

aktiv.





Eiendomsmegler

Jon Reidar Haugland

Mobil 477 15 120

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

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 590 000,-
Omkostn.:	Kr 66 140,-
Total ink omk.:	Kr 2 656 140,-
Selger:	Jenny Øygarden Rognlie Kent Rognlie
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2006
BRA-i/BRA Total	219/279 kvm
Tomtstr.:	1669.2 kvm
Soverom:	5
Antall rom:	6
Gnr./bnr.	Gnr. 17, bnr. 112
Oppdragsnr.:	1302260044

Romslig familiebolig med 2 bad og 5 soverom, kveldssol, dobbel garasje og landlig beliggenhet!

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere Øygardsgrenda 96!

Svært innholdsrik og romslig enebolig med dobbel garasje, oppført i 2006. Boligen holder en gjennomgående normal standard fra byggår, påkostet med blant annet vannbåren gulvvarme. Eiendommen har en flott hage med egen grillstue – perfekt for hyggelige sammenkomster året rundt.

Boligen inneholder hele 5 soverom og 2 bad, og passer godt for den store familien eller for deg som ønsker god plass.

Eiendommen har beliggenhet i Øygardsgrenda som er en liten idyllisk grend bestående av noen få eneboliger/ småbruk. Eiendommen ligger svært usjenert til, barnevennlig og solrikt, med sen kveldsol. Flotte naturområder i umiddelbar nærhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	66
Energiattest	72
Ferdigmelding	77
Ferdigattest	78
Nabolagsprofil	83
Formuesverdi	85
Kommunale gebyrer	86
Pipe og ildsted	88
Vann- og avløp	89
Planopplysninger	90
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 219 kvm

BRA - e: 60 kvm

BRA totalt: 279 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 105 kvm Hall m/trapp, gang, vindfang, teknisk rom, bad, vaskerom, bod og 4 soverom

1. etasje

BRA-i: 114 kvm Entré, bod, bad, kjøkken, stue/spisestue og kontor/soverom

BRA-e: 60 kvm Bod/gang og dobbelgarasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1669.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1669 kvm i følge matrikkelbrev fra Drangedal kommune. Tomten er ikke nøyaktig oppmålt, og grenser vil derfor være uklare.

Tomten er hovedsakelig opparbeidet med gruset adkomst, belegningstein i tunet, bed og plen. Utover dette naturtomt. Eiendommen har gode solforhold med sen kveldssol.

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i Øygardsgrenda som er en liten idyllisk grend bestående av noen få eneboliger/ småbruk. Eiendommen ligger svært usjenert til, barnevennlig og solrikt, med sen kveldsol. Flotte naturområder i umiddelbar nærhet og hvor man kan gå rett utforbi døren og finne bær og sopp. Fine fiskevann i umiddelbar nærhet. Idylliske Kalvvann ligger ca 500 meter nedforbi eiendommen. Her er et koselig samlingssted med badestrand og tilrettelagt for hygge.

Kort vei til Sandvann hvor det er bl. a skianlegg (lysløype), fotballbane, skytebaner og

klubbhus.

Eiendommen ligger ca. 10km fra E-18 ved Tangen i Sannidal/Kragerø hvor det er hyppige avganger med buss til Kragerø og Oslo/ Kristiansand. Snaue 25 min. kjøring til Kragerø sentrum.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av hovedsakelig eneboliger/ småbruk. Drenering og fuktsikring frå byggeér.

Barnehage/Skole/Fritid

Kroken barnehage på Neslandsvatn ca.10.min med bil.

Skolekrets

Kroken barneskole (1-7 klasse) på Neslandsvatn ca.10.min med bil.
Drangedal 10-årige skole.

Bygningssakkyndig

Sørtakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 2006 og er en trekonstruksjon.

Bygningen er fundamentert på en grunnmur av lettklinkerblokker (Leca).

Dreneringen og fuktsikringen av grunnmuren er fra byggeåret.

Ytterveggene består av bindingsverk med trekledning.

Takkonstruksjonen er et saltak i trekonstruksjon, tekket med betongstein.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillerne er bygget som trebjelkelag, og gulvet på grunn er av betong.

Vinduene har isolerglass, og det er tredører i boligen. Garasjen har en motorstyrt leddport.

Eiendommen har terrasser og en balkong i trekonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er løse stein ved gradrenner.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er avvik:

Kledningen er stedvis avsluttet for nær/helt ned til terreng (det skal være min. 20 cm avstand fra terreng til kledning).

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er avvik:

Dører med alders- og værslitasje. På eldre dører er det redusert/dårlig tetting mellom dørblad og karmen. Garasjeporten går tregt.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Det er en del uferdige overflater og belistning. Det er bruksmerker og bruksslitasje

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er avvik:

Det er benyttet plast på innvendige vegger, under terreng. Normalt skal det ikke benyttes plast i slike konstruksjoner, men dette var en vanlig utførelse da huset ble oppført.

Merk at dette kun er en stikkprøve som kun gjelder i området det er foretatt hulltaking.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: • Det er avvik:

Det ble funnet muselort på loftet.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke hjelpesluk utenfor dusjhjørnet.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall til sluk. Det er ikke hjelpesluk utenfor dusjhjørnet. På gulvet utenfor dusjhjørnet er det fall fra dusjhjørnet (motfall).

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Kjølehjørnet fungerer ikke. Det er et sprekk i koketoppen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke benyttet veggbox eller avsluttende mansjetter ved vannrør i kjøkkenbenk. Dette må monteres for at funksjonen for kontrollert lekkasje til rørskapet skal fungere.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2

Avvik: • Det er avvik:

Eventuelt sluk under badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke membran på gulvet under badekaret.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Septiktank

- Våtrom - Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er murvegger og vaskerom mot våtsoner.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtsone er mot yttervegg og bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: I følge takst da vi kjøpte boligen var det dårlig fall mot sluk på begge baderommene.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Beskrivelse: Det har kommet inn sukkermaur i forbindelse med vårløsning.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Deler vannbrønn og pumpe med 2 andre husstander. Pumpa står i kjelleren hos naboen. Betaler 500 kroner i året for strøm til denne. Betales i januar.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Koketopp er sprekt, men fungerer pr. nå. Kjølehjørnet er defekt.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Felles vei med nabo ovenfor oss.

Innhold

Underetasje.:

Gang, vaskerom, bad, 4 soverom, vindfang, teknisk rom, bod.

Hovedetasje.:

Bod, garderobe, vindfang, bad, stue/spisestue, kjøkken, 1 soverom.

Bod.

Romslig dobbel garasje med elektrisk portåpner.

Standard

Svært innholdsrik og romslig enebolig med dobbel garasje, oppført i 2006. Boligen holder en gjennomgående normal standard fra byggår, påkostet med blant annet vannbåren gulvvarme. Eiendommen har en flott hage med egen grillstue – perfekt for hyggelige sammenkomster året rundt.

Boligen inneholder hele 5 soverom og 2 bad, og passer godt for den store familien eller for deg som ønsker god plass.

Det er et hyggelig, overbygd inngangsparti som leder inn til et praktisk vindfang med garderoberom innenfor.

I hovedetasjen finner man et romslig soverom med nyere dobbel skyvedørgarderobe. Den lyse og åpne stuen/spisestuen har en flott innebygd peis som skaper en lun atmosfære.

Kjøkkenet er stort og innbydende, med god plass til spisegruppe. Her er det spotter i himlingen, kirsebærfarget innredning, kjølehjørne er defekt, integrert stekeovn og koketopp, samt oppvaskmaskin. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, samt egen utgang til veranda.

Badet i hovedetasjen er flislagt og utstyrt med spotter i himlingen. Badet inneholder dusjhjørne, servant med tilpasset innredning og vegghengt wc.

Underetasjen er svært innholdsrik og består av hall med ny stor vedovn som gir meget god varme. Fra vindfanget i underetasjen er det utgang til uteområdet. Dette området er overbygd og egner seg godt til blant annet vedlagring.

Videre finner man et hobbyrom, fire soverom – hvorav ett med skap – samt et flislagt bad med spotter i himlingen. Badet er utstyrt med innebygd badekar, dusjhjørne, servant med tilpassede skap og vegghengt wc.

Vaskerommet er praktisk innredet med mange skap og gode oppbevaringsmuligheter, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Teknisk rom har to separate varmtvannsberedere – én for gulvvarmeanlegget og én for vanlig forbruksvann.

Dobbelgarasjen er oppført på støpt såle og har elektrisk portåpner. Mellom garasjen og boligen er det boder med praktisk hyllesystem og svært gode lagringsmuligheter. Herfra er det også adkomst til loft.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber i enheten.

Parkering

God parkering på egen tomt.
Romslig dobbel garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind forsikring, polisenummer

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vannboren varme og vedovn.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket for 2025 utgjorde ca.17.000 kwh i følge selger.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 590 000

Omkostninger kjøper

2 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

64 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

66 140 (Omkostninger totalt)

83 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 656 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 673 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 675 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 338 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 4 432 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 900 662 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 602 646 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og «eiendomsskatt», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 112 i Drangedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4016/17/112:

12.01.2005 - Dokumentnr: 126 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4016 Gnr:17 Bnr:66

Dokumentet viser til midlertidig forretning av tomt. Anslått areal er 1500 kvm. Ihht.

dokumentet var frist for utsendelse av målebrev i 2008.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1307469 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0817 Gnr:17 Bnr:112

01.01.2024 - Dokumentnr: 526134 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3815 Gnr:17 Bnr:112

28.01.2005 - Dokumentnr: 290 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:17 Bnr:66

Dokumentet viser til tinglyste bruksretter for denne eiendommen; borehull etter vann, og bruksrett på vei over gnr/bnr: 17/66.

I tillegg viser dokumentet til tinglyst bruksrett for gnr/bnr 17/109 og 17/66, over denne eiendom (gnr/bnr 17/112).

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.10.2005. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 13.09.2004. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.10.2005.

Vei, vann og avløp

Privat vei, vann og avløp.

Septiktank med spredegrøft. tømmes av kommunen inkludert i de kommunaleavgiftene.

Nabo i øst har vei rett til sin eiendom over denne eiendommen.

Felles borrevann med 2 naboer, pumpe står i kjeller hos nabo. Betales 500kr i året for strøm. Nok og godt vann i følge selger.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område som i kommuneplan er avsatt til boligbebyggelse.

At en eiendom ligger i et uregulert område, bærer kjøper risiko at man må søke dispensasjon hos kommune for større tiltak/bygg/endringer.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Andre forsikringer

Innbo.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 250 Kommunale opplysninger

25 000 Markedspakke

5 000 Oppgjørshonorar

6 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 115 805

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

Ansvarlig megler

Jon Reidar Haugland

Eiendomsmegler

jon.reidar.haugland@aktiv.no

Tlf: 477 15 120

Ansvarlig megler bistås av

Jon Reidar Haugland

Eiendomsmegler

jon.reidar.haugland@aktiv.no

Tlf: 477 15 120

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

14.05.2026

**Velkommen til
Øygardsgrenda 96!**



Svært innholdsrik enebolig oppført i 2006, med dobbel garasje og gode solforhold.



Eiendommen har beliggenhet i Øygardsgrenda, som er en liten idyllisk grend bestående av noen få eneboliger/ småbruk.



Dobbelgarasjen er oppført på støpt såle og har elektrisk portåpner.



Eiendommen har en flott hage med egen grillstue, perfekt for hyggelige sammenkomster året rundt.

STUE



Romslig stue med god plass til både sitte- og spisegruppe.



Den lyse og åpne stuen/spisestuen har en flott innebygd peis som skaper en lun atmosfære.

KJØKKEN



Kjøkkenet er stort og innbydende med kirsebærfarget innredning og spotter i himling.



Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, samt egen utgang til veranda.



Badet inneholder dusjhjørne, servant med tilpasset innredning og vegghengt wc.



UNDERETASJE



Underetasjen er svært innholdsrik og består av vindfang, hall m/trapp, 4 soverom, bad, vaskerom og teknisk rom/bod.



Teknisk rom har to separate varmtvansberedere – én for gulvvarmeanlegget og én for vanlig forbruksvann.

SOVEROM



Eneboligen inneholder hele 5 soverom, hvorav 4 er beliggende i underetasje.





BAD

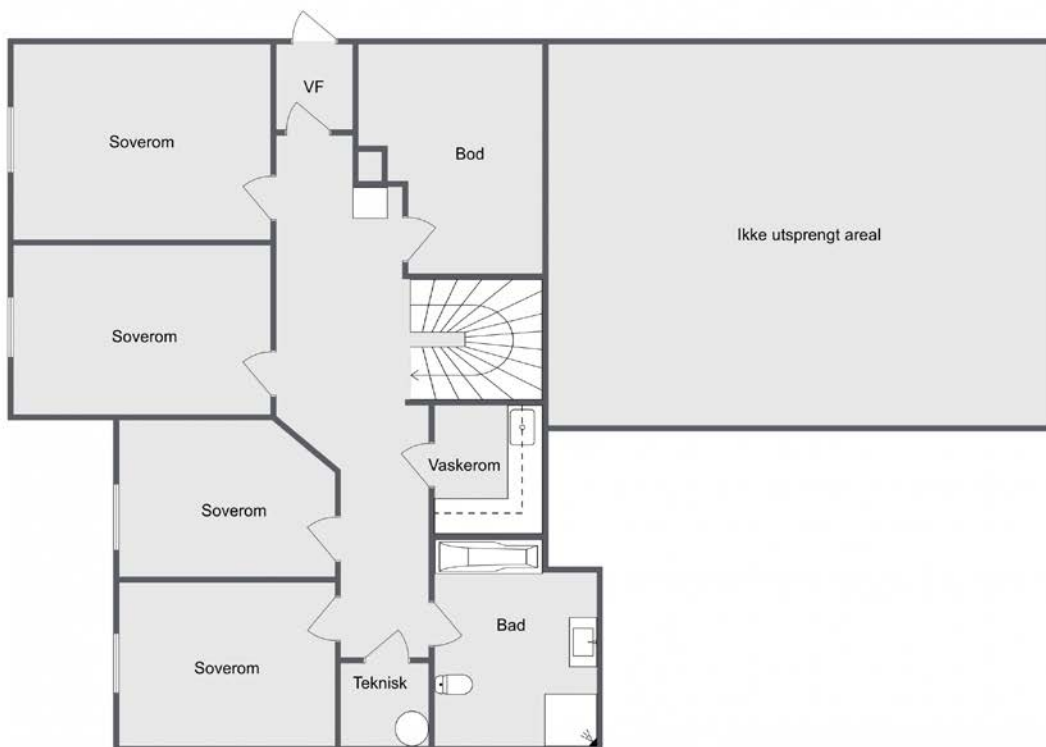
Flislagt bad i underetasje med spotter i himlingen. Badet er utstyrt med innebygd badekar, dusjhjørne, servant med tilpassede skap og vegghengt wc.

Vaskerommet er praktisk innredet med mange skap og gode oppbevaringsmuligheter, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Øygardsgrenda 96

Underetasje



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

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

Øygardsgrenda 96

1. Etasje



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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Øygardsgrenda 96 , 3760 NESLANDSVATN



DRANGEDAL kommune



gnr. 17, bnr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 15711-2127

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: UM2470

Autorisert foretak: SørTakst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl

post@sortakst.no

410 46 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2006, i trekonstruksjon over grunnmur av lettklinkerblokker (Leca). Huset er over 20 år gammelt, slik at flere bygningsdeler/komponenter har overskredet mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette gjelder spesielt våtrommene.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Det er saltak i trekonstruksjon.
Det er vinduer med isolerglass.
Det er tredører. Det er motorstyrt leddport i garasjen.
Det er terrasser og balkong i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.
Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.
Det er elementpipe.
Det er innvendig trapp av tre.
Det er tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad, underetasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på vegg og panel i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og ukjent membranløsning.
Bad med wc, badekar, servant og dusjhjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er våtromsplater på vegger og panel på innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og ukjent membranløsning.
Det er vaskekum av stål og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad, 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på vegg og panel i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og ukjent membranløsning.
Bad med wc, servant og dusjhjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av plast (pex).
Det er avløpsrør av plast.
Det er mekanisk avtrekk i tilknytning til varmeanlegget. Ventilasjon av de øvrige rommene er via ventiler og åpningsvinduer.
Berederens alder er ukjent.
Det er vannbåren gulvvarme.
Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betong og betongstein.
Det er septiktank felles med nabo.
Det er privat grunnboret brønn, felles med naboer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

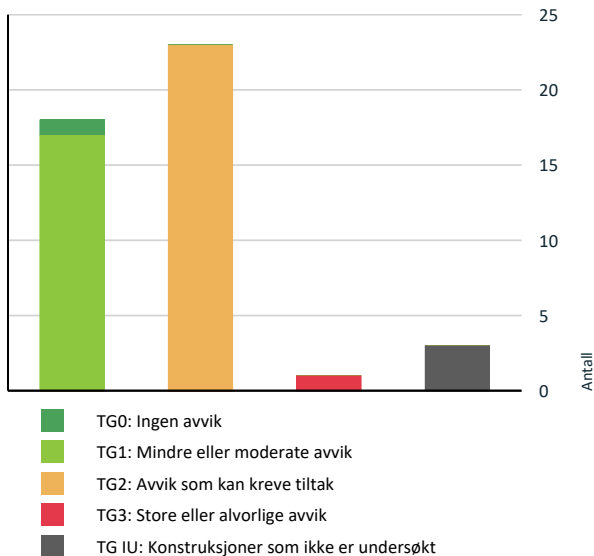
Enebolig

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

Det er innhentet plantegninger, som i all vesentlighet stemmer. Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

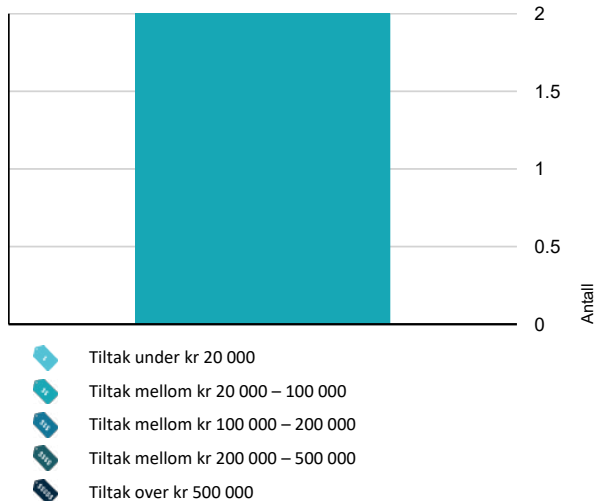
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2 [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)


! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)


! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)


! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)


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


Sammendrag av boligens tilstand


-  **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)


-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)


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


-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

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

-  **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar

Byggeåret er hentet fra tidligere takst/prospekt, og er ikke videre kontrollert.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Det er løse stein ved gradrenner.

Konsekvens/tiltak

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

Løse stein legges på plass.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Tilstanden inne i veggene er ikke kontrollerbar uten destruktive inngrep. Det samme gjelder ev. isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er stedvis avsluttet for nær/helt ned til terreng (det skal være min. 20 cm avstand fra terreng til kledning).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må terreng senkes eller, om mulig, kledningen avsluttes høyere opp.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon.



1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med isolerglass. Tettheten rundt vinduene er avhengig av at sekundærtettingen er utført korrekt. Dette kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep.

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er tredører. Det er motorstyrt leddport i garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med alders- og værslitasje. På eldre dører er det redusert/dårlig tetting mellom dørblad og karmen. Garasjeporten går tregt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasser og balkong i trekonstruksjon. Dekker og rekkverk med vær- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del uferdige overflater og belistning. Det er bruksmerker og bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for tiltak vil i stor grad være bestemt av estetiske hensyn.

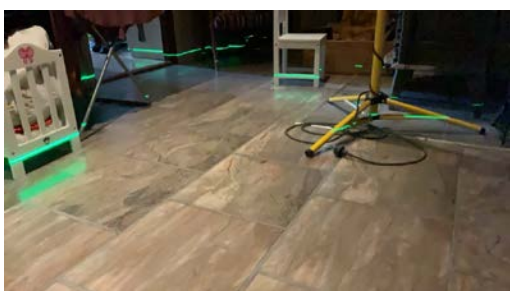
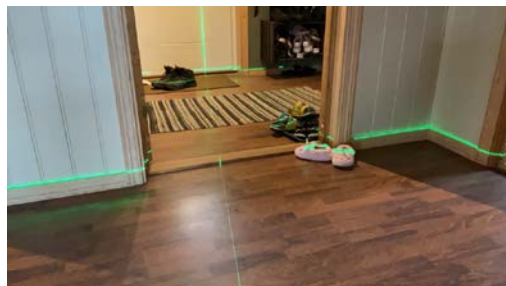


TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

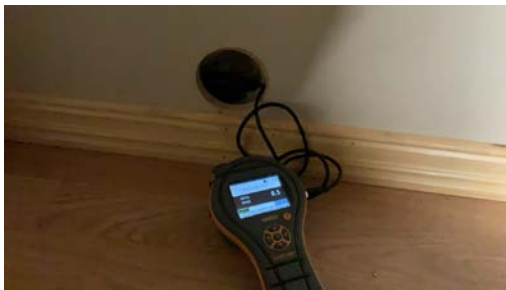
Det er benyttet plast på innvendige vegger, under terreng. Normalt skal det ikke benyttes plast i slike konstruksjoner, men dette var en vanlig utførelse da huset ble oppført.

Merk at dette kun er en stikkprøve som kun gjelder i området det er foretatt hulltaking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, men fuktnivået må overvåkes.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig trapp av tre.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er tredører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble funnet muselort på loftet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må undersøkes hvor musene kommer inn og tettes der det er nødvendig.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad med fliser på vegg og panel i himling.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke hjelpesluk utenfor dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent membranløsning. En inspeksjon av sluket vil i de fleste tilfeller ikke avdekke om det er benyttet membran, slukmansjett eller gi noe pekepinn om membranens beskaffenhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt - 2

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eventuelt sluk under badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke membran på gulvet under badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres sluk tilgjengelig for inspeksjon og membran under badekaret.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med wc, badekar, servant og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør monteres lekkasjestopper eller annen løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er murvegger og vaskerom mot våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger og panel på innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent membranløsning. En inspeksjon av sluket vil i de fleste tilfeller ikke avdekke om det er benyttet membran, slukmansjett eller gi noe pekepinn om membranens beskaffenhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er vaskekum av stål og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtsone er mot yttervegg og bad.

Konsekvens/tiltak

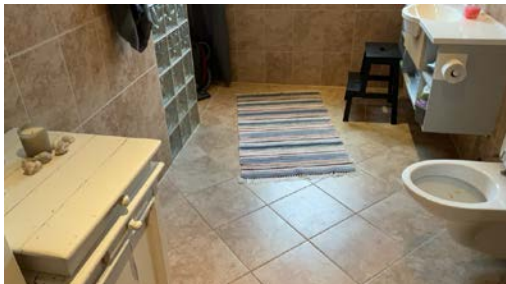
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad med fliser på vegg og panel i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

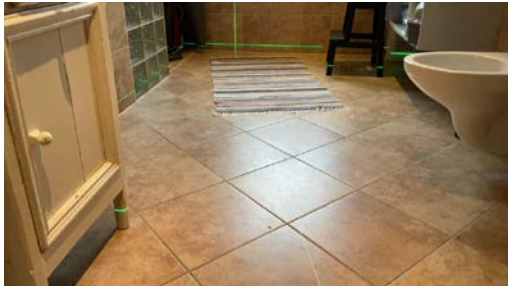
Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall til sluk. Det er ikke hjelpesluk utenfor dusjhjørnet. På gulvet utenfor dusjhjørnet er det fall fra dusjhjørnet (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det foretas utbedringer. Ved en ev. lekkasje fra sanitærutstyr eller vaskemaskin, vil ikke vannet renne til sluk og dermed kunne forårsake lekkasje.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent membranløsning. En inspeksjon av sluket vil i de fleste tilfeller ikke avdekke om det er benyttet membran, slukmansjett eller gi noe pekepinn om membranens beskaffenhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med wc, servant og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør monteres lekkasjestopper eller annen løsning for å synliggjøre en ev. lekkasje fra sisternen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Kjølehyørnet fungerer ikke. Det er sprekk i koketoppen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for tiltak i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker. Kjølehyørnet og koketoppen må utbedres/skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av plast (pex).

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport

Det er ikke benyttet veggboкс eller avsluttende mansjetter ved vannrør i kjøkkenbenk. Dette må monteres for at funksjonen for kontrollert lekkasje til rørskapet skal fungere.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det må monteres avsluttende mansjetter for at funksjonen for kontrollert lekkasje til rørskapet skal fungere.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i tilknytning til varmeanlegget. Ventilasjon av de øvrige rommene er via ventiler og åpningsvinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Berederens alder er ukjent.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme. Vurdering av tilstanden til oppvarmingsanlegget, herunder tanker og pumper krever spesialkompetanse- og utstyr og er ikke utført av takstmannen.

Tilstandsgrad er kun satt mht. alder på anlegget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong og betongstein.



Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er septiktank felles med nabo.
Det er privat grunnboret brønn, felles med naboer.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Septiktank

Beskrivelse

Avløpssystemet, herunder nedgravde tanker og infiltrasjon, er ikke undersøkt, da dette krever spesialutstyr- og kompetanse. Avløpssystemet vil ha en naturlig aldersslitasje.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	105			105	
1. Etasje	114	60		174	
SUM	219	60			
SUM BRA	279				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, gang, vindfang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, teknisk rom, bad, vaskerom, bod		
1. Etasje	Entré, bod, bad, kjøkken, stue/spisestue, kontor/soverom	Bod/gang, dobbelgarasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet plantegninger, som i all vesentlighet stemmer. Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Thomas Kildahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	17	112		0	1669.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øygardsgrenda 96

Hjemmelshaver

Rognlie Jenny Øygarden, Rognlie Kent

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende i Øygardsgrenda, i landlige omgivelser.

Det er fin utsikt og gode solforhold.

Det er ca. 10 kilometer til E18 ved Tangen i Sannidal.

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Det er privat borevann.

Tilknytning avløp

Det er privat avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.09.2004		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kent Rognlie

Jenny Øygarden Rognlie

Boligen

Øygaardsgrenda 96
3760 Neslandsvatn

4016-17/112/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

I følge takst da vi kjøpte boligen var det dårlig fall mot sluk på begge baderommene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Det har kommet inn sukkermaur i forbindelse med vårløsning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Koketopp er sprekt, men fungerer pr. nå.
Kjølehyørnet er defekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Deler vannbrønn og pumpe med 2 andre husstander. Pumpa står i kjelleren hos naboen. Betaler 500 kroner i året for strøm til denne. Betales i januar.

Felles vei med nabo ovenfor oss.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Øygardsgrenda 96, 3760 NESLANDSVATN

Dato for energimerking

20.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-284111

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

21128961

Gårdsnummer

17

Bruksnummer

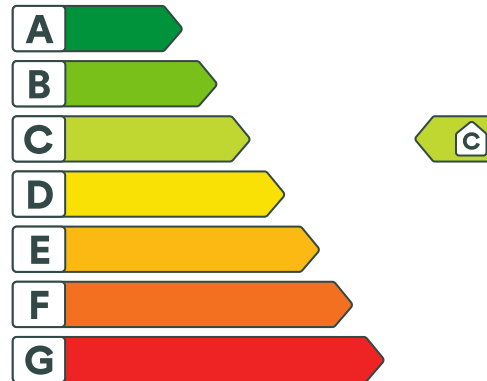
112

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2006

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

279,0 m²

Oppvarmet bruksareal

219,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

163,48 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

174,27 kWh/m²

Totalt levert pr. år

39 922 kWh



Øygaardsgrenda 96, 3760 NESLANDSVATN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Øygardsgrenda 96, 3760 NESLANDSVATN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesor som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr 17	Bnr 112	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Øygardsgrenda			Postnr 3760	Poststed Neslandsvatn	

Det anmodes om

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

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

30.09.2005

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

<p>04/19/9-3 BBr 5 OKT 2005</p>	
Arkiv P L42	Arkiv S
Kaas	Grad

Gjenstående arbeider

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

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

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver Tømmer Kjell Ove Gare	
Dato 30.09.20	Underskrift <i>Kjell Ove Gare</i>
Gjentas med blokkbokstaver KJELL OVE GARE	

Kommune		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1		
Drangedal				
Ansvarlig søker (navn, adresse)		Tiltakshaver (navn, adresse)		
Kjell Ove Gare 3760 Neslandsvatn		Bård Øygarden 3760 Neslandsvatn		
Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Fester	Seksjonsnr
	17	112		
Spesifikasjon				
Tiltakets/byggets art				
Nybygg Bolighus				
Vedtatt fattet av			Vedtatt dato	Saksnr
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig			
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.			
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).			
Underskrift				
Sted	Dato	Stempel/underskrift		
Drangedal	10.10.2005.	<i>Bård Øygarden e.p.</i>		
Kopi sendt til				
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		

BÅRO ØYKARDEN
37 SO DRANGEDAL
RUTE 529

MÅLESTOKK 1:100



MÅLESTOKK 1:100

ØST

BÅRD ØYGÅRDEN
3760 DRANGØDAL
RUTE 529

CA 7000



11000



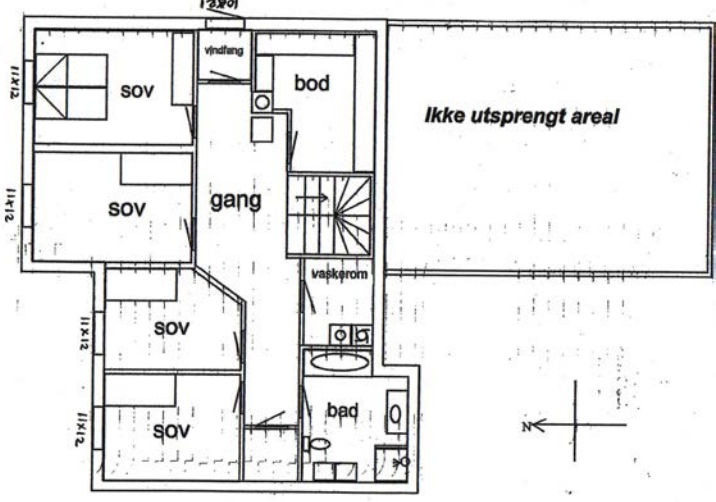
TØMRER KJELL OVE GARE
 RGD 8780 NESLANDSVATN
 TLF: 35994828 MOB: 90640189 FAX: 35994539
 OR.NO: 876033580 MVA E-post: kj_ove_@yahoo.no
 GODKJENT FOR ANSVARSRETT

KJELLERETASJE

B.K.A. 124,5
 B.A. 108,7

UTV. MÅL		10000		9000
INN. VEGGER	250	4400	100 1100 100	3500 250
ØRE/VINDU	250	4700	1000	3800 250
YTERVEGG	250		9500	250

UTV. MÅL		13000
INN. VEGGER	250	7000
ØRE/VINDU	250	7000
YTERVEGG	250	7000



YTERVEGG	250	1750	250	7500	250	250
ØRE/VINDU	2000	250		8500		250
INN. VEGGER	250	3800	100 1500 100	3000		250
UTV. MÅL	2000		9000		8000	

UTV. MÅL		12000
		7000
		7000
		6000
		2500
		3500

DRANGEDAL KOMMUNE
 EIENDOM OG DRIFT

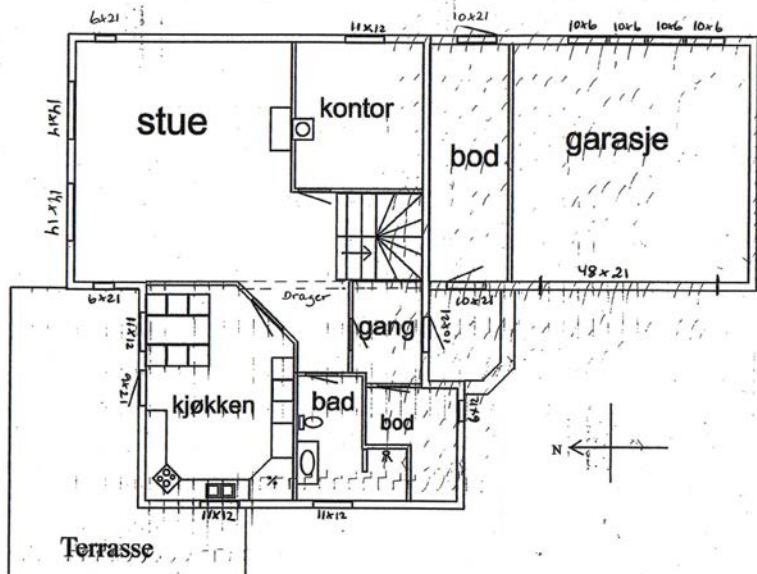
ENEBOLIG	
BYGGHERRE: BÅRD ØYGARDEN	
Detalj PLAN	Forandringer
Tegn. nr. 1	Dato 13.09.04
Målestokk 1:100	Tegnet av Bård Øygarden
	Krill Air Går

Yttervegger	150	9700	150	8850	150								
Innv. Vegger	150	6000	100	6000	100	6500	150						
Dør/Vindu	850	600	8900	1100	1200	750	1000	2050	1000	1000	1000	1000	750
Utv. mål				19000									

HØYDEETASJE

BEA = 124,5
BA = 117,2

Utv. mål	13000									
Yttervegger	150	6700	150							
Innv. Vegger	150	2700	100	4000	150					
Dør/Vindu	150	2650	900	500	1100	1000	1400	1800	1400	1100



Utv. mål	7000									
Yttervegger	150	6000	150							
Innv. Vegger	150	2700	100	4000	150					
Dør/Vindu	150	2650	900	500	1100	1000	1400	1800	1400	1100

Dør/Vindu	50	500	2300	1100	2000	1100	5450	4800	850	150	
Innv. Vegger	150	1850	150	4000	100	1700	100	1000	700	150	7850
Yttervegger	150	1850	150	7700	150	850	150	7850	150	150	
utv. mål	2000			9000				8000			

APPROBERTE TEIENINGER
DRANGEDAL KOMMUNE
EIENDOM OG DRIFT



TØMRER KJELL OVE GARE
ROD 3700 NERLANDSVATH
TLF: 32604328 MOB: 92540189 FAX: 32604339
OR.NO: 978032628 NNA E-post: k.ove_g@yaho.no
GODKJENT FOR ANSVARSRETT

ENEBOELIG	
BYGGHERRE: BÅRD ØYGARDEN	
Detalj PLAN	Forandret
Tegn. nr. 12	Dato. 13.09.04
Hedestokk 1: 100	Tegnet av: Bård Øygarden
	Kjell-Ove Gare

Nabolagsprofil

Øygaardsgrenda 96

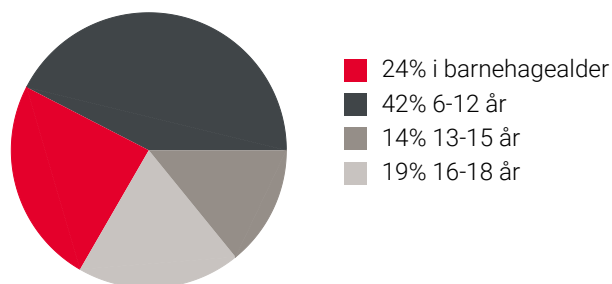
Offentlig transport

🚶 Lingsebru Linje 607	11 min 🚶 1 km
🚶 Neslandsvatn stasjon Linje F5	10 min 🚶 9.6 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 7 min 🚶
✈ Kristiansand Kjevik	1 t 37 min 🚶

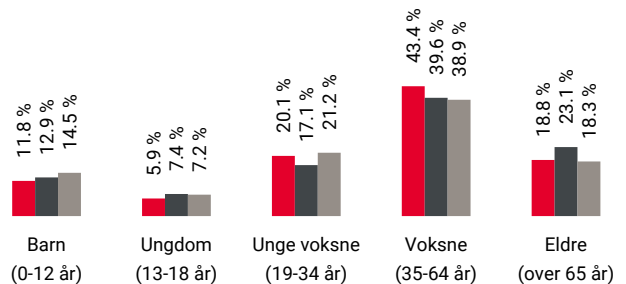
Skoler

Kroken skole (1-7 kl.) 77 elever, 6 klasser	10 min 🚶 9.8 km
Drangedal 10-årige skole (1-10 kl.) 328 elever, 23 klasser	29 min 🚶 31.2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	21 min 🚶 18.7 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	36 min 🚶 42.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Brodsjø	443	209
🟤 Kommune: Drangedal	4 093	2 134
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kroken barnehage (1-5 år) 65 barn	10 min 🚶 9.9 km
Sannidal barnehage (1-5 år) 70 barn	11 min 🚶 10.3 km
Årø barnehage (1-5 år) 55 barn	17 min 🚶 15 km

Dagligvare

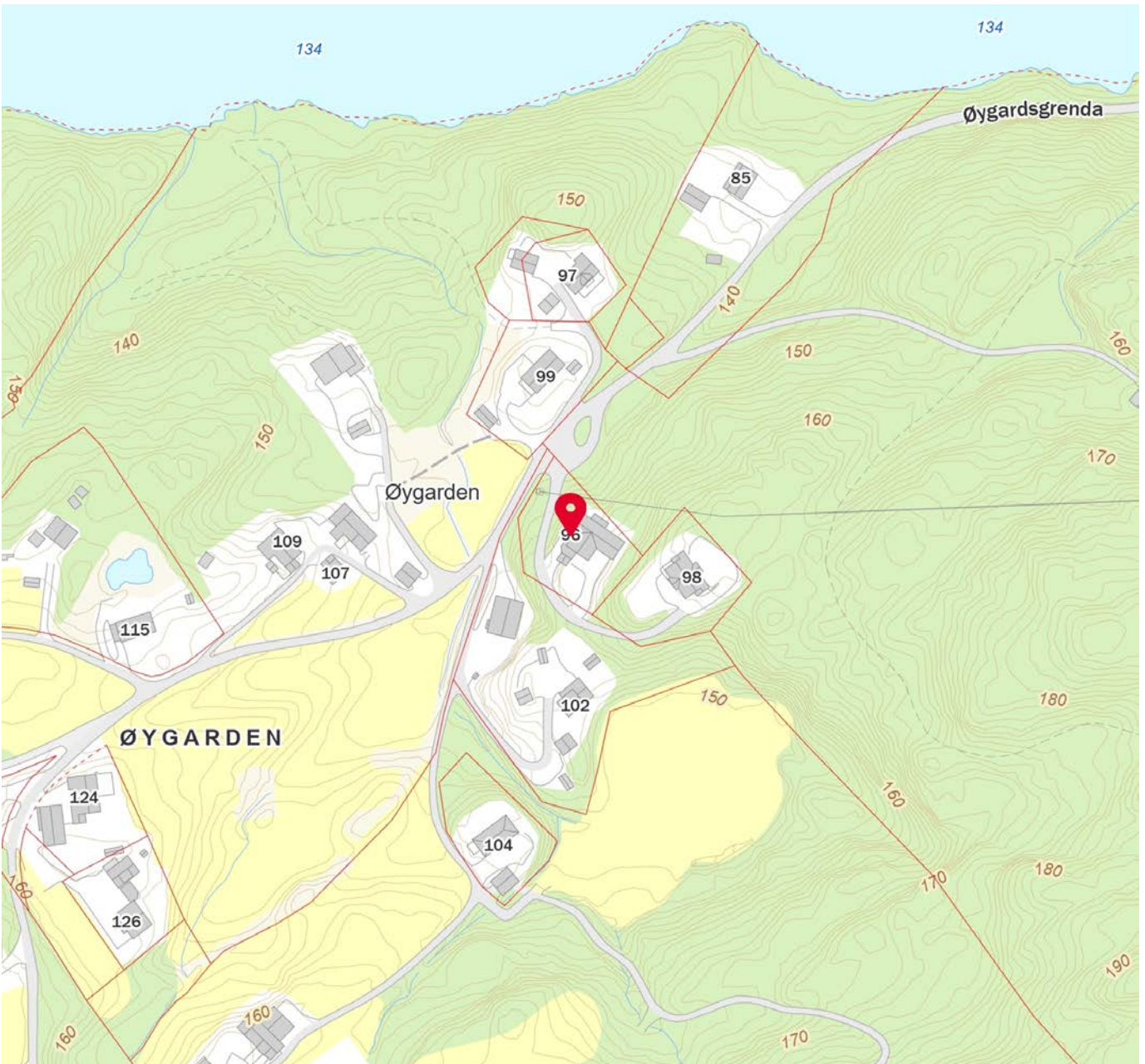
Coop Marked Neslandsvatn Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 9.3 km
Rema 1000 Sannidal Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 9.9 km

Sport

🏀 Ytre kroken balløkke Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
🏀 Sandvann idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	6 min 🚶 4.5 km
🏊 MOT Kragerø	18 min 🚶
🏊 Family Fitness Kragerø	23 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Skatteetaten

Dato
13.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

TELEMARKSMEGLEREN AS
Postboks 68
3791 KRAGERØ

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4016 DRANGEDAL

Gnr 17 Bnr 112 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Øygarðsgrenda 96, 3760 NESLANDSVATN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 900 662
Som sekundærbolig: kr 3 602 646

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Drangedal kommune

Adresse: Gudbrandsvei 7, 3750 Drangedal

Telefon: 35997000

Utskriftsdato: 18.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drangedal kommune

Kommunenr.	4016	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	112	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øygardsgrenda 96, 3760 NESLANDSVATN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	4 432,00 kr
Feiing	525,00 kr
Renovasjon	6 272,00 kr
Slam	2 430,72 kr
Sum	13 659,72 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
GRUNNGEBYR RENOVASJON	25%	1 pr.ab.	2224.00	1/1	0 %	2 224,00 kr	556,00 kr
RENOVASJON 240L REST	25%	1 pr.dunk	4356.00	1/1	0 %	4 356,00 kr	1 089,00 kr
EIENDOMSSKATT BOLIG	0%	1108100 Prom	4.00	1/1	0 %	4 432,00 kr	1 108,00 kr
FEIING OG TILSYN	0%	1 Stk	525.00	1/1	0 %	525,00 kr	131,25 kr
SLAM - 2. HVERT ÅR TØMMING	15%	1 Pr.tank/år	2835.00	1/2	0 %	1 417,50 kr	354,37 kr
SLAM - 2. HVERT ÅR, M3>4	15%	4 Pr.m3/år	408.01	1/2	0 %	816,02 kr	204,01 kr
					Sum	13 770,52 kr	3 442,63 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Drangedal kommune

Utskriftsdato: 18.03.2026

Adresse: Gudbrandsveien 7, 3750 DRANGEDAL

Telefon: 35 99 70 00

Piper og ildsteder

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drangedal kommune

Kommunenr.	4016	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	112	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Øygardsgrenda 96, 3760 NESLANDSVATN								

Informasjon om piper og ildsteder

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



FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Drangedal kommune

Adresse: Gudbrandsvei 7, 3750 Drangedal

Telefon: 35997000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drangedal kommune

Kommunenr.	4016	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	112	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øygardsgrenda 96, 3760 NESLANDSVATN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Drangedal kommune

Adresse: Gudbrandsvei 7, 3750 Drangedal

Telefon: 35997000

Utskriftsdato: 18.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drangedal kommune

Kommunenr.	4016	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	112	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øygaardsgrenda 96, 3760 NESLANDSVATN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20150001
Navn	Kommuneplanes arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4016/dokumenter/274/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20Drangedal%20-vedtatt%20i%20KS%202082-16.pdf%420357324_1_1.pdf
Delarealer	Delareal 1 669 m ² Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Framtidig Områdenavn SB6



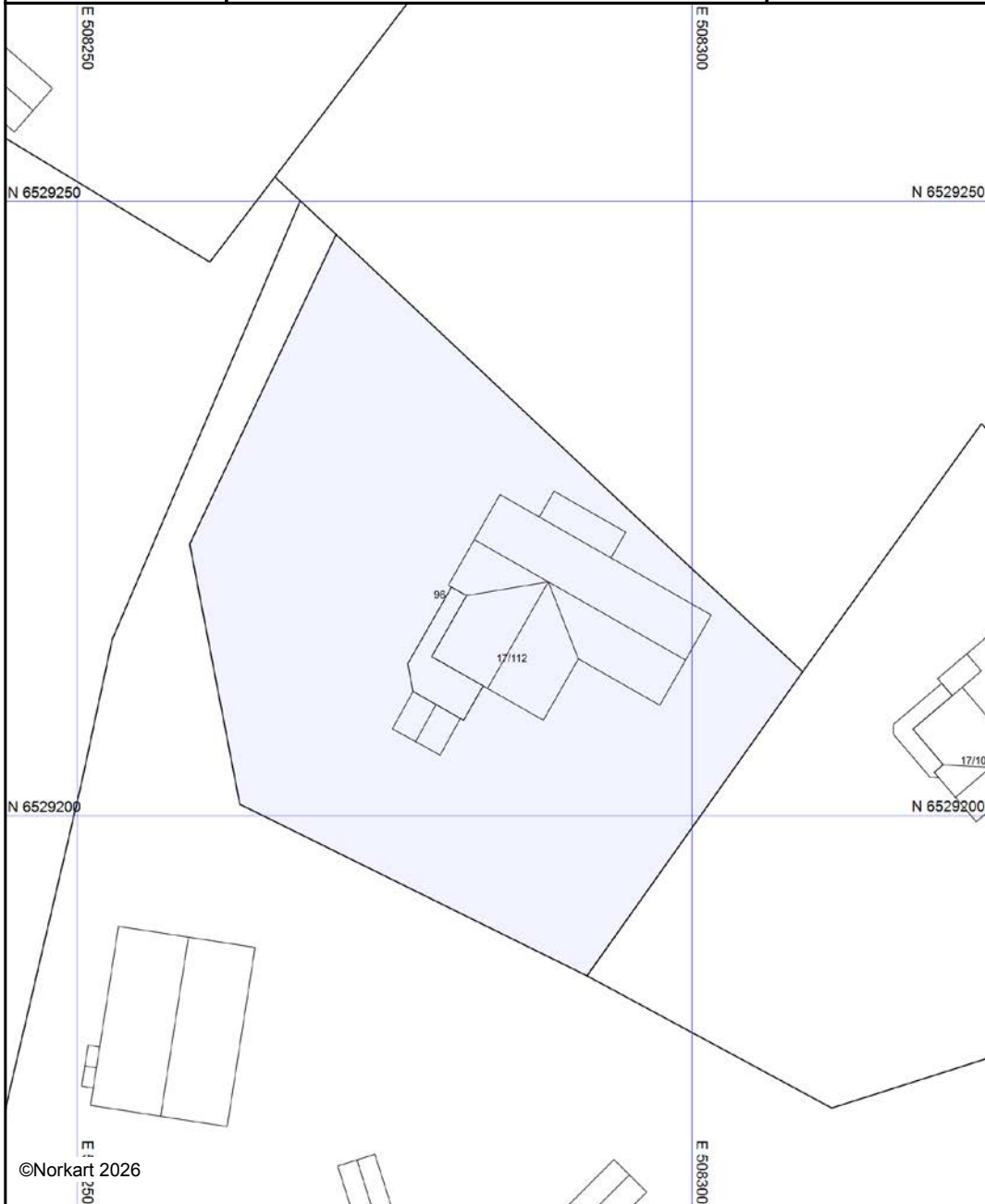
Drangedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 17/112
Adresse: Øygardsgrenda 96
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:500



UTM-32



©Norkart 2026

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



Drangedal kommune

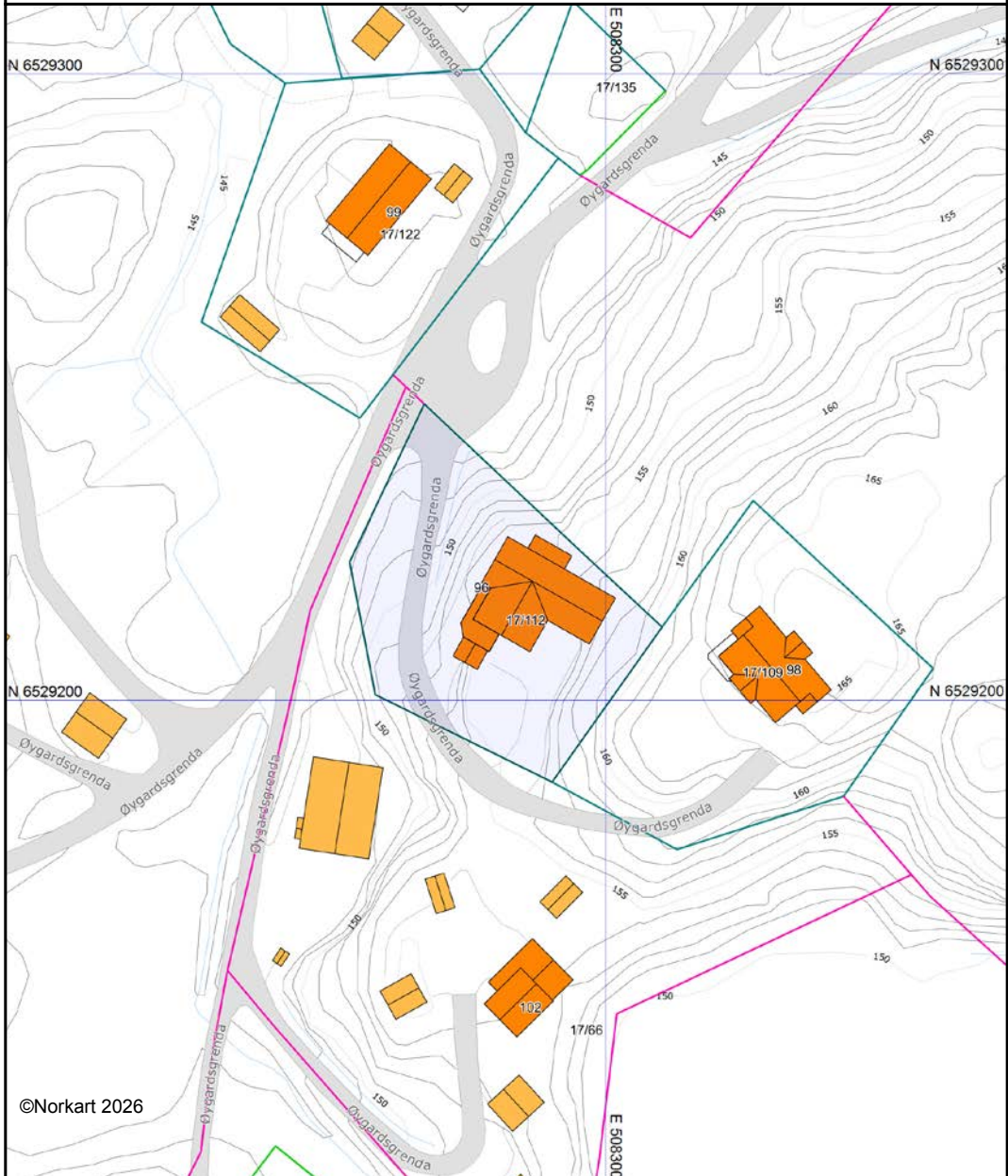
Grunnkart

Eiendom: 17/112
Adresse: Øygaardsgrenda 96
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvis nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

TINGLYST
28 JAN. 2005
KRAMERØ TINGRETT **Skjøte¹⁾**
DAGBOKNR.: 290

Returneres til

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
0817	Drangedal	17	112			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn Nei Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten Nei Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale Nei Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser Nei Ja

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d Nei Ja

Beskaffenhet
 1 Bebygg 2 Ubebygg

Bruk av grunn
 B bolig eiendom F Fritids- eiendom V Forretning/ kontor I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet

Type bolig
 FB Frittligg. enebolig TB Tomanns- bolig RK Rekkehus kjede BL Blokk- leilighet AN Annet

2. Kjøpesum

kr 10 000,00

Utlyst til salg på det frie marked Ja Nei

Omsetningstype
 1 Fritt salg 2 Gave(helt eller delvis) 3 Ekspropnasjon 4 Tvangs- auksjon 5 Uskifte 6 Skifte- oppgjør 8 Annet


Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr 10 000,00

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
150343	Kåre Øygarden	1/1



Doknr: 290 Tinglyst: 28.01.2005 Emb. 031
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
020475	Bård Øygarden	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	1/2
010873	Gro B. Øygarden	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr. 17 bnr. 112 skal ha tinglyst bruksrett til borehull etter vann på gnr. 17 bnr. 66


Gnr. 17 bnr. 112 skal ha tinglyst bruksrett på vei over gnr. 17 bnr. 66

Gnr. 17 bnr. 109 og gnr. 17 bnr. 66 skal ha tinglyst bruksrett på vei over gnr. 17 bnr. 112

Dato 28.01.05 Utstederens underskrift *Kåre Øygarden*

SF0214B Elektronisk utgave Skjøte Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)		
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁶⁾		
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁸⁾		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?		
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
28.01.05	Drangedal	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
<i>Kåre Øygarden</i>	Kåre Øygarden	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
<i>Tone Øygarden</i>	Tone Øygarden	
Adresse	Torebakken 4, 3920 Porsgrunn	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
<i>Ivar Øygarden</i>	Ivar Øygarden	
Adresse	Øygardsgrenda, 3760 Neslandsvatn	
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Dato	Utstederens underskrift	
28.01.05	<i>Kåre Øygarden</i>	

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Kommune</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Drangedal</td> </tr> </table>	Kommune	Drangedal	<p>MIDLERTIDIG FORRETNING</p> <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Jnr</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"> </td> </tr> </table>	Jnr																																													
Kommune																																																	
Drangedal																																																	
Jnr																																																	
Midlertidig forretning for																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 5px;">Eiendom</td> <td style="width: 10%; padding: 5px;">Gnr</td> <td style="width: 10%; padding: 5px;">Bnr</td> <td style="width: 10%; padding: 5px;">Fnr</td> <td rowspan="2" style="padding: 5px; vertical-align: top;"> Delingsloven § 4 – 2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering. </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">17</td> <td style="padding: 5px;">112</td> <td style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Representasjonspunkt</td> <td style="padding: 5px;">X 100685</td> <td style="padding: 5px;">Y 43725</td> <td style="padding: 5px;">Z 158</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Kartblad BU 021-1-07</td> <td style="padding: 5px;"><input checked="" type="checkbox"/> Landsnett <input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> </table>		Eiendom	Gnr	Bnr	Fnr	Delingsloven § 4 – 2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.		17	112		Representasjonspunkt	X 100685	Y 43725	Z 158			Kartblad BU 021-1-07		<input checked="" type="checkbox"/> Landsnett <input type="checkbox"/>																														
Eiendom	Gnr	Bnr	Fnr	Delingsloven § 4 – 2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.																																													
	17	112																																															
Representasjonspunkt	X 100685	Y 43725	Z 158																																														
	Kartblad BU 021-1-07		<input checked="" type="checkbox"/> Landsnett <input type="checkbox"/>																																														
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2-6, attesteres at det er rekvirert																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 5px;">Dato</td> <td colspan="3" style="padding: 5px;">19.06.1998</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Rekvirert</td> <td style="padding: 5px;"><input checked="" type="checkbox"/> delingsforretning for en parsell av <input type="checkbox"/> kartforretning over feste grunn av</td> <td style="width: 10%; padding: 5px;">Gnr</td> <td style="width: 10%; padding: 5px;">Bnr</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">17</td> <td style="padding: 5px;">66</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Rekvirent</td> <td colspan="3" style="padding: 5px;">Navn Kåre Øygarden</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Tillatelse</td> <td style="padding: 5px;"><input checked="" type="checkbox"/> fast utvalg i møte den <input type="checkbox"/> adm etter delegasjon</td> <td style="padding: 5px;">Dato</td> <td style="padding: 5px;">Sak nr</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">21.10.1998</td> <td style="padding: 5px;">83033</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding: 5px; text-align: center;">Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl § 93 1. ledd) jf § 95 nr 2.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Beskrivelse</td> <td colspan="3" style="padding: 5px;"> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Beliggenhet og grenser</td> <td style="padding: 5px;"><input type="checkbox"/> er påvist i marken <input checked="" type="checkbox"/> er ikke påvist i marken</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Anslått areal</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;"></td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">1500 m²</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Innbetalte gebyrer</td> <td colspan="3" style="padding: 5px;"> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Målebrev</td> <td style="padding: 5px;">Frist for utstedelse av målebrev</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">11.01.2008</td> </tr> </table>		Dato	19.06.1998			Rekvirert	<input checked="" type="checkbox"/> delingsforretning for en parsell av <input type="checkbox"/> kartforretning over feste grunn av	Gnr	Bnr			17	66	Rekvirent	Navn Kåre Øygarden			Tillatelse	<input checked="" type="checkbox"/> fast utvalg i møte den <input type="checkbox"/> adm etter delegasjon	Dato	Sak nr			21.10.1998	83033	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl § 93 1. ledd) jf § 95 nr 2.				Beskrivelse				Beliggenhet og grenser	<input type="checkbox"/> er påvist i marken <input checked="" type="checkbox"/> er ikke påvist i marken	Anslått areal				1500 m ²		Innbetalte gebyrer				Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev	11.01.2008	
Dato	19.06.1998																																																
Rekvirert	<input checked="" type="checkbox"/> delingsforretning for en parsell av <input type="checkbox"/> kartforretning over feste grunn av	Gnr	Bnr																																														
		17	66																																														
Rekvirent	Navn Kåre Øygarden																																																
Tillatelse	<input checked="" type="checkbox"/> fast utvalg i møte den <input type="checkbox"/> adm etter delegasjon	Dato	Sak nr																																														
		21.10.1998	83033																																														
Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl § 93 1. ledd) jf § 95 nr 2.																																																	
Beskrivelse																																																	
Beliggenhet og grenser	<input type="checkbox"/> er påvist i marken <input checked="" type="checkbox"/> er ikke påvist i marken	Anslått areal																																															
		1500 m ²																																															
Innbetalte gebyrer																																																	
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev	11.01.2008																																															
Underskrift																																																	
Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkaene for å fullføre forretningen er til stede.																																																	
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift																																														
Drangedal	11.01.2005	<i>B. Velleby</i>	<i>Håvard Hagen</i>																																														
Tinglysing																																																	
Dagbokstempel	Tinglysingsstempel																																																
 Doknr: 126 Tinglyst: 12.01.2005 Emb. 031 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	TINGLYST 12 JAN. 2005 KRAGERØ TINGRETT DAGBOKNR.: 126																																																
Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev																																																	
Sted	Dato	Underskrift																																															



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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øygardsgrenda 96
3760 NESLANDSVATN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre