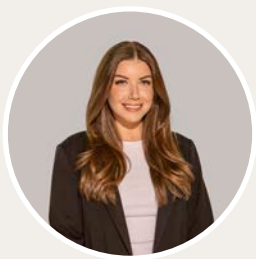


aktiv.



Brattsbergkroken 24, 3750 DRANGEDAL

**Nydelig utsmykket Buenhytte med
3 sov/ 7 sengeplasser ++. Anneks
på 13 kvm. Godt vedlikeholdt!
Skjernet beliggenhet**



Eiendomsmegler

Rose Mari Røstberg

Mobil 988 32 782

E-post rose.rostberg@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 150 000,-
Omkostn.: Kr 55 100,-
Total ink omk.: Kr 2 205 100,-
Årlig festeavgift: Kr 2 835,-
Selger: Jonn Bjørn Aasmundsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 64/82 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1317250077

Velkommen til Brattsbergkroken 24 - Din nye familiehytte?

Velkommen til Brattsbergkroken 24 beliggende på Brattsbergfeltet. Gautefall er et naturskjønt område i Drangedal kommune, Telemark, kjent for sine vakre fjellandskap, store skoger og idylliske vann. Området ligger i overgangen mellom kystlandskapet og det mer fjellpregede indre Østlandet, og er et populært reisemål for både fastboende og tilreisende som søker naturopplevelser året rundt.

Dette er en nydelig Buen hytte beliggende i et rolig og fint område på Brattsbergfeltet i Drangedal. Hytta er pent utsmykket og er en tradisjonell nordisk helårshytte med gode løsninger. Her kan hele familien hygge seg sommer som vinter i skjermede naturomgivelser. Hytta ligger fint til og har flotte utsiktsforhold mot fjellheimen. Bilen parkeres ca. 100 meter fra hytta og det er tilrettelagte stier fra parkering.

Inneholder; Vindfang, gang 1, gang 2, stue/kjøkken, badерom, toalettrom og 3 soverom. Utvendig bod. Anneks på 13 kvm.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	82
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 42 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Vindfang, gang 1, gang 2, stue/kjøkken, baderom, toalettrom og 3 soverom.

BRA-e: 5 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m² Terrasse.

Anneks/Bu

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m² Anneks/bu.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m² Terrasse.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Hytte med anneks som ligger skjermet og fint til på Brattsbergfeltet på Gautefall.

Rundt hytta er det naturskjønt med både gressarealer, skog og kratt, lyng og fjellknauser. Deilige uteområder rundt hele hytta med gode solforhold hele dagen. Det

går en godt oppmerket sti fra parkering og frem til hytta.

Eiendommen er en punktfestetomt og arealer er derfor ikke definert.

Punktfeste er en type festeavtale der en fester leier et punkt på en eiendom uten at det er oppgitt faste grenser for tomten. Dette er vanligvis brukt for fritidsbebyggelse, spesielt på hyttetomter med lav verdi. Festeren har rett til å bruke et område rundt punktet, ofte definert som et visst antall mål (som regel 1 dekar) inkludert bygningen, men uten faste grenser.

Til opplysning benytter hyttenabo (Brattsbergkroken 31) samme sti frem til sin hytte, hvor stien går fordi hytta sin uteplass.

Årlig festeavgift

Kr 2 835

Festetid

Festekontrakten ble etablert i 1981 og har en festetid på 80 år.

Til informasjon er det iht. festekontrakt forkjøpsrett for grunneier ved salg av eiendommen. Grunneier har gitt skriftlig samtykke til megler om at han ikke ønsker å benytte seg av forkjøpsretten. Brev ligger som vedlegg i salgsoppgave.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2031 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

På nåværende tidspunkt vil det ikke være mulighet for å innløse festetomten iht. bortfester. Det er likevel regler rundt innløsning av tomter. Kontakt megler for mer informasjon.

Festekontrakt datert

14.01.1981.

Beliggenhet

Velkommen til Brattsbergkroken 24 beliggende på Brattsbergfeltet. Gautefall er et naturskjønt område i Drangedal kommune, Telemark, kjent for sine vakre fjellandskap, store skoger og idylliske vann. Området ligger i overgangen mellom kystlandskapet og det mer fjellpregede indre Østlandet, og er et populært reisemål for både fastboende og tilreisende som søker naturopplevelser året rundt.

Om vinteren forvandles Gautefall til et snørikt landskap. Gautefall Skisenter er blant de største i Telemark og tilbyr alpinbakker for alle ferdighetsnivåer, samt et omfattende

løypenett for langrenn i høyfjellsterreng. Høyfjellet rundt Gautefallheia gir flotte naturopplevelser også vinterstid, og er perfekt for skiturer i uberørt natur.

Sommeren og høsten byr på helt andre, men like storslåtte opplevelser. Her finner man milevis med merkede turstier, fiskevann, og flotte sykkelruter. Gautefallheia er kjent for sine karakteristiske svaberg og åpne fjellvidder, og området har flere naturreservater og verneområder som bevarer det unike biologiske mangfoldet. For den som liker jakt, fiske, eller bare rolige dager i naturen, er Gautefall et eldorado.

I tillegg til naturopplevelsene finnes det gode overnattingsmuligheter, hytter og turistanlegg som gjør Gautefall til et attraktivt reisemål gjennom hele året. Regionen har også et levende lokalsamfunn og er et knutepunkt for friluftsliv i Telemark. I området rundt hytta er det vakre turområder som kan benyttes på sommerstid, og på vinteren er det skiløyper som strekker seg i begge retninger.

Adkomst

Felles bom inn til hyttefeltet nede langs hovedveien som ringes opp av hytteeiere. Kjør deretter til høyre og hold veien på Brattsbergveien til du kan ta av til venstre til Brattsbergkroken. I enden av denne veien finner du felles parkering hvor bilen kan parkeres. Stien som fører deg til hytta er markert med pinner.

Bygningssakkyndig

Nicolai Vrål Homme

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytte er oppført på pilarer av leca til fast fjell og på steinfylling.

Yttervegger av reisverk med isolasjon, svartpapp, utlekting og kledd utvendig med liggende og stående panel, utskjærte vinduslister og bærestolper.

Takkonstruksjonen er saltak, oppbygd med sperrer som ligger an på yttervegger, innvendige bærepunkt og åser/dragere av tre. Undertak med rupanel som er tekket med shingel. Taket har skråhimling som er en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon.

Koblet vinduer i tre med koblet glass med utvendige sprosser og hantdrev med enkle glass på utvendig bod, vf og toalettrom.

Dører i tre. Inngangsdør med vindu og tette boddør.

Det er overbygget terrasse på 20 kvm og åpen terrasse mot anneks på 16 kvm.

Terrasser med impregnerte bjelker, terrassebord og rekkverk i tre.

Følgende har fått TG2 og TG3 i tilstandsrapport:

TG2:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Nedløp og beslag: Det er påvist avvik i beslagsløsninger.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik: Stubblofts plater av eternitt. Dette var vanlig på byggetidspunkt.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Overflater og konstruksjon: Det er mulig fuktskade i konstruksjonen. Antatt gammel lekkasje rundt/ved luftehatt. Konstruksjonen fungerer med dagens tilstand.
- Overflater og konstruksjon badetrom: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Vurderer ikke rommet som et våtrom pga det ikke er innlagt vann. Rommet er ikke oppbygd som et våtrom.

Ingen TG3 ifølge tilstandsrapport.

For mer utfyllende informasjon anbefales det å lese vedlagt tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven for mer utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte på et plan inneholder: Vindfang, gang 1, gang 2, stue/kjøkken, badetrom, toalettrom og 3 soverom. Utvendig bod. Anneks med mange fine muligheter.

Standard

Nydelig Buen hytte beliggende i et rolig og fint område på Brattsbergfeltet i Drangedal. Hytta er pent utsmykket og er en tradisjonell nordisk helårshytte med gode løsninger. Her kan hele familien hygge seg sommer som vinter i skjermede naturomgivelser. Hytta ligger fint til og har flotte utsiktsforhold mot fjellheimen. Bilen parkeres ca. 100 meter fra hytta og det er tilrettelagte stier fra parkering.

Innvendig har hytta deilig furugulv og trepanel på vegger og i himling. Stuen fremstår som smykket i hytta og har en åpen løsning til kjøkken. I stue er det god plass til møblering for mange mennesker. Møbler som står igjen ved visning følger med i salget. I midten av rommet er en åpen murpeis for kos og hygge, i tillegg til en fin utsmykket etasjeovn.

Kjøkken har en enkel innredning av furu og inneholder frittstående hvitevarer som komfyr med to platetopper og kjøleskap med frys. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut på vegg over kompakt komfyr. Innredningen inneholder også en vask med gråvann til grunn.

Bad i enkel innredning inneholder benkeplate m/vask og speil og dusjkabinett. Under benkeplate har eier installert en vanntank på ca 35 l som fylles manuelt. Det er montert en bryter på vegg som går til en 12 v trykkpumpe og termostat-regulator som er innstilt til dusj-temperatur. Det er i tillegg montert en tappekran for å kunne hente varmt vann til oppvask. Gråvann til grunn fra dusj og vask i innredning. Det opplyses at rommet ikke er et våtrom og er ikke bygget etter våtromsnormen slik det skal bygges idag. Vann- og avløp ligger klart inntil hytteveggen om man ønsker å koble seg på for oppgradering av bad.

I vindfang er det tilkomst til et rom med et formullingstoalett med kammer i glassfiber og lufting over tak. Det er tilgang til tømning av tanken på utside av vegg. Det er lakkert furugulv og panel på vegger og tak. Bemerkning på merker etter fukt/fuktskjolder i tak på nedre side av luftehatt, antatt etter gammel lekkasje rundt/ved luftehatt.

Hytta har 3 romslige soverom med til sammen 7 sengeplasser. Rommene er innredet med senger som medfølger i handelen. Både soverom og ørvige rom i hytta har godt med lagringsplass i garderobeskap og integrerte skap. På utsiden er det tilkomst til en bod fra terrasse som idag har vært brukt til redskaps-og verktøysbod. Under hytta er det råkjeller og tilkomst til røropplegg for gråvann. Det kan også lagres utstyr og andre ting under hytta.

Anneks på 13 kvm er tidligere en gammel tømre som er restaurert/ombygd og satt opp på plassen i 2013/2014. Innvendig har annekset god plass og kan brukes til både gjesterom, hobbyrom, lekerom for barna eller ungdom m.m. Annekset har en 6 kvm terrasse.

Utenfor hytta er det lagt en 36 kvm stor terrasse som gir fine muligheter til utemøblering, grilling og hyttekos i sola. Utemøbler som vist på visning følger med i salget. Generelt står hytta på en naturskjønn tomt omringet av gressplen, mose, fjellknauser og bærbusker.

Innbo og løsøre

Inventar i hytte og i anneks medfølger handelen om ikke annet er nærmere avtalt før avtaleinngåelse.

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 fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Felles parkeringsplass ca. 100 meter fra hytte med oppmerket sti frem til hytte.

Energi

Oppvarming

Hytta har både lukket peis og stor åpen peis i stue, og forøvrig varmes hytta opp av elektrisk oppvarming via panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 150 000

Kommunale avgifter

Kr 6 533

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inneholder eiendomsskatt, feiing og renovasjon.

Det gjøres oppmerksom på at hytta ikke er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett enda. Det er fremført vann og avløpsledninger til hyttevegg. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er også lagt fiber ledning i denne grøften.

Det må påregnes at det kan komme krav fra Drangedal kommune om å koble seg på kommunalt vann- og avløp på sikt. Dette kan medføre at kommunale avgifter vil øke.

Andre utgifter

Det betales kr. 5 500,- til Gautefall velforening til vedlikehold av vei og måking. I tillegg betales det en liten sum for vedlikehold av skiløypene.

Formuesverdi primær

Kr 518 935

Formuesverdi primær år

2023

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 44, bruksnummer 2, festenummer 42 i Drangedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

1983/74-3/31 06.01.1983 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 800

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
MED FLERE BESTEMMELSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Følgende rettigheter er tinglyst på eiendommen:

1983/74-2/31 06.01.1983 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 4016 GNR: 44 BNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 4016 GNR: 44 BNR: 535
Rettighet hefter i: KNR: 4016 GNR: 44 BNR: 566
Bestemmelse om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 21.02.1985. Attesten gjelder nybygg av hytte.
Det foreligger ferdigattest datert 28.10.1998. Attesten gjelder tilbygg hytte.

Vei, vann og avløp

Det er ikke innlagt vann til hytta. Det er privat borebrønn fra 2015 ved inngangsparti.
Senkepumpe i brønn som startes med bryter ved siden av utvendig vannkran ved inngangsparti.

Toalett er et formullingstoalett med kammer i glassfiber og lufting over tak. Det er tilgang til tømning av tanken på utsiden av vegg. Fra bad og kjøkken er det gråvann til grunn.

Det er fremført vann og avløpsledninger til hyttevegg. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er også lagt fiber ledning i denne grøften.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse.

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 må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

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 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

53 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

55 100 (Omkostninger totalt)
71 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
73 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 205 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 221 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 223 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 55 100

Betalingsbetingelser

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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Kommunale opplysninger

15 000 Markedspakke

6 000 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

6 990 Utlegg fotograf med kjøring Gautefall

14 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

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

Totalt kr: 110 800

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

Ansvarlig megler

Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

rose.rostberg@aktiv.no

Tlf: 988 32 782

Ansvarlig megler bistår av

Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

rose.rostberg@aktiv.no

Tlf: 988 32 782

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

18.08.2025













































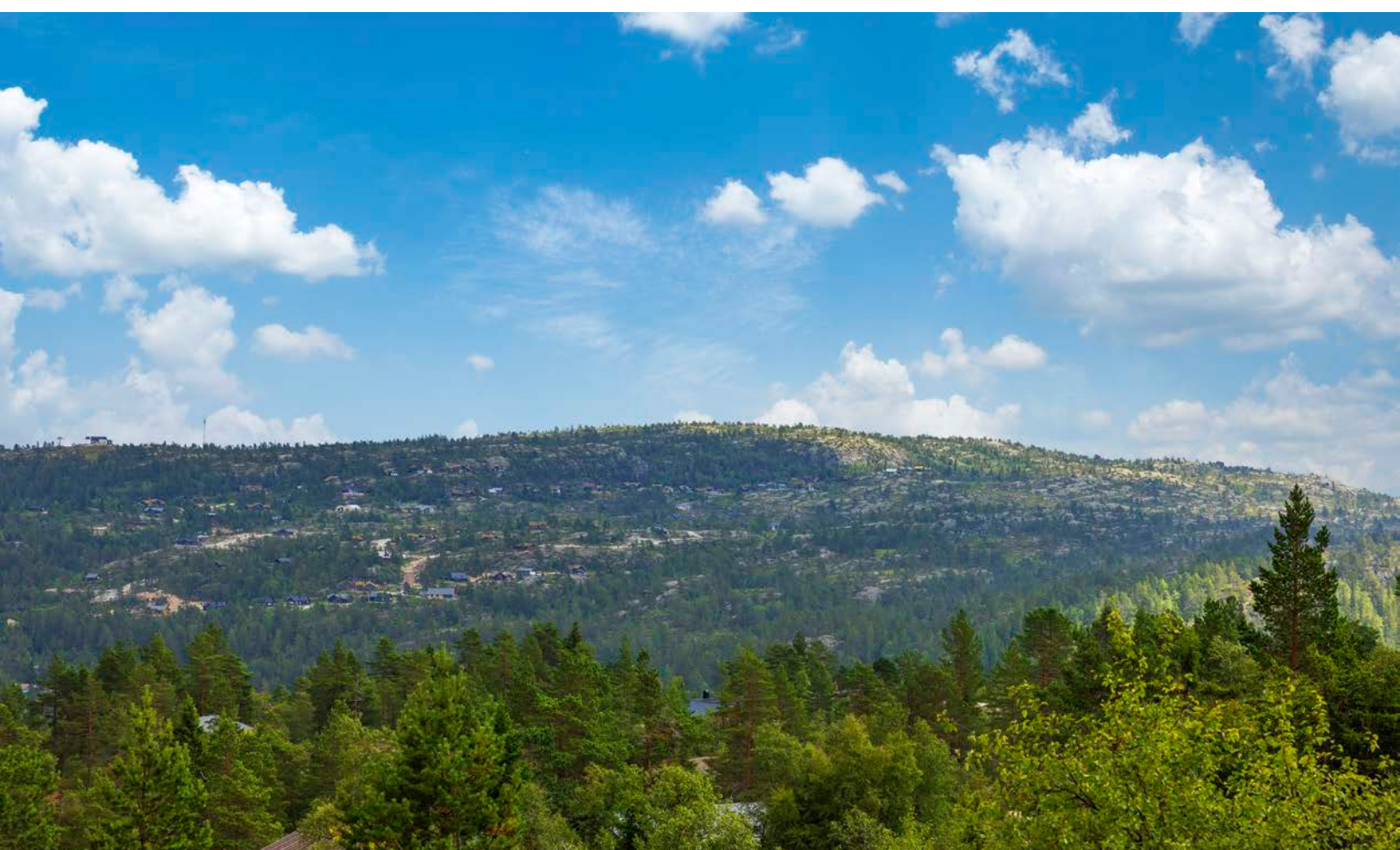


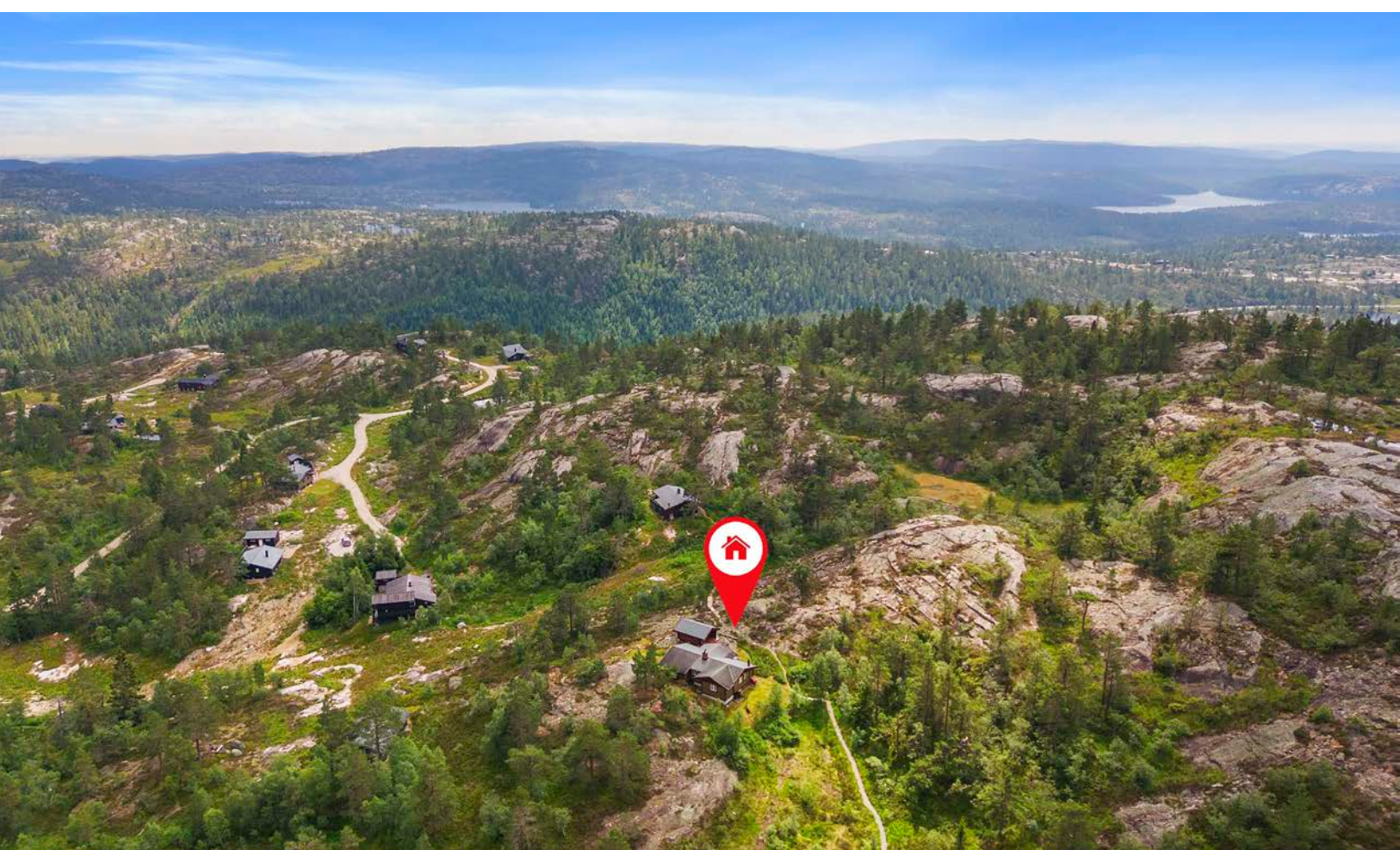


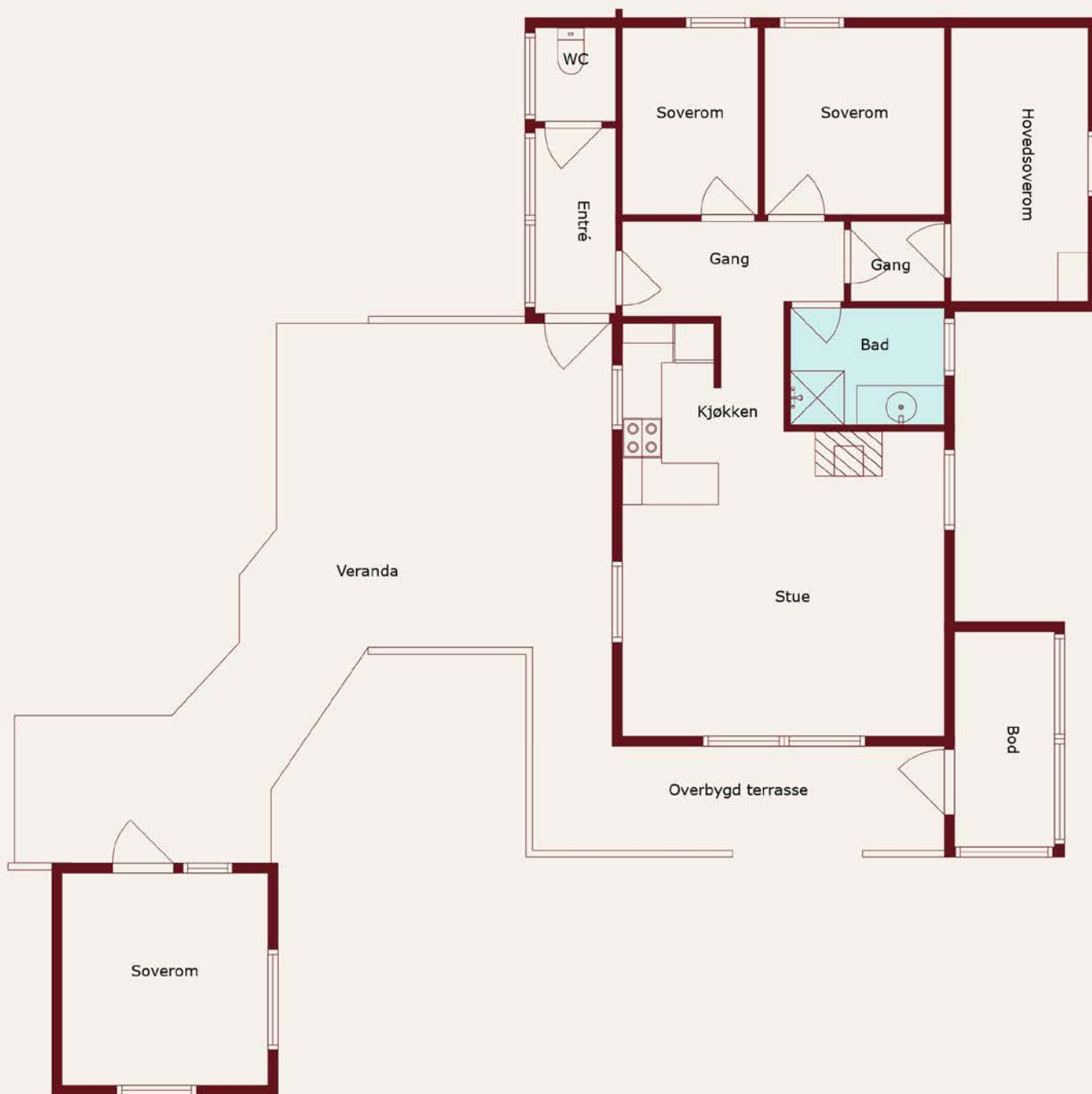












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Brattsbergkroken 24, 3750 DRANGEDAL

 DRANGEDAL kommune

 gnr. 44, bnr. 2, fnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 25.06.2025

Rapportdato: 14.07.2025

Oppdragsnr.: 14181-1238

Referansenummer: VA1969

Autorisert foretak: Nicolai Vrål Homme

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Nicolai Vrål Homme
Uavhengig Takstingeniør
post@homme-takst.no
909 45 163



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 1983 på en etasje. BRA 69 m² og frittliggende anneks på 13 m²
Festet tomt.

Fritidsboligen er oppført på pilarer av leca til fast fjell og på steinfylling.
Yttervegger av reisverk med isolasjon, svartpapp, utlekting og kledd utvendig med liggende og stående panel, utskjærte vinduslister og bærestolper.
Takkonstruksjonen er saltak, oppbygd med sperrer som ligger an på yttervegger, innvendige berepunkt og åser/dragere av tre.
Undertak med rupanel som er tekktet med shingel. Taket har skråhimling som er en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon.
Kobla vinduer i tre med koblet glass med utvendige sprosper og handtrev med enkle glass på utvendig bod, vf og toalettrom.
Dører i tre. Inngangsdør med vindu og tette boddør. Det er også en lav plassbygd dobbel dør til oppbevaringsplass under hytte.
Beslagsdelen i plastbelagt stål.
Det er overbygd terrasse på 20 m² og åpen terrassen mot anneks på 16 m². Terrasser er med impregnerte bjelker, terrassebord og rekkverk i tre.

Bygning som er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å huske at bygningen er oppført i henhold til forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.

En tiltalende fritidsbolig som gir et generelt positivt inntrykk og er godt vedlikeholdt.

For ytterligere informasjon, se under konstruksjoner med byggebeskrivelser, respektive tilstandsgrader og egenerklæring.

Fritidsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besikket fra taknivå. Undertak med rupanel som er tekktet med pappshingel. Isbord av tre.
Det har vært en liten lekkasje rundt luftpipe på formullingstoalett.
Bemerkning også på noe spredt mosevekst.
Taket er nå tett, men må påregnes utskiftet pga alder.

Overgangsbeslag tak/pipe, luftehatt, takfotbeslag, takrenner og nedløp i plastbelagt stål, ett nedløp i kjetting.
Det har vært en liten lekkasje rundt luftpipe på formullingstoalett.

Hytta er oppført av reisverk med isolasjon, svartpapp, utlekting og kledd utvendig med liggende og stående panel, utskjærte vinduslister og bærestolper. Ved kontroll fremstår kledning i grei stand. Kledning er regelmessig vedlikeholdt. Pga konstruksjonen, stav/laft er det ikke lufting i underkant kledning.

Takkonstruksjonen er saltak med arker, oppbygd med sperrer som

ligger an på yttervegger, innvendige berepunkt og åser/dragere av tre.

Synlig luftespalter opp i gesimsen. Skråhimlingen er en lukket lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet.
Visuelt observert/registrert fra underside ble ingen synlige feil/mangler observert/registrert, med unntak av merker etter fukt under luftpipe på toalett. (se under toalettrom)

Bygningen har trevinduer med koblet glass med utvendige sprosper og handtrev med enkle glass på utvendig bod, vf og toalettrom.
Vinduene er generelt i god stand og godt vedlikeholdt.

Dører i tre.

Inngangsdør med vindu og tette boddør. Det er også en lav plassbygd dobbel dør til oppbevaringsplass under hytte.
Bemerkning på inngangsdør som gliper litt mellom dørblad og karm.
Dørene er generelt i god stand.

Det er overbygd terrasse på 20 m² og åpen terrasse/platting mot anneks på 16 m².

Terrasser er med impregnerte bjelker, terrassebord i tre ved overbygd inngangsparti og terrassebord i imp tre. Rekkverk i tre.
Terrasser er fundamentert på pilarer av leca.

Eier har skiftet ut mye av de opprinnelige terrassebord i tre med terrassebord i imp tre.

Åpen terrasse/platting mellom hytte og anneks fra 2014.
Terrasse er bra ihht krav til rettighet. Terrassen med platting er generelt sett i bra stand.

Trapper/trinn i imp tre opp til terrasse. Trapper/trinn er i god stand.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Gulvene har normal slitasje er i god stand og godt holdt. Innvendige overflater på vegger og tak er i god stand og godt holdt.

Bjelkelag av tre i gulv i 1. et. som er tekktet med furugulv. Det er sprang/opptrinn på 3 cm fra inngangsparti med vf og toalett til resten av hytta.

Fuktmålinger med protimeter på bjelkelag under hytte ga et utslag på 14 - 15 MC%. (MC% = vektprosent) denne bør være under 18 MC%.

Det er målt med laser, og det er skjevheter med konstruksjonsmessige negative avvik (25 mm) på gulvet ved dør fra vindfang og inn i gang.

De andre gulv er generelt i bra stand ihht. krav om rettighet.
Bemerkning også på stubbelofter plater av eternitt.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygningen står på pilarer med god lufting under bjelkelag i gulv. Bygningen ligger i et område med moderat til lav Radonaktsomhet.

Elementpipe med plassbygd åpen peis med gnistfanger og vedovn påkoblet i stue/kjøkken. Pipe og peis/brannmur er innvendig forblendet med murstein, feieluke plassert mot kjøkkendel. Plater av stål under ovn, feieluke og foran peis. Utvendig pipe er forblendet med murstein.
Ingen synlige riss eller sprekker. Ut fra observasjoner som er gjort er

Beskrivelse av eiendommen

pipe, peis/grue og ovn i god stand.

Bygningen har kun enkelt gjennomluftet kryperom med mulighet for lagring mellom pilarer under trebjelkelag og stubbegulv. Det er noe støpt gulv og fjell, noen tette vegger og enkle bord som er festet på pilarer. Det er kun i bakre del av hytta som det er mulig med lagring pga høyde.

Dører i tre m/speiler og "ytterdør" med vindu mellom vf og gang. Liten bemerkning på at enkelte dører har et lite justeringsbehov. Dørene er generelt i god stand.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikke innlagt vann, gråvann til grunn.
Kjøkkenet har en eldre innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre, 3,5 m benkeplass og vaskekum i stål. Det er kjølfryseskap og en kompakt komfyr med to stekeplater. Kjøkkenet er generelt i god stand.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut på vegg. Ventilator fungerer greit.

SPELROM

[Gå til side](#)

Baderom:
Det er ikke innlagt vann så dette er i utgangspunktet ikke et våtrom og rommet er ikke oppbygd som et våtrom.
Det er et opprinnelig soverom som eier har etablert som baderom etter de kjøpte hytta i 1995.
Det er lakkert furugulv og panel på vegger og tak. Det er innredning med benkeplate m/vask og speil og dusjkabinett.
Under benkeplate har eier installert en vanntank på ca 35 l som fylles manuelt. Det er montert en bryter på vegg som går til en 12 v trykk-pumpe og termostat-regulator som se innstilt til dusj-temperatur. Det er og montert en tappekran for å kunne hente varmt vann til oppvask. Gråvann til grunn.
Målinger med protimeter på gulv viser ingen indikasjon på fukt. Naturlig ventilasjon med enkel ventil på vegg.
Overflater på gulv, vegger og tak er generelt i god stand.

Det er nå lagt vann og avløp frem til hyttevegg.

Rommet fungerer til sitt bruk, men hvis det legges inn vann og avløp må rommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Toalettrom:

Toalett er et formullingstoalett med kammer i glassfiber og lufting over tak. Det er tilgang til tømning av tanken på utside av vegg.
Det er lakkert furugulv og panel på vegger og tak.
Bemerkning på merker etter fukt/fuktskjolder i tak på nedre side av luftehatt, antatt etter gammel lekkasje rundt/ved luftehatt. Måling med protimeter gav ikke utslag på fukt på befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ikke innlagt vann.
Det er privat borebrønn fra 2015 ved inngangsparti. Senkepumpe i brønn som startes med bryter ved siden av utvendig vannkran ved inngangsparti.

På synlige steder innvendig er det avløpsrør av plast. Gråvann til grunn.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og elektrisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Sikringsskap med automatsikringer og AMS-måler plassert på tilbygd soverom, antatt 1996 1. måler-avlesing 27.11.98.
Det er utført kontroll på anlegget den 22.02.2022 av DE Nett AS uten å finne avvik.

Nytt brannslukningsapparat montert på vegg i gang og røykvarsler i tak.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra antatt 1995. Det er lagt dreneringsrør under hytte for å lede vann bort fra takvann og terreng. Det er også laget en steingrøft på øvre side med inngangsparti for å lede bort vann. På tilbygd del med mur og noe ved pilarer på øvre side er det lagt grunnmursplast.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på tilbygd del og pilarer av lettklinkblokker og teglstein på resten.
Eier har rensket/gravd ut løsmasser under hytte og etablert/forbedret med mer fundamentering enn det var opprinnelig. Ingen synlige riss eller sprekker av vesentlig grad. Det er innvendig og på terrasser kontrollert med laser, og gulvene er i bra stand ihht. krav til rettet.
Ut fra de observasjoner som er gjort, må det sies at grunn og fundamenter er stabil.

Naturtomt i slakt hellende terreng med fjell, plener, myr, lyng og småskog i bunnvegetasjonen utenom det arealet som er opparbeidet med bygning og terrasse.
Vann blir drenert bort fra mur og pilarer.
Det er ikke innlagt vann og avløp.

Det er privat borebrønn fra 2015 ved inngangsparti. Senkepumpe i brønn som startes med bryter ved siden av utvendig vannkran ved inngangsparti.

Det er fremført vann og avløpsledninger til hyttevegg. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er også lagt fiber ledning i denne grøften.

Det går en sti foran/forbi hytta som benyttes av nabo-hytte.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

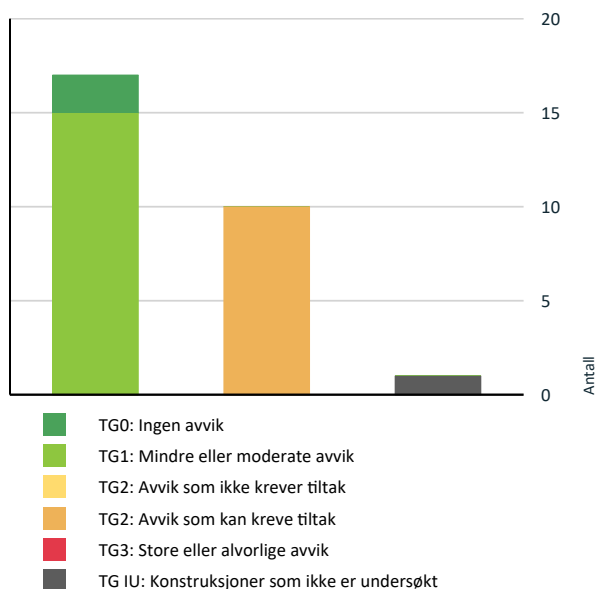
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Avvik går på utvendig bod er forlenget inn på terrasse, ingen vegg i tilbygd soverom og soverom mot stue/kjøkken er tatt til bade-/vaskerom.
Det er også noe utvidet terrasse mot anneks.

Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er i tillegg bygd terrasse på 6 m² ved inngang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Baderom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kunde ønsker en tilstandsrapport på fritidsboligen ifbm salg.
Areal på boligen er beregnet ut fra oppmålt bolig på befaringsdagen med laser type Leica Disto X310.
Gulver/etasjeskiller er kontrollert med Bosch laser, GLL 3-80 CG.
Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2.
Det er kun foretatt forenklet vurdering av tilleggsbygninger.
Det er ikke vurdert om det foreligger påbud eller reguleringsmessige forhold.
Det er viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen.
Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Antatt, etablert dato 28.12.1982

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Tilbygd soverom på nedre langside, 9 m².
1995	Ombygging	Opprinnelig soverom mot stue/kjøkken som eier har etablert som badrom etter de kjøpte hytta i 1995.
2014	Tilbygg	Terrasse/platting mellom hytte og anneks på 16 m².

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra taknivå. Undertak med rupanel som er tekkt med pappshingel. Isbord av tre.

Det har vært en liten lekkasje rundt luftpipe på formullingsstolett. Bemerkning også på noe spredt mosevekst.

Taket er nå tett, men må påregnes utskiftet pga alder.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.

Normal tid før overflatebehandling av vindski/vannbord i tre, beiset er 1 - 4 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket må påregnes utskiftet pga alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

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

- Andre tiltak:



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Overgangsbeslag tak/pipe, luftehatt, takfotbeslag, takrenner og nedløp i plastbelagt stål, ett nedløp i kjetting.
Det har vært en liten lekkasje rundt luftepipe på formullingstolett.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter i plastbelagt stål er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Hytta er oppført av reisverk med isolasjon, svartpapp, utlekting og kledd utvendig med liggende og stående panel, utskjærte vinduslister og bærestolper. Ved kontroll fremstår kledning i grei stand. Kledning er regelmessig vedlikeholdt. Pga konstruksjonen, stav/laft er det ikke lufting i underkant kledning.

Normal tid for beising av utvendig kledning er 2 - 4 år
Normal tid for maling av utvendig kledning er 6 - 12 år
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er saltak med arker, oppbygd med sperrer som ligger an på yttervegger, innvendige berepunkt og åser/dragere av tre. Synlig luftespalter opp i gesimsen. Skråhimlingen er en lukket lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet. Visuelt observert/registrert fra underside ble ingen synlige feil/mangler observert/registrert, med unntak av merker etter fukt under luftepipe på toalett. (se under toalettrom)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass med utvendige sprosser og hantdrev med enkle glass på utvendig bod, vf og toalettrom. Vinduene er generelt i god stand og godt vedlikeholdt.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



Tilstandsrapport



TE 2 Dører

Dører i tre.

Inngangsdør med vindu og tette boddør. Det er også en lav plassbygd dobbel dør til oppbevaringsplass under hytte.

Bemerkning på inngangsdør som gliper litt mellom dørblad og karm.

Dørene er generelt i god stand.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

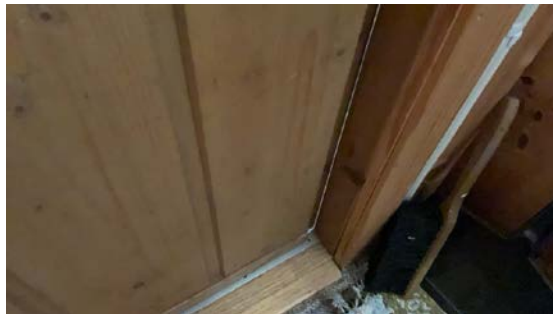
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



TE 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Det er overbygd terrasse på 20 m² og åpen terrasse/platting mot anneks på 16 m².

Terrasser er med impregnerte bjelker, terrassebord i tre ved overbygd inngangsparti og terrassebord i imp tre. Rekkverk i tre. Terrasser er fundamentert på pilarer av leca.

Eier har skiftet ut mye av de opprinnelige terrassebord i tre med terrassebord i imp tre.

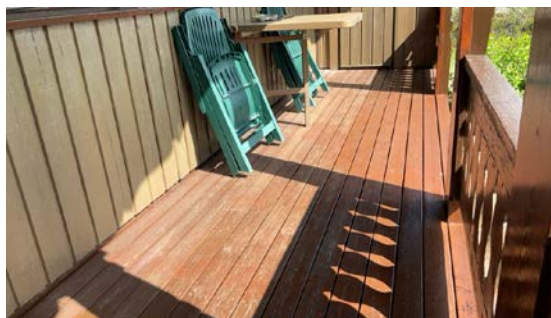
Åpen terrasse/platting mellom hytte og anneks fra 2014.

Terrasse er bra iht krav til retthet. Terrassen med platting er generelt sett i bra stand.

Normal tid før oljing av trelemmer på balkong er 1 - 3 år.

Normal tid før beising av trapper i tre, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før maling av balkonger i tre, malt er 5 - 9 år.



1 TO 1 Utvendige trapper

Trapper/trinn i imp tre opp til terrasse. Trapper/trinn er i god stand.

Normal tid før oljing av tretrapper, oljet er 1 - 3 år.

Normal tid før beising av trapper i tre, beiset er 2 - 6 år.



Tilstandsrapport

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Gulvene har normal slitasje er i god stand og godt holdt. Innvendige overflater på vegger og tak er i god stand og godt holdt.

Normal tid før beising av trepanel tak, beiset er 10 - 15 år.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.



! TG 2 Etasjerskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av tre i gulv i 1. et. som er tekket med furugulv. Det er sprang/opprinn på 3 cm fra inngangsparti med vf og toalett til resten av hytta.

Fuktmålinger med protimeter på bjelkelag under hytte ga et utslag på 14 - 15 MC%. (MC% = vektprosent) denne bør være under 18 MC%.

Det er målt med laser, og det er skjevheter med konstruksjonsmessige negative avvik (25 mm) på gulvet ved dør fra vindfang og inn i gang.

De andre gulv er generelt i bra stand ihht. krav om rettet. Bemerkning også på stubbelofts plater av eternitt.

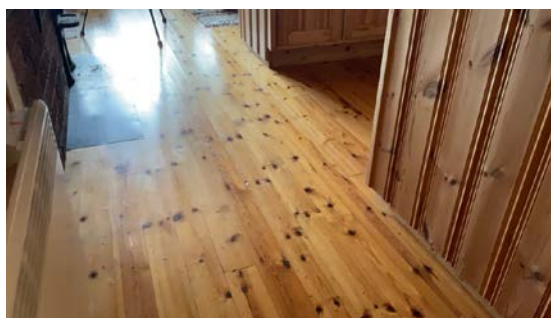
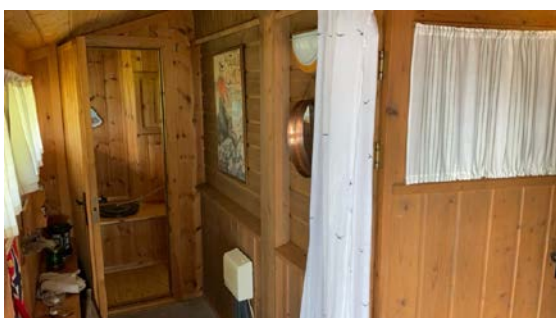
Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Stubbelofts plater av eternitt. Dette var vanlig på byggetidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygningen står på pilarer med god lufting under bjelkelag i gulv. Bygningen ligger i et område med moderat til lav Radonaktsomhet

Vurdering av avvik:

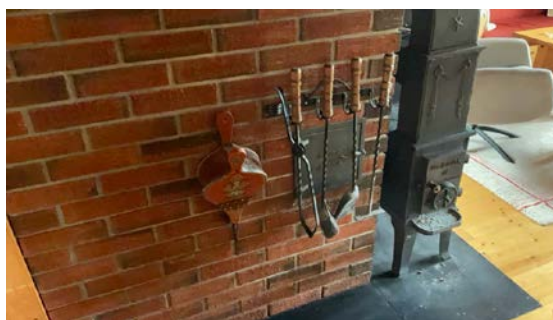
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med plassbygd åpen peis med gnistfanger og vedovn påkoblet i stue/kjøkken. Pipe og peis/brannmur er innvendig forblendet med murstein, feieluke plassert mot kjøkkendel. Plater av stål under ovn, feieluke og foran peis. Utvendig pipe er forblendet med murstein. Ingen synlige riss eller sprekker. Ut fra observasjoner som er gjort er pipe, peis/grue og ovn i god stand.



! TG 1 Kryp kjeller

Bygningen har kun enkelt gjennomluftet kryperom med mulighet for lagring mellom pilarer under trebjelkelag og stubbegulv. Det er noe støpt gulv og fjell, noen tette vegger og enkle bord som er festet på pilarer. Det er kun i bakre del av hytta som det er mulig med lagring pga høyde.



Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Dører i tre m/speiler og "ytterdør" med vindu mellom vf og gang. Liten bemerkning på at enkelte dører har et lite justeringsbehov. Dørene er generelt i god stand.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Ikke innlagt vann, gråvann til grunn.
Kjøkkenet har en eldre innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre, 3,5 m benkeplass og vaskeum i stål. Det er kjølfrysenskap og en kompakt komfyr med to stekeplater. Kjøkkenet er generelt i god stand.

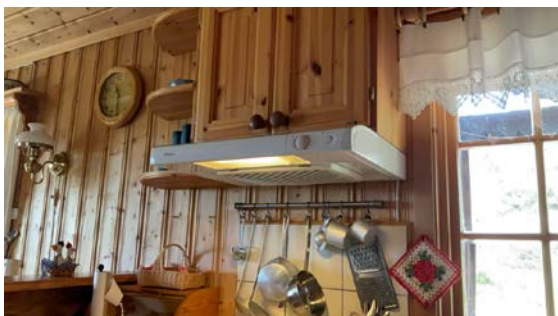


ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut på vegg. Ventilator fungerer greit.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett er et formullingstolett med kammer i glassfiber og lufting over tak. Det er tilgang til tømning av tanken på utside av vegg. Det er lakkert furugulv og panel på vegger og tak. Bemerkning på merker etter fukt/fuktskjolder i tak på nedre side av luftehatt, antatt etter gammel lekkasje rundt/ved luftehatt. Måling med protimeter gav ikke utslag på fukt på befaring.

Vurdering av avvik:

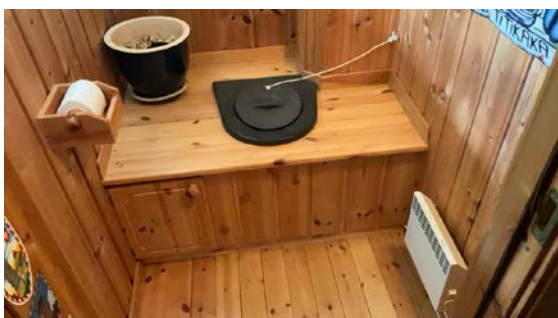
- Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.

Antatt gammel lekkasje rundt/ved luftehatt.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonen fungerer med dagens tilstand.

Antatt tett nå, men bør sjekkes nærmere.



ETASJE > BADEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Baderom

Det er ikke innlagt vann så dette er i utgangspunktet ikke et våtrom og rommet er ikke oppbygd som et våtrom.

Det er et opprinnelig soverom som eier har etablert som baderom etter de kjøpte hytta i 1995.

Det er lakkert furugulv og panel på vegger og tak. Det er innredning med benkeplate m/vask og speil og dusjkabinett.

Under benkeplate har eier installert en vanntank på ca 35 l som fylles manuelt. Det er montert en bryter på vegg som går til en 12 v trykkpumpe og termostat-regulator som se innstilt til dusj-temperatur. Det er og montert en tappekran for å kunne hente varmt vann til oppvask.

Gråvann til grunn.

Målinger med protimeter på gulv viser ingen indikasjon på fukt. Naturlig ventilasjon med enkel ventil på vegg.

Overflater på gulv, vegger og tak er generelt i god stand.

Det er nå lagt vann og avløp frem til hyttevegg.

Rommet fungerer til sitt bruk, men hvis det legges inn vann og avløp må rommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Vurderer ikke rommet som et våtrom pga det ikke er innlagt vann. Rommet er ikke oppbygd som et våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurderer ikke rommet som et våtrom pga det ikke er innlagt vann. Hvis det legges inn vann og avløp må rommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

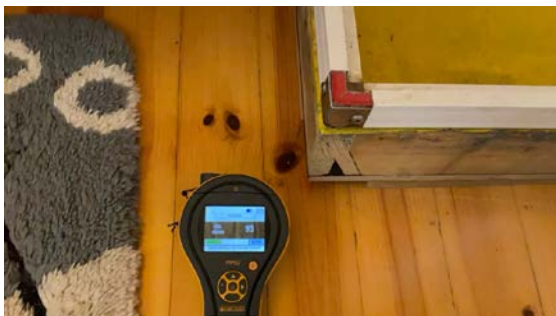


TEKNISKE INSTALLASJONER

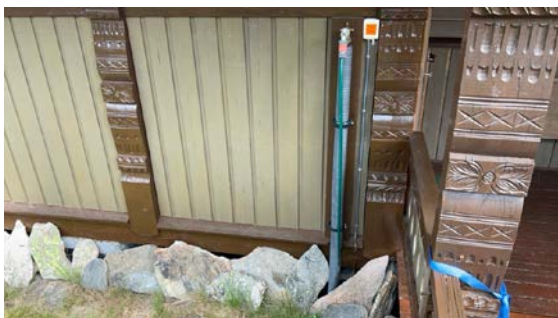
TO 1 Vannledninger

Ikke innlagt vann.

Det er privat borebrønn fra 2015 ved inngangsparti. Senkepumpe i brønn som startes med bryter ved siden av utvendig vannkran ved inngangsparti.



Tilstandsrapport



TG 1J Avløpsrør

Ikke innlagt vann. På synlige steder innvendig er det avløpsrør av plast. Gråvann til grunn.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og elektrisk avtrekk fra kjøkkenventilator.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og AMS-måler plassert på tilbygg soverom, antatt 1996 1. måler-avlesing 27.11.98. Det er utført kontroll på anlegget den 22.02.2022 av DE Nett AS uten å finne avvik.

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)?
Ja

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Nytt brannslukningsapparat montert på vegg i gang og røykvarsler i tak.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.



1 TO 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra antatt 1995. Det er lagt dreneringsrør under hytte for å lede vann bort fra takvann og terreng. Det er også laget en steingrøft på øvre side med inngangsparti for å lede bort vann. På tilbygd del med mur og noe ved pilarer på øvre side er det lagt grunnmursplast.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Årstall: 1995



Tilstandsrapport

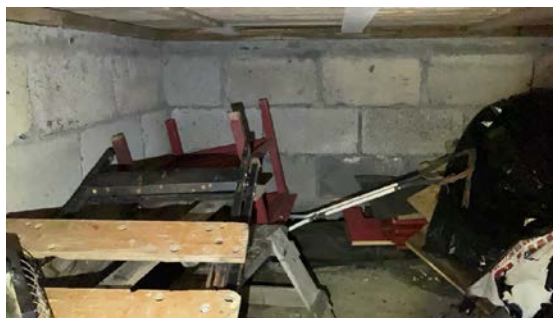


! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på tilbygd del og pilarer av lettklinkblokker og teglstein på resten.

Eier har rensket/gravd ut løsmasser under hytte og etablert/forbedret med mer fundamentering enn det var opprinnelig. Ingen synlige riss eller sprekker av vesentlig grad. Det er innvendig og på terrasser kontrollert med laser, og gulvene er i bra stand ihht. krav til rettet.

Ut fra de observasjoner som er gjort, må det sies at grunn og fundamenter er stabil.



! TG 0 Terrengforhold

Naturtomt i slakt hellende terreng med fjell, plener, myr, lyng og småskog i bunnvegetasjonen utenom det arealet som er opparbeidet med bygning og terrasse.

Vann blir drenert bort fra mur og pilarer.



Tilstandsrapport



1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke innlagt vann og avløp.

Det er privat borebrønn fra 2015 ved inngangsparti. Senkepumpe i brønn som startes med bryter ved siden av utvendig vannkran ved inngangsparti.

Det er fremført vann og avløpsledninger til hyttevegg. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er også lagt fiber ledning i denne grøften.



1 TO 1 Andre tomteforhold

Det går en sti foran/forbi hytta som benyttes av nabo-hytte.



Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks med BRA 13 m² er en gammel tømre som er restaurert/ombygd og satt opp på plassen i 2013/2014.

Tømra er reist på pilarer av naturstein på fjell. Tømre er 6" stokker, innvendig panelt med stående, gammel gjenbrukt panel. Isolert bjelkelag som er tekt med lakkert furugulv.

Det er delvis overbygd terrasse foran inngangsdør på 6 m² med utskjærte stolper i front og lemmer i tre i sidefelt.

Takkonstruksjonen er saltak med åser og sperrer, isolert og tekt med takpapp og shingel. Fotsink, takrenner og utkast i plastbelagt stål.

Lav inngangsdør med lysåpning på 1,47 x 0,8 m. Vindu med koblet glass med utvendige sprosser og et hantdrev med 2-lags glass.

Bygningen gir et generelt positivt inntrykk og er godt vedlikeholdt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	64	5		69	36
SUM	64	5			36
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Toalettrom, Gang, Soverom, Soverom 2, Gang 2, Soverom 3, Baderom, Stue/kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvik går på utvendig bod er forlenget inn på terrasse, ingen vegg i tilbygd soverom og soverom mot stue/kjøkken er tatt til bade-/vaskerom.

Det er også noe utvidet terrasse mot anneks.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	6
SUM		13			6
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Oppholds-/soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er i tillegg bygd terrasse på 6 m² ved inngang.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	64	5
Anneks	13	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Nicolai Vrål Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	44	2	42	0	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Brattsbergkroken 24							
Hjemmelshaver							
Aasmundsen Jonn Bjørn							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger fint og solrikt til med flott utsikt på Helleheia i Drangedal kommune. Nærområdet består av frittliggende fritidsboliger.

3 km til Gautefall alpinanlegg og 15 km til Treungen sentrum

Adkomstvei

Privat felles bomveg ca 2 km fra Gautefallvegen ved Langmyr til parkering ca 100 m fra hytte.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
290 000	1995

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier		Informerte og gav opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VA1969>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250077	

Selger 1 navn
Jonn Bjørn Aasmundsen

Gateadresse	
Brattsbergkroken 24	

Poststed	Postnr
DRANGEDAL	3750

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1317250077

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JBA

1

- 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
- 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
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
- 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
- 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
- 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: 1317250077

Tilleggskommentar

For noen år siden oppdaget eg lekkasje i taket på do . Det viste seg att lekkasjen var i forbindelse med lufterventilen .Dette blei ordnet av eieren som egeninnsats .

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er 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
Jonh Bjørn Aasmundsen	6f25d0ccb2f6eb8d0aef2 0281e4f26e05eeaece8	03.07.2025 15:15:21 UTC	Signer authenticated by One time code

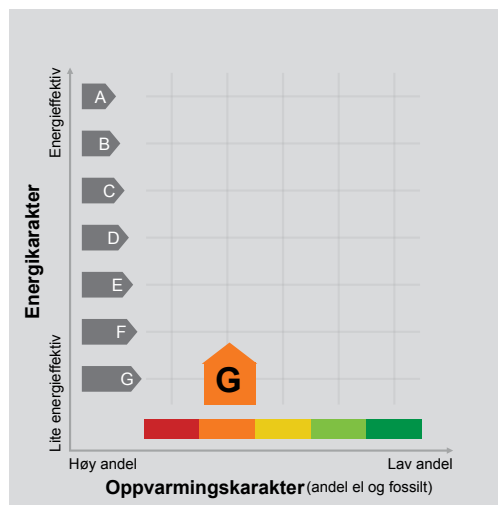
Document reference: 1317250077

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Brattsbergkroken 24
Postnummer	3750
Sted	DRANGEDAL
Kommunenavn	Drangedal
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	42
Bygningsnummer	165460413
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-156539
Dato	18.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Brattsbergkroken 24

Høyde over havet

613 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 49 min	🚗
🚆 Drangedal stasjon Linje F5	26 min 29.9 km	🚗
🚆 Felehovet Linje 602	2 min 2 km	🚗
🚆 Felekjenn Linje 602	3 min 2.8 km	🚗

Avstand til byer

Kragerø	1 t 4 min	🚗
Porsgrunn	1 t 12 min	🚗
Skien	1 t 16 min	🚗
Arendal	1 t 30 min	🚗
Oslo	2 t 53 min	🚗

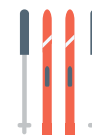
Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Gautefall Ski Lodge	4 min	🚗
🚗 Kople Gautefall Skisenter	4 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 227 m
- 70 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Kjøretid: 4 min
- Skitrek i anlegget: 6



Aktiviteter

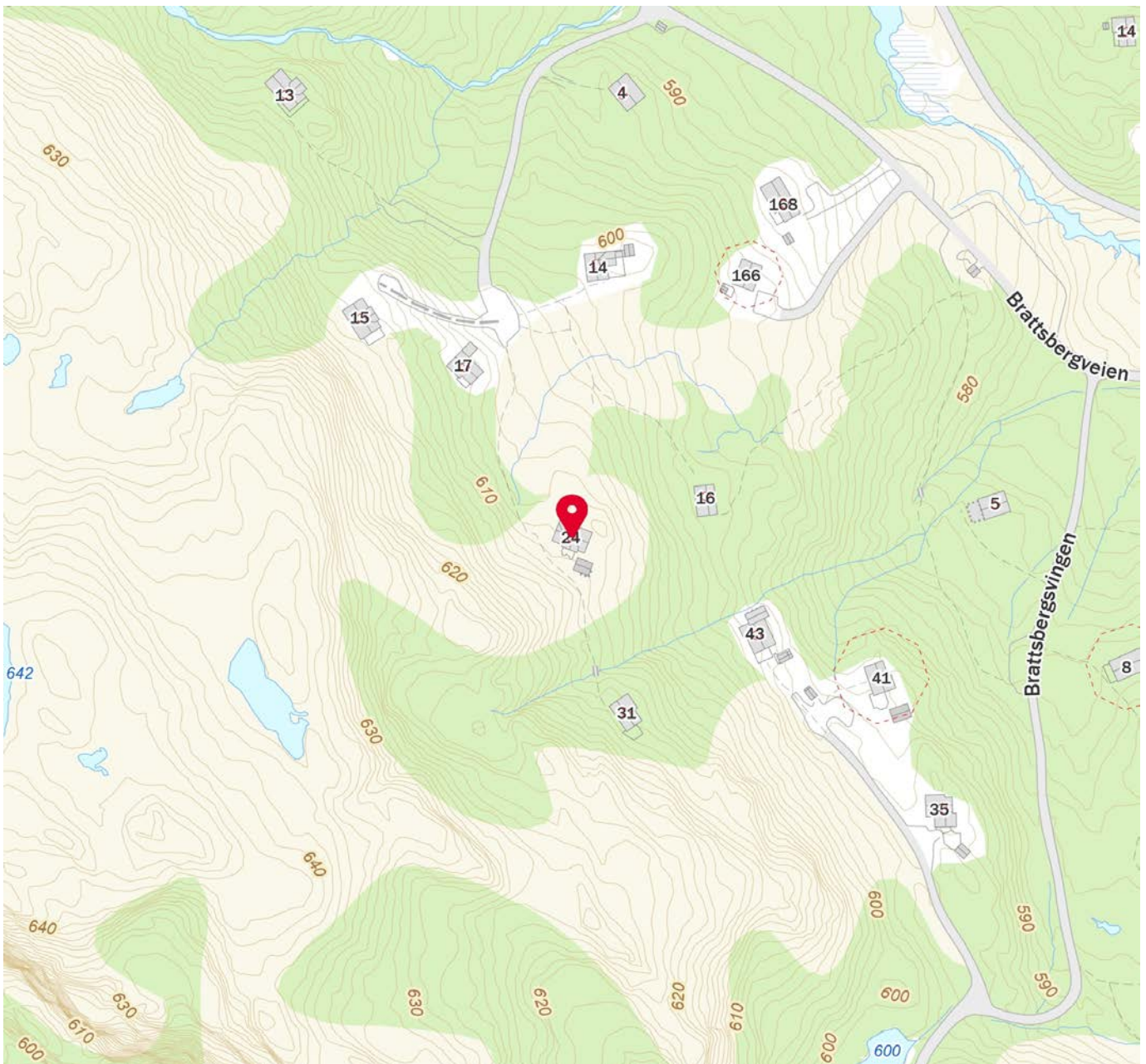
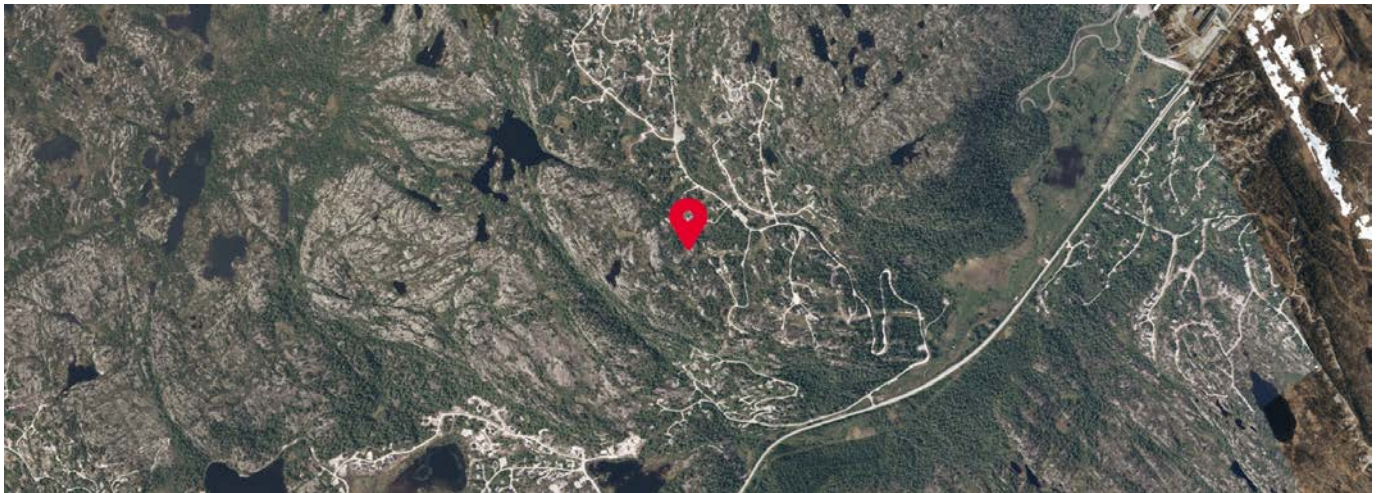
Ski Logde Gautefall	4 min	🚗
Gautefall Akebakke	4 min	🚗
Jettegrytene i Eikholm	22 min	🚗

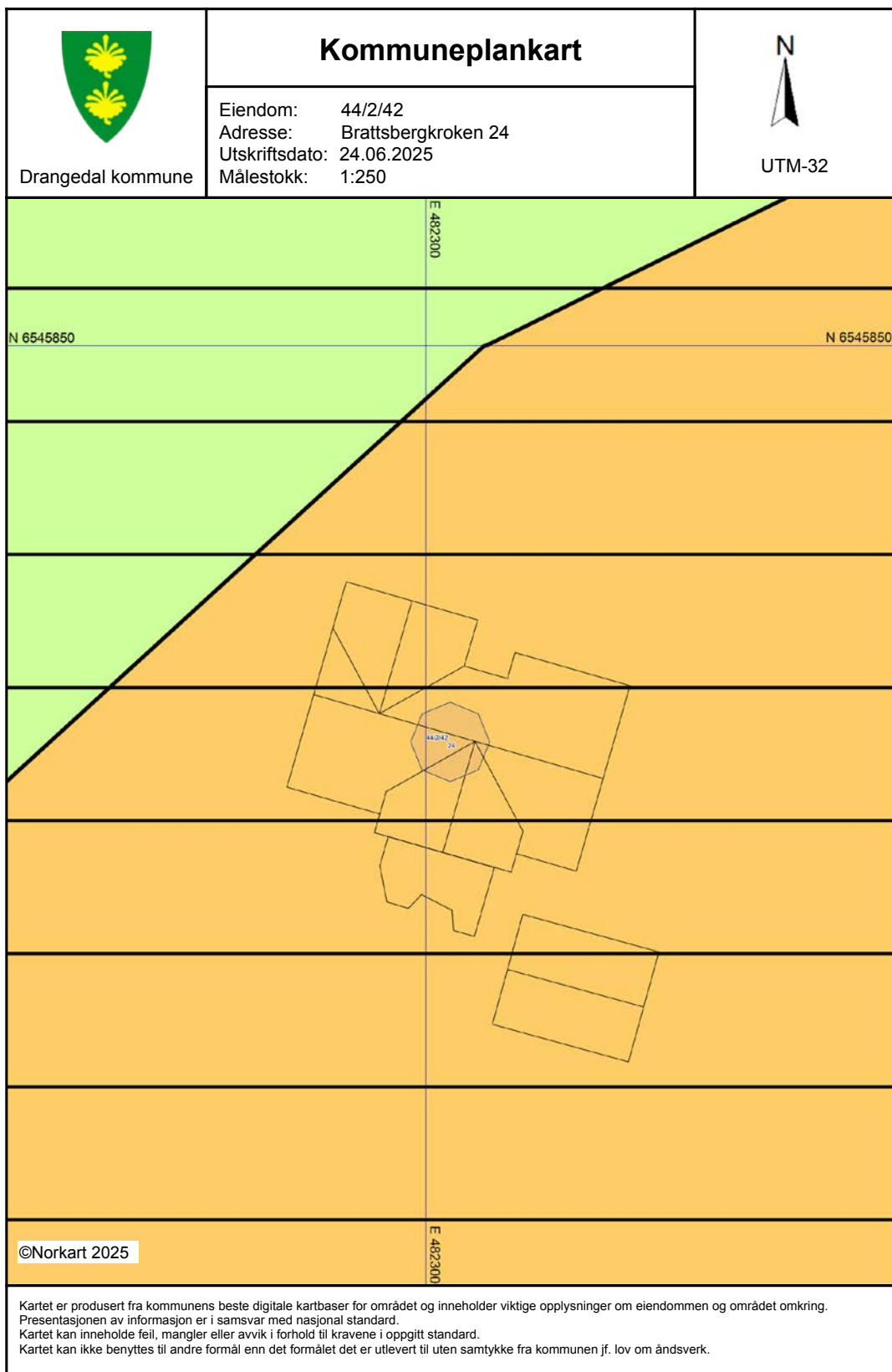
Sport

⚽ Fjelltun leirskole balløkke Ballspill	7 min	🚗 7.8 km
⚽ Stasjonsområdet aktivitetsområde Ballspill	13 min	🚗 14.7 km

Dagligvare

Coop Prix Treungen PostNord	12 min	🚗 14.6 km
Spar Treungen Post i butikk	13 min	🚗 14.8 km





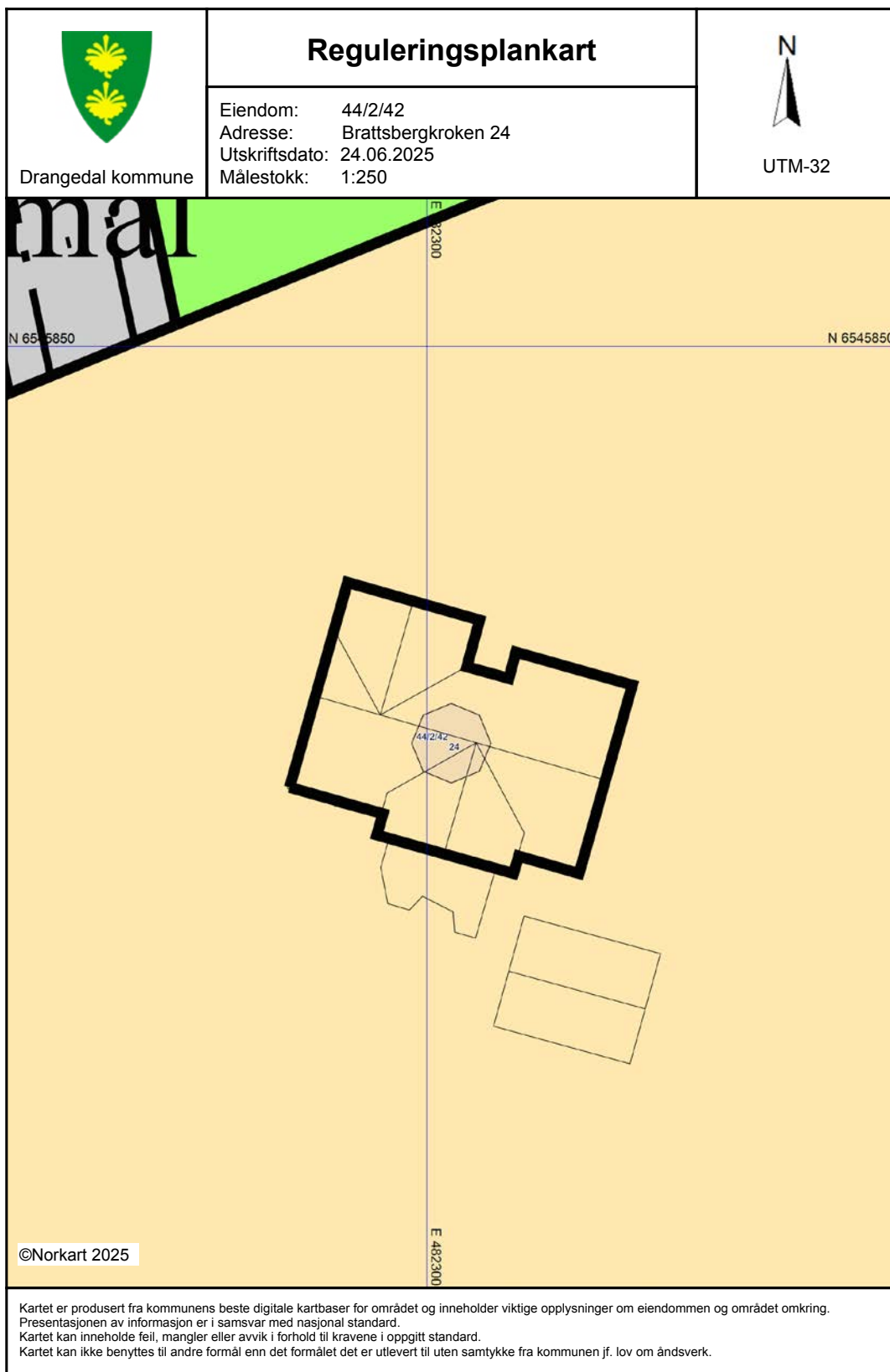
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

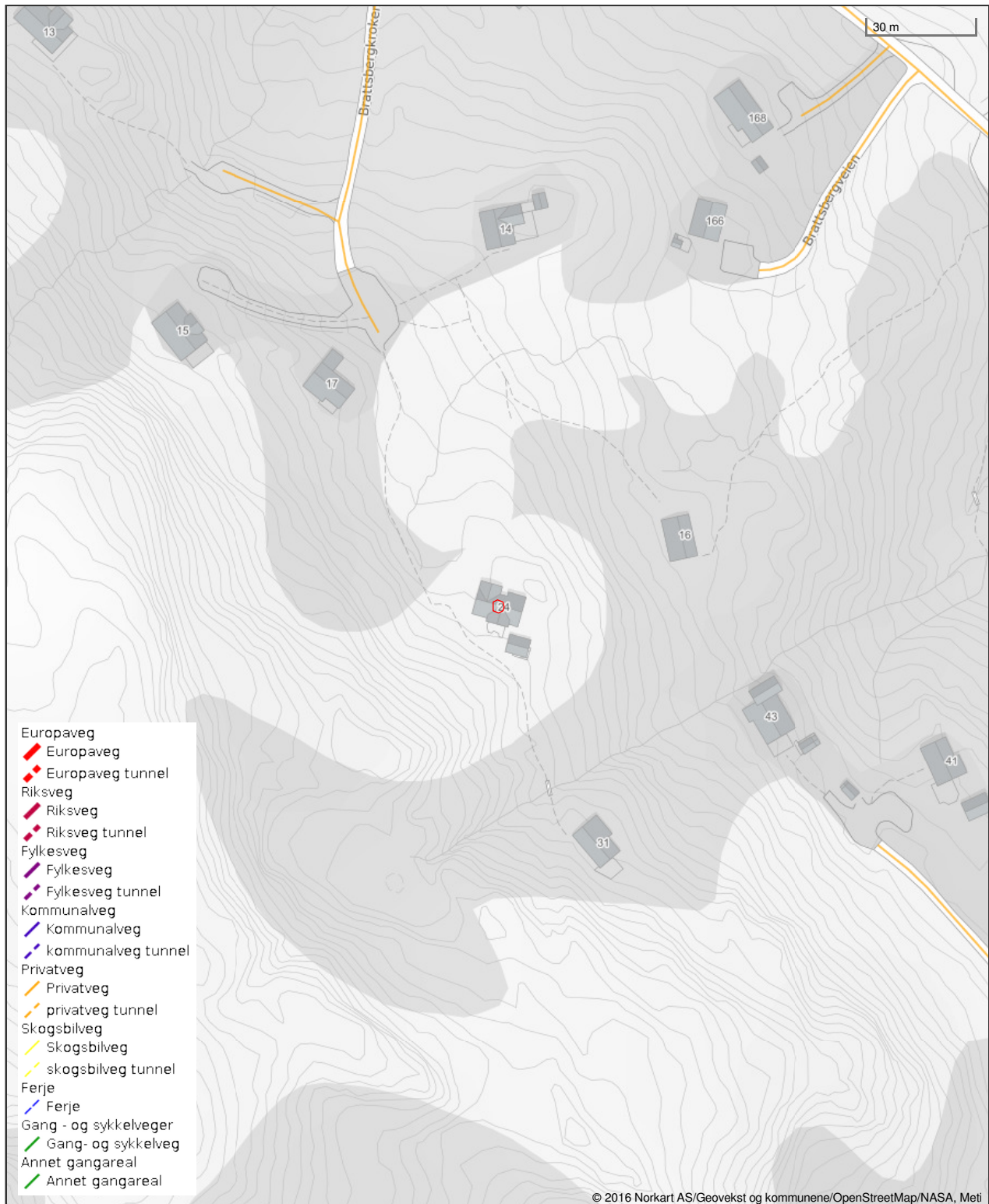
-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Kjøreveg
-  Friluftsmål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal



Vegstatuskart for eiendom 4016 - 44/2/42/



Terje Gautefall
Gautefallgårdane 2
3750 Drangedal

Vår referanse:
1317250077

Vår saksbehandler:
Rose Mari Røstberg

Telefon:
988 32 782

Vår dato:
24.06.2025

**Salg av Brattsbergkroken 24 (HYTTE B14), 3750 Drangedal,
gnr. 44, bnr. 2, fnr. 42 i Drangedal kommune
Eier: Jonn Bjørn Aasmundsen**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/fstekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 2835,- kroner

Forfallsdato: *Sender faktura på e-post.*

Neste avtalte regulering: 2031

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2021

Avtalt utløp av festekontrakten: -

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp - kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

☒ Ja ☐ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?

☐ Ja ☒ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?

☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne - kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? 2

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

☐ Ja ☐ Nei

Er det avtalt overdragsgebyr? ☒ Ja ☐ Nei

1000,- kroner 2635

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt?

☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 2635 5133000

Bortfesteres underskrift Terje Gautefall
Telefonnummer 90651150 E-post terjegautefall@icloud.com

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Porsgrunn



Rose Mari Røstberg
Eiendomsmegler
rose.rostberg@aktiv.no



Drangedal kommune

Utskriftsdato: 25.06.2025

Adresse: Gudbrandsveien 7, 3750 DRANGEDAL

Telefon: 35 99 70 00

Piper og ildsteder

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drangedal kommune

Kommunenr.	4016	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	2	Festenr.	42	Seksjonsnr.	
Adresse:	Brattsbergkroken 24, 3750 DRANGEDAL								

Informasjon om piper og ildsteder

Drangedal kommune har ingen kjennskap til feil eller mangler ved pipe(r) eller ildsted(er).
For tilstandsrapport ta kontakt med Grenland Brann og Redning IKS.



FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Drangedal kommune

Adresse: Gudbrandsvei 7, 3750 Drangedal

Telefon: 35997000

Utskriftsdato: 24.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drangedal kommune

Kommunenr.	4016	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	2	Festenr.	42	Seksjonsnr.	
Adresse	Brattsbergkroken 24, 3750 DRANGEDAL								

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
- ☒ Kommunedelplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20150001
Navn	Kommuneplanes arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4016/dokumenter/274/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20Drangedal%20vedtatt%20i%20KS%2082-16.pdf%20357324_1_1.pdf
Delarealer	Delareal 9 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20150003
Navn	Kommunedelplan for Gautefallheia 2021-2033

Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.02.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4016/dokumenter/329/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20KDP%20-%20Gautefallheia_vedtatt%204%20februar%202021.pdf		
Delarealer	Delareal	9 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	BFR32	
	Delareal	9 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_02	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130002		
Navn	Bratsbergheia 2		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.10.2013		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4016/dokumenter/108/REGULERINGSBESTEMMELSER%20Bratsbergheia%202%20rev%2021.11.13.pdf		
Delarealer	Delareal	9 m ²	
	Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende	
	Felt navn	FF8	



Drangedal kommune

Adresse: Gudbrandsvei 7, 3750 Drangedal

Telefon: 35997000

Utskriftsdato: 24.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drangedal kommune

Kommunenr.	4016	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	2	Festenr.	42	Seksjonsnr.	
Adresse	Brattsbergkroken 24, 3750 DRANGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	3 897,00 kr
Feiing	500,00 kr
Renovasjon	2 026,00 kr
Sum	6 423,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
GRUNNGEBYR RENOVASJON - FRITID	25%	1 pr.ab.	1104.00	1/1	0 %	1 104,00 kr
RENOVASJON - PRISGRUPPE 1	25%	1 pr.ab.	1006.00	1/1	0 %	1 006,00 kr
EIENDOMSSKATT FRITIDSEIENDOM	0%	974400 Prom	4.00	1/1	0 %	3 898,00 kr
FEIING OG TILSYN	0%	1 Stk	525.00	1/1	0 %	525,00 kr
					Sum	6 533,00 kr

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

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

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

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

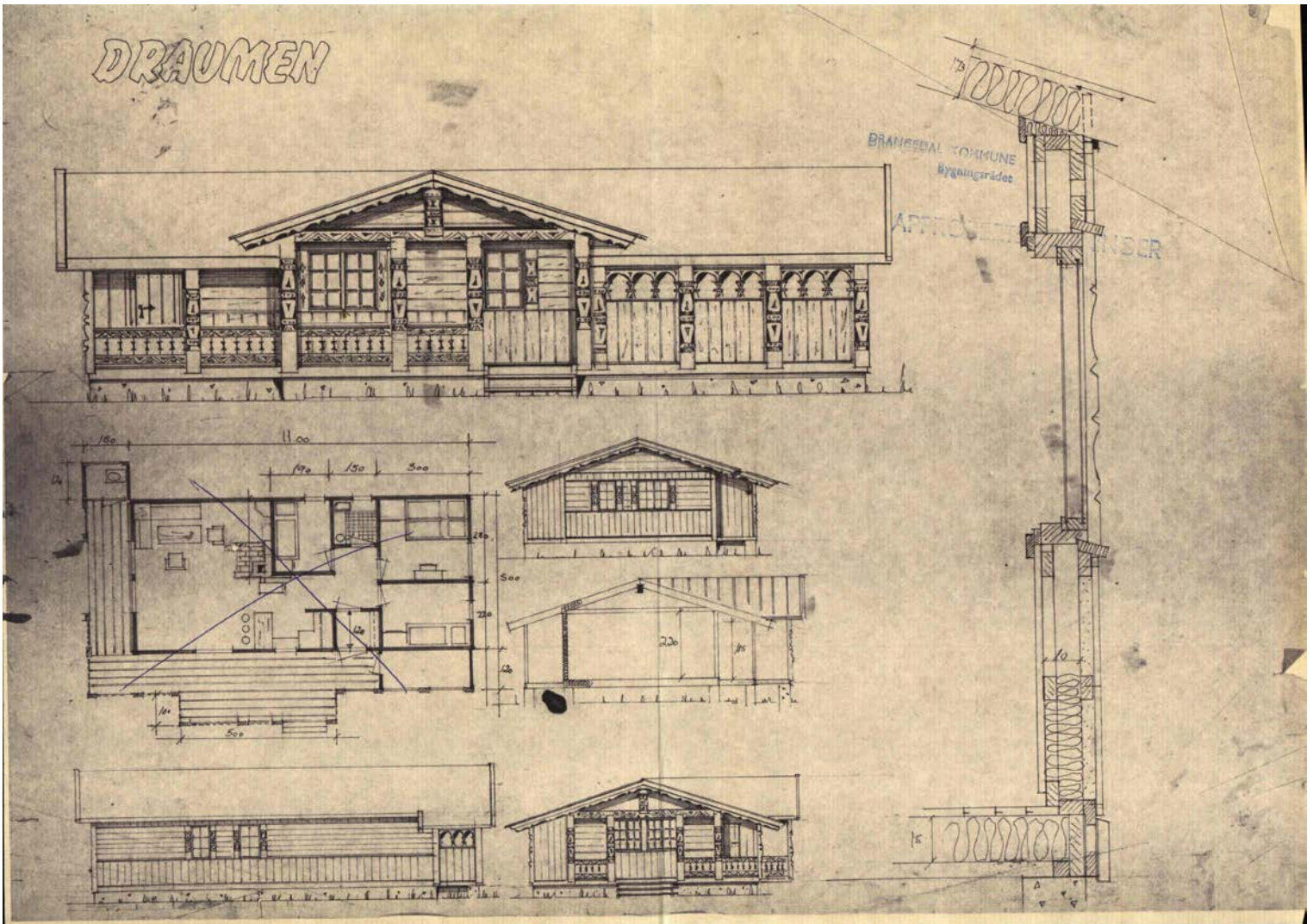
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

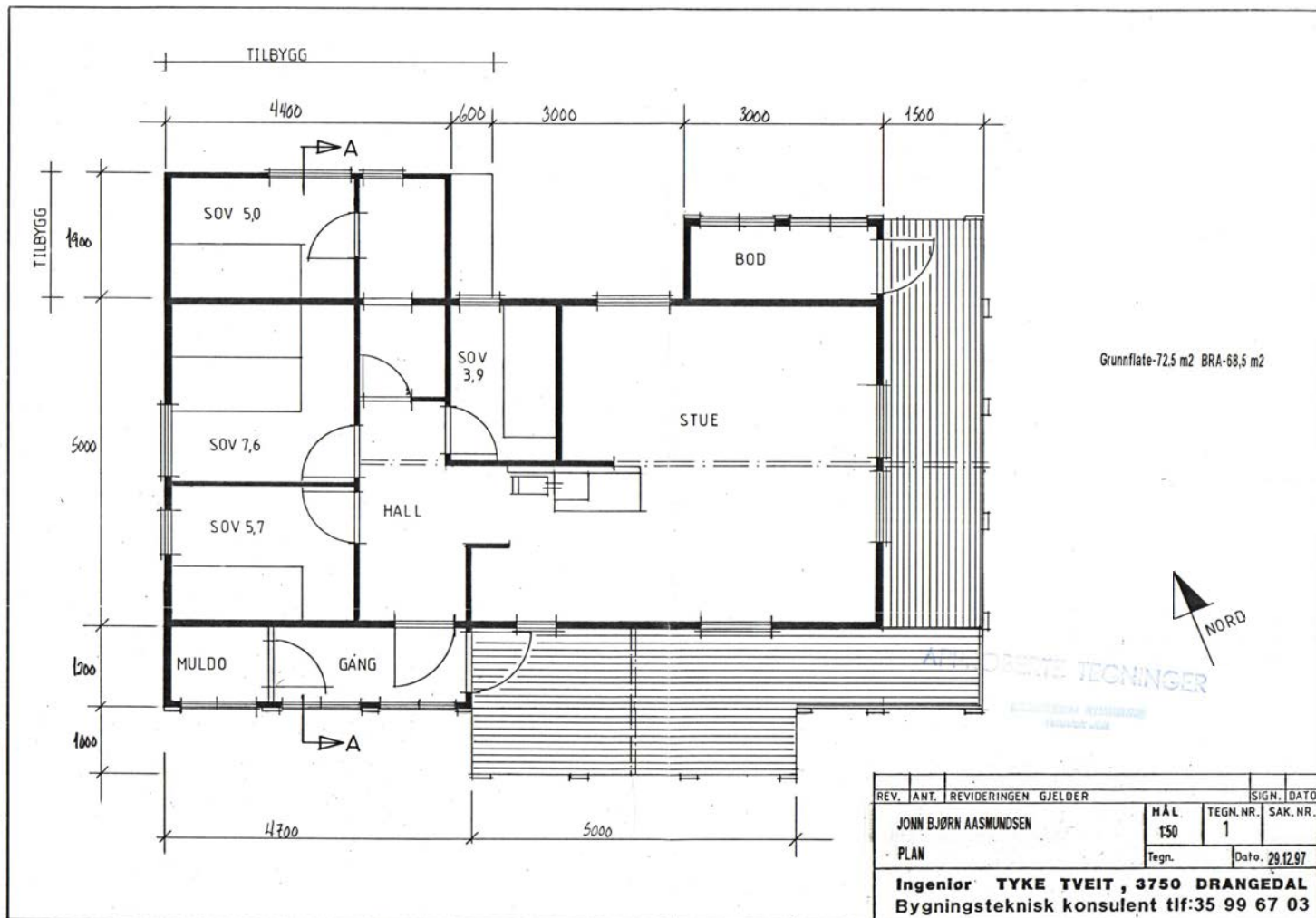
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

DRAUMEN

BRANDDAL KOMMUNE
Byggnadsrådet

ATTN: ...





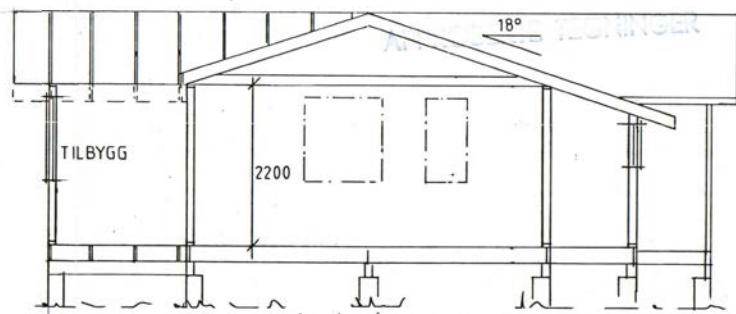
NORD



ØST



SYD



A-A

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATE
		JONN BJØRN AASMUNDSEN	MÅL	TEGN.NR.
		Fasader og Snitt	150 / 1100	2
			Tegn.	Dato. 30.12.97
Ingeniør TYKE TVEIT, 3750 DRANGEDAL				
Bygningsteknisk konsulent tlf: 35 99 67 03				



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Brattsbergkroken 24
3750 DRANGEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rose Mari Røstberg

Telefon: 988 32 782
E-post: rose.rostberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre