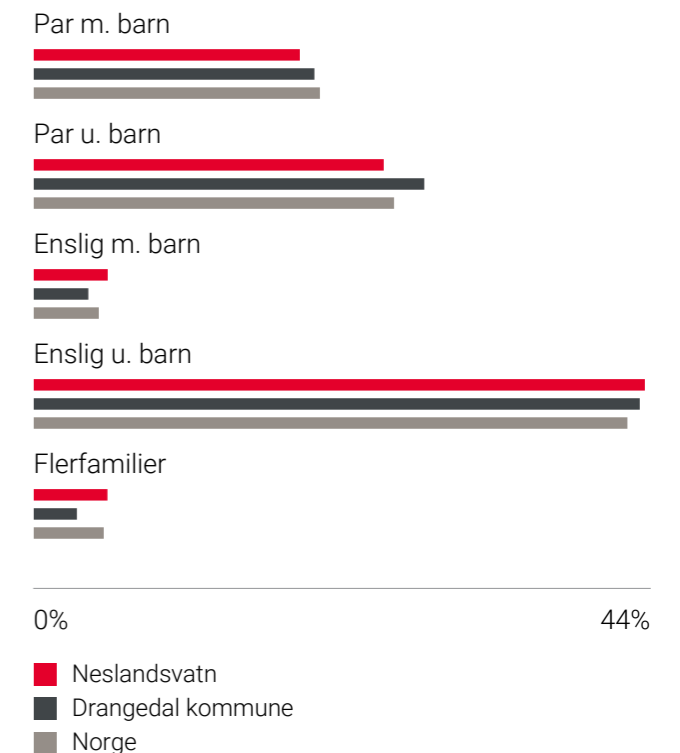
## Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	19 min
Boots apotek Sannidal	19 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



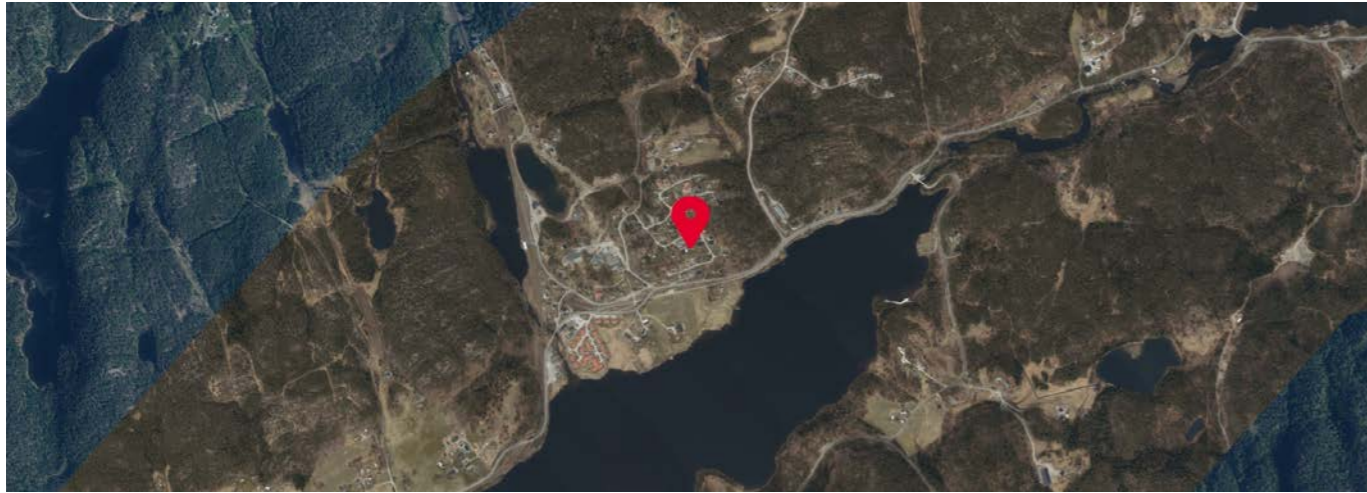
## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# Vi megler frem dine verdier

**aktiv.**  
Tar deg videre

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre til sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Søndre Havna 13  
3760 NESLANDSVATN

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

**Oppdragsnummer:** 1302240177

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 27.08.2024

**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