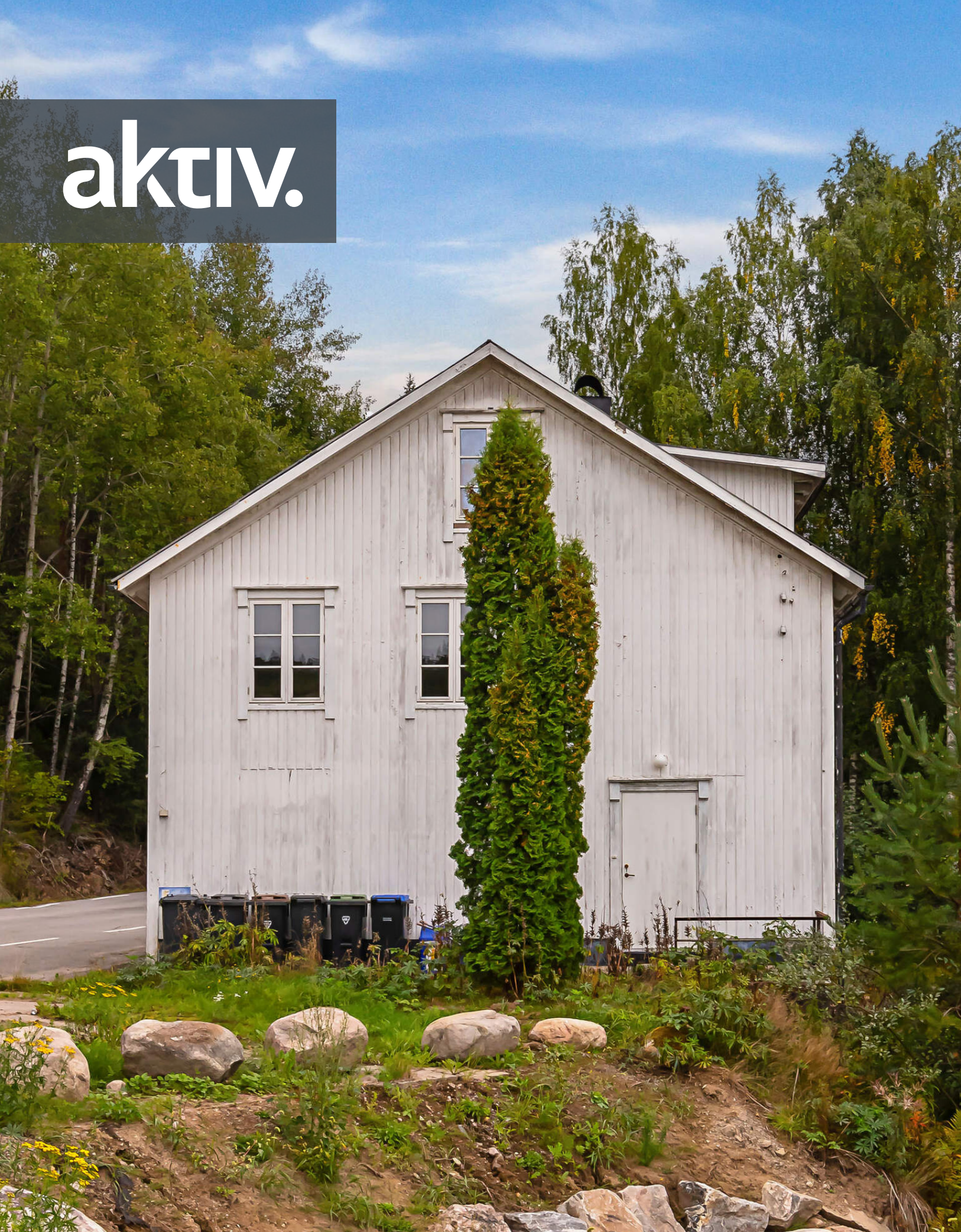


aktiv.







Jon Reidar Haugland

Eiendomsmeglerfullmektig

Mobil 47 71 51 20

Email jon.reidar.haugland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26

3791 Kragerø

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 890 000 + omk.

Omkostninger: 38 422 *

Totalt inkl. 928 422

omkostninger:

Selger: Halfdan Esborg

Boligtype: Næringsbygg

Eierform: Selveier

Byggeår: 1926

Bra: 550m²

Gnr./bnr.: 6/40

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 2395m²

Oppdragsnr.: 41220276

* Regnet ut fra prisantydning.



VELKOMMEN

Singusdalveien 210 ligger i naturskjønne og fredlige omgivelser i Kjosens i Drangedal kommune.

Tidligere landhandel, som siste årene har vært i bruk som bokhus. Bygget ble oppført 1926 og påbygd med lager i 1950/60. Rommer totalt hele 550 kvm, deler av bygget går over tre plan med kjeller.

Det er omtrent 15 min i bil til Stranna, som er sentrum i Drangedal, med blant annet dagligvareforretningen Coop Prix, bibliotek, kafé, togstasjon, Drangedal idrettsanlegg med fotballbane, friidrettstadion, 21 skivers skiskytteranlegg, lysløyper og moderne klubbhus.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig visning!

Innhold

Velkommen	1
Innhold	3
Standard	3
Beliggenhet	5
Beskrivelse av eiendommen	6
Offentlige forhold	7
Prisantydning inkl. omkostninger	7
Øvrige kjøpsforhold	7
Plantegning	21
Tilstandsrapport	24
Nabolagsprofil	51
Løsøre og tilbehør	54
Boligkjøperforsikring	56
Forbrukerinformasjon om budgiving	59
Budskjema	60



Singusdalsveien 210

INNHold

1.etasje: Butikklokale, bod, gang/trapperom, kjøkken, wc, entré
Loft: Trapperom, butikklokale 3 rom
2.etasje: 3 rom, trapperom
Kjeller: Lager

STANDARD

Tidligere landhandel, som siste årene har vært i bruk som bokhus. Bygget ble oppført 1926 og påbygd med lager i 1950/60. Rommer totalt hele 550 kvm, deler av bygget går over tre plan med kjeller.

Vi gjør vi spesielt oppmerksom på at taket må skiftes, se tilstandsrapport fra takstmann. Bygget er dårlig isolert og energikrevende. I perioder med frost er det behov for bruk av varmekabel i fm. drenerings kum som ligger mellom bygget og veien (nord-øst for bygget).

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 TG3 (store eller alvorlige avvik, som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid):

UTVENDIG

- Taktekking: Takplater med skader, store utettheter og korrosjon. Tiltak: Ny eier må regne med skifte av taktekking.

- Nedløp og beslag: Renner og beslag med store skader. Tiltak: Ny eier må skifte renner, nedløp,

snøfangere og stigetrinn ved skifte av takteking.

- Veggkonstruksjon: Retningsavvik er påregnelig hensyntatt byggemåte. Yttervegg er svakt isolert og har manglende tetthet i forhold til dagens krav til isolasjon og tetthet. Råteskader i kledning og reisverk. Erfaringsmessig vil skjult trevirke ha høy skadefrekvens, skader forekomme ofte rundt vinduer/dører og knutepunkt. Tiltak: Ny eier bør regne med vedlikehold og utskiftninger av råteskader.

- Takkonstruksjon/loft:

Konstruksjonen har svanker og skjevheter pga. konstruksjonens alder og oppbygging. Det må påregnes måking av takflater ved snømengder mer enn ca 50 cm. Ved visuell kontroll av innvendige flater var det tegn til lekkasjepunkter. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen.

Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner må åpninger foretas. Ut i fra observasjoner virker konstruksjonen og være manglende ventilert og svakt isolert. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppgradering av tak. Ventilering er ikke god nok til å hindre isdannelse og kondens. Taktekking holder ikke tett og skjulte skader er påregnelig. Råteskader i utvendig takutstikk. Tiltak: Ny eier må utbedre takskader. Tak som krever ombygging dersom man ønsker dagens krav til isolering, lufting og tetthet.

- Vinduer fra 1985, 1987 og byggeår: Vindu mot veg med råteskade. Vindu fra byggeår med skader i karm. Tiltak: Ny eier må skifte vinduer.

INNVENDIG

- Etasjeskiller/gulv mot grunnen:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Pipe og ildsted: Pipeløp har kort gjenstående brukstid. Det er innkledde sider på pipen. Det er krav til 4 synlige sider på teglsteinspiper. Tiltak: Det er kun 3 synlige sider på pipestokk. Ny eier må foreta tiltak for å lukke avviket og bør ses i sammenheng med rehabilitering av pipeløp.

- Innvendige trapp til kjeller: Det er ikke montert rekkverk. Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

KJØKKEN

- Overflater og innredning: Skrog og bunnsokkel med fuktskader under vask som følge av lekkasje fra avløp. Ved demontering av skrog og bunnsokkel kan skjulte skader forekomme. Vann var avslått under befaringen. Tiltak: Ny eier må utbedre lekkasje og fuktskader.

SPELIALROM

- Overflater og konstruksjon: Rommet er ikke ventilert. Tiltak: Mekanisk avtrekk anbefales for ventilering av rommet.

- Overflater og konstruksjon: Rommet er ikke ventilert. Innredning med skader. Tiltak: Mekanisk avtrekk anbefales for ventilering av rommet. Innredning bør skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Elektrisk anlegg: Ny eier må skifte deler av det elektrisk anlegget hensyntatt kapasitet på anlegg og kort gjenstående brukstid. Det anbefales elektrisk kontroll med utbedring og utskifting av komponenter.

- Branntekniske forhold:

Brannslukkingsapparat var godkjent frem til 2004 og har dermed utgått på dato. Brannslukker må skiftes eller godkjennes på ny.

TOMTEFORHOLD

- Drenering: Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og at fritt vann har oppstått i kjeller ved felere anledninger. Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha vesentlig redusert effekt. (se forøvrig paragraf: rom under terreng). Tiltak: Ny eier må regne med skifte av drenering.

- Terrengforhold: Terreng faller inn mot bygning og økt vannstand fra Åkervatn kan gi vann i kjeller. Tiltak: Terrengjustering bør ses i sammenheng med skifte av drenering og grunnvann.

- Oljetank: Bruk av fossilt brensel er fra 2020 ikke tillatt benyttet. Tiltak: Ny eier bør regne med sanering eller fjerning av tank.

Forhold som har fått TG2 (vesentlige avvik og mindre avvik, som kan kreve tiltak eller ikke som ikke krever umiddelbare tiltak):

UTVENDIG

- Vinduer fra 1990-tallet: Vannbrett uten beslag, regnvann kan trenge inn i konstruksjonen. Ramme og karm er slitt og det er sprekker og fuktmerker i trevirket. Tiltak: Vannbrett uten beslag, krever hyppig vedlikehold. Vinduer krever vedlikehold.

- Dører: Ytterdører tetter svakt til karm. Påregnelig med luftlekkasje grunnet synlige åpninger mellom karm og dør. Ytterdører med avflassing og slitasje. Tiltak: Ny eier må vedlikeholde ytterdører.

- Utvendig rampe: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Murverk med skader. Tiltak: Det er ikke krav om

utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens høydekrav. Murverk krever puss og reperasjon.

INNVENDIG

- Overflater: Heltre gulv montert som flytende gulv på bjelkelag. Gulvbord oppsprukket i lengdeskjøter. Avstand mellom gulvbord vil endre seg med årstiden og vil være mest fremtredene på vinterstid. Det er stedvis knirk i gulv ved personbelastning. Det bemerkes at vegger og bjelkelag er originalt fra byggeåret og skjevheter er normalt. Knirk kommer ofte av skjevheter og spikeropptrekk i undergulv. Ny eier kan fjerne knirk ved å skru undergulv på nytt før nytt montering av nytt gulv. Tiltak: Avstand mellom gulvbord vil endre seg med årstiden og vil være mest fremtredene på vinterstid. Ny eier kan fjerne knirk ved å skru undergulv på nytt før nytt montering av nytt gulv.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

- Rom under terreng: Det er fuktighet i nedre del av murvegg og betonggulv. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen og svikt i drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende (plast) sjikt mot grunn. Eier opplyser om vann i kjeller i tidsrom ved flom. Siste årene har det vært 3 tilfeller med vann i kjeller.

- Innvendige trapp: Trapp til loft med sterk stigningsvinkel og manglende inntrinn. Trapp til 1. etasje tilfredstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde og håndløper. Tiltak: Dagens krav til åpninger i

trapper og rekkverk er maks. lysåpning 10 cm. Krav til rekkverkshøyde er min. 90 cm og det skal være håndløper på begge sider. Forholdet anbefales utbedret på generelt grunnlag mtp sikkerhet. TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Rør i rør til kjøkken mangler mansjett i overgang varerør og vannrør. Tiltak: Mansjett under kjøkken kan ettermonteres.

- Avløpsrør: Avløp under kjøkken med lekkasje i kjøkkenskap. Tiltak: Avløp under kjøkken må ha tilsyn og utbedring da det er lekkasje.

- Varmepumpe: Eldre varmpumpe uten kjent service. Tiltak: Service bør gjennomføres hvert 2. år. TOMTEFORHOLD

- Byggegrunn: Byggegrunn består av stedlige masser som morene og grus. Som følge av normal byggemetode i 1920 er det ikke tilført pukk eller andre telesikre masser som har medført bevegelser i fundamentering. Tiltak: Ny eier bør ha regelmessig tilsyn for eventuell ytterlig utvikling.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Tiltak: Ny eier må utføre reparasjonsarbeider på sprekker og mur. Mur må regelmessig ha tilsyn/kontrollmåling for eventuell ytterlig utvikling.

- Betongdekke i kjeller: Det er registrert stedvis saltutslag i dekke. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende (tett) sjikt. Tiltak: Det anbefales etablering av drenerende tiltak mot utvendig grunnmur.

- Utvendige vann- og avløpsrør: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Tiltak: Ny eier bør foreta kontroll av brønnvann. Vannprøver kan sendes til mattilsynet eller tilsvarende laboratorium.

- Septiktank: Mer enn halvparten av

forventet brukstid er oppbrukt på septiktank. Tiltak: Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Takstforum Telemark AS, datert 25.10.22.

BELIGGENHET

Singusdalveien 210 ligger i naturskjønne og fredlige omgivelser i Kjosens i Drangedal kommune.

Kjosens, med sine grønne jorder, høyreiste fjell og gulblomstrende enger, ligger omlag 15 minutter fra Drangedal sentrum. Den lille bygda har nok av bade- og fiskemuligheter i sine mange vann. Et av disse er Åkrevannet, som ligger ca. 1 km nord for eiendommen. Åkrevannet har også den fine badeplassen Kåsmyra, med en barnevennlig og langgrunn strand, i tillegg til brygge og gressplen.

Fra eiendommen er det heller ikke langt til toppen som kanskje gir den beste utsikten utover Kjosens; Nåsnibben. Fjellet sees fra eiendommen og det går sti opp som er ca. 3,5 km lang. Her er det også flott utsikt mot Nåsvannet.

Det er omtrent 15 min i bil til Stranna, som er sentrum i Drangedal, med blant annet dagligvareforretningen Coop Prix, bibliotek, kafé, togstasjon, Drangedal idrettsanlegg med fotballbane, friidrettstadion, 21 skivers skiskytteranlegg, lysløyper og moderne klubbhus. Her ligger også Drangedal bygdetun hvor det er flotte tur områder.

Fra Stranna er det kort vei til båthavn og fin, barnevennlig sandstrand ved Toke, tursti, gapahuk, tarzanløype og sandvolleyballbane. Toke er Drangedals største innsjø, en perle

med sine utallige øyer og bukter, og en strandlinje på 160 km. Det er et unikt område for bade-og båtliv, samt fine turmuligheter med småbåter og nydelige forhold for kano og kajakk. For den fiskeinteresserte byr også Toke på rikelig med røye, ørret, abbor og sik.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Adkomst

Se kartskisje.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Bygning oppført i 1926 med tilbygg fra 1950/60. Tak med stålplater. Pannebord i malt utførelse. Vindskibord med gavelkryss. Tak er innsisert fra tak. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Yttervegg består av reisverk som er uisolert. Utvendig påmontert stående kledning. Innvendig flater med panel. Takkonstruksjon med form av saltak. Taket har lukket skråhimling uten tilkomst. Konstruksjonen er etterisolert.

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

Areal

Kjeller: Bra: 210kvm
1.etasje: Bra: 235kvm
2.etasje: Bra: 75kvm
Loft: Bra: 30kvm

Totalt: Bra: 550kvm

Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og

Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Oppvarming gjøres ved bruk av 3 varmepumper, vedovn og ellers elektrisk.

Tomten

Eiet tomt på 2395kvm i følge matrikkelbrev fra Drangedal kommune. Sør på tomten er det opparbeidet en stor gruset parkeringsplass. Deler av bygningsmassen mot nord ligger på eller utenfor grensen. Bygget ble oppført for nærmere 100 år siden og dette antas å være uten praktisk betydning for kjøper. Kjøper overtar uansett ansvar og risiko for nevnte forhold.

Parkering

Flere oppstillingsplasser på egen tomt.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Vannet kommer fra brønn som deles med en nabo. Privat avløp til septiktank som tømmes av kommunen.

Formuesverdi

Har ikke latt seg fremskaffe.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr. 7805 pr år/. 2021
Disse omfatter kloakk, renovasjon, feieavgift og eiendomsskatt.

Faste løpende kostnader

Kommunale avgifter, forsikringer og strøm.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Eiendommen har vært brukt til næringsformål siden 1940-tallet. Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det finnes heller ikke opprinnelige byggetegninger fra byggeår i kommunens arkiv. Det finnes av den grunn ikke dokumentasjon over eiendommens lovlighet.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr at man ikke lenger kan søke om ferdigattest for eiendommen, og senere tiltak som er utført før 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt i bruk."

Forholdet med manglende brukstillatelse og ferdigattest er imidlertid veldig vanlig i kommunen, særlig for bygg oppført på 80-tallet og tidligere. Bygningen har vært i bruk i over 80 år, og mest sannsynlig vil forholdet være uten praktisk betydning for kjøper. Kjøper overtar uansett ansvar og risiko for nevnte forhold.

Utleie

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

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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.

Eiendommen er overbeheftet, og selger vil etter all sannsynlighet ikke være søkegod i fm. evt. mangelskrav fra kjøper. I praksis medfører dette en økt risiko for kjøper. Det anbefales at interessenter gjør særlige grundige undersøkelser før inngivelse av bud. Kjøper må ta høyde for at feil/mangler ved bygget må rettes for egne kostnader, uavhengig om selger måtte ha holdt tilbake opplysninger, gitt feil opplysninger eller bygget er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 6 Bnr. 40 i Drangedal kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Registrering av grunn - doknr.101 - tinglyst 05.02.1943
Skylddeling hvor nevnte eiendom er

skilt ut fra bnr.1

Reguleringsmessige forhold

Området er uregulert. Eiendommen omfattes av kommuneplanens areal, hvor eiendommen er avsatt til forretning.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

22 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 890 000,-))

202,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

38 422,- (Omkostninger totalt)

928 422,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Etter nærmer avtale med selger

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det

full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning

Vilkår ved salg

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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produkselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. (Oppdragsgiver betaler oppgjørshonorar kr. 3750). I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke en markedsføringspakke på totalt kr 19 800, som omfatter bl.a. annonse, fotograf, utstillinger og prospekter.

Markedsføringspakken inneholder element av vederlag.

Minimumsprovisjon er avtalt til kr 50 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket dekning av utlegg og vederlag med totalt kr 19 800,-. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 08.12.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Telemarksmegleren AS
Kirkegata 26, 3791 Kragerø
Organisasjonsnummer: 985420785

Jon Reidar Haugland
Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 47 71 51 20
E-post:
jon.reidar.haugland@aktiv.no

Ansvarlig megler:
Ronny Jørstad

























U etg

3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredning



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredning



1 etg

3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredning

Tilstandsrapport

📍 Singusdalsveien 210 , 3750 DRANGEDAL

📖 DRANGEDAL kommune

Gnr. 6, Bnr. 40

Markedsverdi

600 000

Areal (BRA): Butikk/lager/forretningsbygning 550 m²



Befaringsdato: 12.10.2022

Rapportdato: 25.10.2022

Oppdragsnr: 20349-1243

Referansenummer: VD5453

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert takstmann: Are Bjørkheim



Gyldig rapport
25.10.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum-telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Are Bjørkheim er utdannet byggingeniør og er en dedikert takstmann innenfor følgende fagområdet:

- *Landbruk.
- *Næring.
- *Bolig
- *Skjønn.
- *Skade.



Are Bjørkheim
Uavhengig Takstmann
25.10.2022 | SKIEN

Takstforum Telemark AS

Porsgrunnsvegen 188
35 12 26 60

Rapportansvarlig

Are Bjørkheim
Uavhengig Takstmann
are@takstforum-telemark.no
918 58 552



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på Åkre, Prestestranden.
Bygning oppført i 1926 med tilbygg fra 1950/60.
Eiendommen er registrert som næringsbygg og har vært
benyttet som samvirkelag.
Bruken ble endret i 2007 til bokhandel.

Antall TG:3 = 16 stykk

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	550 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	550 m ²
Totalpris	600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Butikk/lager/forretningsbygning			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	235	0	235
Loft	30	0	30
2. Etasje	75	0	75
Kjeller	210	0	210
Sum	550	0	550

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Butikk/lager/forretningsbygning

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest. Ved vedtakelsen av ny plan- og bygningslov i 2008 ble det et økt fokus på at det skal foreligge ferdigattest for samtlige nye bygg. For eldre bygg foreligger det ofte ikke ferdigattest eller kun midlertidig brukstillatelse. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

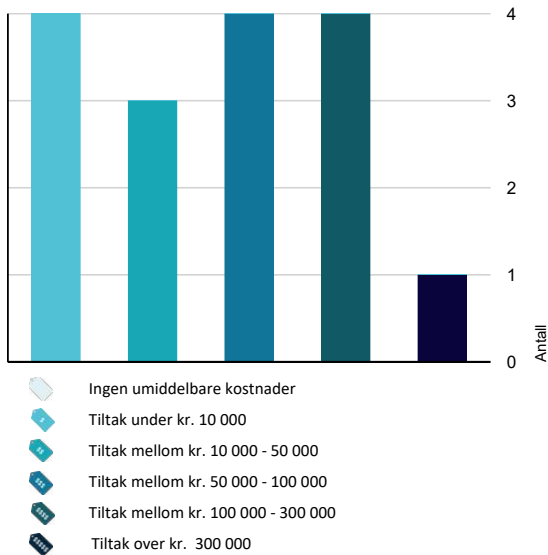
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten.

Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten. Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdelers tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

Om selgers opplysningsplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike.

Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en

Sammendrag av boligens tilstand

eiendomsmegler.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. I sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Oppsummering av avvik

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

Butikk/lager/forretningsbygning

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takplater med skader, store utettheter og korrosjon.



Kostnadsestimat : Over 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Renner og beslag med store skader.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

1. Retningsavvik er påregnelig hensyntatt byggemåte.
2. Yttervegg er svakt isolert og har manglende tetthet i forhold til dagens krav til isolasjon og tetthet.
3. Råteskader i kledning og reisverk. Erfaringsmessig vil skjult trevirke ha høy skadefrekvens, skader forekomme ofte rundt vinduer/dører og knutepunkt.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

1. Konstruksjonen har svanker og skjevheter pga. konstruksjonens alder og oppbygging. Det må påregnes måking av takflater ved snømengder mer enn ca 50 cm.

2. Ved visuell kontroll av innvendige flater var det tegn til lekkasjepunkter.

3. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråleddede himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampspærre og ventilering av konstruksjonen. Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner må åpninger foretas. Ut i fra observasjoner virker konstruksjonen og være manglende ventilert og svakt isolert. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppgradering av tak. Ventilering er ikke god nok til å hindre isdannelse og kondens. Taktekking holder ikke tett og skjulte skader er påregnelig.

4. Råteskader i utvendig takutstikk.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Utvendig > Vinduer fra 1985, 1987 og byggeår.

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindu mot veg med råteskade.

Vindu fra byggeår med skader i karm.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

1. Pipeløp har kort gjenstående brukstid.
2. Det er innkleddede sider på pipen. Det er krav til 4 synlige sider på teglsteinspiper.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapp til kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skrog og bunnsokkel med fuktskader under vask som følge av lekkasje fra avløp. Ved demontering av skrog og bunnsokkel kan skjulte skader forekomme. Vann var avslått under befaringen.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rommet er ikke ventilert.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

1. Rommet er ikke ventilert.
2. Innredning med skader.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

3 stykk strømskap med en strømmåler.
2 skap med skrusikringer og ett skap med automatsikringer.
Inntak er skiftet i 2007/08
Ulik alder på ledningsnett.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Strøm var avslått under befaringen.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Røykvarsler og brannslukkingsapparat montert i bygg. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsapparat skal følge bygg ved salg.

Branntekniske forhold er vurdert etter referansenivå av byggeforskriftskrav fra 1985.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og at fritt vann har oppstått i kjeller ved felere anledninger.
Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha vesentlig redusert effekt. (se forøvrig paragraf: rom under terreng).



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terreng faller inn mot bygning og økt vannstand fra Åkervatn kan gi vann i kjeller.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bruk av fossilt brensel er fra 2020 ikke tillatt benyttet.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer fra 1990-tallet

[Gå til side](#)

Det er avvik:

1. Vannbrett uten beslag, regnvann kan trenge inn i konstruksjonen.
2. Ramme og karm er slitt og det er sprekker og fuktmerker i treverket.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

1. Ytterdører tetter svakt til karm. Påregnelig med luftlekkasje grunnet synlige åpninger mellom karm og dør.
2. Ytterdører med avflassing og slitasje.



Utvendig > Utvendige rampe

[Gå til side](#)

Det er avvik:

1. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
2. Murverk med skader.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

1. Heltre gulv montert som flytende gulv på bjelkelag. Gulvbord oppsprukket i lengdeskjøter. Avstand mellom gulvbord vil endre seg med årstiden og vil være mest fremtredene på vinterstid.
2. Det er stedvis knirk i gulv ved personbelastning. Det bemerkes at vegger og bjelkelag er originalt fra byggeåret og skjevheter er normalt. Knirk kommer ofte av skjevheter og spikeropptrekk i undergulv. Ny eier kan fjerne knirk ved å skru undergulv på nytt før nytt montering av nytt gulv.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fuktighet i nedre del av murvegg og betonggulv. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen og svikt i drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende (plast) sjikt mot grunn. Eier opplyser om vann i kjeller i tidsrom ved flom. Siste årene har det vært 3 tilfeller med vann i kjeller.



Innvendig > Innvendige trapp

[Gå til side](#)

Det er avvik:

1. Trapp til loft med sterk stigningsvinkel og manglende inntrinn.
2. Trapp til 1. etasje tilfredstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde og håndløper.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rør i rør til kjøkken mangler mansjett i overgang
varerør og vannrør.

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

Det er avvik:

Avløp under kjøkken med lekkasje i kjøkkenskap.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre varmepumpe uten kjent service.

Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Byggegrunn består av stedlige masser som morene og
grus. Som følge av normal byggemetode i 1920 er det
ikke tilført pukk eller andre telesikre masser som har
medført bevegelser i fundamentering.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Betongdekke i kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert stedvis saltutslag i dekke. Dette
skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt svekket
effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger
som følge av manglende kapillærbrytende (tett) sjikt.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten
på brønnvannet.

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt
på septiktank

Tilstandsrapport

BUTIKK/LAGER/FORRETNINGSBYGNING



Byggeår
1926

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard
Enkel standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger og anses å være ett renoveringsobjekt

Tilbygg / modernisering

1950	Tilbygg	Tilbygg av lager
------	---------	------------------

UTVENDIG

Taktekking

 TG 3

Tak med stålplater. Pannebord i malt utførelse. Vindskibord med gavelkryss. Tak er inspisert fra tak.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Takplater med skader, store utettheter og korrosjon.

Tiltak

- Tiltak:
Ny eier må regne med skifte av taktekking.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 3

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Renner og beslag med store skader.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må skifte renner, nedløp, snøfangere og stigetrinn ved skifte av taktekking.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 3

Yttervegg består av reisverk som er uisolert.

Utvendig påmontert stående kledning.

Innvendig flater med panel.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Retningsavvik er påregnelig hensyntatt byggemåte.
2. Yttervegg er svakt isolert og har manglende tetthet i forhold til dagens krav til isolasjon og tetthet.
3. Råteskader i kledning og reisverk. Erfaringsmessig vil skjult trevirke ha høy skadefrekvens, skader forekomme ofte rundt vinduer/dører og knutepunkt.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør regne med vedlikehold og utskiftinger av råteskader.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Takkonstruksjon med form av saltak. Taket har lukket skråhimling uten tilkomst. Konstruksjonen er etterisolert.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 1. Konstruksjonen har svanker og skjevheter pga. konstruksjonens alder og oppbygging. Det må påregnes måking av takflater ved snømengder mer enn ca 50 cm.
- 2. Ved visuell kontroll av innvendige flater var det tegn til lekkasjepunkter.
- 3. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampspærre og ventilering av konstruksjonen. Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner må åpninger foretas. Ut i fra observasjoner virker konstruksjonen og være manglende ventilert og svakt isolert. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppgradering av tak. Ventilering er ikke god nok til å hindre isdannelse og kondens. Taktekking holder ikke tett og skjulte skader er påregnelig.
- 4. Råteskader i utvendig takutstikk.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må utbedre takskader. Tak som krever ombygging dersom man ønsker dagens krav til isolering, lufting og tetthet.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Vinduer fra 1985, 1987 og byggeår.

TG 3

Vinduer fra 1985, 1987 og byggeår.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vindu mot veg med råteskade.
- Vindu fra byggeår med skader i karm.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må skifte vinduer.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer fra 1990-tallet

TG 2

Vinduer med isolerglass med malt ramme og karm. Vindu i all hovedsak fra 1993 og 1997.

Alder: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 1. Vannbrett uten beslag, regnvann kan trenge inn i konstruksjonen.
- 2. Ramme og karm er slitt og det er sprekker og fuktmerker i trevirket.

Tiltak

- Tiltak:

1. Vannbrett uten beslag, krever hyppig vedlikehold.
2. Vinduer krever vedlikehold.

Dører

TG 2

3 stykk ytterdør med overflatebehandlet utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 1. Ytterdører tetter svakt til karm. Påregnelig med luftlekkasje grunnet synlige åpninger mellom karm og dør.
- 2. Ytterdører med avflassing og slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må vedlikeholde ytterdører.

Tilstandsrapport

Utvendige rampe

TG 2

Utvendig rampe av betong med smijernsrekkeverk.
Rekkverkshøyde målt til 80 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
2. Murverk med skader.

Tiltak

- Tiltak:

1. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens høydekrav.
2. Murverk krever puss og reperasjon.

INNENDIG

Overflater

TG 2

OVERFLATER PÅ INNENDIG TAK.

Beskrivelse: Takessplater, panel og malte trefiberplater.

OVERFLATER PÅ INNENDIG GULV.

Beskrivelse: Furugulv og vinylbelegg.

OVERFLATER PÅ INNENDIG VEGG.

Beskrivelse: Panel.

OVERFLATER GENERELT.

Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal brukstid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Befaringen ble utført med de begrensningene et innredet bibliotek medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Heltre gulv montert som flytende gulv på bjelkelag. Gulvbord oppsprukket i lengdeskjøter. Avstand mellom gulvbord vil endre seg med årstiden og vil være mest fremtredene på vinterstid.
2. Det er stedvis knirk i gulv ved personbelastning. Det bemerkes at vegger og bjelkelag er originalt fra byggeåret og skjevheter er normalt. Knirk kommer ofte av skjevheter og spikeropptrekk i undergulv. Ny eier kan fjerne knirk ved å skru undergulv på nytt før nytt montering av nytt gulv.

Tiltak

- Tiltak:

1. Avstand mellom gulvbord vil endre seg med årstiden og vil være mest fremtredene på vinterstid.
2. Ny eier kan fjerne knirk ved å skru undergulv på nytt før nytt montering av nytt gulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

1. etasje

Etasjeskillere i antatt tradisjonelt trebjelkelag med bærende gulvbord. Ved enkle målinger ble det målt 60 mm høydeforskjell i butikklokale. Ved enkle målinger ble det målt 30 mm høydeforskjell på kjøkken.

2. etasje og loft.

Etasjeskillere i antatt tradisjonelt trebjelkelag med bærende gulvbord. Ved enkle målinger ble det målt 35 mm høydeforskjell i rom i 2. etasje. Ved enkle målinger ble det målt 30 mm høydeforskjell på loft.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon

TG 2

Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om.

Ifølge Radonaktsomhetskart fra Ngu ligger eiendommen i et område med lav til moderat aktsomhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Tiltak

- Tiltak:

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Pipe og ildsted

TG 3

Teglsteins pipe beslått med pipehatt over tak.

Innvendig pipe tilkoblet murt peis, vedovn og kamin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Pipeløp har kort gjenstående brukstid.
2. Det er innkledd sider på pipen. Det er krav til 4 synlige sider på teglstainspiper.

Tiltak

- Tiltak:

Det er kun 3 synlige sider på pipestokk. Ny eier må foreta tiltak for å lukke avviket og bør ses i sammenheng med rehabilitering av pipeløp.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Kjelle med synlig grunnmur og panel. Grunnmur er panelkledd uten isolasjon og har lufting mellom panel og grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktighet i nedre del av murvegg og betonggulv. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen og svikt i drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende (plast) sjikt mot grunn. Eier opplyser om vann i kjeller i tidsrom ved flom. Siste årene har det vært 3 tilfeller med vann i kjeller.

Tiltak

- Tiltak:

Innvendige trapp

TG 2

Innvendig malt trapp med rekkverk fra 1. etasje til 2. etasje.
Rekkverk målt til 80 cm.
Åpninger målt til 100 cm.
Bredde målt til 86 cm.
Innvendig fri høyde ok.
Håndløper mangler på en side.

Innvendig malt trapp med rekkverk fra 2. etasje til loft.
Rekkverk målt til 80 cm.
Åpninger målt til 10 cm.
Bredde målt til 83 cm.
Innvendig fri høyde ok.
Håndløper montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Trapp til loft med sterk stigningsvinkel og manglende inntrinn.
2. Trapp til 1. etasje tilfredstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde og håndløper.

Tiltak

- Tiltak:

Dagens krav til åpninger i trapper og rekkverk er maks. lysåpning 10 cm. Krav til rekkverkshøyde er min. 90 cm og det skal være håndløper på begge sider. Forholdet anbefales utbedret på generelt grunnlag mtp sikkerhet.

Innvendige trapp til kjeller

TG 3

Innvendig malt trapp til kjeller.
Rekkverk mangler.
Åpninger målt til 16 cm.
Bredde målt til 100 cm.
Innvendig fri høyde ok.
Håndløper montert.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Innerdører med malte formpressede dørblad med terskel.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 3

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Dobbel stålrum med ett grep blandeblender. Flisplater på vegg under overskap. Opplegg og plass til kjøleskap, oppvaskemaskin og komfyr. Hvitevarer er ikke kontrollert av takstmann.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skrog og bunnsokkel med fuktskader under vask som følge av lekkasje fra avløp. Ved demontering av skrog og bunnsokkel kan skjulte skader forekomme. Vann var avslått under befaringen.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må utbedre lekkasje og fuktskader.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avtrekk

TG 3

Mekanisk avtrekkskappe er montert til innredningen og etablert over komfyr. Avtrekk ført til friluft i yttervegg. Avtrekk ble ikke kontrollert grunnet manglende strøm i bygg.



SPESIALROM

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrommet med vinylbelegg på gulv, malte strie på vegg og malte plater på innvendig tak. Av utstyr finnes toalett og servant. Rommet er ikke ventilert.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke ventilert.

Tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales for ventilering av rommet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrommet med vinylbelegg på gulv, malt strie på vegg og plater på innvendig tak. Av utstyr finnes toalett og servant. Rommet er ikke ventilert.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 1. Rommet er ikke ventilert.
- 2. Innredning med skader.

Tiltak

- Tiltak:
- 1. Mekanisk avtrekk anbefales for ventilering av rommet.
- 2. Innredning bør skiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Interne vannrør av rør i rør.
Stoppekranen i teknisk rom i kjeller.
Funksjonstesting av stoppekran ok.
Vannrør er begrenset inspisert og vann var avslått under befari.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rør i rør til kjøkken mangler mansjett i overgang varerør og vannrør.

Tiltak

- Tiltak:
- Mansjett under kjøkken kan ettermonteres.

Avløpsrør

TG 2

Innvendig avløpsrør av plastrør.
Avløpsrør er begrenset inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avløp under kjøkken med lekkasje i kjøkkenskap.

Tiltak

- Tiltak:
- Avløp under kjøkken må ha tilsyn og utbedring da det er lekkasje.

Ventilasjon

TG 1

Boligen er naturlig ventilert med veggventiler i yttervegg på loft.
Mekanisk ventilering av kjøkken. Forøvrig ventilert via vinduer og dører i åpen stilling.

Ventilasjon av boligen er vurdert uti fra hva som var normalt under oppføringstidspunkt. Tilstandsgrad er vurdert etter forskriftskravet og ikke NS3600.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstank på 200 L fra 2015 og trykktank fra 2014 montert i teknisk rom.

Alder: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmepumpe

TG 2

3 stykk varmepumpe etablert som varmesupplement til ved fyring og el. oppvarming. Varmepumpe er ikke funksjonstestet da strøm var avslått.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre varmepumpe uten kjent service.

Tiltak

- Tiltak:
- Service bør gjennomføres hvert 2. år.

Elektrisk anlegg

TG 3

3 stykk strømskap med en strømmåler.
2 skap med skrusikringer og ett skap med automatsikringer.
Inntak er skiftet i 2007/08
Ulik alder på ledningsnett.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Strøm var avslått under befaringen.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2007 Inntak ble skiftet, ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Det foreligger ikke dokumentasjon.
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 at sikringene løses ut?
Ja
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent
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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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?
Ja

Ny eier må skifte deler av det elektrisk anlegget hensyntatt kapasitet på anlegg og kort gjenstående brukstid. Det anbefales elektrisk kontroll med utbedring og utskifting av komponenter.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarsler og brannslukningsapparat montert i bygg. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsapparat skal følge bygg ved salg.

Branntekniske forhold er vurdert etter referansenivå av byggeforskriftskrav fra 1985.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat var godkjent frem til 2004 og har dermed utgått på dato. Brannslukker må skiftes eller godkjennes på ny.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

TG 2

Ut i fra normal oppbygging er boligen fundamentert på stedlige masser.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derav er takstmannens kunnskaper om byggegrunnen begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Byggegrunn består av stedlige masser som morene og grus. Som følge av normal byggemetode i 1920 er det ikke tilført pukk eller andre telesikre masser som har medført bevegelser i fundamentering.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør ha regelmessig tilsyn for eventuell ytterlig utvikling.

Drenering

TG 3

Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og at fritt vann har oppstått i kjeller ved flere anledninger. Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha vesentlig redusert effekt. (se forøvrig paragraf: rom under terreng).

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må regne med skifte av drenering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av natursteinsmur og betong. Grunnmur er utvendig fritt eksponert og innvendig kled med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Tiltak:

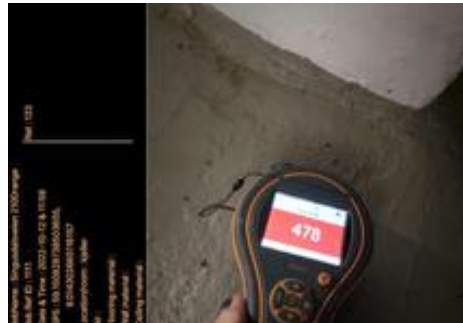
Ny eier må utføre reparasjonsarbeider på sprekker og mur.

Mur må regelmessig ha tilsyn/kontrollmåling for eventuell ytterlig utvikling.

Betongdekke i kjeller

TG 2

Kjellergulv med støpt plate på mark. Plate er oppgradert med epoksibelegg i senere tid.



Fuktighet i betongdekke

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis saltutslag i dekke. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende (tett) sjikt.

Tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av drenerende tiltak mot utvendig grunnmur.

Terrengforhold

TG 3

Opparbeidet terreng rundt bolig .



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng faller inn mot bygning og økt vannstand fra Åkervatn kan gi vann i kjeller.

Tiltak

- Tiltak:

Terrengjustering bør ses i sammenheng med skifte av drenering og grunnvann.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vanninntak via private stikkledninger fra brønn på naboeiendom.
Avløpsledning til septikk via private stikkledninger.

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll.
Vann avslått under befarings. Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør foreta kontroll av brønnvann. Vannprøver kan sendes til mattilsynet eller tilsvarende laboratorium.

Septiktank

TG 2

Septiktank av betong på bakside av bygg.



Septiktank

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank

Tiltak

- Tiltak:

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oljetank

TG 3

På utsiden av grunnmur sees oppstikk fra påfylling og lufterør til en oljefyringstank som er innmurt i kjeller. Dagtank er synlig i toalett. Det er ingen informasjon om det er noe fyringsolje igjen på tanken.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruk av fossilt brensel er fra 2020 ikke tillatt benyttet.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør regne med sanering eller fjerning av tank.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

550 m²/0 m²

Butikk/lager/forretningsbygning: 5 Bod, 2 Gang, Kjøkken, Entré, 2 Wc, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 1 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

600 000

Konklusjon markedsverdi

600 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til beliggenhet, størrelse, konstruksjon, alminnelig slitasje, oppgraderinger og elde samt sammenlignbare salg for område.

TØRDALSVEIEN 1272 med bolig/forretningsbygg på 303 m² fra 1912, tilhørende lager, uthus og låve/garasje og tomt på 3272 m², solgt i 2021 for kr 1.260.000,-

Takstobjektet ble i 2007 kjøpt for kr 200.000,- justert for prisvekst vil dagens verdi være kr 410.000,- Etter kjøp i 2007 ble bygningen innredet for salg av bøker. Kjeller ble i den forbindelse oppgradert med gulvoverflate og panelvegger. Lagerbygg ble etterisolert med paneloverflater, samt mindre arbeider på elektrisk og vvs. Bygningen krever omgående skifte av takteking og utskifting av utvendig råteskader.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Butikk/lager/forretningsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 7 750 000
Sum teknisk verdi - Butikk/lager/forretningsbygning	Kr.	1 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 200 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	275 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	275 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Butikk/lager/forretningsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	235	0	235	Wc	Butikklokale, Bod, Gang/trapperom, Kjøkken , Entré , Wc
Loft	30	0	30		Trapperom , Butikklokale 3 rom
2. Etasje	75	0	75		3 rom, Trapperom
Kjeller	210	0	210		Lager
Sum	550	0	550		

Kommentar

Rombenevnelsen er i henhold til dagens bruk og skjønnsmessig vurdert.
Arealmåling er foretatt etter lasermåling på stedet.
Faktisk areal kan avvike da det er utført avrundinger av delareal for å oppnå totalt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest. Ved vedtakelsen av ny plan- og bygningslov i 2008 ble det et økt fokus på at det skal foreligge ferdigattest for samtlige nye bygg. For eldre bygg foreligger det ofte ikke ferdigattest eller kun midlertidig brukstillatelse. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Nyere håndverksjenester

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: Høyde i kjeller er målt til ca 1,92-2.00 m.
Høyde i 1. etasje er målt til ca 2,27 m.
Høyde i 2. etasje er målt til ca 2,00 m.
Høyde i loft er målt til ca 2,05 m.

Vinduer i 2. etasje og loft tilfredstiller ikke kravet gitt til rømningsvindu.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
12.10.2022	Are Bjørkheim	Takstmann
	Halfdan Esborg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3815 DRANGEDAL	6	40		0	2395.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Singusdalsveien 210

Hjemmelshaver

Esborg Halfdan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Åkre, Prestestranda.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen med privat vannforsyning fra brønn som er delt med nabo.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp til septikk.

Regulering

Eiendommen ligger i et LNFR-området i kommune's kommuneplan og er avsatt til næring.

Om tomten

Tomten består av dels planert areal og dels med skog.

Tinglyste/andre forhold

Ingen heftelser som påvirker takst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
200 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunale opplysninger.	17.10.2022		Innhentet	0	Nei
Grunnbok	17.10.2022		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elektro-faglig 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/VD5453>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

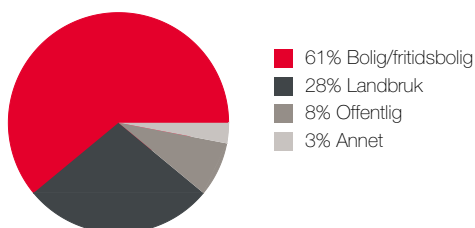
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Singusdalsveien 210

Lokal transport

🚶 Åkresvingen Linje 606	1 min 🚶 0.1 km
🚆 Drangedal stasjon Linje 50	12 min 🚆 11.2 km
🚆 Drangedal stasjon Buss, tog	12 min 🚆 11.2 km

Byggmasse i området



Største bedrifter i området

	Ansatte
AK Anleggstjenester AS	2
Kåsa Magne Halvor	
Siv.Ing. Eivind Vrålstad	
Kjosens Farmers DA	
Vestmarfestivalen AS	
Naas Bygg og Anlegg	
Halfdans Bokhus AS	
Gunnar Anton Spenningsby Fosstveit	
Vrålstad Maskin Tjenester	
Kjosens Bedehus	
Kjosens Idrettslag	
Stigen Vedsalg	
Knut Jørgen Tørmes Våle Gård	
17.Mai i Prestestranda	

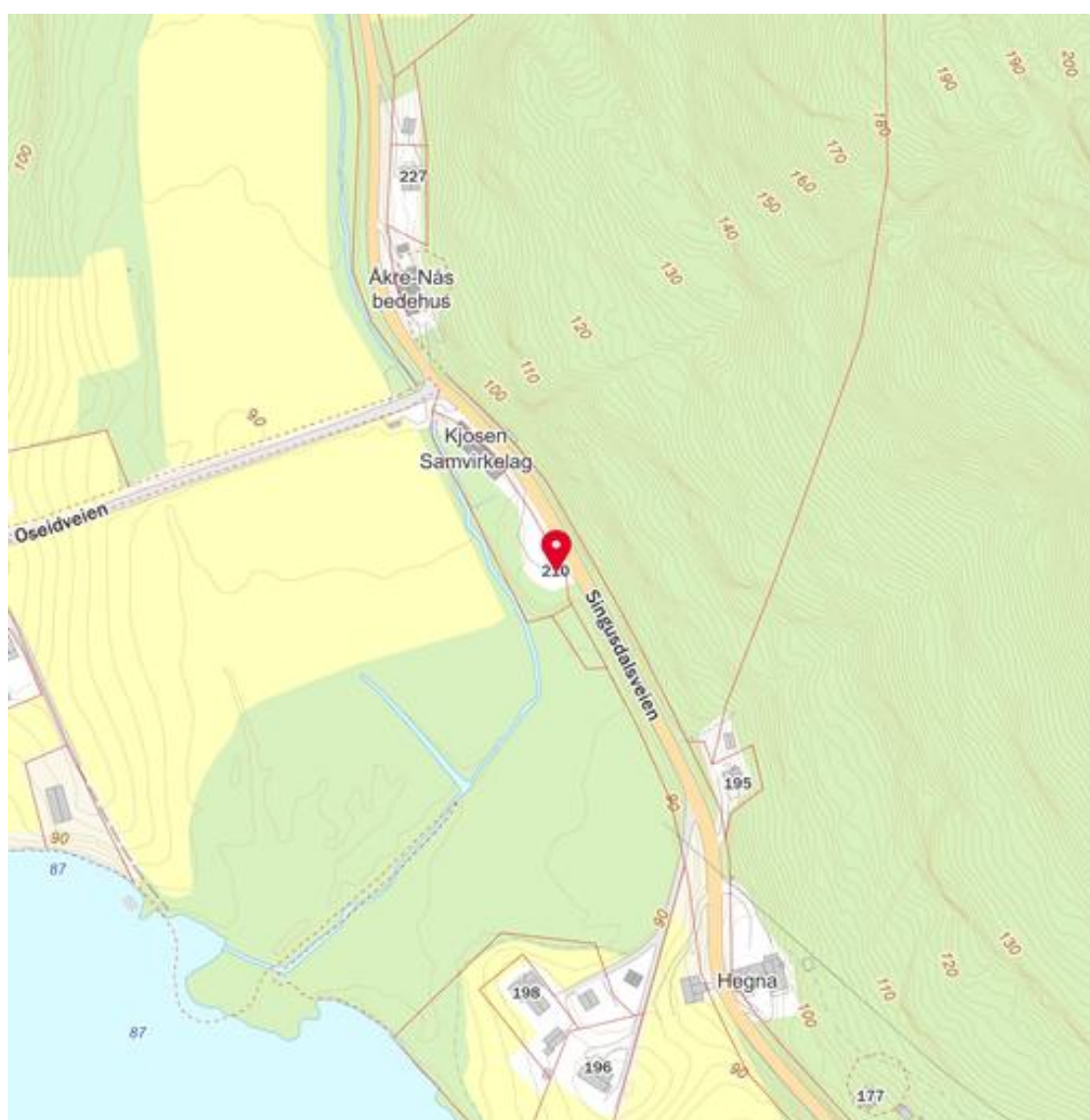
Treningscenter

🚶 Nr1 Fitness Xpress Lunde	28 min 🚶
----------------------------	----------

Dagligvare

Bunnpris Drangedal	13 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	12 km
Spær Drangedal	13 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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

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

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

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

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.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-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 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 risikoopplysninger 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 boligselgerforsikringselskap. 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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil 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

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

For eiendommen:

Adresse:

Singusdalsveien 210, 3750 Drangedal
Gnr. 6, bnr. 40 i Drangedal kommune

Oppdragsnummer:

41220276

Meglerforetak: Telemarksmegleren AS

Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

Telefon: 35 98 68 18

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: 08.12.2022

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Vi megler frem
dine verdier

aktiv.

A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The lighting is soft, highlighting the child's skin and the texture of their hair and clothing.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre