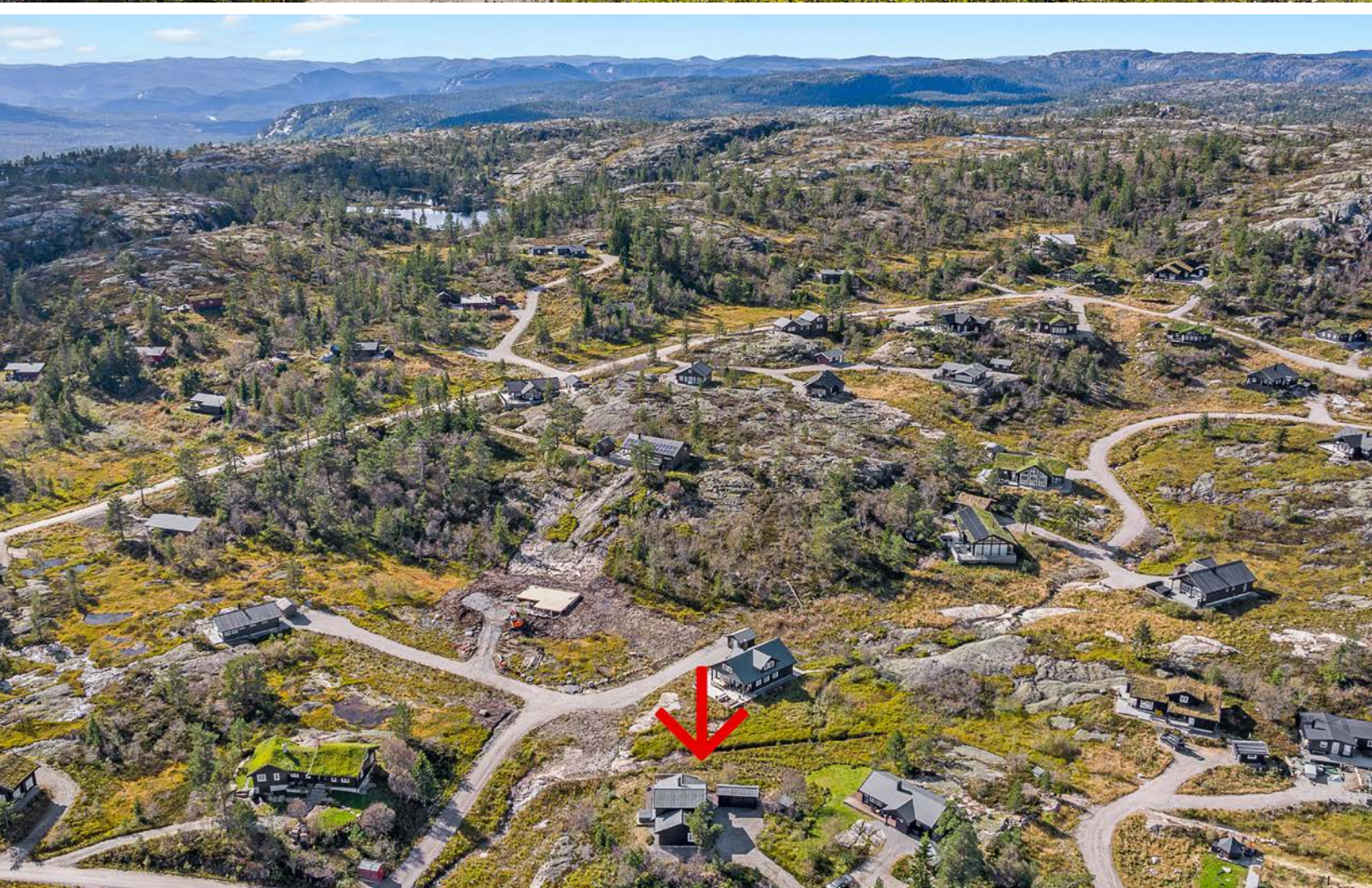


aktiv.





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 3 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 90 990,-  
**Total inkl. omk.:** Kr 3 680 990,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 6 000,-  
**Selger:** Tarald Jørgensen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2011  
**BRA-i/BRA Total** 112/112 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 44, bnr. 2  
**Oppdragsnr.:** 1302240196

## Flott familiehytte fra 2011 med solrik tomt

En flott familiehytte fra 2011 med solrik tomt.

Hytta ligger fint til på Brattsbergfeltet, kun ca.4 km fra Gautefall alpinanlegg.

Vinterparadiset Gautefall er et av Telemarks største skisteder, og ligger sentralt i sør-Norge, mellom Drangedal og Nissedal/Treungen. Denne hytta ligger på Brattsbergheia, et barnevennlig og rolig hyttefelt kun 8-9 minutter kjøring fra alpinanlegget. Hytta ligger skjernet til med langrensløyper "rett på utsiden av døren".

Hytta er fra konsmohus med gjennomgående god standard med heltre gulv i 1.etasje og eikeparkett i 2.etasje.

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom
2. etasje: Loftstue, 2 soverom

Samt frittstående todelt bod

Ta gjerne kontakt for en hyggelig visning!



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	32
Energiattest .....	68
Nabolagsprofil .....	69
Forbrukerinformasjon .....	76
Budskjema .....	77

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 112 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 112 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom

2. etasje

BRA-i: 34 m<sup>2</sup> Loftstue, 2 soverom

### Tomtetype

Festet

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og parkering, ellers naturtomt i form av fjell og naturlige skogvekster.

På sørvest siden av hytta er det romslig platting med jacuzzi, her er det fin utsikt og gode solforhold!

Tomten er et punktfeste. Et punktfeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eieren av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktfeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eieren av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt.

Festeavgiften utgjør ca. kr 6000,- pr år.

Festeavgiften reguleres etter konsumprisindeksen hvert 5. år, og neste regulering er i 2025.

Festeavtalen gjelder inntil den sier opp av fester.

Fester kan si opp med 2 års oppsigelse i følge avtalen. Bortfester har forkjøpsrett og skal godkjenne eierskifte.

Grunneier Terje Gautefall har forkjøpsrett. Kontakt megler for kopi av tinglyste dokumenter i forbindelse med festeforholdet.

### Årlig festeavgift

Kr 6 000

### Festekontrakt datert

15.07.2010.

### Beliggenhet

Hytta ligger fint til på Brattsbergfeltet, kun ca.4 km fra Gautefall alpinanlegg.

Fra eiendommen har man et godt utgangspunkt for utallige turløyper hele året, samt fiske- og badevann som ligger et steinkast unna. Det er turstier i alle retninger med god skilting. Gautefall området er ikke bare rikt på flott tur terreng, men også rikt på sopp, blåbær og tyttebær.

Vinterparadiset Gautefall er et av Telemarks største skisteder, og ligger sentralt i sør-Norge, mellom Drangedal og Nissedal/Treungen. Denne hytta ligger på Brattsbergheia, et barnevennlig og rolig hyttefelt kun 8-9 minutter kjøring fra alpinanlegget. Hytta ligger skjermet til med langrennsløyper "rett på utsiden av døren".

Midt på Gautefallheia ligger Gautefall skisenter som kan tilby flotte bakker, kafé, skiutleie og afterski.

Anlegget har blitt oppgradert den siste tiden med moderne ekspressheis med 6 stoler, og i dag består anlegget av 14 nedfarter, 2 stolheiser og 3 skitrek. Like ved finner vi også hotellet på Gautefall, Ski Lodge Gautefall, som åpnet dørene i 2015. Her finner man blant annet lounge/bar, buffet restaurant og lekerom for barn. Utenfor hotellet ligger Gautefall Biathlon Skiarena, et helårs skianlegg

Gautefall har en vakker natur, og det bugner av fine vann og flotte topturer i området. Dette gjør stedet til en fin helårsdestinasjon, som er like flott sommer som vinter. Man kan blant annet ta turen til Jørundskarsvåene eller "Himmelriket". Dette er et helt spesielt område, som består av glattskurte fjell som ble skapt av isbreén ved forrige istid. Dette er Drangedals desidert mest populære tur, og man kan starte på turen ved hytta.

Ellers er det ca. 15-20 minutter til Treungen med butikker, kafé, bank og lignende. I Treungen ligger også Telemarks nest største innsjø, Nisser, som har mange fine sandstrender. I nærheten finner man også Jettegrytene, som er et slags naturlig badeland bestående av glattslipte fjell. Her finnes fosser og kulper, sklier og basseng, og er en flott opplevelse.

Til Drangedal sentrum er det ca. 30 minutter, og her finner man dagligvareforretning, vinmonopol osv. Gautefallheia ligger i overkant av 1 time fra Grenland og Langesund, og ca. 2 timer fra Kristiansand.

### Adkomst

Se kartskisse.

### Bebyggelsen

Området består av hovedsakelig hyttebebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Kevin Hunter Nielsen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Etasjeskille/gulv av betongdekke på grunn. Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med liggende bordkledning. Etasjeskille av trebjelkelag mellom etasjene. Tak av takstoler med lastoverføring på yttervegger. Taket er konstruert med luftesjikt bak takrenne. Taket er teknet med plastbelagte ståplater/takstein etterligning.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilstandsrapporten før budgivning. Rapporten ligger vedlagt i prospekt.

### Innhold

1. etasje: Entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom

2. etasje: Loftstue, 2 soverom

Frittstående todelt bod

### Standard

En flott familiehytte fra 2011 med solrik tomt. Eiendommen har en idyllisk beliggenhet på Gautefall. Kort vei til alpinsenteret og skiløype rett på utsiden av døra. Dette er et drømmested i landlige omgivelse.

Hytta er fra konsmohus med gjennomgående god standard med heltre gulv i 1.etasje og eikeparkett i 2.etasje. Kjøkken innredning fra Nettoline. Vindfang med flislagt gulv. Koselig stue med vedovn og flere vinduer som gir godt med naturlig lys. Åpen

stue og kjøkkenløsning som gir en romslig følelse. Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Godt med skap- og benk plass. Totalt 4 soverom, hvor 2 av dem er i hovedetasjen og 2 i 2. etasje. Badet innehar wc, dusjkabinett og servant. Opplegg for vaskemaskin. Her er det fliser på gulv og vegger. Teknisk rom.

2. etasje har hyggelig loftstue og 2 soverom. Frittstående todelt bod med støpt dekke. 15kvm.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven og er en del av kjøpekontrakten. Nedenfor følger informasjon om forhold som er vurdert til TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

INNVENDIG

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Kragerø Takst AS, datert 17.09.24.

### 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

Nåværende eier har brukt parabol og mobilt nett. Det ligger fiber i området.

### Parkering

På egen tomt.

### Diverse

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

## Energi

### Oppvarming

Det er vedovn i stua og gulvvarme på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

### Energikarakter

C

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

### Kommunale avgifter

Kr 19 355

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

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

### Eiendomsskatt

Kr 7 174

### Eiendomsskatt år

2024

### Formuesverdi primær

Kr 433 125

### Formuesverdi primær år

2022

### Andre utgifter

Det betales kr. 5000,- for brøyting pr. år. Kostnader til veivedlikehold faktureres i tillegg ved behov.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av

finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 2, festenummer 171 i Drangedal kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4016/44/2/171:

02.09.2010 - Dokumentnr: 658019 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 6 000

Gjelder fra dato: 15/07-2010

Tomteverdi: NOK 120 000

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Forkjøpsrett

Bestemmelser om regulering av leien

Pant for forfalt festeavgift

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2010 - Dokumentnr: 425761 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4016 Gnr:44 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 947442 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0817 Gnr:44 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 538031 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3815 Gnr:44 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.02.2011.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

14.02.2011.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp. Privatvei med bom inn til området.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse, feltbetegnelse F3, og er en del av reguleringsplanen "Brattsbergheia gnr. 44, bnr. 2 i Drangedal kommune.

I reguleringsplanen står det følgende om byggeområde fritidsboliger:

"Reguleringsområdet omfatter hytteområdene F1-F4, totalt 47 tomter og 2 eksisterende hytter. Areal 104,6 daa. Tillatt bruksareal for nybygg og eksisterende hytter er T-BRA = 150kvm i henhold til Teknisk forskrift §3-5. Der terrenget tillater det kan tomten bebygges med inntil 3 bygg. Frittstående bod/uthus kan ha en maks størrelse på BRA 30kvm. Hyttene skal plasseres som vist i plankartet og i samsvar med påle i terrenget. Tillatt gesimshøyde

for hyttene er inntil 3,0 meter og tillatt mønehøyde inntil 6 meter. Høyden måles i henhold til teknisk forskrift §4-2 bortsett fra at høyden måles fra topp grunnmur. Maksimal høyde på grunnmur/pilarer skal være 1 meter. Bod/uthus skal ligge maks 5 meter fra hovedbygningen, og ha saltak med gesimshøyde opp til 2,5 meter og mønehøyde opp til 5,0 meter. Bod skal være uten isolasjon og innvendig kledning og vinduer av begrenset omfang. Hyttene skal bygges i en mest mulig ensartet stil med saltak og takvinkel mellom 22 - 34 grader. Eventuelle andre bygninger på tomta skal ha samme takvinkel som hovedhuset. Ved bygging på pilarer skal det kles mellom pilarene. Byggegrense til senterlinje privat vei er 10 meter. Avstanden mellom hyttene skal være på minimum 8 meter iht plan og bygningsloven".

I kommuneplanen for Drangedal er eiendommen regulert til fritidsbebyggelse. Av kommuneplanen fremkommer det at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde. Dette betyr at dersom det er uoverenstemmelser mellom reguleringsplan og kommuneplan, så skal reguleringsplan gjelde.

Reguleringskart- og bestemmelser kan fåes ved henvendelse megler.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det 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**

Etter nærmere avtale med selger. Mulighet for rask overtakelse, det meste av innbo kan medfølge. Selger tar med personlige og ønskede eiendeler.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 590 000 Prisantydning

-----  
Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

89 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

-----  
90 990 Omkostninger totalt

106 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
3 680 990 Totalpris. inkl. omkostninger

3 696 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 698 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 90 990

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Kommunale opplysninger

22 500 Markedspakke

5 000 Oppgjørsvederlag

6 500 Tilretteleggingsgebyr

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 126 250

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

#### **Oppdragsansvarlig**

Jon Reidar Haugland

Eiendomsmegler

jon.reidar.haugland@aktiv.no

Tlf: 477 15 120

#### **Ansvarlig megler**

Jon Reidar Haugland

Eiendomsmegler

jon.reidar.haugland@aktiv.no

Tlf: 477 15 120

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26

3770 Kragerø

Tlf: 359 86 818

#### **Salgsoppgavedato**

20.09.2024



Hytta ligger fint til på Brattsbergfeltet, kun ca.4 km fra Gautefall alpinanlegg.



Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og parkering, ellers naturtomt i form av fjell og naturlige skogvekster.  
På sørvest siden av hytta er det romslig platting med jacuzzi, her er det fin utsikt og gode solforhold!









Vindfang med flislagt gulv.

Koselig stue med vedovn og flere vinduer som gir godt med naturlig lys.





Åpen stue og kjøkkenløsning som gir en romslig følelse. Kjøkkeninnredningen har krem gul, profilerte fronter og integrerte hvitevarer.





Godt med skap- og benkplass.

Totalt 4 soverom, hvor 2 av dem er i hovedetasjen og 2 i 2. etasje.





Badet innehar wc, dusjkabinett og servant. Opplegg for vaskemaskin. Her er det fliser på gulv og vegger.



# Plantegning

1. etasje

Brattsbergveien 220

1. Etasje



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



2. etasje har hyggelig loftstue og 2 soverom.

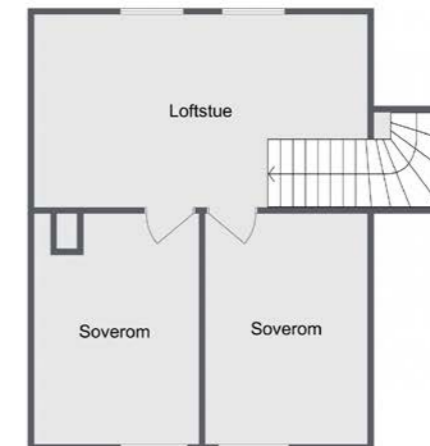


# Plantegning

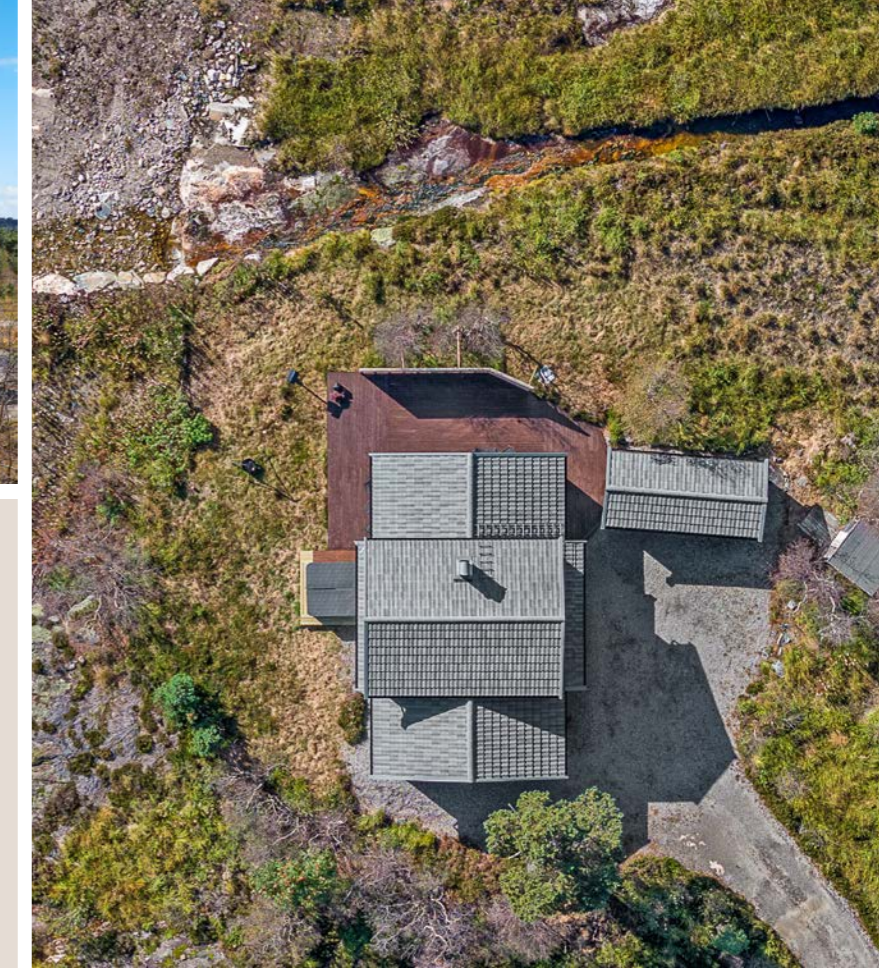
2. etasje

Brattsbergveien 220

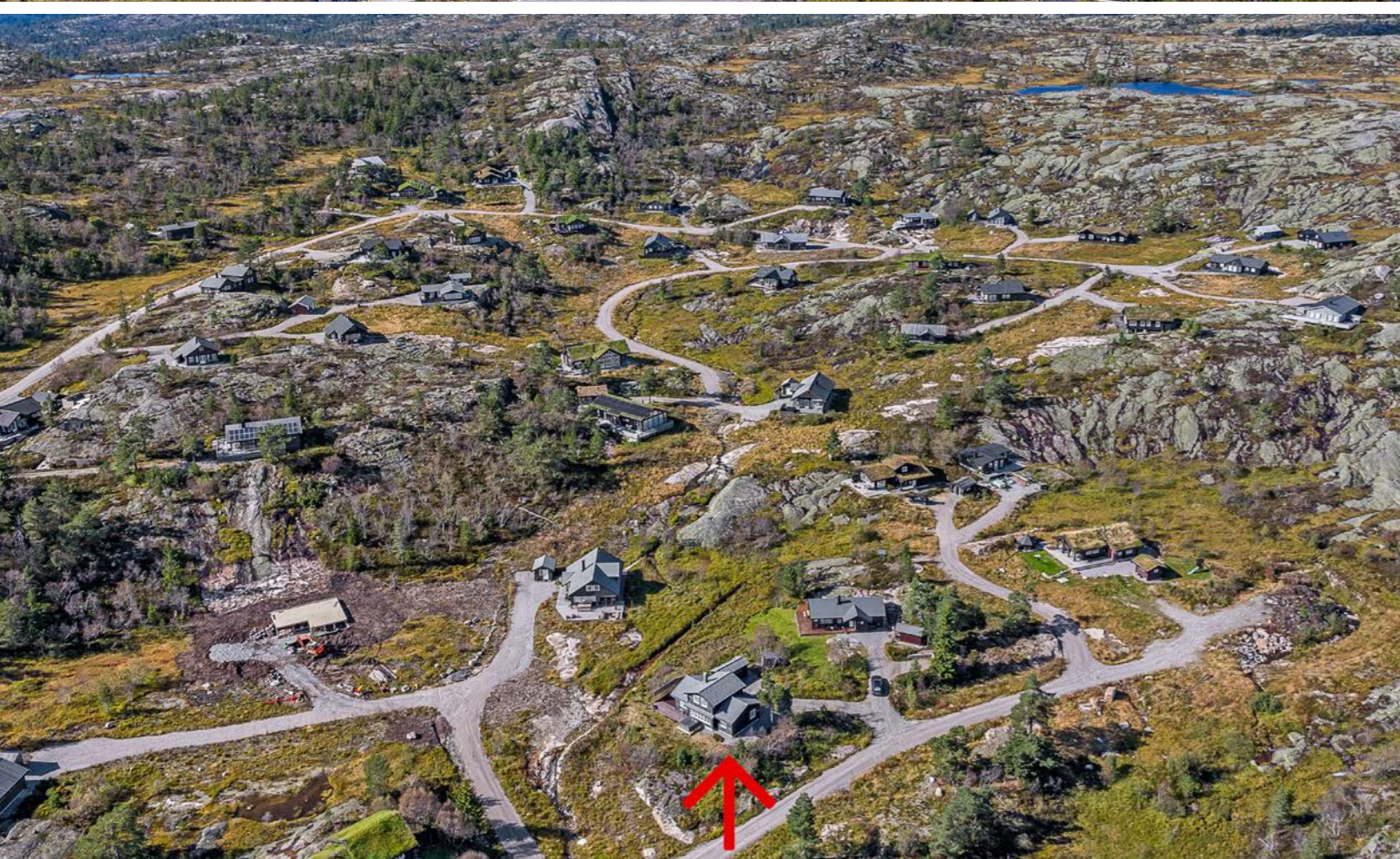
2. Etasje



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



Gautefall har en vakker natur, og det bugner av fine vann og flotte toppturer i området. Dette gjør stedet til en fin helårsdestinasjon, som er like flott sommer som vinter.





# Tilstandsrapport

Fritidsbolig  
Brattsbergveien 220, 3750 DRANGEDAL  
DRANGEDAL kommune  
gnr. 44, bnr. 2, fnr. 171




Sum areal alle bygg: BRA: 126 m<sup>2</sup> BRA-i: 112 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.09.2024 Rapportdato: 18.09.2024 Oppdragsnr.: 12441-1927 Referansenummer: XV4077

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kevin Nielsen Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold og Telemark, samt Agder.



Rapportansvarlig

*Kevin Nielsen*

Kevin Nielsen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@ktakst.no  
915 50 213



Oppdragsnr.: 12441-1927

Befaringsdato: 13.09.2024

Side: 2 av 20

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig beliggende på Gautefallheia på Brattsberg i Drangedal kommune. Hytta er bygget i 2011, og har normal standard og utførelse for byggeåret, med god utstyrsgrad. Bygningen går over to plan og har totalt fire soverom og stue/kjøkken i åpen løsning. Hytta bærer preg av godt vedlikehold og moderat bruk/slitasje på bygningsdeler. Det er gjort få negative anførsler, kjøper anbefales å foreta sine nødvendige undersøkelser, og bør gjøre seg kjent med denne rapporten.

### Fritidsbolig - Byggeår: 2011

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med plastbelagte ståplater/takstein etterligning, fabrikkat Isola, type "Powertech".

Underliggende lekter og undertak med luftesikt under takplater/takstein.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort.

Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med liggende bordkledning.

Tak av takstoler med lastoverføring på yttervegger.

Taket er konstruert med luftesjikt bak takrenne. Malte trevinduer med to lags glass.

Vinduene er originale fra byggeår.

Malt hovedytterdør av tre.

Balkongdør av tre med innsatt isolérglass

Malt boddør av tre.

Terrasse dekke av impregneret trelast etablert på mark med fundament av betong.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av flis og heltré furu, parkett av eik i loftsetasje.

Vegger har overflater av malte panelplater.

Himlinger har overflater av malt mdf panel.

Etasjeskille/gulv av betongdekke på grunn.

Etasjeskille av trebjelkelag mellom etasjene.

Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget da det fantes krav om tiltak mot radon.

Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels fare for forhøyede radonforekomster.

Pipe av elementer originalt fra byggeår.

Ildsted/vedovn av moderne type med god virkningsgrad er plassert i stue.

Feieluke er tilgjengelig i stue.

Trapp fra hovedplan til loftsplan av tre.

Trappa har forskriftsmessig håndløper og rekkverk.

Innvendige profilerte, og malte fyllingsdører av tre.

Dørene har normal bruksslitasje.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg.

Rommet er innredet med gulvmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, nedsenket dusjnise med dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.

Fliser på vegg

Trepanel i tak/himling.

Overflater på gulv av flis med varmekabler.

Sluk av plast.

Membran av smøremembran.

Gulvmontert klosett, håndvask med innredning,

dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk med utkast til vegg.

Friskluft via spalteåpning i dør ved terskel.

Hulltaking og fuktsøk er foretatt uten negative

observasjoner.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med malte og profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Kjøkkenet har nedsenket vask med skyllekum og

integreerte hvitevarer med kjøleskap/frys,

oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Mekanisk avtrekk over kokeplass med avtrekk til

vegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast, rør i rør system.

Samlestokk med kursfortegnelse er plassert

under trapp.

Avløpsrør av plast.

Synlige deler av røranlegg er inspisert.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og på bad. Friskluft

via ventiler og spalteåpning i dør til bad.

Varmtvannsbereder, 200 liter.

Berederen er plassert i bod under trapp.

Undersøkelse av elektrisk anlegg.

Anlegget er originalt fra byggeår.

Brannvarsling, brannslukking og brannsikring.

Boligen er utstyrt med brannvarslere og

brannslukkere.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser.

Drenering av overvann/takvann til grunn.

Bygningen har ingen vegger/gulv eller rom som er

direkte eksponert mot grunn.

Grunnmur av plass støpt betongplate på grunn.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

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

Tegninger er mottatt og gjennomgått.

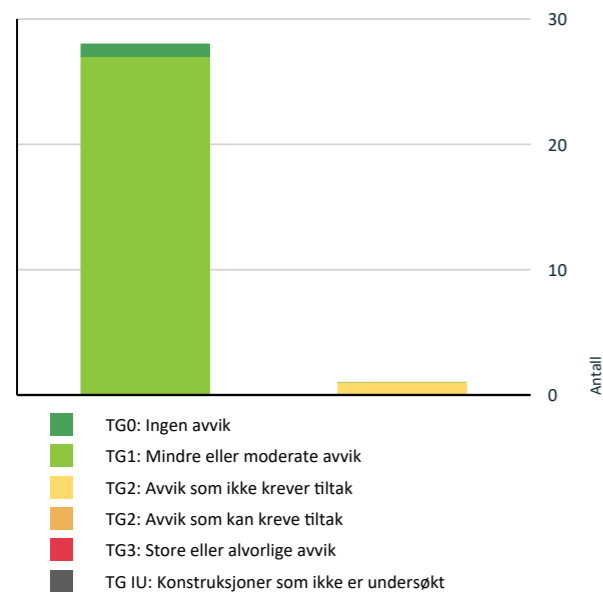
#### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt.

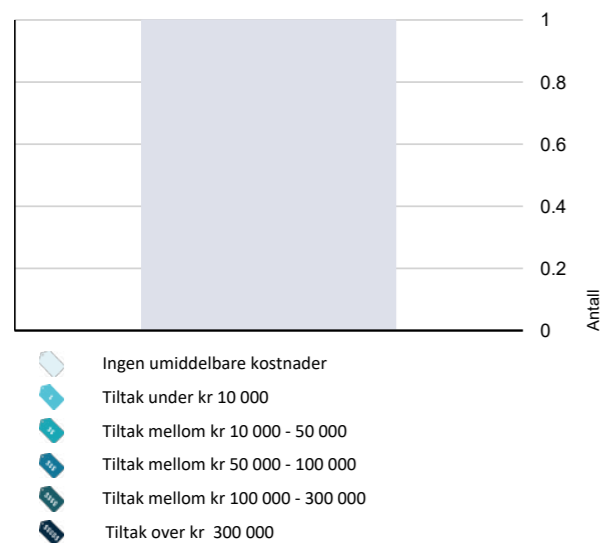
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier ønsker tilstandsrapport med arealmåling til bruk i salg, hvor eiendomsmegler setter verdien. Det er i sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Dette dokument er et styringsdokument som bør inngå i boligens dokumentasjon, og vil være et nyttig verktøy ved planlegging av fremtidig vedlikehold og oppgraderinger. Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si ifra om det er feil som bør rettes opp i taksten.

### Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



Byggeår  
2011

### UTVENDIG

#### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med plastbelagte ståplater/takstein etterligning, fabrikkat Isola, type "Powertech". Underliggende lekker og undertak med luftesikt under takplater/takstein.

#### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort.

#### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med liggende bordkledning.

#### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tak av takstoler med lastoverføring på yttervegger. Taket er konstruert med luftesjikt bak takrenne.

#### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med to lags glass. Vinduene er originale fra byggeår.

#### TG 1 Dører

Malt hovedytterdør av tre.  
Balkongdør av tre med innsatt isolérglass  
Malt boddør av tre.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse dekke av impregnert trelast etablert på mark med fundament av betong.

### INNSENDIG

#### TG 1 Overflater

Gulv har overflater av flis og heltré furu, parkett av eik i loftsetasje. Vegger har overflater av malte panelplater. Himlinger har overflater av malt mdf panel.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv av betongdekke på grunn.  
Etasjeskille av trebjelkelag mellom etasjene.

#### TG 2 Radon

Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget da det fantes krav om tiltak mot radon. Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels fare for forhøyede radonforekomster.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Tilstandsrapport



Utsnitt fra radonkart

### TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av elementer originalt fra byggeår.  
Ildsted/vedovn av moderne type med god virkningsgrad er plassert i stue.  
Feieluke er tilgjengelig i stue.



### TG 1 Innvendige trapper

Trapp fra hovedplan til loftplan av tre.  
Trappa har forskriftsmessig håndløper og rekkverk.



Trapp til andre etasje.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige profilerte, og malte fyllingsdører av tre.  
Dørene har normal bruksslitasje.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg.  
Rommet er innredet med gulvmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, nedsenket dusjnise med dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.



Våtrom/innredninger.



Våtrom/innredninger.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg  
Trepanel i tak/himling.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Overflater på gulv av flis med varmekabler.

## Tilstandsrapport

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.  
Membran av smøremembran.



Sluk med synlig membran.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert klosett, håndvask med innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med utkast til vegg.  
Friskluft via spalteåpning i dør ved terskel.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

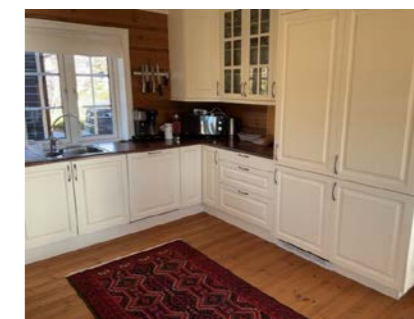
Hulltaking og fuktsøk er foretatt uten negative observasjoner.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med malte og profilerte fronter og benkeplate av laminat.  
Kjøkkenet har nedsenket vask med skyllekum og integrerte hvitevarer med kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass med avtrekk til vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast, rør i rør system.  
Samlestokk med kursfortegnelse er plassert under trapp.



Samlestokk i bod under trapp.

## Tilstandsrapport

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.  
Synlige deler av røranlegg er inspisert.

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken og på bad. Friskluft via ventiler og spalteåpning i dør til bad.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder, 200 liter.  
Berederen er plassert i bod under trapp.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Undersøkelse av elektrisk anlegg.  
Anlegget er originalt fra byggeår.

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.  
**2011**
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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

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



Sikringskap med med kursfortegnelse/dokumentasjon.

### TG 0 Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

*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.*

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.  
Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser.

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering av overvann/takvann til grunn.  
Bygningen har ingen vegger/gulv eller rom som er direkte eksponert mot grunn.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plass støpt betongplate på grunn.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2011

**Kommentar**  
Antatt byggeår

#### Standard

Enkel standard, uisolert.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Enkel garasje/uthus konstruksjon av bindingsverk av tre med slakt skrånende pulttak. Takkonstruksjon av av tre teknet med plater av metall. Fundamenter av betong/mur og stein mot grunn, og gruset gulv. Bygningen fungerer som uthus og er oppført i samme tidsrom som hovedbygningen.

## 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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

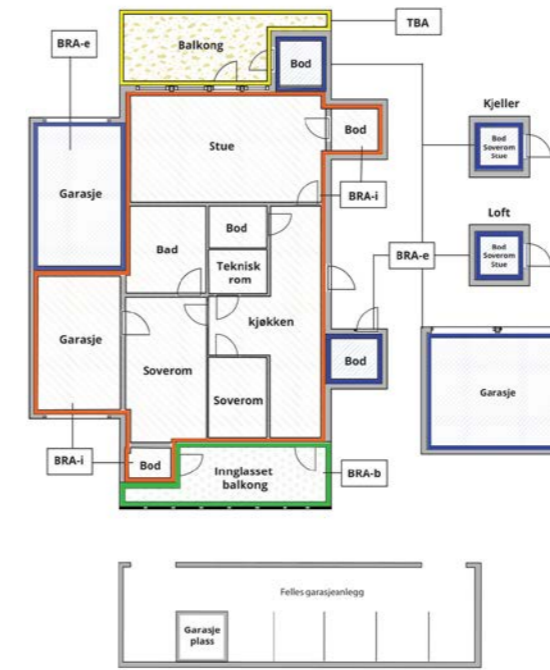
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	78	1		79	38
Etasje	34			34	
<b>SUM</b>	<b>112</b>	<b>1</b>			<b>38</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>113</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Bad/vaskerom	Bod	
Etasje	Loftstue , Soverom , Soverom 2		

### Kommentar

TBA=Terrasse med utgang fra hovedplan.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er mottatt og gjennomgått.

#### 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:*

## Bod

### Ny arealstandard

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

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke forelagt.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Fritidsbolig</b>	112	1
<b>Bod</b>	0	13



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2024	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Tarald Jørgensen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	44	2	171	0	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Brattsbergveien 220							
Hjemmelshaver	Jørgensen Tarald						

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er anlagt i småkupert fjellterreng på Gautefallheia i Drangedal kommune. Tomten er flatlendt med gode sol og utsiktsforhold, og har nærhet til turområder og skianlegg.

#### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat gruset bomvei fra offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsformål.

#### Om tomten

Tomten er enkelt opparbeidet og består av kupert fjellterreng/naturtomt.

#### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet utskrift fra grunnboken. Det er ikke kjent om det foreligger tinglyste rettigheter som har betydning for bruk av eiendommen.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2010

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2024	Egenerklæringskjema utfylt av selger.	Gjennomgått	5	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/XV4077>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302240196	
Selger 1 navn	
Tarald Jørgensen	
Gateadresse	
Brattsbergveien 220	
Poststed	Postnr
DRANGEDAL	3750
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	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## 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

Beskrivelse

Hull i flis bak toalett etter tidligere jett toalett. 2 små sprekker i flis ved dør.

Initialer selger: TJ

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Flis arbeider er gjort av egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Alt var nytt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ferdig melding.

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært tettheter 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

Nei

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

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

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

Initialer selger: TJ

2

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

Document reference: 1302240196

#### Tilleggs kommentar

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: 1302240196

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tarald Jørgensen	cd6baa8b3e90d54420c0cd 2d2ac1bce10c4a2ca6	24.09.2024 05:56:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302240196

- 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>

Kommune	<b>Ferdigattest</b> Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14.juni 1985 § 99 nr. 1
Drangedal	

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Byggm. Olaf haugland Sjådamveien 99 3770 Kragerø	Tarald Jørgensen Vestheiveien 32 3770 Kragerø

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr	bnr	festenr	snr
Gautefall	44	2	171	

Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art Nybygg Hytte			
Vedtatt fattet av		Vedtatt dato	Saksnr
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
<p>Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr.pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).</p>			
<b>Merknader</b>			

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Drangedal	14.02.2011.	DRANGEDAL KOMMUNE TEKNIKK, LANDBRUK OG KULTUR <i>Birgit Lindqvist ef.</i>

Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse

# Ferdigmelding

<b>Gjelder</b>					
Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Byggingenr
	44	2			10/614-4
Adresse Gautefall			Postnr	Poststed	
			3750	DRANGDAL	

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)  
 FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)  
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Arkiv: 242 Arkiv S  
Kass: Crad

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: \_\_\_\_\_

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

**Gjenstående arbeider**

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: \_\_\_\_\_

**Energiforsyning**

Oppvarming		Energikilde		<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Varmepumpe	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass	<input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen		

**Vedlegg (gjelder kun søknad)**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

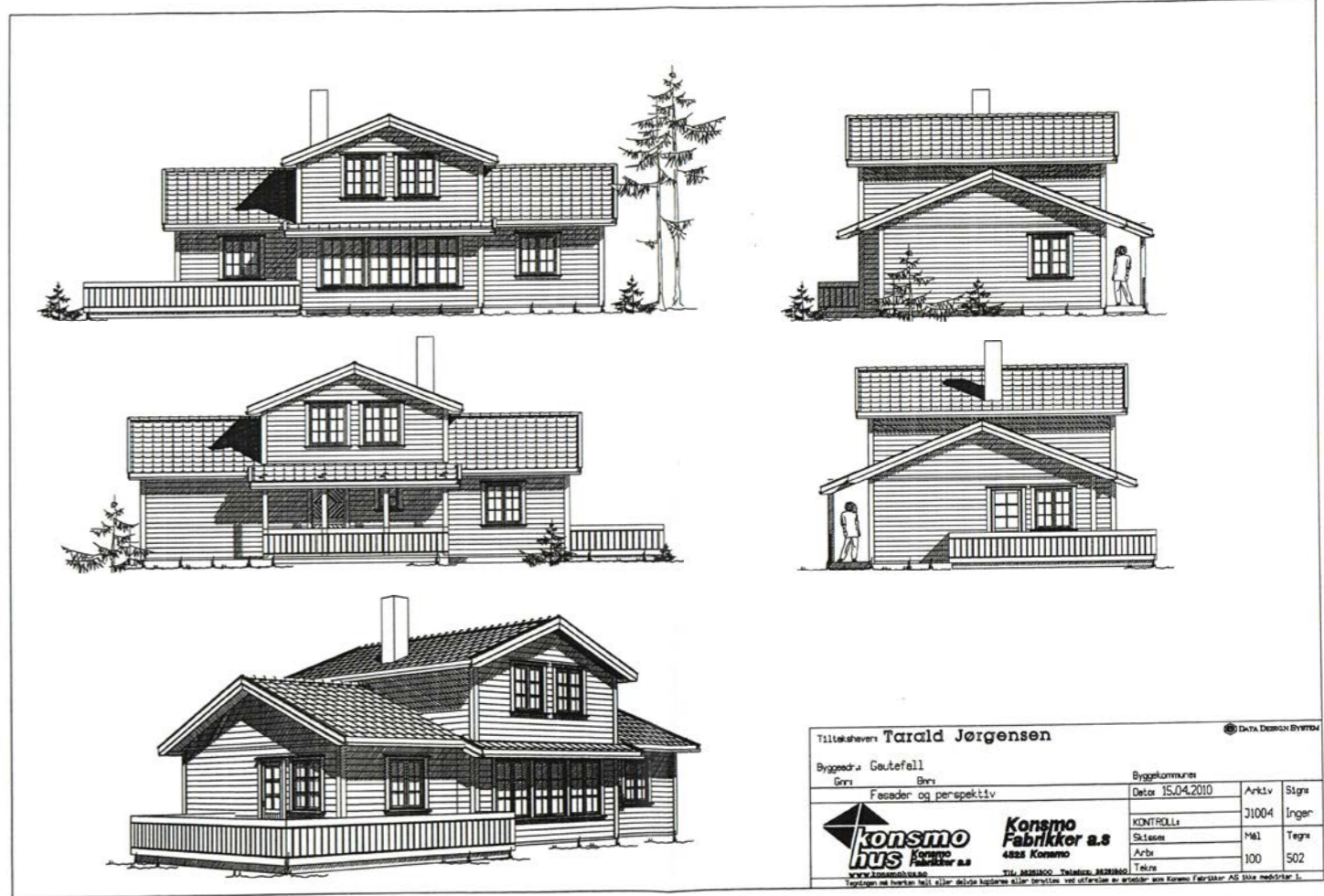
**Underskrift**

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver  
Byggmester Olaf Haugland

Dato 01.02.11 Underskrift *Olaf Haugland*

Gjentas med blokkbokstaver  
OLAF HAUGLAND



Tiltakshaver: Tarald Jørgensen

Byggher: Gautefall

Gnr	Bnr	Byggekommune	Dato	Arkiv	Sign
			15.04.2010	21004	Jørgen
Fasader og perspektiv		KONTROLL	Skisse	Mål	Tegn
			Arbe	100	502
			Tekst		

**konsmo bus** **Konsmo Fabrikker a.s**

4828 Konsmo

Til: 38282000, Internett: 38282000

Tilførsel av byggvarer og byggmateriale til byggherren

## REGULERINGSBESTEMMELSER § 26 FOR BRATTSBERGHEIA GNR. 44 OG BNR. 2 I DRANGEDAL KOMMUNE

Dato for siste revisjon av plankartet: 22.06.07

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 07.03.08

### 1 § GENERELT

#### 1.1 Området reguleres for følgende formål

Området disponeres til byggeområder for fritidsbolig 104,6 daa, Landbruksområder 32,9 daa, Spesialområder friluftsområde land 65,8 daa, Spesialområder privat vei 7,6 daa, Fellesområde felles parkering 3,0 daa.

Området er vist på plan i målestokk 1:2000. Totalt areal som reguleres er 213,96 daa.

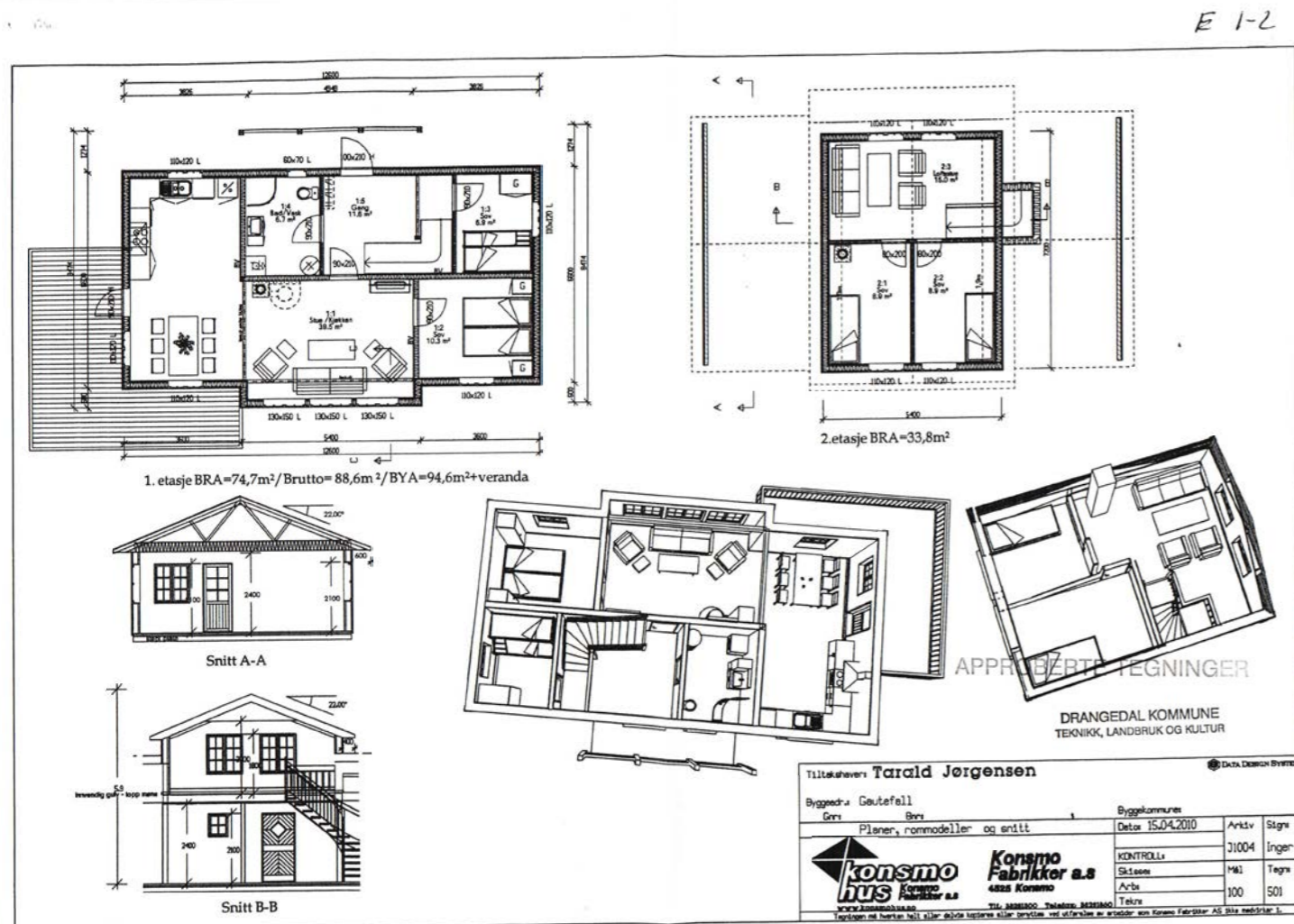
#### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fritidsboliger, veier og friluftsområder på et område som i kommuneplanen for Gautefall er avsatt til formålet.

### 2 § FELLESEBESTEMMELSER

#### 2.1 Krav til bebyggelse

- 1) Det skal legges vekt på at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Kommunen skal se til at bygningens form, fasade, vindussetting, materiale, farge og murer harmonerer med de omkringliggende hytter og naturen.
- 2) Felles atkomstveier til byggeområder og parkering skal ferdigstilles for byggetillatelse for fritidsbolig. Veier innenfor området fritidsbolig er merket med stiplet linje for veikant. Stiplede veier kan justeres ved detaljprosjektering.
- 3) Plassering og utforming av hyttene og andre konstruksjoner på den enkelte tomt skal godkjennes av kommunen.
- 4) De ubygde deler av tomtene skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.
- 5) Det er ikke tillatt med flaggstang på fritidseiendom /festetomt.
- 6) Alle hyttene skal delta i godkjent renovasjon. Renovasjon og feiing følger den kommunale ordningen. Felles avfallsbod ved avkjørsel fra RV 358.
- 7) Parabolantenner og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre.
- 8) Det skal være to biloppstillingsplasser pr hytte.
- 9) Strøm, telefon og kabler legges i bakken.
- 10) Det kan installeres biotoalett.
- 11) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på. Sprengning i tomter skal være mest mulig usynlig etter utbygging. Trær som er til sjenanse eller belastning for eller til fare for andre tomter og omkringliggende areal skal fjernes. Transport i terrenget skal utføres på en skånsom måte for å begrense skader i forbindelse med utbygging.
- 12) Alle huseiere har gjerdeplikt for å holde husdyr(bufe) borte fra egen tomt.
- 13) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.



## 2.2 Rekkefølgekrav

- 1) Før det gis igangsettings tillatelse for fritidsbolig skal veier fram til tomten og biloppstillingsplass være opparbeidet. Det skal foreligge plan for vann og avløpsanlegg før utbygging kan starte.
- 2) Før ferdigattest gis skal energiforsyning og vannposter være i drift, samt fellesbod for avfall.

## 2.3 Dokumentasjonskrav

- 1) Ved søknad om byggetillatelse skal Grenlands standarden krav til byggesøknad være oppfylt.
- 2) Det skal legges fram situasjonsplan for den enkelte tomt.

## 2.4 Miljøforhold

Alle nybygg skal dokumentere radonstråling fra grunnen eller ved bygningsmessige tiltak, forebygge radonstråling i fritidsboligen.

## 2.5 Automatisk freda kulturminner

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

## 3 § REGULERINGSFORMÅL

### 3.1 Byggeområde fritidsbolig

- 1) Reguleringsområde omfatter hytteområdene F1 – F4, totalt 47 tomter og 2 eksisterende hytter. Areal 104,6 daa.
- 2) Tillatt bruksareal for nybygg og eksisterende hytter er T-BRA = 150m<sup>2</sup> i henhold til Teknisk forskrift § 3-5. Der terrenget tillater det kan tomten bebygges med inntil 3 bygg. Frittstående bod/uthus kan ha en maks størrelse på BRA 15 m<sup>2</sup> og frittstående garasje/anneks kan ha en maks størrelse på BRA 30 m<sup>2</sup>. Parkeringsplass på egen tomt er ikke med i utnyttelsesgraden.
- 3) Hyttene skal plasseres som vist på plankartet og i samsvar med påle i terrenget. Hyttene er nummerert og plasseringer er koordinat bestemt, både på kart og i terrenget. Kommunen kan godkjenne nødvendige tilpassninger.
- 4) Bygninger skal gis en harmonisk og enhetlig stil for hele området. Tilpassing til stedlig byggeskikk må ivaretas for det enkelte bygg. Hyttene må tilpasses i utforming, farger og materialbruk til landskapet og eksisterende hytter. Fargevalg skal godkjennes av kommunen ved sterke kontrastfarger og avvikende farger.
- 5) Tillatt gesimshøyde for hyttene er inntil 3,0 meter og tillatt mønehøyde inntil 6 meter. Høyden måles i henhold til teknisk forskrift § 4-2 bortsett fra at høyden måles fra topp grunnmur. Maksimal høyde på grunnmur/ piler skal være 1 meter.
- 6) Bod/uthus skal ligge maks 5 meter fra hovedbygningen, og ha saltak med gesimshøyde opp til 2,5 meter og mønehøyde opp til 5,0 meter. Bod/uthus skal være uten isolasjon og innvendig kledning og vinduer av begrenset omfang.
- 7) Hyttene bygges i en mest mulig ensartet stil med saltak og takvinkel mellom 22<sup>o</sup> – 34<sup>o</sup>. Eventuelle andre bygninger på tomten skal ha samme takvinkel som hovedhuset. Ved bygging på piler skal det kles mellom pilarene.
- 8) Det er ikke tillatt uten søknad til kommunen anlegge hekk, gjerde inn tomtene eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering ut over det som er nødvendig for oppføring av hytten.
- 9) Byggegrense til senterlinje privat vei er 10 meter.

- 10) Avstanden mellom hyttene skal være på minimum 8 meter i henhold til Plan- og bygningsloven. Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødige hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området.
- 11) Det kan etableres vannposter innenfor byggeområde for fritidsbolig.

### 3.2 Landbruksområder

- 1) Landbruksområder omfatter jordbruk, skogbruk og eventuelle beiter. Området skal ikke benyttes til byggeområde for annet enn landbruksdrift. Areal 32,9 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.

### 3.3 Spesialområde friluftsområde land

- 4) Det er avsatt områder på totalt 65,8 daa til friluftsområde land.
- 5) Innenfor området er det ikke tillatt oppført bygninger med mindre de er ment å fremme friluftslivet. Rydding av stier skal utføres på en slik måte at det ikke skjemmer naturen.
- 6) Det kan etableres vannposter innenfor spesialområde friluftsområde land.

### 3.4 Spesialområde privat vei

- 1) Private veier omfatter veier til hytteområdene. Areal = 7,6 daa.
- 2) Veiene bygges med bredde 4 meter inkl. 0,5 meter veiskulder. Regulert bredde for vei er 8 meter. I tillegg kommer areal til skjæring/fyllinger som kan anlegges på tilstøtende areal. Vegstandard i henhold til landbruksvei klasse 3.
- 3) Atkomstveiene skal være bygd før det gis byggetillatelse.
- 4) Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon.

### 3.5 Felles områder felles parkering

- 1) Felles parkering omfatter parkering i hytteområdene. Areal = 3,0 daa.

Drangedal 22.06.07

Grethe Haustveit

DRANGEDAL KOMMUNE  
KOMMUNESTYRET  
Sak 2/108  
Godkjent: 24.03.2008  
Peter C. A. Vøller



# REGULERINGSBESTEMMELSER § 26 FOR BRATTSBERGHEIA GNR. 44 OG BNR. 2 I DRANGEDAL KOMMUNE

Dato for siste revisjon av plankartet: 22.06.07  
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 07.03.08

## 1 § GENERELT

### 1.1 Området reguleres for følgende formål

Området disponeres til byggeområder for fritidsbolig 104,6 daa, Landbruksområder 32,9 daa, Spesialområder friluftsområde land 65,8 daa, Spesialområder privat vei 7,6 daa, Fellesområde felles parkering 3,0 daa.

Området er vist på plan i målestokk 1:2000. Totalt areal som reguleres er 213,96 daa.

### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fritidsboliger, veier og friluftsområder på et område som i kommuneplanen for Gautefall er avsatt til formålet.

## 2 § FELLES BESTEMMELSER

### 2.1 Krav til bebyggelse

- 1) Det skal legges vekt på at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Kommunen skal se til at bygningens form, fasade, vindussetting, materiale, farge og murer harmonerer med de omkringliggende hytter og naturen.
- 2) Felles atkomstveier til byggeområder og parkering skal ferdigstilles før byggetillatelse for fritidsbolig. Veier innenfor området fritidsbolig er merket med stiplede linje for veikant. Stiplede veier kan justeres ved detaljprosjektering.
- 3) Plassering og utforming av hyttene og andre konstruksjoner på den enkelte tomt skal godkjennes av kommunen.
- 4) De ubygde deler av tomtene skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.
- 5) Det er ikke tillatt med flaggstang på fritidseiendom /festetomt.
- 6) Alle hyttene skal delta i godkjent renovasjon. Renovasjon og feiing følger den kommunale ordningen. Felles avfallsbod ved avkjørsel fra RV 358.
- 7) Parabolantennener og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre.
- 8) Det skal være to biloppstillingsplasser pr hytte.
- 9) Strøm, telefon og kabler legges i bakken.
- 10) Det kan installeres biotoalett.
- 11) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på. Sprengning i tomter skal være mest mulig usynlig etter utbygging. Trær som er til sjenanse eller belastning for eller til fare for andre tomter og omkringliggende areal skal fjernes. Transport i terrenget skal utføres på en skånsom måte for å begrense skader i forbindelse med utbygging.
- 12) Alle huseiere har gjerdeplikt for å holde husdyr(bufe) borte fra egen tomt.
- 13) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

### 2.2 Rekkefølgekrav

- 1) Før det gis igangsettings tillatelse for fritidsbolig skal veier fram til tomten og biloppstillingsplass være opparbeidet. Det skal foreligge plan for vann og avløpsanlegg før utbygging kan starte.
- 2) Før ferdigattest gis skal energiforsyning og vannposter være i drift, samt fellesbod for avfall.

### 2.3 Dokumentasjonskrav

- 1) Ved søknad om byggetillatelse skal Grenlands standarden krav til byggesøknad være oppfylt.
- 2) Det skal legges fram situasjonsplan for den enkelte tomt.

### 2.4 Miljøforhold

Alle nybygg skal dokumentere radonstråling fra grunnen eller ved bygningsmessige tiltak, forebygge radonstråling i fritidsboligen.

### 2.5 Automatisk freda kulturminner

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

## 3 § REGULERINGSFORMÅL

### 3.1 Byggeområde fritidsbolig

- 1) Reguleringsområde omfatter hytteområdene F1 – F4, totalt 47 tomter og 2 eksisterende hytter. Areal 104,6 daa.
- 2) Tillatt bruksareal for nybygg og eksisterende hytter er T-BRA = 150m<sup>2</sup> i henhold til Teknisk forskrift § 3-5. Der terrenget tillater det kan tomten bebygges med inntil 3 bygg. Frittstående bod/uthus kan ha en maks størrelse på BRA15 m<sup>2</sup> og frittstående garasje/anneks kan ha en maks størrelse på BRA 30 m<sup>2</sup>. Parkeringsplass på egen tomt er ikke med i utnyttelsesgraden.
- 3) Hyttene skal plasseres som vist på plankartet og i samsvar med påle i terrenget. Hyttene er nummerert og plasseringer er koordinat bestemt, både på kart og i terrenget. Kommunen kan godkjenne nødvendige tilpassninger.
- 4) Bygninger skal gis en harmonisk og enhetlig stil for hele området. Tilpassing til stedlig byggeskikk må ivaretas for det enkelte bygg. Hyttene må tilpasses i utforming, farger og materialbruk til landskapet og eksisterende hytter. Fargevalg skal godkjennes av kommunen ved sterke kontrastfarger og avvikende farger.
- 5) Tillatt gesimshøyde for hyttene er inntil 3,0 meter og tillatt mønehøyde inntil 6 meter. Høyden måles i henhold til teknisk forskrift § 4-2 bortsett fra at høyden måles fra topp grunnmur. Maksimal høyde på grunnmur/ pilerer skal være 1 meter.
- 6) Bod/uthus skal ligge maks 5 meter fra hovedbygningen, og ha saltak med gesimshøyde opp til 2,5 meter og mønehøyde opp til 5,0 meter. Bod/uthus skal være uten isolasjon og innvendig kledning og vinduer av begrenset omfang.
- 7) Hyttene bygges i en mest mulig ensartet stil med saltak og takvinkel mellom 22<sup>o</sup> – 34<sup>o</sup>. Eventuelle andre bygninger på tomten skal ha samme takvinkel som hovedhuset. Ved bygging på pilerer skal det kles mellom pilarene.
- 8) Det er ikke tillatt uten søknad til kommunen anlegge hekk, 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 hytten.
- 9) Byggegrense til senterlinje privat vei er 10 meter.

- 10) Avstanden mellom hyttene skal være på minimum 8 meter i henhold til Plan- og bygningsloven. Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødig hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området.
- 11) Det kan etableres vannposter innenfor byggeområde for fritidsbolig.

### 3.2 Landbruksområder

- 1) Landbruksområder omfatter jordbruk, skogbruk og eventuelle beiter. Området skal ikke benyttes til byggeområde for annet enn landbruksdrift. Areal 32,9 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.

### 3.3 Spesialområde friluftsområde land

- 4) Det er avsatt områder på totalt 65,8 daa til friluftsområde land.
- 5) Innenfor området er det ikke tillatt oppført bygninger med mindre de er ment å fremme friluftslivet. Rydding av stier skal utføres på en slik måte at det ikke skjemmer naturen.
- 6) Det kan etableres vannposter innenfor spesialområde friluftsområde land.

### 3.4 Spesialområde privat vei

- 1) Private veier omfatter veier til hytteområdene. Areal = 7,6 daa.
- 2) Veiene bygges med bredde 4 meter inkl. 0,5 meter veiskulder. Regulert bredde for vei er 8 meter. I tillegg kommer areal til skjæring/fyllinger som kan anlegges på tilstøtende areal. Vegstandard i henhold til landbruksvei klasse 3.
- 3) Atkomstveiene skal være bygd før det gis byggetillatelse.
- 4) Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon.

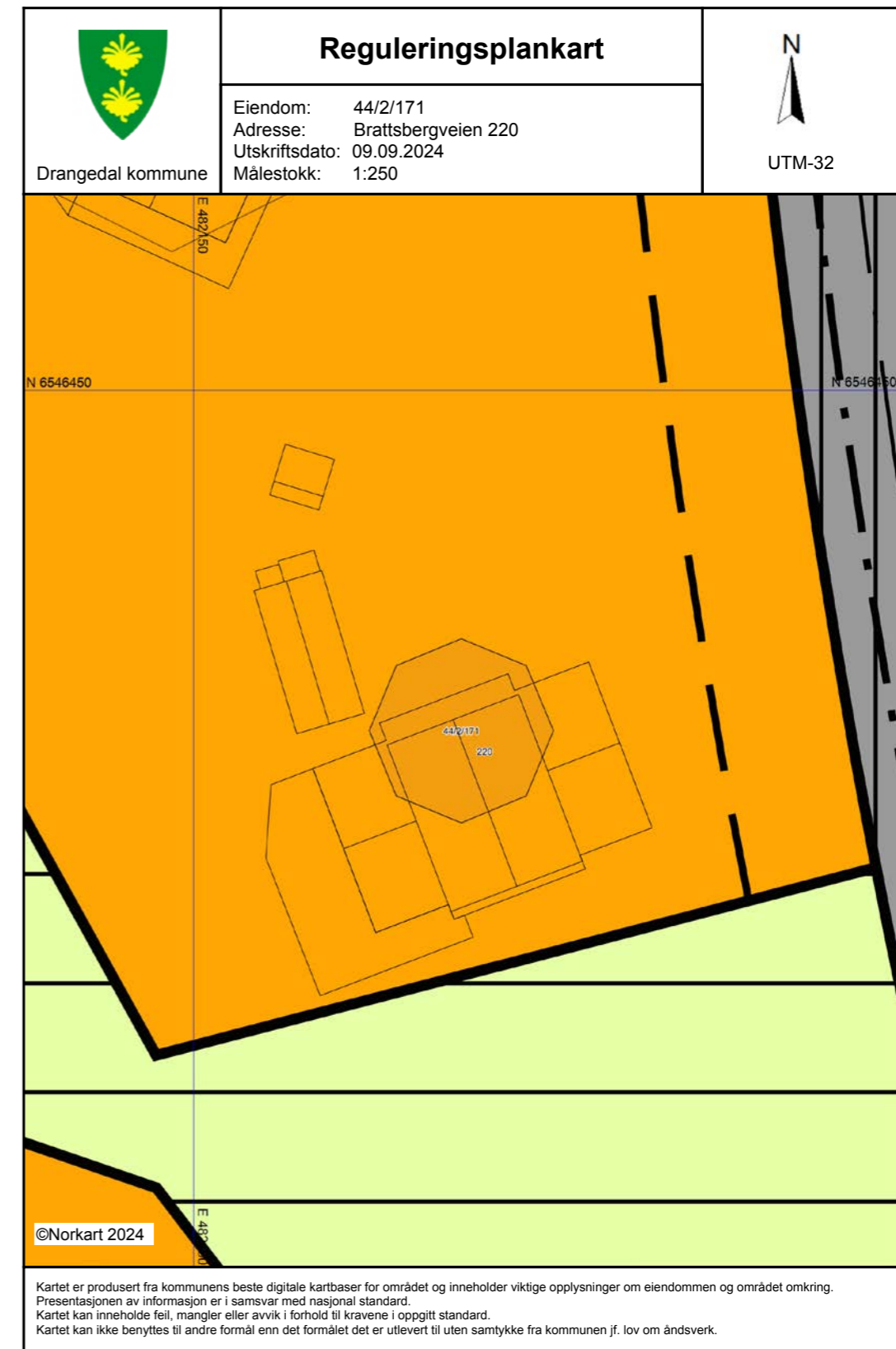
### 3.5 Felles områder felles parkering

- 1) Felles parkering omfatter parkering i hytteområdene. Areal = 3,0 daa.

Drangedal 22.06.07

Grethe Haustveit

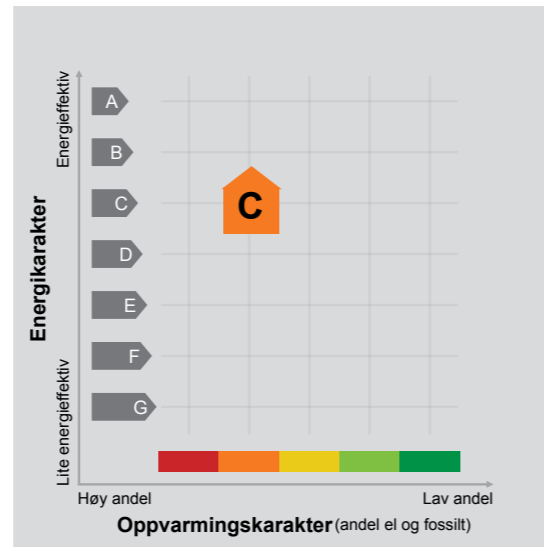
DRANGEDAL KOMMUNE  
KOMMUNESTYRET  
Sak 2/108  
Godkjent: 04.10.2008  
Peter C. A. Vøller



# ENERGIATTEST



Adresse	Brattsbergveien 220
Postnummer	3750
Sted	DRANGEDAL
Kommunenavn	Drangedal
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	171
Byggningsnummer	300147763
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-21713
Dato	09.09.2024



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

**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

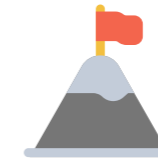
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Brattsbergveien 220

## Høyde over havet

608 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	2 t 2 min 🚗
🚗 Felehovet Linje 602	5 min 🚗 2.2 km
🚗 Felekjenn Linje 602	6 min 🚗 3.1 km

## Avstand til byer

Kragerø	1 t 12 min 🚗
Porsgrunn	1 t 25 min 🚗
Skien	1 t 25 min 🚗
Arendal	1 t 36 min 🚗
Oslo	3 t 12 min 🚗

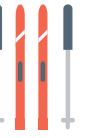
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Treungen Supercharger	16 min 🚗
🚗 Recharge Treungen	17 min 🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 52 m



Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Kjøretid: 8 min
- Skitrekking i anlegget: 6



## Aktiviteter

Ski Logde Gautefall	8 min 🚗
Gautefall Akebakke	8 min 🚗
Jettegrytene i Eikholm	27 min 🚗

## Sport

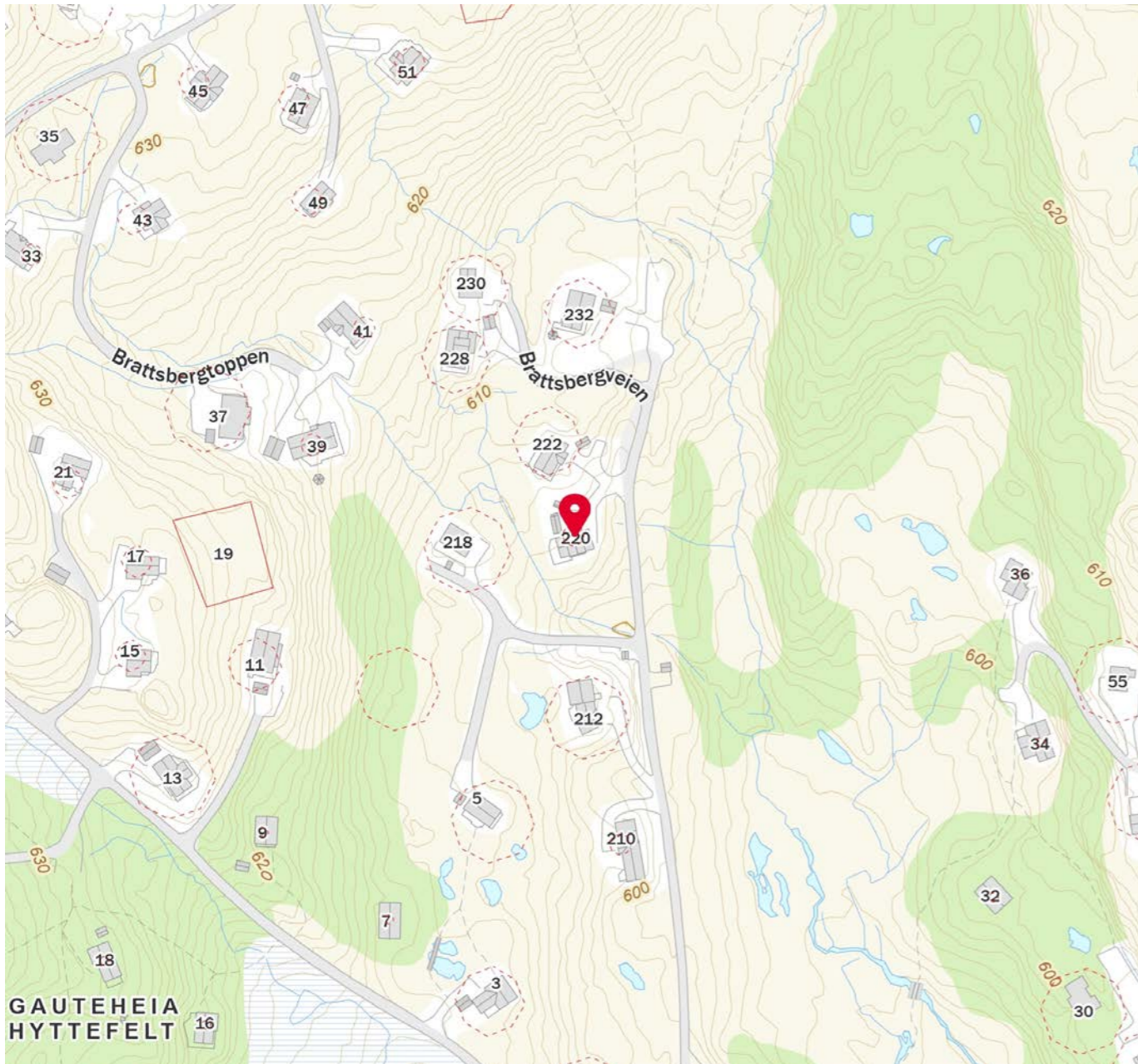
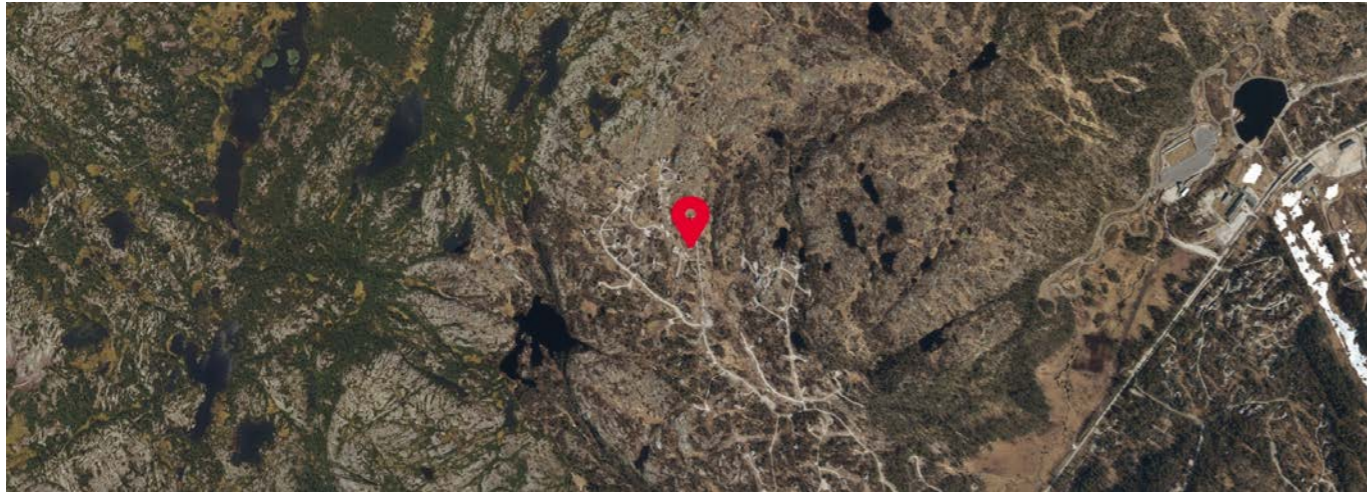
🏆 Fjelltun leirskole balløkke Ballspill	11 min 🚗 8.1 km
🏆 Stasjonsområdet aktivitetsområde Ballspill	18 min 🚗 15.3 km

## Dagligvare

Coop Prix Treungen PostNord	17 min 🚗 14.9 km
Spar Treungen Post i butikk	17 min 🚗 15.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring PLUS

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



## 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 eiendoms-  
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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:** Brattsbjergveien 220  
3750 DRANGEDAL

**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