

aktiv.





Eiendomsmegler

Jon Reidar Haugland

Mobil 477 15 120

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

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 95 100,-
Total ink omk.: Kr 3 845 100,-
Selger: Geir Lindheim

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 69/87 kvm
Tomtstr.: 798.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 261
Oppdragsnr.: 1302230247

Lækker helårshytte fra 2021 med båtplass og garasje nær toppen av hyttefeltet på Eikenes!

På østsiden av Toke, med fantastisk utsikt og sol fra morgen til kveld, ligger Halvor Sandnes vei 31 i naturskjønne omgivelser. Eiendommen er en del av et idyllisk hytteområde Eikenes sør i Drangedal kommune, tett på grensen til Kragerø.

Innholdsrik fritidsbolig fra 2021, med garasje fra 2022. Hytta fremstår nærmest som ny. Hytta har et hovedplan og et loftsplan. Hytta består av dempet panel i vegger og tak, og parkett på gulver.

Tomten er flat med en god plassering i terrenget nær toppen av hyttefeltet, som gir gode solforhold og nydelig utsikt! Gruset adkomst til hytte og garasje. Romslig platting på hele sørvest siden av hytta.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	70
Energiattest	75
Ferdigattest	76
Tegninger	77
Planopplysninger	79
Nabolagsprofil	95
Forbrukerinformasjon	104
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 87 m²

Fritidsbolig 1.etg

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Entré, Toalettrom/vaskerom/tekn.rom,

Gang/trapperom, Soverom, Soverom 2,

Bad, Stue/kjøkken/spisestue.

Det er også tilhørende loft

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

798.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 798 kvm i følge tinglyst målebrev.

Tomten er flat med en god plassering i terrenget nær toppen av hyttefeltet, som gir gode solforhold og nydelig utsikt! Gruset adkomst til hytte og garasje. Romslig plattning på hele sørvest siden av hytta.

Beliggenhet

På østsiden av Toke, med fantastisk utsikt og sol fra morgen til kveld, ligger Halvor Sandnes vei 31 i naturskjønne omgivelser. Eiendommen er en del av

et idyllisk hytteområde sør i Drangedal kommune, tett på grensen til Kragerø. Her er du omgitt av Telemarks vakre natur med innsjø, skog og fjell, perfekt for deg som ønsker ro og rekreasjon i vakre omgivelser.

Hytta har en flott plassering i området, med kort vei til både båtplass og fine badeplasser. Toke, Drangedals største innsjø, blir ofte omtalt som "Kragerøs indre skjærgård" på grunn av sine mange øyer, bukter og en imponerende strandlinje på 160 km. Innsjøen byr på unike muligheter for båtliv, padling og oppdagelsesturer mellom de over 360 øyene. Den kjente Farmen-øya, Storøy, ligger en kort båttur unna, og det finnes utallige steder å legge til for en dagstur i naturen.

For den fiskeinteresserte er Toke et eldorado med gode muligheter for å få røye, ørret, abbor og sik. Området byr også på flotte turmuligheter, med merkede stier som går gjennom variert skogsterreng. Uansett årstid er dette et fantastisk sted for friluftsopplevelser, enten du vil nyte sommerdager ved vannet eller ta skiturer i vinterhalvåret.

Fra hytta tar det omtrent 30 minutter å kjøre til den sjarmerende sommerbyen Kragerø, hvor du finner et yrende folkeliv, butikker, restauranter og kulturarrangementer. Amfi-senteret i Sannidal, med dagligvarebutikker og diverse forretninger, ligger kun 20 minutter unna. For alpint og vinteraktiviteter er Gautefall en drøy time unna, mens både Porsgrunn og Skien nås på rundt én time. Til Oslo er det cirka 2,5 timers kjøring, noe som gjør hytta lett tilgjengelig for en helgetur eller ferieopphold

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består primært av fritidsboliger.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 2021, i trekonstruksjon.

Fritidsboligen har god standard

Taktekkingen er av pappshingel. Tekkingen var delvis snødekket på befaringsdagen.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Det er saltak i trekonstruksjon.

Det er vinduer med isolerglass.

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Det er stålpipe.

Det er innvendig trapp av tre

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser om at det er easy elbillader på eiendommen

Innhold

Fritidsbolig

1. etasje: Entré, Toalettrom/vaskerom/tekn.rom, Gang/trapperom, Soverom, Soverom 2 (brukes som garderobe), Bad, Stue/kjøkken/spisestue.

2. etasje: Loftstue og 2 hemsrom som benyttes som

soverom. Rommene på loftet vil ikke være godkjent som boligrom iht. byggeforskrifter. Under 190 cm.

Soverom/garderobe i 1.etg vil bli fjernet før ny kjøper flytter inn. Da kan rommet benyttes som vanlig soverom om ønskelig.

Det er i tillegg garasje med ledport og carport på eiendommen. Denne er oppført i 2022.

Standard

Innholdsrik fritidsbolig fra 2021, med garasje fra 2022. Hytta fremstår nærmest som ny. Hytta har et hovedplan og et loftsplan. Hytta består av dempet panel i vegger og tak, og parkett på gulver. Hovedplanet starter i vindfanget som er flislagt og stilrent. Til venstre har du toalettrom, som er flislagt og har opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Fra vindfang kommer du videre inn i gangen som har trappeoppgang til loftstua. Fra gangen er det inngang til begge soverom og bad. Soverom 1 er lekkert og moderne, soverom 2 brukes som garderobe/walkin closet. Garderoben vil bli fjernet før neste eier flytter inn. Badet er moderne og inneholder wc, dusjhjørne, servant med underskap og ledspeil Her er det også varmekabler. Videre fører gangen deg inn til den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Stua er romslig og lun. Her kombineres et moderne utseende og en varm hyttefølelse. Her har du blant annet vegghengt tv, peis og varmpumpe. Fra stua er det også god utsikt utover Toke. Kjøkkenet er stilfullt og har profilerte fronter, integrerte hvitevarer og heltre benkeplate. Fra kjøkken/stue er det utgang til en stor sørvestvendt terrasse med nydelig utsikt og kveldssol. Her er det også grill, benkplass og jacuzzi. (jacuzzi medfølger ikke) Trappa i gangen tar oss opp til loftstuen. Loftstuen er koselig og har

inngang til hemsrom på hver sin side.

Hemsrommene benyttes i dag som soverom. Disse vil ikke være godkjent som boligrom ihht. byggeforskrifter. Under 190 cm.

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

Forhold som har fått TG2:

INNVENDIG

- Trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Bad 1.etg overflater, vegger og himling: Panel er ikke godkjent i våtsoner (området ved siden av dusjhjørnet og ved servant er våtsoner). Se skisse.

- Bad 1 etg ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av Sør Takst AS datert 13.03.2025

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber fra altibox for tv/internett.

Parkering

Garasje og biloppstillingsplass på egen eiendom. Samt båtplass i fellesanlegg.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Polisenummer

26303707

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Det er montert varmepumpe og vedovn. Samt varmekabler på bad, toalettrom og gang.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 750 000

Kommunale avgifter

Kr 4 670

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 569

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen. Det er oppgitt av Drangedal kommune at eiendomsskatt for 2025 vil utgjøre kr.5569,-

Formuesverdi primær

Kr 281 250

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Det er privat vei, vann og avløp. For drift og vedlikehold betales p.t. årlig kr 15 822,- pr. 2025. Dette inkluderer brøyting og vedlikehold av vei, vann og kloakk. Beløpet faktureres hvert halvår fra grunneier.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 261 i Drangedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3815/25/261:

25.09.1900 - Dokumentnr: 990053 - Skjønn

Overført fra: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1960 - Dokumentnr: 2355 - Bestemmelse om fiskerett

Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:112

Overført fra: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1960 - Dokumentnr: 2655 - Bestemmelse om fiskerett
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:113
Overført fra: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1983 - Dokumentnr: 990047 - Utskifting
Overført fra: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1992 - Dokumentnr: 64 - Bestemmelse om fiskerett
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:151
Overført fra: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1998 - Dokumentnr: 2992 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:88
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2006 - Dokumentnr: 1897 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2006 - Dokumentnr: 2014 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:174
RETT TIL STI OVER SØNDRE HJØRNE
Overført fra: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2006 - Dokumentnr: 2104 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:172
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2006 - Dokumentnr: 2850 - Jordskifte
Bruksordningebestemmelser om veg
Vedtekter for Eikenesvegen.
Overført fra: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2006 - Dokumentnr: 3421 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:175
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2007 - Dokumentnr: 537919 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:179
Overført fra: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2008 - Dokumentnr: 83215 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:189
Overført fra: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2010 - Dokumentnr: 280652 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:174
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2017 - Dokumentnr: 1399935 - Bestemmelse om naturreservat
Rettighetshaver: Klima- Og Miljødepartementet
Org.nr: 972 417 882
Overført fra: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2019 - Dokumentnr: 186662 - Jordskifte
Tinglysing-18-055068RFA-JSKI MALFJELL
NATURRESERVAT
Grensefastsetting for Malfjell naturreservat
Overført fra: Knr:3815 Gnr:25 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2021 - Dokumentnr: 378350 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3815 Gnr:25 Bnr:20
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.12.2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.12.2021.

Vei, vann og avløp

Det er privat vei, vann og avløp. For drift og vedlikehold betales p.t. årlig kr 15 822,- pr. 2025. Dette inkluderer brøyting og vedlikehold av vei, vann og kloakk. Beløpet faktureres hvert halvår fra grunneier.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under kommuneplan for Toke med Oseidvann 2019-2029. Område er regulert til fritidsbebyggelse. Reguleringsbestemmelser for Eikenes og reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgave.

I reguleringsplan står det:

Tillatt BRA for nybygg og eksisterende hytter er 150 kvm. Det kan der tomten tillater det bygges inntil 4 bygg inkl. fritidsboligen. Bod maks 15kvm, frittstående garasje maks 50 kvm, grillhytte/anneks maks 20kvm.

Oppføring av bod, garasje og grillhytte kan unntas søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Disse tiltakene er meldepliktig. Søknad om annekset er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven kap 20.

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 bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

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.

Kontraksgrunnlag

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger
93 750 (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))

95 100 (Omkostninger totalt)
111 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)
113 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 845 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 861 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 863 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 100

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 3 200/3 500/3 600 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 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
25 000 Markedspakke
4 900 Oppgjørsvederlag

Totalt kr: 123 650

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

Oppdragsansvarlig

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

Ronny Jørstad
Daglig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888

Ansvarlig megler

Ronny Jørstad
Daglig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888

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

Salgsoppgavedato

25.03.2025



Lækker helårshytte fra 2021 med
båtplass og garasje nær toppen av
hyttefeltet på Eikenes!



Fritidseiendommen ligger på østsiden av Toke, med fantastisk utsikt og sol fra morgen til kveld.

Tomten er flat med en god plassering i terrenget nær toppen av hyttefeltet, som gir gode solforhold og nydelig utsikt!

Gruset adkomst til hytte og garasje. Romslig platting på hele sørvest siden av hytta.

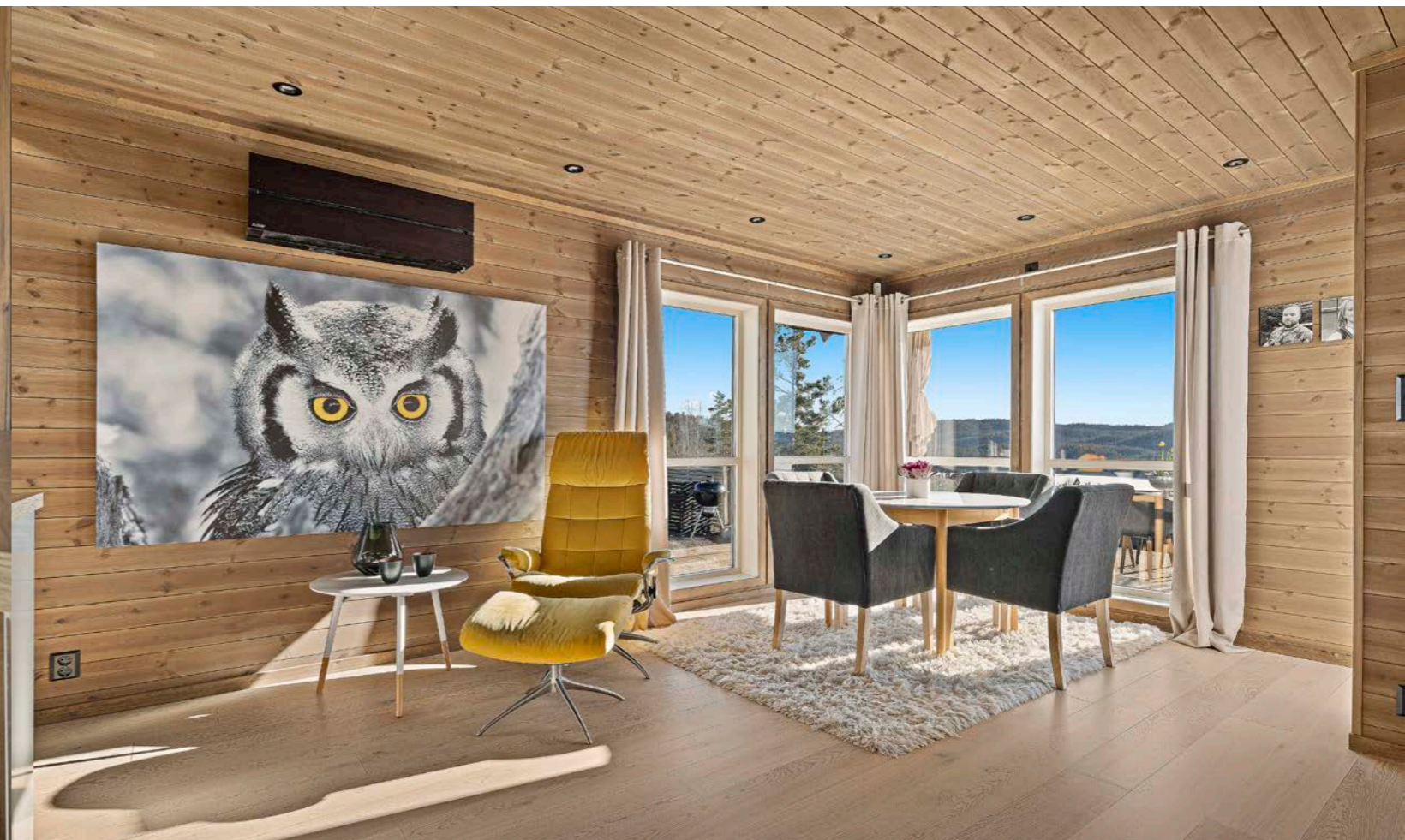






Innholdsrik fritidsbolig fra 2021
Hytta har et hovedplan og et loftsplan.

Stua er romslig og lun. Her kombineres et moderne utseende og en varm hyttefølelse.
Her har du blant annet vegghengt tv, peis og varmepumpe.
Fra stua er det god utsikt utover Toke.





Kjøkkenet er stilfullt og har profilerte fronter, integrerte hvitevarer og heltre benkeplate.

Fra kjøkken/stue er det utgang til en stor sørvestvendt terrasse med nydelig utsikt og kveldssol.





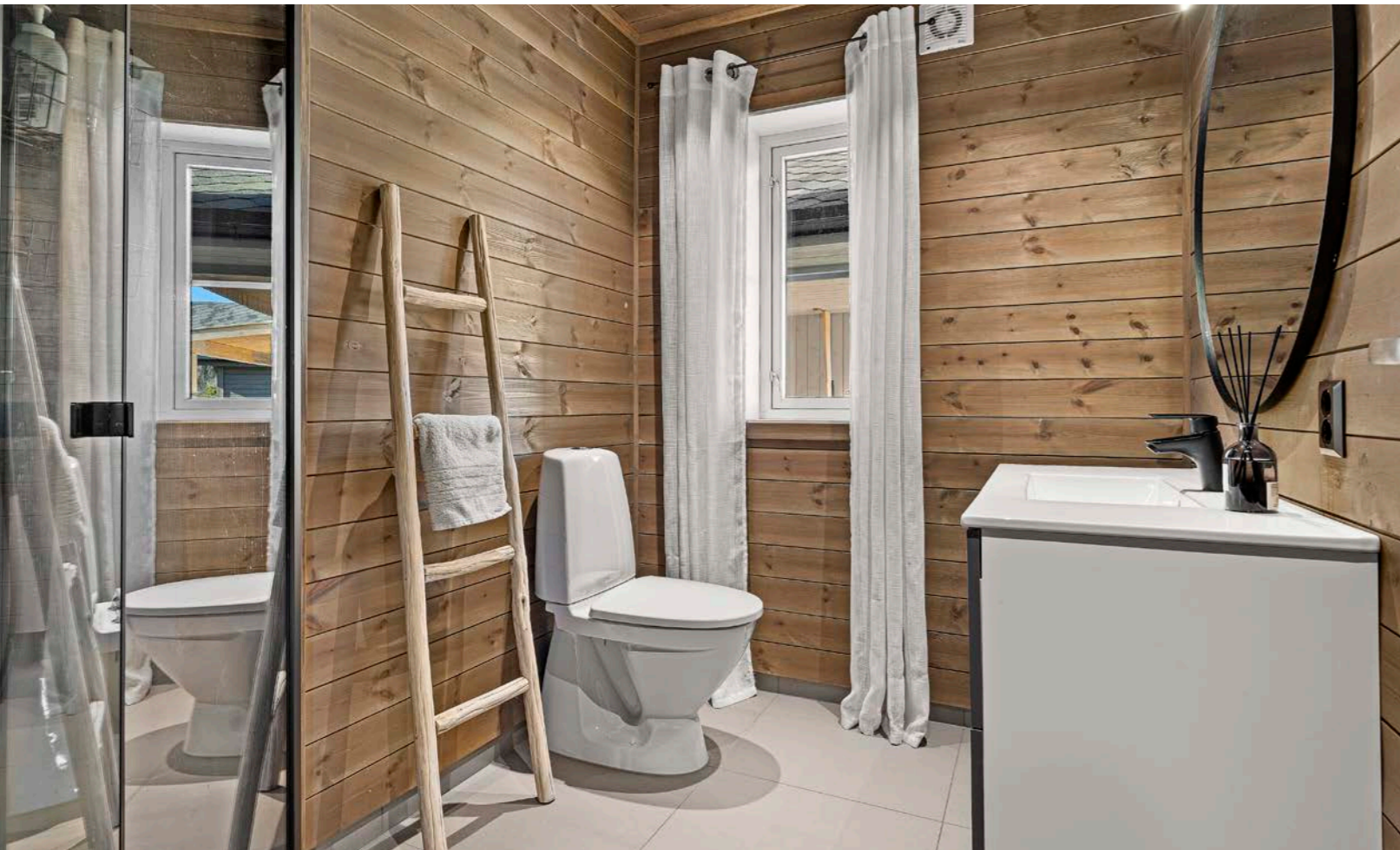
I hovedplan er det 2 soverom.

Soverom 1 er lekkert og moderne, soverom 2 brukes som garderobe/walkin closet.
Garderoben vil bli fjernet før neste eier flytter inn.



Lunt og moderne bad som inneholder wc, servant med underskap, led-speil og dusjhjørne.

Praktisk toalettrom med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.





Loftstuen er lekker og romslig.

Loftstuen har inngang til hemsrom på hver sin side.
Hemsrommene benyttes i dag som soverom.
Disse vil ikke være godkjent som boligrom ihht. byggeforskrifter.



Plantegning

1. etasje

Halvor Sandes vei 31

1. Etasje



aktiv.

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

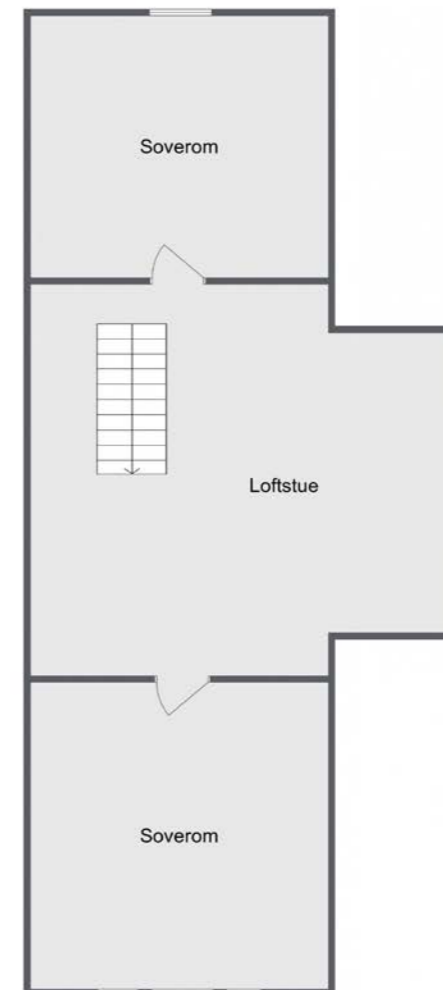
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

2. etasje

Halvor Sandes vei 31

2. Etasje



aktiv.

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

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



Om sommeren er det liv og røre på både brygga og stranda



Kontakt megler for en hyggelig visning

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Halvor Sandnes' vei 31, 3766 SANNIDAL
DRANGEDAL kommune
gnr. 25, bnr. 261



Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 Rapportdato: 17.03.2025 Oppdragsnr.: 15711-1882 Referansenummer: QF7317

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

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



Oppdragsnr.: 15711-1882

Befaringsdato: 13.03.2025

Side: 2 av 24

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist 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 oppført i 2021, i trekonstruksjon.
Fritidsboligen har god standard. Det er to avvik på badet.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Tekkingen var delvis snødekket på befaringsdagen.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Det er saltak i trekonstruksjon.

Det er vinduer med isolerglass.

Det er malte ytterdører.

Det er terrasse i trekonstruksjon.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater fremstå nærmest som nye. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Det er stålpipe.

Det er innvendig trapp av tre.

Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det er panel på vegger og i himling. I dusjhjørnet er det våtromsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran.

Bad med wc, servant og dusjhjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er integrerte hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Det er separat wc med servant. Det er opplegg til vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

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

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamenter og gulv på grunn av betong.

Det er privat vann og avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

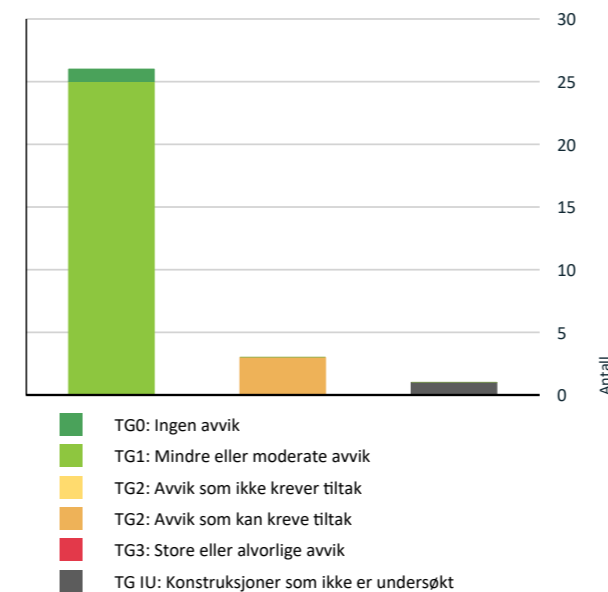
Fritidsbolig

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

Det er byggesøkt med loft uten måleverdig areal, pga. takhøyde under 190 cm. Stedvis er det likevel takhøyde på 190 cm. Rommene på loftet vil ikke være godkjent som boligrom ihht. byggeforskrifter.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Ambita/Infoland

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Tekkingen var delvis snødekket på befaringdagen.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det ble ikke observert tegn på fukt eller skader i himlingene på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.

Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.



Dører

Det er malte ytterdører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i trekonstruksjon.



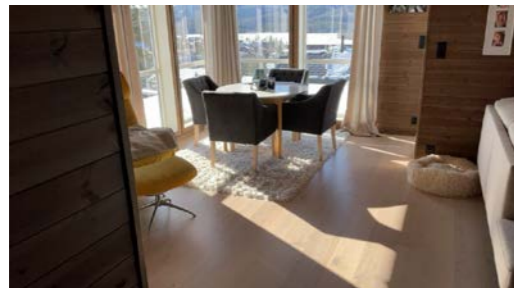
ca. 50 kvm.

INNSENDIG

Overflater

Innvendig overflater fremstå nærmest som nye. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.



TG 1 Radon

Utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det er krav til radonsperre for boliger oppført etter Tek 97 og senere. Kravet gjelder ikke fritidsboliger, med mindre de blir benyttet som bolig. I følge NGUs aktsomhetskart for radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er stålpipe.



TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig trapp av tre.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

Det foreligger ikke noe krav om utbedring av åpninger eller montering av håndløper.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er panel på vegger og i himling. I dusjhjørnet er det våtromsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

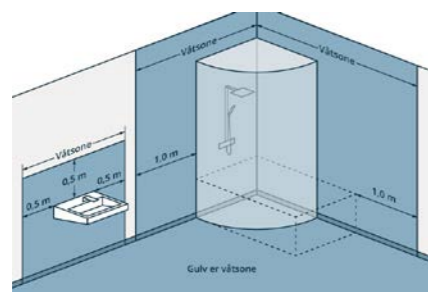
Panel er ikke godkjent i våtsoner (området ved siden av dusjhjørnet og ved servant er våtsoner). Se skisse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. For å lukke avviket, må overflatene i våtsoner beskyttes eller skiftes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med wc, servant og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

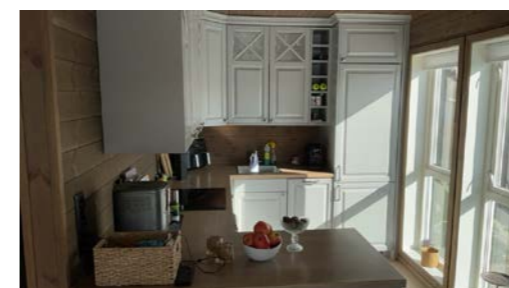


KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er integrerte hvitevarer.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM/VASKEROM/TEKN.ROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

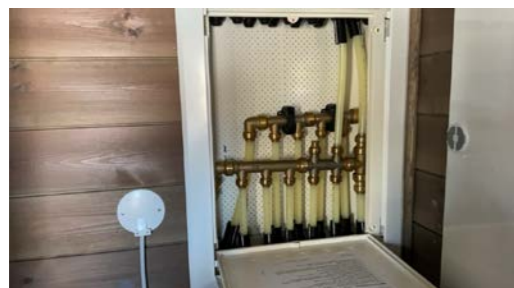
Det er separat wc med servant. Det er opplegg til vaskemaskin.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

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

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



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

Det er sikringskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter og gulv på grunn av betong.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er privat vann og avløp.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2022

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeår oppgitt av eier.

Beskrivelse

Fundamenter og gulv på grunn av betong.
Yttervegger av isolert bindingsverk med utvendig trekledning.
Det er leddport og tredør.
Sadlet yttertak, tekket med asfaltshingel.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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

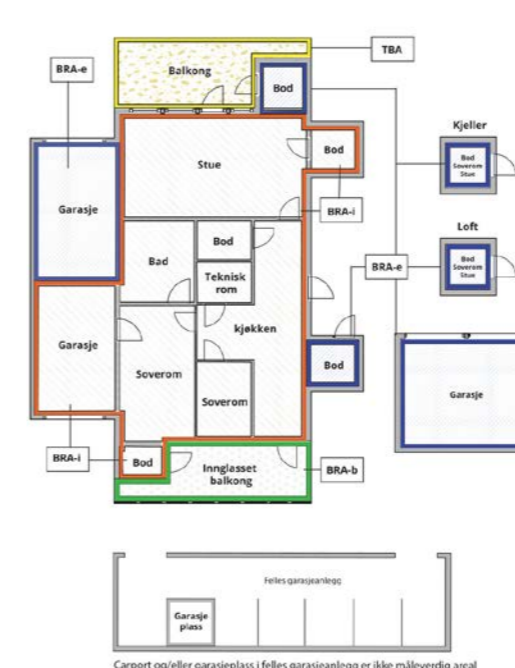
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. Etasje	69			69			69
Loft						44	44
SUM	69					44	113
SUM BRA	69						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Toalettrom/vaskerom/tekn.rom, Gang/trapperom, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken/spisestue		
Loft	Stue, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Area

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er byggesøkt med loft uten måleverdig areal, pga. takhøyde under 190 cm. Stedvis er det likevel takhøyde på 190 cm. Rommene på loftet vil ikke være godkjent som boligrom ihht. byggeforskrifter.

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: Det er rømningsvinduer på loftet.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

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	65	4
Garasje	0	18

Kommentar

Fritidsbolig

Toalett/vaskerom/tekn.rom er satt som sekundærrom.

Garasje



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Thomas Kildahl Geir Lindheim	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	25	261		0	798.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Halvor Sandnes' vei 31

Hjemmelshaver

Lindheim Geir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eliggende nær Tokevann, på Eikenes hyttefelt, en liten kjøretur fra E18 og Kragerø. Det er turterreng i umiddelbar nærhet og flott utsikt over vannet

Adkomstvei

Det er privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Det er privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Det er privat avløp.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
225 000	2021	Skifteoppgjør



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier/rekvirent			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (trygghet 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. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befringsstidspunktet. 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 dampsperring bak. Dette er 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede 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 omsluttede vegger målt i gulvhyøde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhyøde 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/QF7317>

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 Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302230247	
Selger 1 navn	
Geir Lindheim	
Gateadresse	
Halvor Sandnes' vei 31	
Poststed	Postnr
SANNIDAL	3766
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind forsikring.
Polise/avtalnr.	26303707

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GL

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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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

Initialer selger: GL

2

Document reference: 1302230247

Document reference: 1302230247

- 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: 1302230247

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1302230247

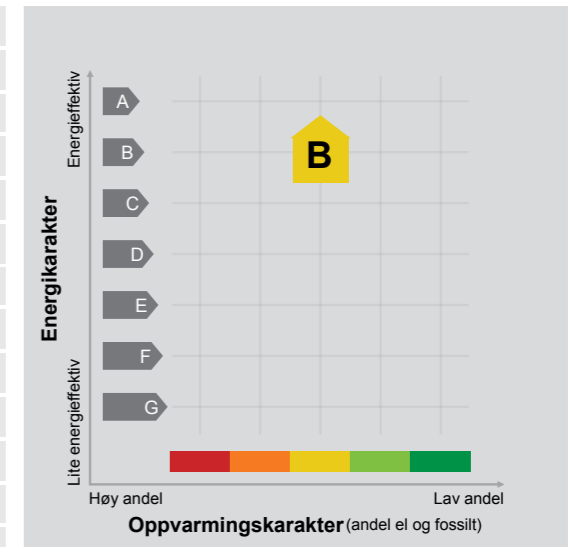
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Lindheim	0c6636f00bd15ccf460e6d9 a42da0fd33626d054	09.02.2025 01:27:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302230247

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



Adresse	Halvor Sandnes' vei 31
Postnummer	3766
Sted	SANNIDAL
Kommunenavn	Drangedal
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	261
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300923383
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77297
Dato	08.02.2025



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 22 444 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 236 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref. Vår ref. Dato
21/02048-11 20.12.2021

Gbnr. 25/261 - Ferdigattest

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

Tillatelse gitt i vedtak	Sak nr. 21/02048	Dato: 01.06.2021
Gårds- og bruksnummer	25/261	
Byggested (adresse)	Halvor Sandnes`vei 31, Dangedal	
Tiltakets type	Fritidsbebyggelse	
Tiltaks art	Fritidsbolig, VA- og terrengarbeider	
Bruksareal (BRA)	72,4 m ²	Bygningsnummer: 300923383
Tilknyttet offentlig vann/avløp:	Privat.	

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

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

Med hilsen

Aleksander Dahle Madsen
Rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk.

Mottakere: Geir Lindheim, Dalsbottenlia 14, 3726 SKIEN
Ranahytta AS, Postboks 608, 8607 MO I RANA

Postadresse
Drangedal kommune
Gudbrandsveien 7
3750 Drangedal

Besøksadresse
Gudbrandsveien 7
3750 DRANGEDAL
www.drangedal.kommune.no

Telefon:
Epost:

Bankgiro: 2635 07 00284
Org.nr.: 933277461



Justert plassering av W.C. VI og VB på teknisk rom
REVIDERT TEGNING

01	REV	ANT	07.04.2021	REGO	SIGN
01	REV	ANT	07.04.2021	REGO	SIGN

Model: Alvdal
Byggherre: Geir Lindheim
Tegning: Fasader
Dato: 10.03.2021
Byggeplan: E:\plan\300923383\plan\300923383\300923383\300923383.dwg
Kommune: Drangedal

RANAHYTTA

RANAHYTTA AS
Postboks 608
8607 MO I RANA



REGULERINGSBESTEMMELSER § 12.7 FOR EIKENES GNR. 25 BNR. 20 I DRANGEDAL KOMMUNE

Plankartet og bestemmelsene er revidert etter søknad om «forenklet prosess» jf. Pbl § 12-14.

Endringer i bestemmelsene er merket med rødt.

Dato for siste revisjon av plankartet: 02.02.21

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 02.02.21

1 § GENERELT

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Forretning/industri 6,4 daa.
- Fritidsbebyggelse frittliggende **163,6** daa.
- Forretninger/kontor 0,8 daa.
- Småbåtanlegg 9,9 daa.
- Vann og avløpsanlegg 0,8 daa.

Pbl § 12-5.2 Samferdsel

- Kjøreveg **27,7** daa.
- Parkering 1,2 daa.

Pbl § 12-5.3 Grønnstruktur

- Badeplass 0,5 daa.

Pbl § 12-5.5 LNFR

- Friluftsmål **93** daa.
- Jordbruk 35,2 daa.
- Skogbruk **168,8** daa.

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

- Badeområde 3,7 daa.
- Friluftsområde 221,5 daa.

Totalt areal som reguleres er 733,2 daa.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen/reguleringsendringen er å tilrettelegge for fritidsboliger og justering av formål i forhold til reguleringsplan for Eikenes i 2005. Planen er i overensstemmelse med kommuneplanens arealdel for Drangedal, 2003-2014. Reguleringsplanen utarbeides som detaljregulering.

2 § FELLES BESTEMMELSER

2.1 Krav til bebyggelse

- 1) Det skal legges vekt på at alle bygninger og konstruksjoner får et taltalende ytre på alle frittstående sider. Kommunen skal se til at bygningers form, fasade, vindussetting, materiale, farge og murer harmonerer med de omkringliggende bygninger og naturen. Ved bygging på pilarer skal det kles mellom pilarene.
- 2) Felles atkomstveier til byggeområdene, avkjøring og parkeringsplasser skal ferdigstilles samtidig med tomtene. Veger innenfor hytteområder er merket med stiplet linje for vegkant. Veger kan justeres ved detaljplanlegging innenfor områdene.
- 3) Ubygde deler av tomter skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.
- 4) Det er ikke tillatt med flaggstang på fritidseiendom/festetomt.
- 5) Det er ikke tillatt å sette opp gjerde på tomta.

- 6) Parabolantennener og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre.
- 7) Alle hytter skal delta i godkjent/pålagt renovasjon. Renovasjon og feiing følger kommunal ordning.
- 8) Det skal være to biloppstillingsplasser pr. hytte på egen tomt.
- 9) Trær som er til sjenanse eller belastning for eller til fare for andre tomter og omkringliggende areal skal fjernes.
- 10) Strøm kan legges inn dersom Elverket har tilstrekkelig på linjer i området. Alle linjer for elektrisitet og telefon legges som kabler i bakken.
- 11) Det skal anlegges privat vannverk i området. Det skal legges vannledning fram til alle hyttetomtene og alle hyttene skal knyttes til det private vannverket. Vannverket skal være godkjent av myndighetene før det tas i bruk. Tekniske anlegg for vann og avløp skal være i drift før brukstillatelse gis på hyttene.
- 12) Vannklossett eller biotoaletter installeres. Avløp føres til renseanlegg. Plan for avløp skal godkjennes av kommunen før igangsetting av utbygging.
- 13) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på. Sprengning i tomter skal være mest mulig usynlig etter utbygging.
- 14) Det er generelt ikke tillatt med byggevirkosomhet i strandlinjen.
- 15) Borebrønn for vannforsyning anlegges innenfor hytteområder eller friluftsområder.
- 16) Alle hytteeiere har gjerdeplikt for å holde husdyr(bufo) borte fra område.
- 17) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

2.2 Rekkefølgekrav

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygning av fritidsboliger må veier og parkeringsplasser være etablert fram til den enkelte hyttetomt. Før ferdigattest gis skal fellesområder være opparbeidet, tekniske anlegg for vann og avløp og energiforsyning skal være i drift.

Oppføring av bod, garasje og grillhytte kan unntas søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Disse tiltakene er meldepliktig. Søknad om anneks er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven kap 20.

2.3 Dokumentasjonskrav

- 1) Ved søknad om byggetillatelse skal Grenlandsstandardens krav til byggesøknad være oppfylt.
- 2) Det skal legges fram situasjonsplan for den enkelte tomt.
- 3) Ved søknad/melding om tilbygg/påbygg/ominnredning skal det leveres fullstendige tegninger både for eksisterende bebyggelse som oppmålingstegninger, og for bebyggelsen etter at tiltaket er utført (planlagte endringer). Fotografier kan gjerne benyttes som tilleggs illustrasjon.

2.4 Automatisk freda kulturminner

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

3 § REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg Forretning/industri

- 1) Reguleringsområdene et område på 6,4 daa.
- 2) Område kan benyttes til båtopleg, garasjer, lagerplass og det som naturlig hører inn under formålet.
- 3) Bygninger på tomten skal gis en harmonisk og stedtilpasset utforming. Tilpassing til stedlig byggeskikk må ivaretas. Bygningene må tilpasses i utforming, farger og materialbruk til landskapet.

- 4) For utforming av området skal det legges frem en detaljert situasjonsplan for grøntareal og ellers utomhus anlegg.
- 5) Tillatt grad av utnyttelse BYA = 25 %.

3.2 Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse - frittliggende

- 1) Reguleringsområdene omfatter tomtene 1-79, samt 25/112, 25/113 og 25/1511. Totalt areal 151,1 daa.
- 2) Hyttene i områdene FF skal plasseres som vist på plankartet og i samsvar med påle i terrenget. En del av grunnmuren skal falle innenfor pålen satt ut i terrenget. Plasseringen er koordinatbestemt både på kart og i terreng. Kommunen kan godkjenne nødvendige tilpassinger. Plasseringen av hyttene i området FF1 avgjøres på byggesaksnivå ved situasjonsplan/fradeling.
- 3) Tillatt bruksareal for nybygg og eksisterende hytter er BRA = 150m², dette gjelder fritidsboligen.
- 4) Der plassen tillater det kan tomten bebygges med inntil 4 bygg, inkl. fritidsbolig, der frittstående bod kan ha en maks størrelse på 15 m², frittstående garasje kan ha en maks størrelse på 50 m² og grillhytta/annekset kan ha en maks størrelse på 20m². oppføring av anneks er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven kap 20.
- 5) Bygninger skal gis en harmonisk og stedtilpasset utforming for hele området. Tilpassing til stedlig byggeskikk må ivaretas for den enkelte hytte. Hyttene må tilpasses i utforming, farger og materialbruk til landskapet og eksisterende hytter.
- 6) Tillatt mønehøyde inntil 8 meter og tillatt gesimshøyde inntil 5 meter. Hyttene bygges i en mest mulig ensartet stil med saltak og takvinkel mellom 22 – 40 %. Eventuelle andre bygninger på tomten skal ha samme takvinkel som hovedbygget.
- 7) Det er ikke tillatt uten søknad til kommunen å gjerde inn tomten eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering, ut over det som er nødvendig for oppføring av hyttene. Hekk i nabogrense kan kun anlegges i samråd med nabo, i overensstemmelse med naboloven.
- 8) Byggegrense til senter regulert hovedveg gjennom området = 8meter. Byggegrense for kjøreveg til det sørligste småbåtanlegg og stikkveier til hyttene =6 meter.
- 9) Byggegrense til Toke er som følgende:
Tomt nr 1 = 21 meter.
Tomt nr 3 = 30 meter.
Tomt nr 4 = 55 meter.
Tomt nr 22 = 52 meter.
Tomt nr 39 er byggegrensa mot bukta i nordvest 20 meter.
Tomt 58 følger byggegrensa formålsgrensa =70 meter.
Øvrige byggegrenser er målsatt på plankartet.
- 10) Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødig hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området.
- 11) Avstand mellom hyttene skal være på minimum 8 meter i henhold til Plb. Hver enkelt hytte får avsatt et areal på ca 1 daa til disposisjon ved festetomter. Ved fradeling skal den enkelte tomt være ca 1 daa.

3.3 Bebyggelse og anlegg

Forretning/kontor

Området skal benyttes til kontor, kiosk og servicefunksjoner. Bygninger på området tilpasses i form, farge og materialbruk som harmoniserer med øvrige bebyggelse. Areal 0,8 daa.

3.4 Bebyggelse og anlegg

Småbåtanlegg

- 1) Et område langs Toke er avsatt til småbåtanlegg, areal = 9,9 daa.

- 2) Innenfor området kan det anlegges bryggeanlegg og brygger for utleie.
 - 3) Privat bryggeanlegg på land benyttes til slipp for småbåter og mindre opplag for småbåter.
 - 4) På området skal det være ordning for håndtering av avfall.
- 3.5 Bebyggelse og anlegg**
Vann og avløpsanlegg
 Reguleringsområde omfatter pumpestasjon og renseanlegg. Areal 0,8 daa.
- 3.6 Samferdsel og tekniske infrastruktur**
Kjøreveg
 1) Reguleringsområde omfatter kjøreveier innenfor området. Areal er 27,9 daa.
 2) Veger bygges med bredde= 4 meter inkl. vegskulder. Regulert bredde for veg er 8 meter. I tillegg kommer areal til skjæringer og fyllinger. Vegstandard i henhold til Landbruksveg klasse 3.
 3) Atkomstveiene skal være bygd før det kan gis byggetillatelse.
 4) Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlige jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon.
- 3.7 Samferdsel og tekniske infrastruktur**
Parkering
 Reguleringsområde omfatter parkeringsplasser. Areal er 1,2 daa.
- 3.8 Grønnstruktur**
Badeplass
 Reguleringsområde omfatter et område på 0,5 daa.
- 3.9 Landbruks-, natur- og friluftsmål**
Friluftsmål
 1) Det er avsatt områder på totalt 94,1 daa til friluftsmål.
 2) Ledninger for strøm, vann og avløp kan legges i friluftsområder.
 3) Innenfor området er det ikke tillatt oppført bygninger med mindre de er ment å fremme friluftslivet. Det kan anlegges badestrand, turveier og areal for sportsaktiviteter. Rydding av stier skal utføres på en slik måte at det ikke skjemmer naturen.
 4) Innenfor området driver grunneier landbruket på vanlig måte. Hogst må utføres på en måte som ikke hindrer øvrig bruk av området eller skader løypetraser og terrenget i området. Hogst skal utføres innenfor standard for bærekraftig skogbruk.
 5) Langs strandsonen skal trær og vegetasjon opprettholdes i sin naturlige form og ikke endres. Det skal ikke bygges i strandsonen.
- 3.10 Landbruks-, natur- og friluftsmål**
Jordbruk
 1. Området skal ikke benyttes til byggeområde for annet enn landbruksdrift. Areal 35,2 daa.
 2. Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for landbruksområdene i planområdet.
- 3.11 Landbruks-, natur- og friluftsmål**
Skogbruk
 1. Området skal ikke benyttes til byggeområde for annet enn landbruksdrift. Areal 180,0 daa.
 2. Veier i området benyttes også til skogsbilvei for utkjøring av tømmer og annen transport fra landbruksområdet.
 3. Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for landbruksområdene i planområdet.

3.12 Bruk og vern av sjø og vassdrag
Badeområde

- 1) Det er avsatt to områder på totalt 3,7 daa til badeområde.
- 2) Før tiltak settes i gang skal anlegget godkjennes av kommunen.

3.13 Bruk og vern av sjø og vassdrag
friluftsområde vann

- 1) Det er avsatt område til friluftsområde vann, areal = 221,5 daa. Området omfatter alt areal utenfor strandsonen.
- 2) Før tiltak settes i gang skal anlegget godkjennes av kommunen.

DRANGEDAL KOMMUNE

Bestemmelser til kommunedelplan for Toke med Oseidvann 2019 - 2029

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: **03.06.2019**

Kommunestyrets godkjenning: **12.12.2019**

1 Plankrav

1.1 Tiltak som krever reguleringsplan

- Arbeid og tiltak som krever byggetillatelse etter plan- og bygningslovens bestemmelser
- Tiltak som berører flere grunneiendommer

2 Unntak fra plankrav

2.1 Unntak fra plankrav til arealformål bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7.1)

- I områder avsatt til nåværende bolig- eller fritidsbebyggelse kan tiltak etter § 20-1 bokstav a, l og m, tillates uten reguleringsplan når
 - det for boligbebyggelse ikke søkes om mer enn maksimalt 4 boliger og/eller maksimalt 1500 m² nytt tomteareal
 - det for fritidsbebyggelse ikke søkes om mer enn maksimalt 1 fritidsbolig og/eller maksimalt 700 m² nytt tomteareal
- I byggeområder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg kan det for andre formål enn boligbebyggelse og fritidsbebyggelse tillates tiltak etter § 20-1 bokstav a og k-m, uten reguleringsplan når
 - det søkes om maksimalt 500 m² BRA og/eller maksimalt 1500 m² nytt tomteareal

2.2 Unntak fra plankrav til arealformål grønnsstruktur (pbl § 11-7.3)

For områder avsatt til grønnsstruktur, med underformål turdrag, tillates tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, a og l uten reguleringsplan når tiltaket begrenses til opparbeiding av tursti i nedlagt jernbanetrasé for Kragerøbanen.

2.3 Unntak fra plankrav til arealformål LNF-område spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (pbl § 11-7.5 b)

I LNF-områder for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, kan tiltak etter § 20-1 bokstav a, l og m tillates uten reguleringsplan når

- det søkes om inntil 2 boliger, hver bestående av en boenhet og en sekundærleilighet
- det ikke søkes om flere fritidsboliger enn tillatt innenfor for hvert delområde SF1-SF7
- det ikke søkes om mer enn 6 utleieenheter innenfor område SN1
- det ikke søkes om tiltak med større grunnflate enn 400 m² for andre bygge- og anleggsformål

2.4 Unntak fra plankrav til arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 11-7.6)

- For områder avsatt til hovedformål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 11-7.6) kan tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 tillates uten reguleringsplan når det søkes om småbåthavn/flytebrygge med plass til inntil 4 båter og maksimal størrelse 12 m², samt tiltak for å sikre tilgjengelighet ved laveste tillatte vannstand i Toke.

3 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

4 Natur, landskap og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

4.1 Estetikk, landskap og grønnsstruktur

- Det skal tas estetikk- og landskaphensyn ved alle bygge- og anleggstiltak både på land og i vann.
- Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg samt endringer av slike skal utformes i samsvar med sin funksjon og i samspill med omgivelsenes karakter og form.
- Det skal legges vekt på å bevare åsprofiler/silhuetter og å ta vare på vegetasjon og naturmiljø
- Ved planlegging og utforming av bygge- og anleggstiltak skal det legges vekt på å ha sammenhengende og variert grønnsstruktur både med tanke på ivaretagelse av naturmangfold og i forhold til å gi mulighet for lek, aktiviteter og friluftsliv - hele året. Grønnsstruktur innebærer også hvitstruktur (vinterforhold) på den måten at barn og unge skal kunne drive med enkle vinteraktiviteter nær bolig og fritidsbolig.
- Ny bebyggelse som er knyttet til stedbunden næring skal utformes med et bevisst forhold til den type landskap og den lokale byggeskikk det ligger i ved at det tilstrebes god sammenheng mellom landskap, bygningsvolum form, takvinkel, materialer og farger.

4.2 Kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

- Ta inn fra kommuneplanen datasett
- Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. undersøkelsesplikten, kulturminnelovens § 9.
- Ved utforming av nye bygninger, ombygging av eksisterende bygg og andre bygnings- og anleggsmessige tiltak skal det i kulturlandskapsområder og i kulturmiljøer med bestående bygninger av historisk og antikvarisk verdi, utvises spesiell aktsomhet med tanke på å få til god tilpassing til byggeskikk og landskapskvaliteter.
- Alle søknadspliktige tiltak på bygninger fra før 1850 skal sendes til fylkeskommunen for uttalelse før vedtak.
- Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.

4.3 Vann og vassdrag (pbl § 11-9 nr. 7)

- Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsjakter ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.
- Det skal legges stor vekt på å sikre allmenn tilgang til områdene langs vassdraget.
- Det tillates generelt ikke tiltak etter pbl. §§20-1 til og med 20-5, inkludert ferdselshindrende tiltak, nærmere vann og større elver enn 100 m. Tiltak som har som formål å fremme allment friluftsliv, kulturminneverdier eller naturmangfold er unntatt fra forbudet.
- I områder avsatt til bebyggelse og anlegg bolig- eller fritidsbebyggelse og LNF-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse tillates ikke tiltak nærmere vann og større elver enn 50 meter. Langs mindre bekker tillates ikke tiltak nærmere enn 20 meter. Der strandlinje er vist på plankartet gjelder denne som byggegrense for tiltak.

5 Miljø og sikkerhet (pbl. §11-9 nr. 6 og 8)

5.1 Skredsjkerhet

- Skredsjkerhet skal dokumenteres i reguleringsplan. Der skredsjkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres ved søknad om tiltak. NVE retningslinje nr 2-2011, revidert 2014: Flaum- og skredfare i arealplanar, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsjkerhet.
- Ved regulering eller søknad om tiltak i områder som er under marin grense må det foretas en geoteknisk vurdering, jf. NVEs veileder 7-2014, Sikkerhet mot kvikkleireskred. Dersom undersøkelsene viser at det er behov for sikringstiltak, må disse være gjennomført før bygging kan starte opp.

5.2 Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

5.3 Elektromagnetisk felt

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg bolig- eller fritidsbebyggelse og LNF-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse skal arealdisponeringen være slik at avstanden fra senterlinja for høyspentanlegg til bygg for varig opphold og tilhørende uteareal og lekeplasser er minst 50 m. Arealer for varig opphold skal ikke få magnetfelt med verdi over 0,4 µT.

5.4 Støy

- Retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl § 20-1.
- Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning. Den skal inneholde beregning og kartfesting av støysoner, påvirkning på nærliggende støyfømfintlig bruk og forslag til avbøtende tiltak, inkludert en vurdering av effekten av disse.

5.5 Flom og overvann

- NVEs retningslinjer nr. 2-2010, Flaum- og skredfare i arealplanar revidert 22. mai 2014 skal legges til grunn for planer og tiltak i flomutsatte områder.

- Bygge- og anleggstiltak med beboelsesrom skal ha golvnivå liggende over kote 63,0.
- Bekkelukking tillates ikke. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.
- Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier.
- For alle reguleringsplaner med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides VA plan. Planen skal vise hvordan overvannet skal håndteres.

5.6 Radon

Ved all nybygging av boliger og fritidsboliger, skal det gjøres tiltak for å senke radonnivået dersom nivået overstiger 100 Bq/m³.

5.7 ROS – Risiko og sårbarhet

Det settes krav om ROS-analyse (risiko og sårbarhetsanalyse) for alle reguleringsplaner. Før igangsettingstillatelse gis for bygg – og anleggstiltak, skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utgliding i byggeområdet j.f. pbl § 4.3 og 12.7. pkt 2.

6 Bestemmelser til arealformål bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur og grønnstruktur, pbl § 11-7 nr. 1 - 3

6.1 Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr. 1)

- Ved søknad om mer enn 4 boliger og/eller maksimalt 1500 m² nytt tomteareal kreves reguleringsplan. Det vises til § 1 og 2 for bestemmelser om plankrav og unntak fra plankrav.
- For gjennomføring av mindre byggetiltak som tillates uten reguleringsplan må det dokumenteres at:
 - tiltaket tilfredsstiller krav til maksimalt antall boliger, BRA og tomteareal som fremgår av bestemmelser om unntak fra plankrav i § 2.1.a) og b)
 - området ikke ligger nærmere vann og vassdrag enn 50 meter eller 20 meter fra mindre bekker
 - området ikke er flom- eller rasutsatt
 - ny bebyggelse kan innpasses i landskapsstrukturen på stedet
 - ny bebyggelse skal tilpasses og spille opp mot bestående bygningsmiljø når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnyttning
 - ny bebyggelse skal kunne benytte eksisterende infrastruktur og transportsystem
 - ny bebyggelse ikke medfører ulemper for landbruksdrift eller ligger nærmere dyrka mark enn 50 meter
 - ny bebyggelse skal ikke være i konflikt med hensyn til kulturmiljø, naturmangfold eller friluftsliv
- I områder som inngår i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran denne planen med unntak av kommuneplanens bestemmelser om uterom for bolig gjelder foran tidligere reguleringsplaner.

6.1.1 Byggegrense

Mindre tiltak som garasje, uthus og bod kan tillates plassert inntil 1 m fra nabogrense dersom verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 m².

6.1.2 Uterom for bolig - arealkrav

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være felles uterom (felles leke- og uteoppholdsareal)
Leiligheter fra 5 boenheter	30 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå og være sammenhengende
Småhus (rekke-, atriumshus og to- og firemannsboliger)	50 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet Minimum sammenhengende areal: 5x7 m (pr boenhet)	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå
Enebolig	125 m ² pr boenhet. 20 % av arealet skal ligge på terrengnivå Minimum sammenhengende areal: 7x9 m (pr boenhet)	

6.2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr. 1)

6.2.1 Plankrav

- Ved søknad om mer enn 1 fritidsbolig og/eller maksimalt 700 m² nytt tomteareal kreves reguleringsplan. Kravet gjelder innenfor hvert delområde slik at det ikke kan etableres mer enn 1 fritidsbolig totalt uten at det foreligger reguleringsplan. Det vises til § 1 og 2 for bestemmelser om plankrav og unntak fra plankrav.
- I områder som inngår i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran denne planen.

6.2.2 Byggehøyder

I områder for fritidsbebyggelse kan maksimal byggehøyde tillates inntil 7 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Ved flatt tak er maksimal byggehøyde 5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

6.2.3 Landskap og tilpassing

Fritidsboliger skal tilpasses naturlig terreng og ikke bryte med silhuetten. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkter skal ivaretas. Eksisterende terreng og stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen. Avvik eller brudd med tilgrensende bebyggelse kan vurderes i tilfeller hvor disse tilfører området nye kvaliteter. Reflekterende takmaterial tillates ikke.

6.2.4 Fritidsbebyggelse på øyene eller nærmere vassdraget enn 100 meter

- Eksisterende hytter som ligger på øyene eller nærmere vassdraget enn 100 m tillates utbygd inntil 100 m² BYA. Det omfatter hytte, terrasse, anneks, bod og garasje. Terrasse/veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig. Biloppstillingsplass kommer i tillegg.
- Maksimal tillatt gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 meter over gjennomsnittlig terreng, og mønehøyde ikke 6 meter over gjennomsnittlig terreng.
- Ved brann, riving og/eller hovedombygging kan det kreves endret plassering slik at det blir økt avstand til vann og strandarealer og maksimal møne- og gesimshøyde som angitt i 6.2.2.
- Brygger, atkomstveger og andre konstruksjoner skal ha et begrenset omfang og tilpasses omgivelsene. Det kan tillates oppføring og forlengelse av brygger slik at disse totalt får et areal på 12 m² og ikke har mer enn 4 båt plasser. (5 båt plasser eller mer krever reguleringsplan). For å legge til rette for atkomst til flytebrygger tillates anlagt en platting med maksimal størrelse på 4m² på land og landgang mellom platting og flytebrygge. Langangen kan ha bredde inntil 1,2 m og tilstrekkelig lengde for å sikre tilgjengelighet ved laveste vannstand i Toke.

6.3 Fritids- og turistformål (pbl § 11-7 nr. 1)

6.3.1 Voie camping ST1

- Innenfor området tillates drift av eksisterende campingplass med oppstillingsplasser for campingvogner og tilhørende fortelt/spikertelt.
- Spikertelt på opptil 15 m² BRA er ikke søknadspliktig så lenge det ikke åpnes for overnatting i disse. Tiltaket er meldingspliktig inntil 15 m² BRA uten overnatting, men søknadspliktig dersom det skal brukes til overnatting.
- Det tillates ikke spikertelt over 15 m² BRA
- Krav til brannsikring, herunder forhold til naboer skal overholdes.
- For oppstillingsplasser for campingvogner uten fortelt/spikertelt skal minsteavstanden mellom vognene være 4 meter.
- Det kan etableres felles sanitæranlegg for gjestene ved campingplassen. Løsning for vann og avløp skal være godkjent.
- Det kan tillates små hytter beregnet på utleie, de skal være en del av den vanlige driften av campingplassen. Maksimal størrelse for utleiehyttene skal være 35 m² BRA. Løsning for innlagt vann og avløp skal godkjennes av kommunen.

6.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2)

6.4.1 Fysisk utforming av trafikkanlegg

- Det skal legges vekt på god terreng- og landskapstilpassing og lokal vegetasjonsbruk ved opparbeidelse av veg- og parkeringsanlegg

6.4.2 Avkjørsler fra fylkesveg

- Antall direkte avkjørsler til vegen skal være begrenset.
- Avkjørsler til ny bebyggelse bør primært knyttes til eksisterende avkjørsler og plasseres med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

6.5 Grønnstruktur – turdrag (pbl § 11-7 nr. 3)

Omfatter nedlagt jernbane på strekningen fra Eskilt til kommunegrense mot Kragerø. Det tillates tilrettelegging for tursti i jernbanetraséen. Innenfor delområdet kan det anlegges mindre parkeringsplasser, rasteplasser og ny trasé for turstien der denne er brutt fordi buer er fjernet. Det

skal legges vekt på universell utforming av atkomster til turstien. Terrengingrep skal begrenses. Tynning av vegetasjon langs linja og oppsetting av sikringsgjerde mot farlige skrenter tillates.

7 Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-7 nr. 5-6

7.1 Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl § 11-7 nr. 5)

7.1.1 LNF-områder for nåværende spredt boligbebyggelse

- Ved søknad om mer enn to boliger, inklusive bod og garasje, som bygges samlet som en «huskrull», kreves reguleringsplan. Det vises til § 1 og 2 for bestemmelser om plankrav og unntak fra plankrav.
- Ved søknad om tiltak må det dokumenteres at tiltaket:
 - kan tilfredsstillende krav til godkjent vann og avløpsløsning
 - ikke ligger nærmere enn 50 meter fra vann og større elver eller 20 meter fra bekker
 - kan tilfredsstillende gjeldende støykrav
 - kan få tilfredsstillende adkomst fra eksisterende veg. Nye avkjørslar fra fylkesveg tillates ikke.
 - kan tilfredsstillende tekniske krav som gjelder for helårsbolig
 - ikke berører naturtypelokaliteter med A- eller B- verdi, rødlistearter kategoriene CR/EN/VU, eller eiketrær med omkrets over 200 cm i brysthøyde
 - ikke kommer i konflikt med kulturminner og kulturmiljø
 - ikke fører til forringelse av kulturlandskapet, natur- eller rekreasjonsverdier
 - ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
 - ikke medfører negative konsekvenser for landbruksdriften, også potensielt framtidig
 - ikke ligger nærmere dyrka eller dyrkbar mark enn 50 meter
 - ikke medfører bebyggelse nærmere enn 50 meter fra fylkesvei målt fra veiens senterlinje
 - ikke er flom- og rasutsatt

7.1.2 LNF-områder for framtidig spredt boligbebyggelse SB4 – SB7

- Ved søknad om mer enn to boliger inklusive bod og garasje, som bygges samlet i en «huskrull», kreves reguleringsplan. Det vises til § 1 og 2 for bestemmelser om plankrav og unntak fra plankrav.
- Ved søknad om tiltak må det dokumenteres at tiltaket:
 - kan tilfredsstillende krav til godkjent vann og avløpsløsning
 - ikke ligger nærmere enn 50 meter fra vann og større elver eller 20 meter fra bekker
 - kan tilfredsstillende gjeldende støykrav
 - kan få tilfredsstillende avkjørsel / adkomst fra eksisterende veg
 - kan tilfredsstillende tekniske krav som gjelder for helårsbolig
 - ikke berører naturtypelokaliteter med A- eller B- verdi, rødlistearter kategoriene CR/EN/VU, eller eiketrær med omkrets over 200 cm i brysthøyde
 - ikke kommer i konflikt med kulturminner og kulturmiljø
 - ikke fører til forringelse av kulturlandskapet, natur- eller rekreasjonsverdier
 - ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
 - ikke medfører negative konsekvenser for landbruksdriften, også potensielt framtidig
 - ikke ligger nærmere dyrka eller dyrkbar mark enn 50 meter
 - ikke medfører bebyggelse nærmere enn 50 meter fra fylkesvei målt fra veiens senterlinje
 - ikke er flom- og rasutsatt

- ligger innenfor 800 meter fra eksisterende ruter for skolebuss og at trygg bussholdeplass ved fylkesvegen er etablert

- Nye boliger tillates i hht. fordelingen som går fram av tabellen nedenfor. Følgende antall nye boliger er tillatt pr. delområde:

Benevning i plankart	Område	Antall boliger
SB4_1	Kjoson	4
SB5_1 – SB5_2	Voje	4
SB6_1 – SB6_3	Beltet Kroken-Straume	4
SB7_1 – SB7_3	Beltet Straume-Sannes	4

7.1.3 LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse SF1-SF7

- I LNF-områder hvor spredt fritidsbebyggelse tillates, må det dokumenteres at tiltakene:
 - ikke ligger nærmere enn 50 meter fra vann og større elver eller 20 meter fra bekker
 - kan få tilfredsstillende adkomst/avkjørsel
 - ikke berører naturtypelokaliteter med A- eller B- verdi, rødlistearter kategoriene CR/EN/VU, eller eiketrær med omkrets over 200 cm i brysthøyde
 - ikke kommer i konflikt med kulturminner og kulturmiljø
 - ikke fører til forringelse av kulturlandskapet, natur- eller rekreasjonsverdier
 - ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
 - ikke medfører negative konsekvenser for landbruksdriften, også potensielt framtidig
 - ikke ligger nærmere dyrka eller dyrkbar mark enn 50 meter
 - ikke medfører bebyggelse nærmere enn 50 meter fra fylkesvei målt fra veiens senterlinje
 - ikke er flom- og rasutsatt
- Fritidsbebyggelse tillates i hht. fordelingen som går fram av tabellen nedenfor. Følgende antall fritidsboliger er tillatt pr. delområde:

Benevning i plankart	Område	Antall fritidsboliger
SF1	Hoseid	6
SF2	Kursdalsseter	6
SF3	Prestøya (Oseidøya)	2
SF4	Finneid	7
SF5	Moland	2
SF6	Elsbutangen	3
SF7	Ytre Vefall	4

7.1.4 LNF-områder spredt næringsbebyggelse SN 1

- I LNF-områder hvor spredt næringsbebyggelse tillates, må det dokumenteres at:
 - tiltaket kan tilpasses bestående bygningsmiljø og kulturlandskap
 - tiltaket i stor grad kan benytte eksisterende infrastruktur og transportsystem
 - tiltaket ikke er i konflikt med dyrka mark
- Det tillates etablert inntil 6 enheter som utleiehytter innenfor delområde SN1.

7.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 11-7 nr. 6)

7.2.1 Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag (pbl § 1-8)

- Tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 til og med § 20-5 tillates ikke nærmere vassdraget enn strandlinje vassdrag som er vist på plankartet.
- Forbudet mot tiltak gjelder ikke tiltak knyttet til opparbeiding av tursti innenfor arealformål grønnstruktur – turdrag.
- Småbåthavn kan etableres i henhold til krav angitt i 7.2.2.
- Innenfor områder som inngår i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder reguleringsplanens byggegrenser og bestemmelser.

7.2.2 Småbåthavn

- Småbåthavn/flytebrygger for maksimalt 4 båtplasser kan anlegges uten reguleringsplan, men det skal søkes om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Det skal arbeides for samlokalisering av båtplasser langs Toke.
- Brygger/flytebrygger skal ikke overstige 6 meter lengde og 2 meter bredde. For å legge til rette for atkomst til flytebrygger tillates anlagt en platting med maksimal størrelse 4 m² på land og langgang mellom platting og flytebrygge. Langgang kan ha bredde 1.2 m og tilstrekkelig lengde for å sikre tilgjengelighet ved laveste tillatte vannstand i Toke.
- Ved gjenoppføring / hovedreparasjon av brygge som tidligere var mer enn 6 meter, tillates maksimalt 6 meter lengde.
- Det skal legges spesielt vekt på plassering av brygger slik at de ikke hindrer allmennhetens adgang i strandsonen eller er i konflikt med badeplasser, fiskeplasser, landbruksdrift eller ferdsel på Toke.

7.2.3 Hensyn til vannforvaltning og vassdragsmiljøet

Alle nye tiltak og aktivitet skal vurderes opp mot vannforskriftens §12.

8 Bestemmelser til hensynsoner etter pbl § 11-8

8.1 Båndleggingssoner (§11-8 d og f)

8.1.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720

Omfatter naturreservat med verneformål skogvern som er båndlagt etter lov om naturvern. For bestemmelser vises til fastsatt forskrift for hvert enkelt verneområde.

Område	Vernestatus	Verneformål	Dato for vern
Malfjell	Naturreservat	Skogvern	01.12.2017
Vefallnosa	Naturreservat	Skogvern	01.12.2017
Høydalsfjellet (del av)	Naturreservat	Skogvern	16.12.2005
Henneseidfjellet (del av)	Naturreservat	Skogvern	21.12.2010

8.1.2 Hensynssone friluftsliv H530

Omfatter statlig sikra friluftsområder på øyene Nordstrandøya FS00001369, Hansesøy FS00001358 og FS00001357 Beverøya. Det tillates bare enkle tiltak for å tilrettelegge for friluftsliv.

8.1.3 Hensynssone bevaring naturmiljø H560

Omfatter del av Rørholtfjorden med nedslagsfelt som inngår i verneplan for vassdrag, lokalitet 017/3.

8.1.4 Hensynssone nedslagsfelt drikkevann H110 Oseidvann

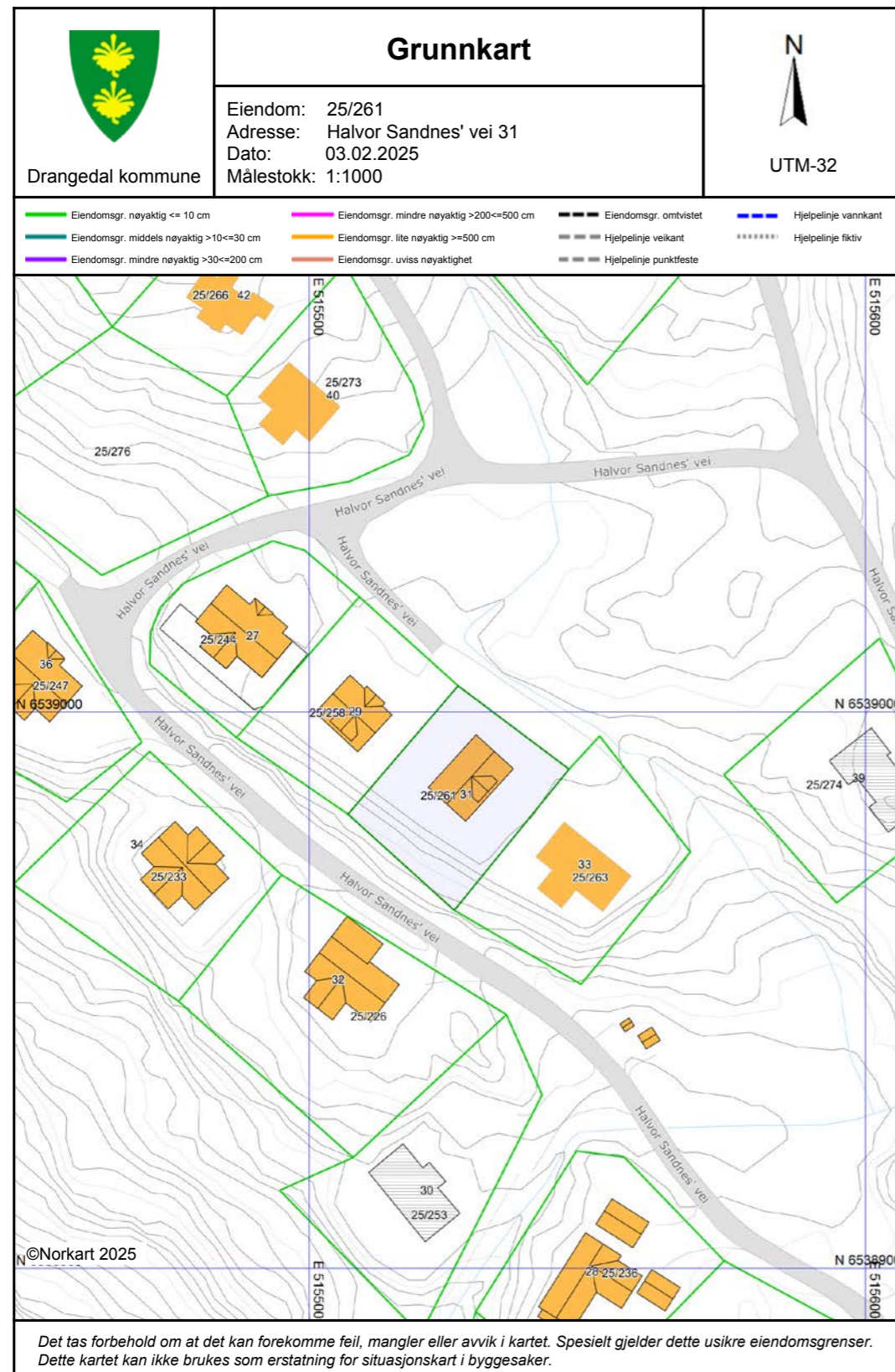
- Tiltak og virksomhet i Oseidvann, bekker og elver som renner ut i Oseidvann og som kan forringe drikkevannskvaliteten, er forbudt. Alle tiltak skal vurderes opp mot vannforskriftens §12.
- Motorisert ferdsel på Oseidvann er forbudt, med unntak av nødvendig ferdsel for stedbunden næring og andre eiendommer rundt vannet
- Det tillates ikke landing og start med motordrevet sjøfly

8.1.5 Sone hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde

- I soner som inngår i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran denne planen Planer som fortsatt skal gjelde:

PLANID	PLANNAVN	Ikrafttredelse
19810001	Reguleringsplan for Henseid	30.06.1983
19930001	REGULERINGSPLAN MOEN GNR. 25, BNR. 38	28.11.1996
19950001	BEBYGGELSESPAN FOR EIENDOMMEN STRAUME GNR.14 BNR.1.	21.06.1995
19960004	Reguleringsplan for Engå Bru	30.01.1997
19960005	Reguleringsplan Vesternes, 29/36	03.11.1997
19980004	Bebyggelsesplan Grønstad	09.03.1999
20000004	Reg.plan for Øvstebråt, gnr. 14, bnr, 2	23.11.2000
20010003	Reguleringsplan for Oddnes	16.10.2003
20130001	Reguleringsplan - Eikenes	12.12.2005
20040007	GRØNSTAD	06.04.2005
20040010	Strandvik og Nordvik	22.06.2004
20050001	Grønvoll	12.12.2005
20050002	Blåbærheia	15.05.2005
20060007	Eisåsen Gnr.15 , Bnr.7.	11.12.2007
20090001	Solberg Søndre, gnr. 13, bnr. 3,5	08.12.2009
20090002	Dukefoss-Solberg, gnr. 13, bnr. 21	15.03.2011
20090004	Hansbuseter	21.09.2010
20120001	Rølandsåsen	21.03.2013
20130006	Tokefjorden hyttegrend	12.06.2014
20140002	Blåbærheia2	01.10.2015
20170003	Bjønnåsen-Langbråten	02.10.2018

Halvor Sandnes' vei 31



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 52 min
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 14 min
🚗 Tangen Linje F5	24 min 15.2 km
🚗 Sannidal Linje 459, 607, 609, 701	22 min 13.4 km
🚗 Rindehøgda Linje 459, 607, 609, 701	23 min 13.9 km

Avstand til byer

Kragerø	31 min
Porsgrunn	52 min
Skien	1 t
Arendal	1 t 11 min
Oslo	2 t 31 min

Ladepunkt for el-bil

🚗 Uno-X Kragerø	24 min
🚗 Alti Kragerø	24 min

Vintersport

- Alpin
- Vegårshei ski og aktivitetssenter
 - Kjøretid: 54 min
 - Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Wåsjø Putballpark	20 min
Hørsfjell - Bamble høyeste fjell	14 km
Båttutleie - Kragerø Sportell og Appart...	30 min
Kragerø Svømmehall	31 min
Kragerø Family Fitness	32 min
Steinmann Utsiktspunkt	32 min
Kragerø Kino	32 min
Geocaching i Kragerø	32 min

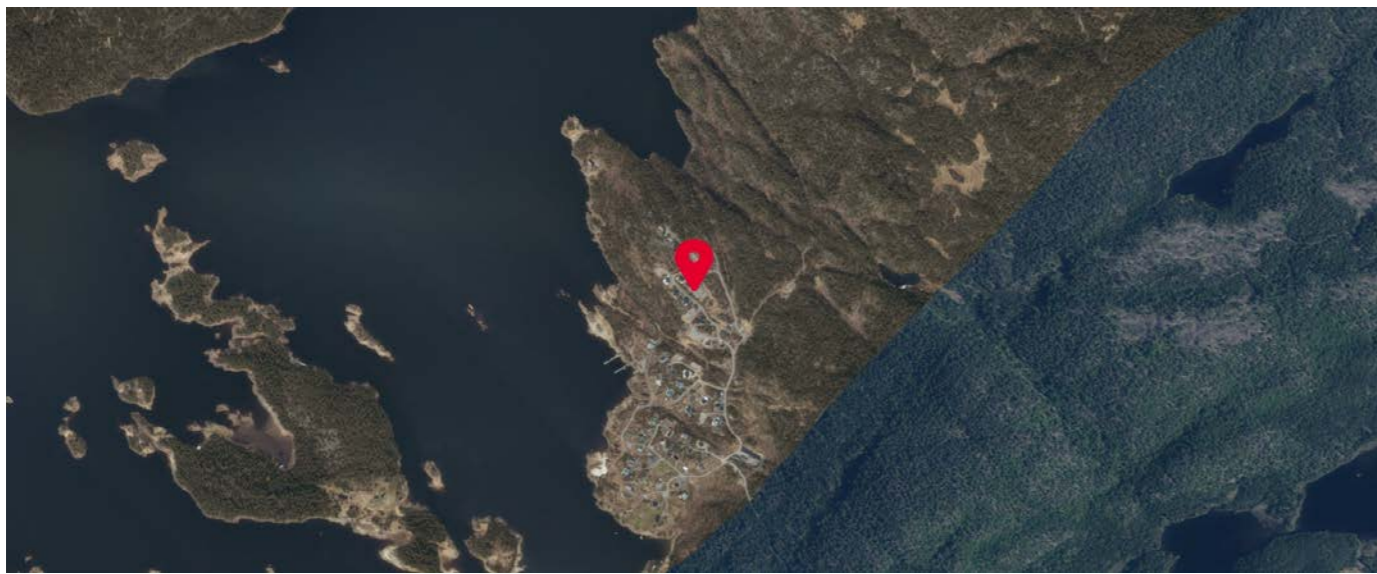
Sport

🏏 Kolbånn Ballspill, fotball	23 min 13.4 km
🏏 Sannidal Barnehage Ballspill	25 min 15.1 km
🏏 MOT Kragerø	27 min
🏏 Family Fitness Kragerø	32 min

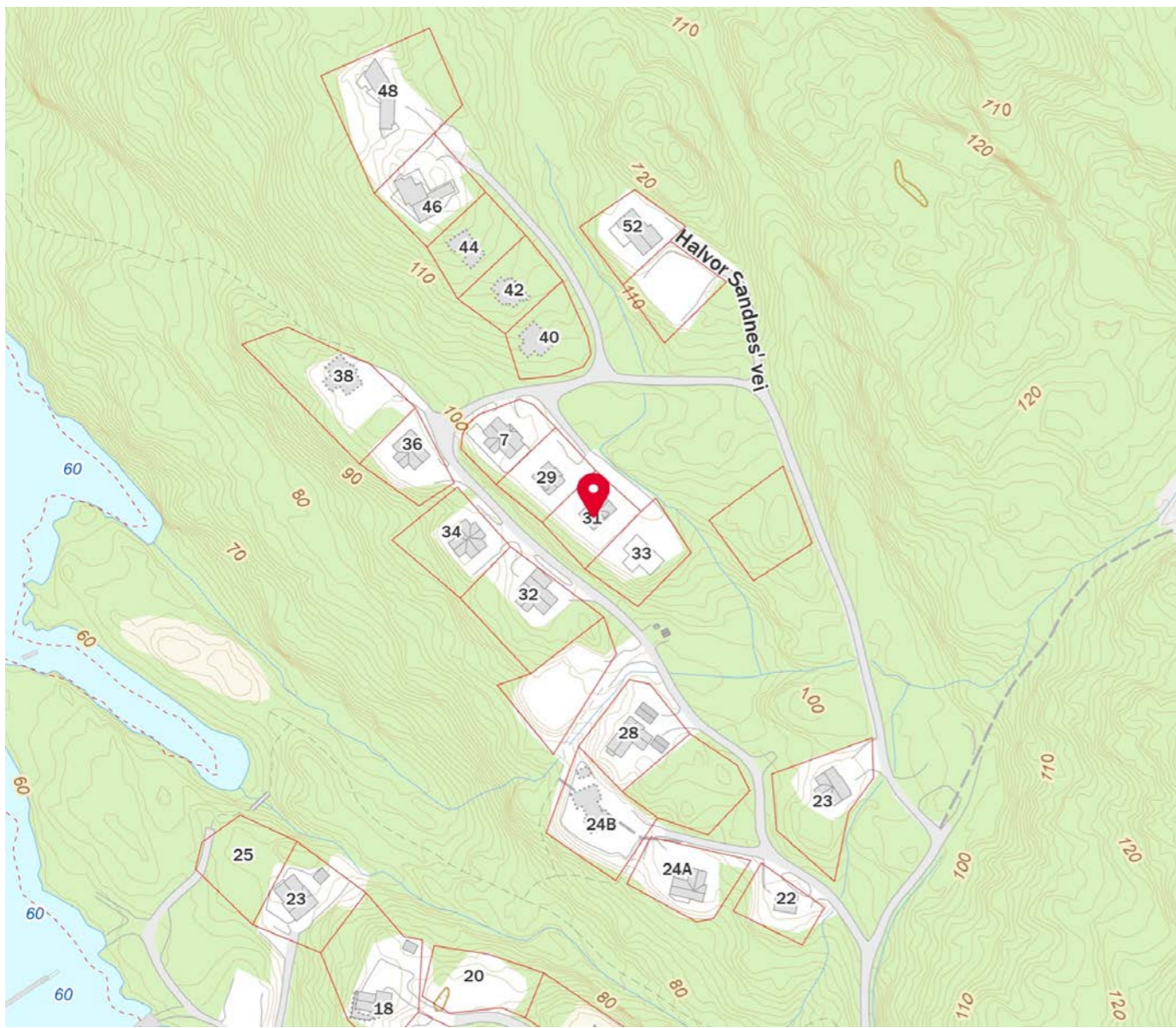
Dagligvare

Coop Extra Haugtun PostNord	24 min 15.4 km
Rema 1000 Sannidal Post i butikk	24 min 15.4 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Notater



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Halvor Sandnes' vei 31
3766 SANNIDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre