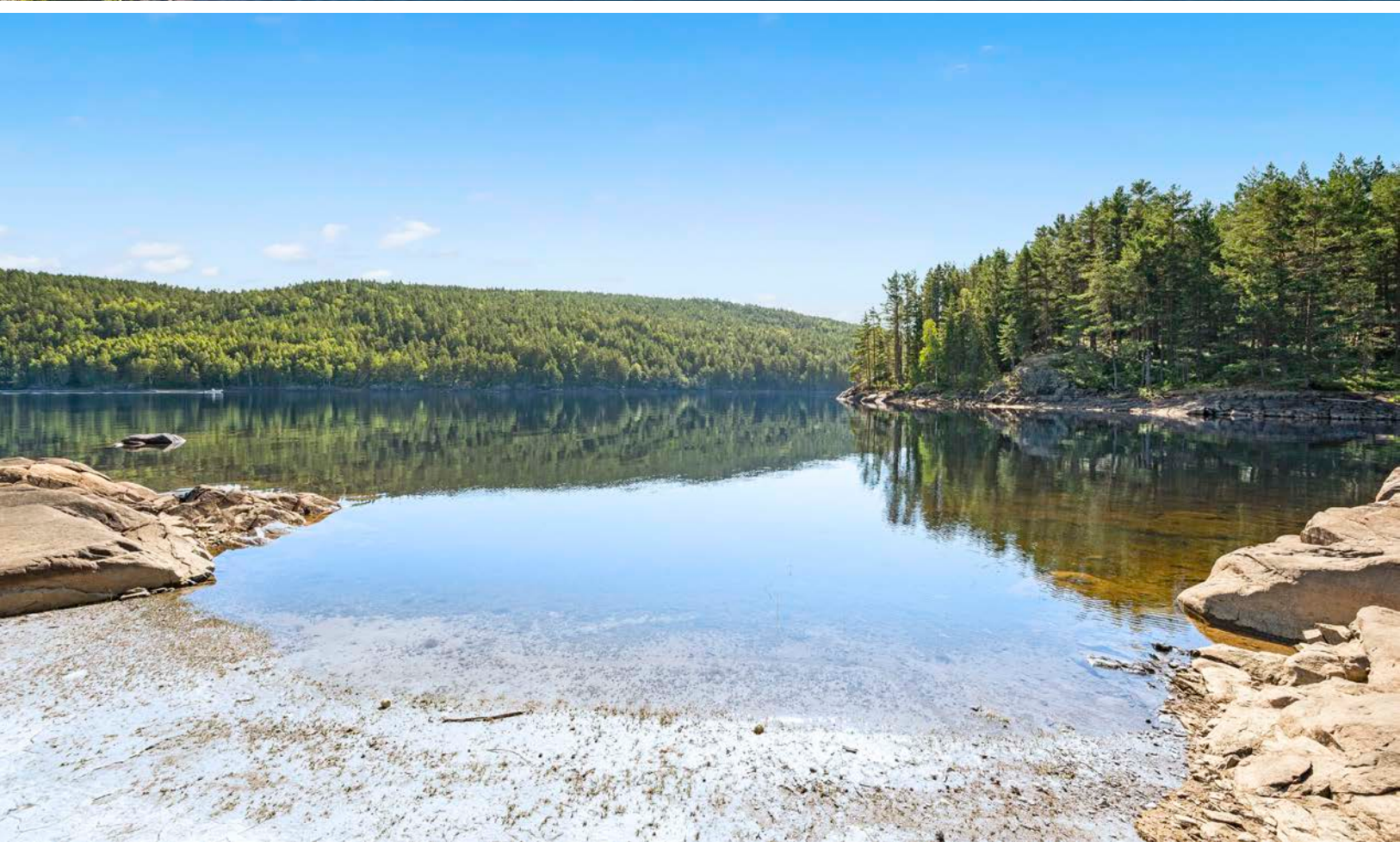
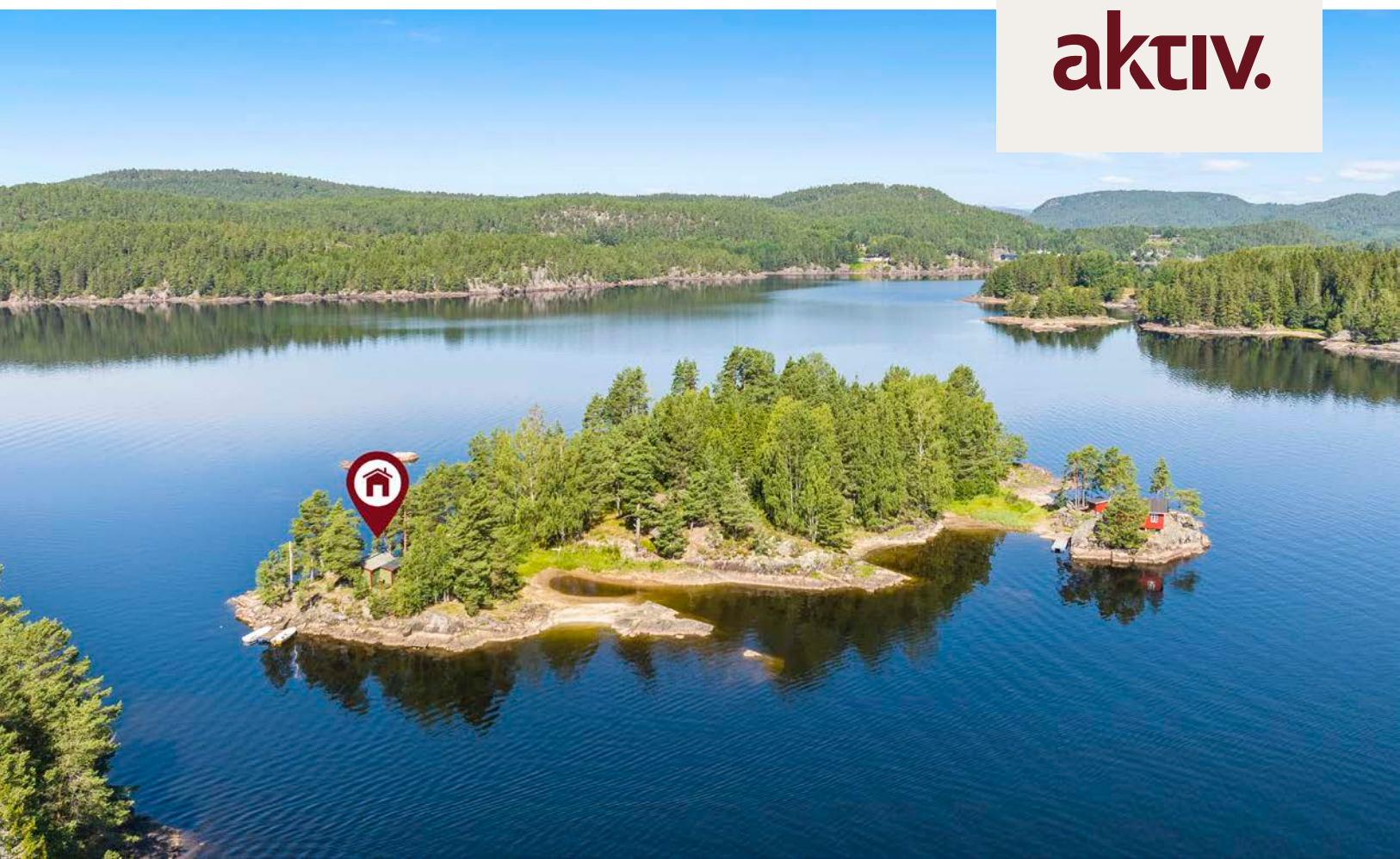


aktiv.





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

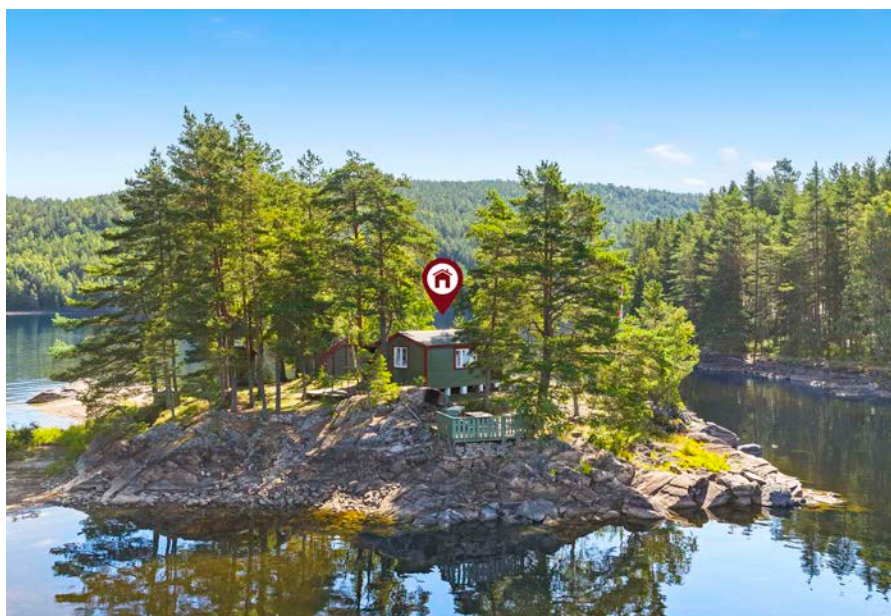
Prisant.: Kr 1 590 000,-
Omkostn.: Kr 41 100,-
Total ink omk.: Kr 1 631 100,-
Årlig festeavgift: Kr 2 800,-
Selger: Synnøve Gonsholt
Dag Roald Gonsholt

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 27/35 kvm
Tomtstr.: 959 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 117
Oppdragsnr.: 1302250140

Egen øy med hytte, uthus, brygge og gode solforhold!

Eiendommen ligger vakkert og usjenert til på Risøya – en idyllisk øy i innsjøen Toke, omgitt av blankskurte svaberg, furuskog og stille vann. Her får du en sjelden mulighet til å eie et fredelig fristed med nærhet til naturen og sjøen på alle kanter. Tomten har gode solforhold gjennom hele dagen og byr på en lun atmosfære med utsikt over innsjøen. Til øya er det adkomst med båt.

Eiendommen består av en enkel fritidsbolig med totalt tre rom, samt et frittstående uthus med et innredet rom og bod. Rundt Risøya er det også gode bade og fiskemuligheter, enten du foretrekker å fiske fra land, svaberg eller båt – her kan du nyte stillheten mens du venter på napp.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	50
Energiattest	72
Nabolagsprofil	78
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 27 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 35 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 27 m² Entrè/kjøkken, stue/kjøkken og 2 alkover.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Innredet rom.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

959 m²

Tomtebeskrivelse

Risøya ligger vakkert til i naturlige omgivelser med svaberg, furutrær og utsikt mot innsjøen. Grensene er vannet, men når det er lite vann henger den sammen med nabo øya. Den har flere solrike uteplasser og god skjerming fra vegetasjonen rundt. Her kan du flytte deg etter sol og vekk fra vind. Tomten gir en ekte hyttefølelse med nærhet til vannet og kort vei til egen brygge og badeplass.

Årlig festeavgift

Kr 2 800

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99år, gjeldende fra og med 01.07.1964.

Festekontrakt datert

02.12.1964.

Beliggenhet

Risøya er en vakker øy beliggende i innsjøen Toke i Drangedal kommune, og byr på en sjelden kombinasjon av fredelig natur og solrike omgivelser. Øya preges av lune vikar, blankskurte svaberg og svale furuskoger, og er et perfekt utgangspunkt for både avslapning og aktiviteter i naturskjønne omgivelser. Her kan du bade fra svabergene, fiske i innsjøens klare vann eller padle stille rundt øya – alt med fuglesang og bølgeskvulp som bakteppe. Tilgangen til Risøya skjer med båt, noe som gir en helt egen hyttefølelse. Samtidig er det kort båttur til fastlandet, hvor både dagligvarehandel og servicetilbud finnes innen rimelig rekkevidde.

Beliggenheten passer perfekt for deg som ønsker et fristed med ro, nærhet til vannet og gode solforhold gjennom hele dagen.

Adkomst

Adkomst via båt.

Bebyggelsen

Primært bolig- og hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taket er tekket med glassfiberplater og asfaltpapp.

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Det er saltak i trekonstruksjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser at det i 2002 ble utbedret en lekkasje over kjøkkenet, og at det i den forbindelse ble lagt ny mønekam. Videre ble det rundt 1992 utført reparasjon av en eldre fuktskade ved stuedøren, og i 2020 ble en vannlekkasje i taket over gangen utbedret.

Selger opplyser at hytta er fra 1961, og at dette medfører noe skjevheter i gulvene.

Gulvet er imidlertid rettet opp ved hjelp av flere støttepunkter under hytta.

Grunnet vannskaden som tidligere er beskrevet, ble det oppdaget noe maur i hytta.

Selger opplyser å selv ha utbedret tidligere nevnte feil i gulv og tak, samt stått for alt generelt vedlikehold på eiendommen.

I tillegg opplyser selger om at det er en bod og en utedo tilhørende eiendommen.

Innhold

Eiendommen består av en hytte og ett uthus.

Hytta: Entrè/kjøkken, stue/kjøkken og 2 sovealkover.

Uthus: Innredet rom.

Standard

Eiendommen ligger vakkert til i naturskjønne omgivelser og har en enkel, men funksjonell standard.

Inngangspartiet på østsiden leder inn til en lys entré med flis på gulvet og panel i både vegger og himling. I hjørnet av rommet er det etablert et lite kjøkkenområde med enkel innredning.

Fra entréen kommer man videre inn i hovedrommet, hvor stue, kjøkken og soveplass er samlet i en åpen løsning. Her er det parkettgulv og panel i vegger og himling, og store vindusflater gir utsyn mot sjøen.

På eiendommen finnes også et frittstående uthus, todelt med et romslig oppholdsrom som tidligere har vært benyttet som soverom. Dette rommet har parkettgulv og panel på vegger og i tak. Det andre rommet er brukt som bod/vedbod.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen
- Nedløp og beslag: Det er ikke montert takrenner og nedløp.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå

INNENDIG

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendige dører: Døren har alders- og bruksslitasje.

Tomteforhold

- Grunnmur og fundamenter: Det er benyttet lecablokker, beregnet til muring av vegg,

satt på høykant. Det er noen søyler med skjevheter.

Forhold som har fått TG3:

Tekniske installasjoner

- Ventilasjon: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Opplysningene er hentet fra Tilstandsrapporten utarbeidet av Sør Takst AS ved Thomas Kildahl, datert 18.07.2025

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering ved veien på fastlandet.

Solforhold

Det er gode solforhold på eiendommen.

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er vedfyring for oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 590 000

Kommunale avgifter

Kr 2 697

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 1 108

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 1108,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av

eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 99 793

Formuesverdi primær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 117 i Drangedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Doknr 2023 tinglyst 2.12.1964: Festekontrakt.

Fstekontrakten varer i 99 år, regnet fra 1.juli 1964 og følgende vilkår gjelder for kontrakten:

- Øya kan kun brukes som hytte.
- Tømmeret tilhører bortfester og kan bare hogges etter avtale, eller hvis tømmer står i veien for bygging av husene.
- Fester må legge søppelen på et sted det ikke er til sjenanse for noen.
- Salg eller utleie kan ikke skje uten tillatelse fra bortfester.

Doknr 1660 tinglyst 5.11.1962: Skyldskifte.

Skyldskifte beskriver eiendomsgrensene. Grensene er kommentert slik "Øy i Tokevatnet mellom Fjørøy og Brentøy".

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller

ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet vei, vann eller avløp. Nåværende eier har leid båt plass/parkering på luggens og kjørt båt derfra.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

39 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

41 100 (Omkostninger totalt)

57 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

59 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 631 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 647 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 649 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 41 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på kroner 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg

er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Kommunale opplysninger

19 800 Markedspakke

5 000 Oppgjørshonorar

9 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 99 005

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

Adam Magamadov

Eiendomsmeglerfullmektig

adam.magamdov@aktiv.no

Tlf: 478 91 638

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

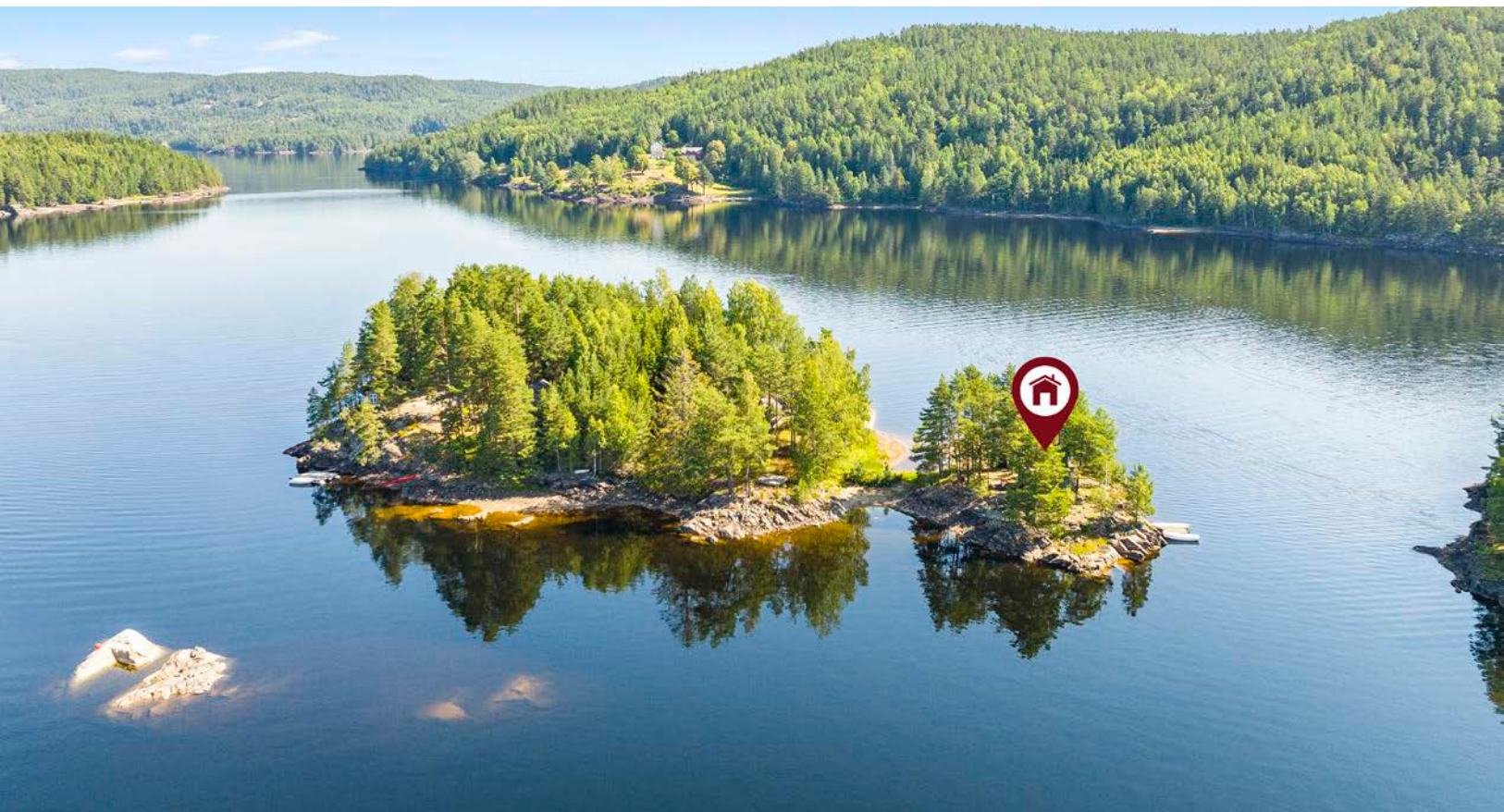
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

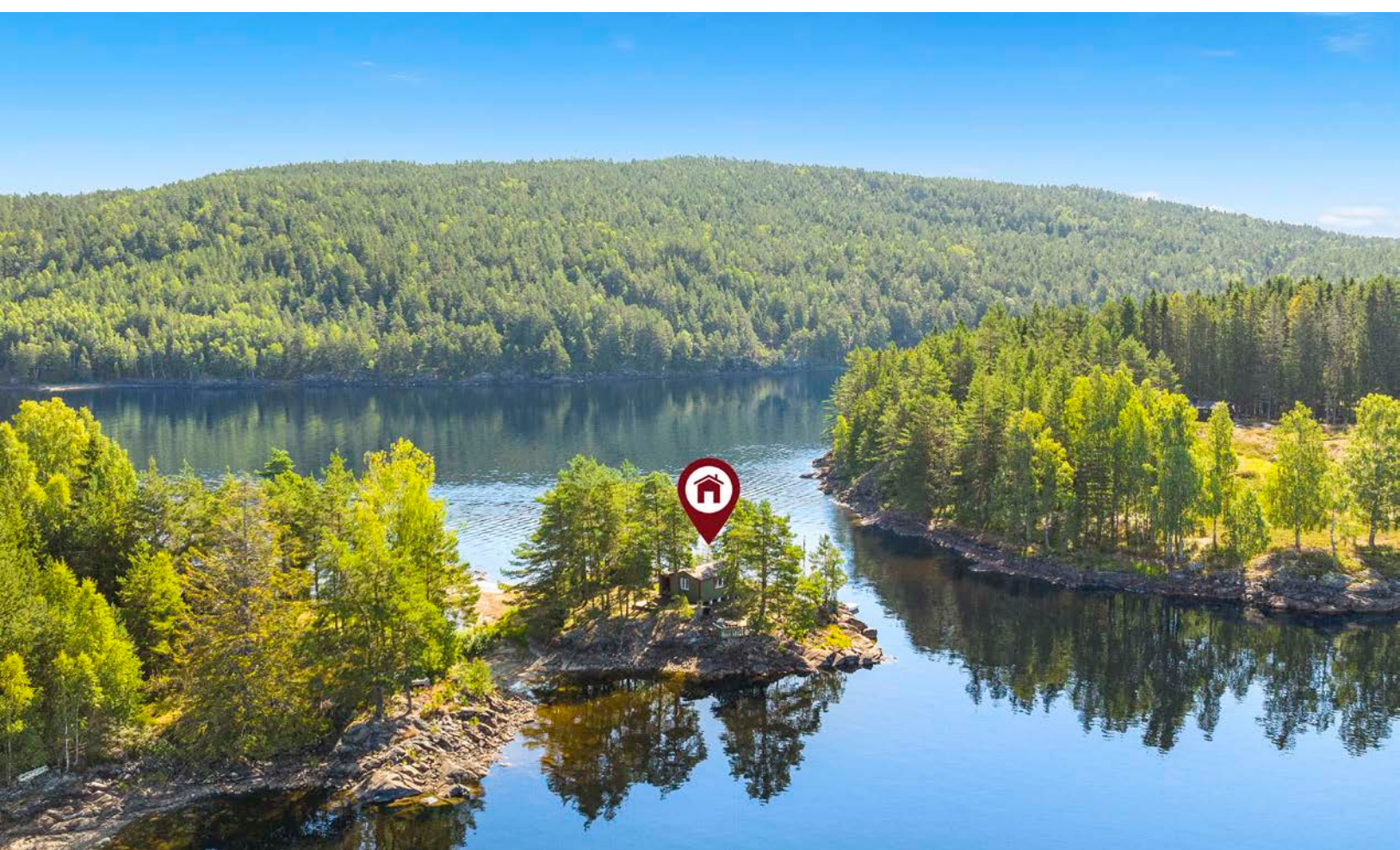
30.07.2025



Velkommen til Risøya!



Denne eiendommen ligger midt i Toke, i idylliske omgivelser.





Hytta.



Uthus.



Inngang i øst.



Lys entrè som tar deg videre til kjøkken og stue.



Koselig og lys stue/kjøkken med utsikt til sjø.



I enden av stuen er det adkomst til 2 sovealkover og kjøkkenområde.





Sjøutsikt fra middagsbordet.

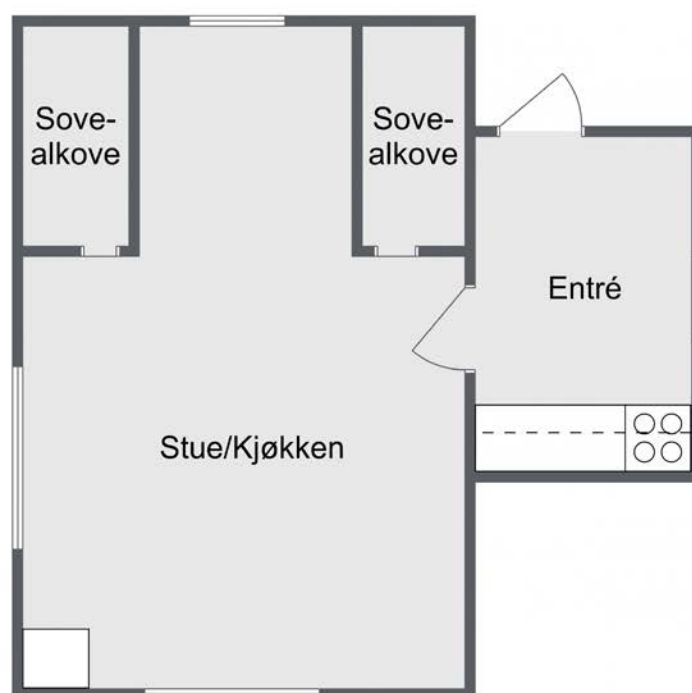


I entréen er det også en kjøkkendel.



Risøya

1. Etasje



aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Uthuset har tidligere blitt brukt som soverom.



Det disponible rommet er av praktisk størrelse.



Det er fine utearealer på øya.



På nordsiden er det en koselig terrasse. Her kan du nyte varme sommerdager.



Det er en pen sandstrand på østsiden av øya.







Øya tilbyr en fredelig og autentisk hyttestemning – en perfekt kombinasjon av ro, natur og nærhet til sjøen. Rett utenfor hyttedøren kan du nyte både bading og fiske – her ligger alt til rette for ekte hytteliv.



Kontakt megler for en hyggelig visning!

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Risøya ,
 DRANGEDAL kommune
 gnr. 25, bnr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 27 m²



Befaringsdato: 08.07.2025

Rapportdato: 18.07.2025

Oppdragsnr.: 15711-1994

Referansenummer: YS4269

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning i trekonstruksjon med noe vedlikeholdsbehov. Det er enkel standard.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er dekket med glassfiberplater og asfaltapp.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.
Det er saltak i trekonstruksjon.
Det er vinduer med enkle glass.
Det er nyere vinduer med isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Det er terrasse i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er bruksmerker og bruksslitasje. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.
Etasjeskillere er trebjelkelag.
Det er stålpipe.
Det er en innvendig tredør, tidligere ytterdør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

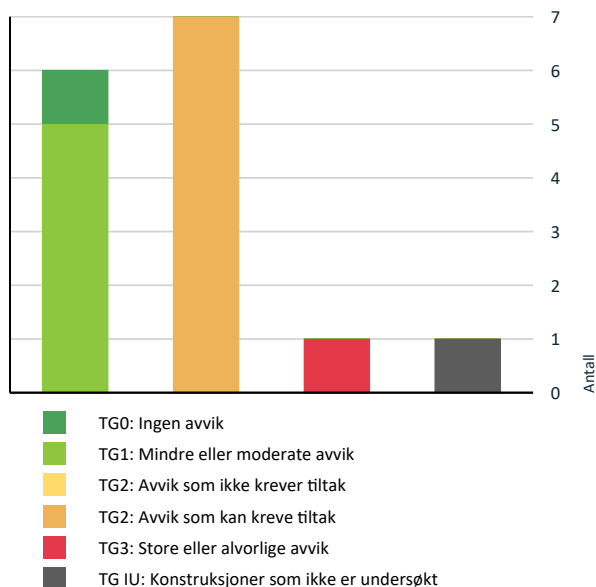
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger, men det kan være at dette finnes.

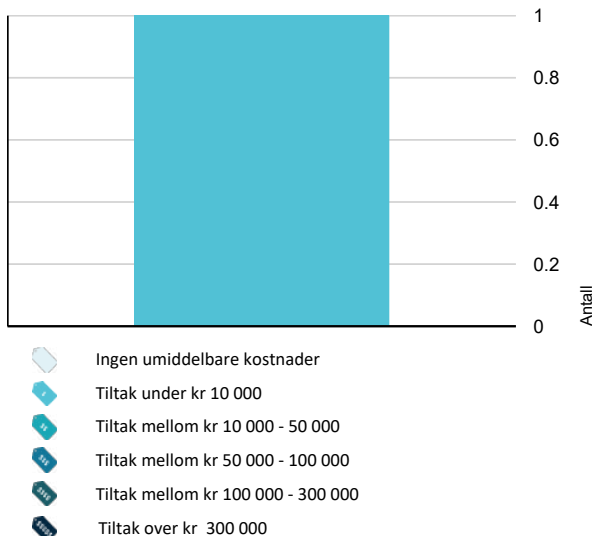
Sammendrag av boligens tilstand

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 ønsket 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.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens, vil normalt få en karakter på nedre del av skalaen.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

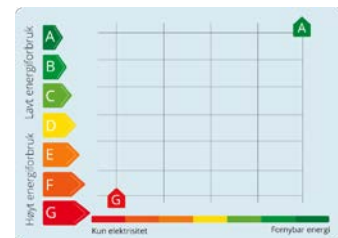
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeår vites ikke. Eiendommen ble etablert i 1962.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glassfiberplater og asfaltpapp.

Vurdering av avvik:

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

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.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner og nedløp bør monteres.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Tilstandsrapport



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.

Det tas forbehold om skjulte fukt- eller råteskader

! TG 2 Vinduer

Det er vinduer med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



! TG 1 Vinduer - 2

Det er nyere vinduer med isolerglass.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

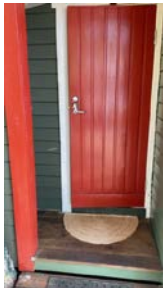
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i trekonstruksjon.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er bruksmerker og bruksslitasje. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillere er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Pipe og ildsted

Det er stålpipe.



TG 2 Innvendige dører

Det er en innvendig tredør, tidligere ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren har behov for vedlikehold.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med søyler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er benyttet lecablokker, beregnet til muring av vegg, satt på høykant. Det er noen søyler med skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak slik det er i dag. Riss, skjevheter og sprekker bør holdes under oppsikt for å se om det er en negativ utvikling.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygning i trekonstruksjon.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	27			27	
SUM	27				
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang/kjøkken, Stue/spisestue, Alkove, Alkove 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger, men det kan være at dette finnes.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyden er under 2,2 meter i gang/kjøkken.

Det er ikke vinduer i alkovene.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg er det bod uten måleverdig areal. Bygningen har ikke bygningsnummer. Dette kan tyde på at bygningen ikke byggemeldt og godkjent.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	27	0
Bod	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Thomas Kildahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	25	117		0	958.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Risøya

Hjemmelshaver

Gonsholt Dag Roald, Gonsholt Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendombeliggende på egen øy/holme i Nedre Toke. Det er strandlinje og brygge.

Adkomstvei

Adkomst via båt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YS4269>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250140	

Selger 1 navn
Synnøve Gonsholt

Gateadresse	
Risøya	

Poststed	Postnr
DRANGEDAL	3750

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1302250140

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1302250140

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

Document reference: 1302250140

Tilleggskommentar

en bod og utedo tilhørende på samme eiendom

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

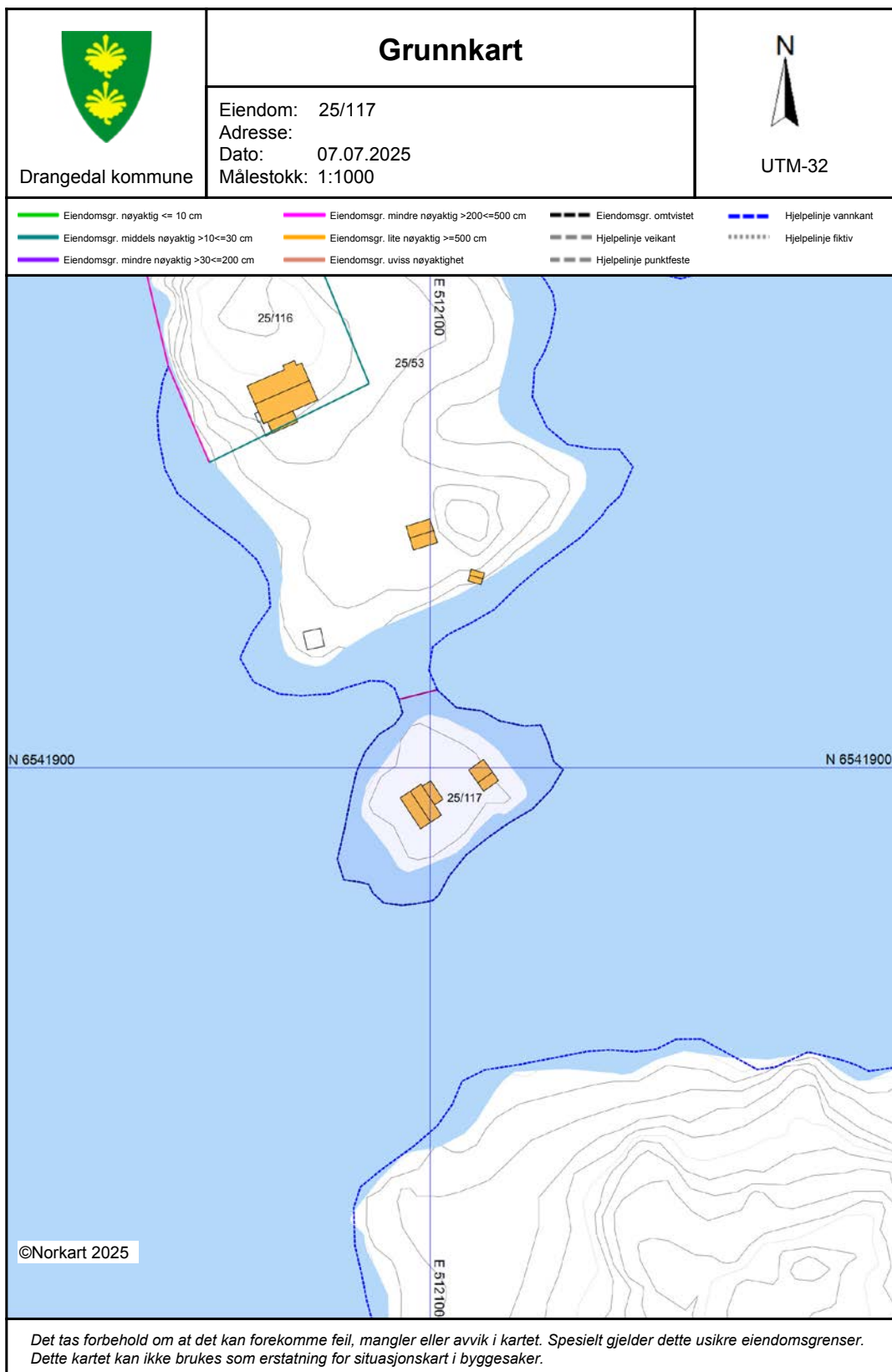
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250140

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
synnøve gonsholt	0bc93ecedfcd355bad2cf 2d957720ad50d6483df	08.07.2025 19:08:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1302250140

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



**T. FLOM**VEFALL
TELEFON

Dagbok nr.

Kragers Sørenskriverembete

20 2/3 - 2 DES. 1964

skj. l. 50,-

Festekontrakt

Mellem undertegnede Tomas Flom, som bortfester og styrmann Gonsholt som fester er idag inngått sådan festekontrakt:

Tomas Flom bortfester en øy i Toke gnr 25 brnr 117 med bruksnavnet Risøya.

Festetiden er 99 år regnet fra 1.juli 1964.

Avgiften er kr 200,- pr år, som betales forskuddsvis hvert år 1.juli

Forøvrig gjelder følgende vilkår:

- 1 Øya er bortfestet kun som hyttetomt. Den kan derfor bare bebygges med en hytte med nødvendige uthus.
- 2 Tømmeret på øya tilhører eier. Og kan bare hugges når eier og leier er enig herom. Bortsett fra tømmer som står i vegen for bygging av husene.
- 3 Det påhviler festeren å dra omsorg for at søppel og avfall samles og legges på et sted hvor det virker minst skjæmmende og ikke sjenerer nogen.
- 4 Salg eller bortleige av hytten kan ikke finne sted uten bortfesterens samtykke.
- 5 Alle omkostninger ved skylddelingsforretningen, stempelgebyr og tinglysing av festekontrakten betales av festeren.
- 6 Denne festekontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer. En til bortfester og fester.

Vefall, 8.juli 1964. og 2.nov. 1964

T. Flom
bortfester

G. Gonsholt
fester

Det attesteres at begge egenhendig har underskrevet dette papir og at begge er over 21 år.

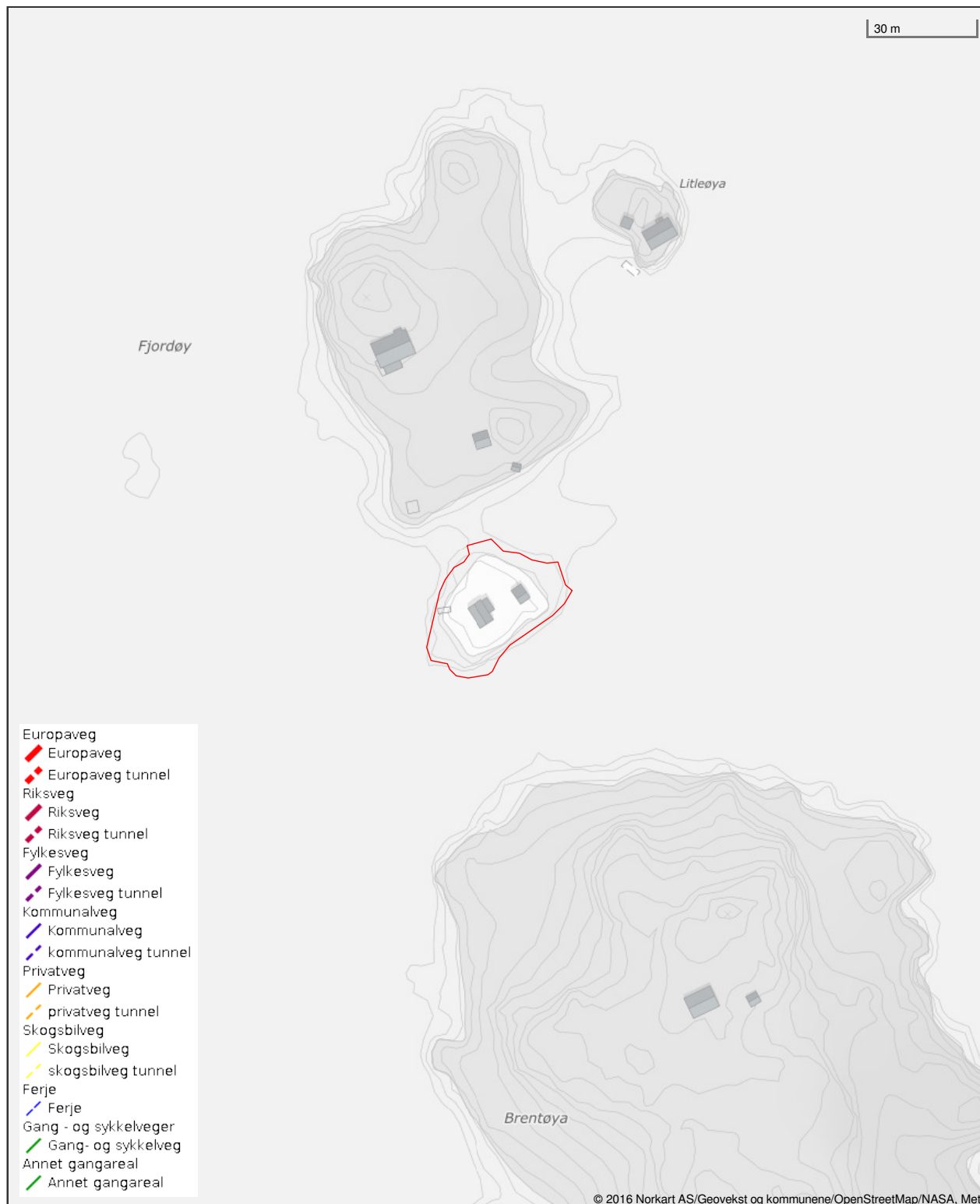
Anton Vik

Jan Kihle

fr



Vegstatuskart for eiendom 4016 - 25/117//



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.

Dagbok nr. 1660 1962
Kragersø Sørenskriverembete

-5 NOV. 1962

Skyldskifte

Man dag den 8. oktober 1962 heldt underskrivne, som er oppnemnd
av lensmannen, skyldskifte på garden Fjordøy

gr.nr. 25 br.nr. 53 med skyld mark 0.03 i Drangedal herad.

Tomas Flom har kravt skyldskifte og har grunnboksheimel

til eiedomen.¹⁾

Oppnemninga av skyldskiftemennene ligg ved. Dei har gjeve skjønsmannslovnad ~~XXXX~~

~~XXXX~~ alle

Desse møtte:³⁾ Helmer Vefald, Olav M. Vefald, Olav L. Vefald og
Tomas Flom. Da eiedommen er öy er det ingen tilstørende
eiedom.

Til formann vart vald Olav M. Vefald

Opplysningar om de n part 4) av eiedomen som er fraskild:

1. Vidd: Dyrka jord 0 dekar, naturleg eng og kulturbeite 0 dekar,
produktiv skog 0 dekar, onnor vidd 0,5 dekar — i alt 0,5 dekar

Grensene⁵⁾

til de n uskilde part : Öy i Tokevatnet mellem Fjordøy og
Brentøy

¹⁾ Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den utskilde eiedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskifte.)

²⁾ Er det nokon av skyldskiftemennene som ikkje har gjeve slik lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1917, skal han før tenesta tek til, skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding den 19..... (underskrift).» Denne fråsegna skal sendast til sorenskriveren saman med skyldskiftedokumenta.

³⁾ Er det nokon av grannane eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla. Like eins om det er grannar ein har funne det uturvande å varsla (§§ 2 og 8 i skyldskiftelova).

⁴⁾ Oppgave over vidd o. a. gjev ein berre når vidda er meir enn 2 dekar (jfr. § 9 i skyldskiftelova).

⁵⁾ Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelova. Ein skal ikkje skriva grensene mot granneeiedomen utan at eigaren er til stades og samtykkjer i det som vert skriva.

Har nokon av partane kravt at skyldskiftemennene skal avgjera sjølve markeskilet, samstundes med skyldskiftet, (§ 7 i lova), må dei her skriva det som trengst. Det må ikkje skipast bruksrett eller servitut i skyldskiftet, utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimel til den eiedomen heftet gjeld (§ 5 i lova).

1. Er det jordbruk og skog på den eigedomen som vert skiftet? Nei
2. Får kvart bruk nok skog til husbruk og gardstarv etter skiftet? Nei
3. Har eigedomen som vert skiftet jordbruk, fjellvidd, fjellvatn,
elvar og bekker? Nei
4. Får kvart jordbruk nok fjellvidd etter skiftet? Nei

Dersom det vert svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, lyt ein og svara på spørsmåla 5, 6 og 7.

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet Nei, Fjeldtømt.

6. Meiner skyldskiftemennene etter det som ligg føre at den utskilde parten vil verta nytta til dyrkingsjord eller byggjetuft, veg, tuft for industriverksemd eller anna liknande føremål?

7. Eller vert eigedomen skift etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821?

Me vitnar:

a) At det ikkje er skipa nye hopehav ved skiftet. Likevel har me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på denne måten:

Me har ikkje funne det tenleg å skifta meir enn som gjort er.¹⁾

b) At kvart bruk har fått eit so lagleg skap for freding og drift som det er høve til. Skylda på den fraskilde part er sett til mark 1 öre

Uten skyldfradrag.

Hovudbruket har att ei skyld på mark 3 öre

Hovudbruket har att denne vidda: Dyrka jord 3 dekar, naturleg eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, anna vidde 0 dekar — i alt 4 dekar

Den fraskilde part fekk bruksnamnet ²⁾ Risöya.

Kostnadene med skyldskiftet og tinglysinga ber: ³⁾ Tomas Flom

Me gjorde partane kjende med at dei kunne anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som er sett eller med det markeskilet som er fastslege. Krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren seinast 3 månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar at me har gjort tenesta vår etter beste skjøn og overtyding og i samsvar med skjønsmannslovnaden.

Me har vedteke at Tomas Flom skal senda skyldskiftedokumentet til sorenskrivaren til tinglysing.

Helmer Vefald Olav L. Vefald Olav M. Vefald

¹⁾ Stryk det som ikkje skal vera.

²⁾ Til bruksnamn må ein ikkje velja namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta. (Jfr. lov frå 9. febr. 1923, nr. 2, § 21).

³⁾ Er det ikkje nemnt, eller har ikkje partane gjort avtale om kven som skal bera kostnadene ved skyldskiftet, skal skyldskiftemennene avgjera det.

Går til Drangedal jordstyre.¹⁾

Fråsegn frå jordstyret:

Jordstyre har ikkje noko mot dette skyldskifte då arealet som
vert skilt frå er ei lita øy i Toke og skal nyttast til hytte-
tømt. Slik denne lille øya ligger vert ikkje kyttetømta til skade
eller ulempe for dyrka jord eller skog.

Drangedal jordstyre, den 13 oktober 19 62

Har Polland
formann

Ernst Lohne
sekretær
Meradsagronom J. Lohne
Drangedal
landbruksselskap.

Går til TELEMARK landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

Sak nr. 346/62 J.
~~Santykke til delinga vart gjeve i møte den 23. oktober 1962.~~

Skien, den 23. oktober 19 62
TELEMARK LANDBRUKSSELSKAP
Etter fullmakt

formann

Karsten Baardseth
fylkeslandbrukssjef

Godteke til tinglysing 19

Tinglyst

De 2 fråskilde part har fått gr.nr. 25 br.nr. 117

For tinglysing kr.

¹⁾ Melding om skyldskifte sender ein ikkje til jordstyret, dersom skylddelinga gjeld ei vidde på under 2 dekar.

DRANGEDAL KOMMUNE

Bestemmelser til kommunedelplan for Toke med Oseidvann 2019 - 2029

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

Kommunestyrets godkjenning: **12.12.2019**

1 Plankrav

1.1 Tiltak som krever reguleringsplan

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

2 Unntak fra plankrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1 Estetikk, landskap og grønnsstruktur

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

4.2 Kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

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

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

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

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

5.1 Skredsikkerhet

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

5.2 Forurensset grunn

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

5.3 Elektromagnetisk felt

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

5.4 Støy

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

5.5 Flom og overvann

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

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

5.6 Radon

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

5.7 ROS – Risiko og sårbarhet

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

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

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

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

6.1.1 Byggegrense

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

6.1.2 Uterom for bolig - arealkrav

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

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

6.2.1 Plankrav

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

6.2.2 Byggehøyder

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

6.2.3 Landskap og tilpassing

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

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

6.2.4 Fritidsbebyggelse på øyene eller nærmere vassdraget enn 100 meter

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

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

6.3.1 Voie camping ST1

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

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

6.4.1 Fysisk utforming av trafikkanlegg

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

6.4.2 Avkjørsler fra fylkesveg

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

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

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

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

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

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

7.1.1 LNF-områder for nåværende spredt boligbebyggelse

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

7.1.2 LNF-områder for framtidig spredt boligbebyggelse SB4 – SB7

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

- ligger innenfor 800 meter fra eksisterende ruter for skolebuss og at trygg bussholdeplass ved fylkesvegen er etablert
- c) Nye boliger tillates i hht. fordelingen som går fram av tabellen nedenfor. Følgende antall nye boliger er tillatt pr. delområde:

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

7.1.3 LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse SF1-SF7

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

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

7.1.4 LNF-områder spredt næringsbebyggelse SN 1

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

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

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

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

7.2.2 Småbåthavn

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

7.2.3 Hensyn til vannforvaltning og vassdragsmiljøet

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

8 Bestemmelser til hensynssoner etter pbl § 11-8

8.1 Båndleggingssoner (§11-8 d og f)

8.1.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720

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

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

8.1.2 Hensynssone friluftsliv H530

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

8.1.3 Hensynssone bevaring naturmiljø H560

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

8.1.4 Hensynssone nedslagsfelt drikkevann H110 Oseidvann

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

8.1.5 Sone hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde

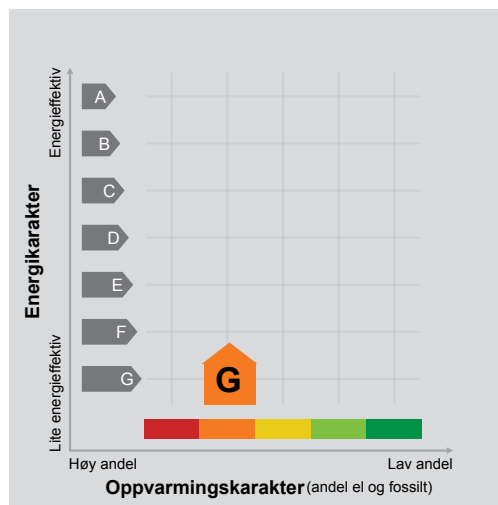
- a) I soner som inngår i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran denne planen Planer som fortsatt skal gjelde:

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

ENERGIATTEST



Adresse	—
Postnummer	3750
Sted	DRANGEDAL
Kommunenavn	Drangedal
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	117
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165509986
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146887
Dato	18.07.2025



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

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

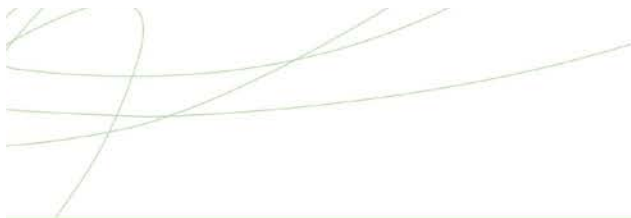
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning

- Termografering og tetthetsprøving
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1962
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 27
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Kjøøl- 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 varmeelementer 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Nabolagsprofil

Risøya

Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	111.9 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	62.2 km
🚆	Neslandsvatn stasjon Linje F5	5.9 km
🚆	Fjellstad Linje 607	1 km
🚆	Skjelbreid Linje 607	1.4 km

Avstand til byer

Kragerø	20.1 km
Porsgrunn	29 km
Skien	31.2 km
Sandefjord	59.3 km
Oslo	131.9 km
Stavanger	199.3 km
Bergen	266.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Recharge Spar Drangedal	11.5 km
🚗	Recharge Coop Extra Drangedal	12.5 km

Vintersport

Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 27 km
- Skitrek i anlegget: 6



Aktiviteter

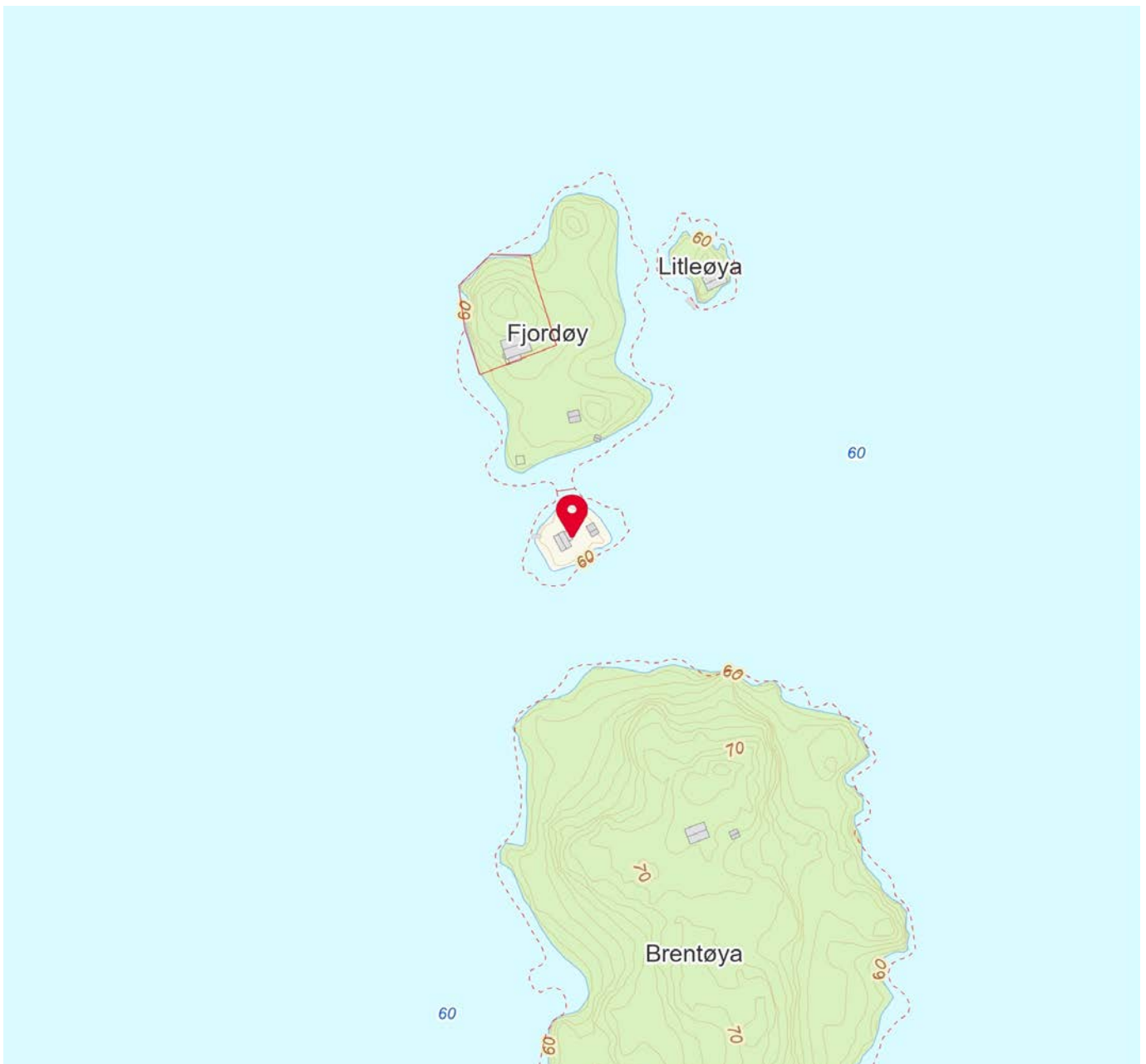
Svømmebasseng på Lovisenberg	17.2 km
Båttutleie - Kragerø Sportell og Appart...	18.6 km
Kragerø Ridesenter	19.1 km
Kragerø Kino	19.8 km
Hørsfjell (busstopp/start på tur)	19.9 km
Steinmann Utsiktspunkt	19.9 km
Kragerø Svømmehall	20.1 km

Sport

⚽ Ytre vefald skole balløkke Ballspill	3.4 km
⚽ Henseid balløkke Ballspill	5 km
🏊 MOT Kragerø	18.1 km
🏊 Family Fitness Kragerø	19.9 km

Dagligvare

Coop Marked Neslandsvatn Post i butikk, PostNord	6.1 km
Spar Drangedal Post i butikk	11.5 km





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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: Risøya
3750 DRANGEDAL

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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre