



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre







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



Eiendomsmegler
Torunn Bakke

Mobil 951 42 350
E-post torunn.bakke@aktiv.no

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

Stasjonsveien 57

Eiendommen ligger sentralt til på Neslandsvatn, med gåavstand til de fleste fasiliteter. Kroken barneskole og Kulturstua ligger en kort spasertur fra eiendommen, det samme gjør den nye barnehagen, daglivareforretning og Sagodden Cafe. Rett ved boligen er det togforbindelse til Oslo og Kristiansand.

Enebolig oppført i 1947, påbygd i 1982 og 2006. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Byttet takteking i 2006, kjøkken, vaskerom og vinduer i 2009, ny veranda og varmepumpe i 2023. Nytt sikringsskap og tilkobling offentlig avløp vil bli utført i 2024.

- Innhold:
- 1. etg: vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, stue/soverom, bad og bod.
 - 2. etg: trapperom, 4 soverom, gang og bad.
- Kjeller: trapperom, soverom, vaskerom, kjellerrom.
Lekstue og skjul.

Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	6
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	76
Energiattest	80
Planopplysninger	81
Vegstatuskart	95
Tegninger	96
Ferdigattest	97
Forbrukerinformasjon	105
Budskjema	106

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 850 000,-	Antall rom:	5
Omkostn.:	Kr 68 890,-	Gnr./bnr.	Gnr. 24, bnr. 60
Total ink omk.:	Kr 1 908 890,-		Gnr. 24, bnr. 77
Selger:	Svein Jonny Blankenberg Larsen		Gnr. 24, bnr. 200
Salgsobjekt:	Enebolig	Oppdragsnr.:	1302240142
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1947		
BRA-i/BRA Total:	156/180 m²		
Tomtstr.:	1540 m²		
Soverom:	4		

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 156 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 180 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 37 m² Trapperom, Vaskerom, Bod, Kjellerstue

1. etasje

BRA-i: 63 m² Vindfang, Gang, Bad, Kott, Stue/

kjøkken/spisestue, Stue, Trapperom til underetasjen

BRA-e: 6 m² Utebod

2. etasje

BRA-i: 56 m² Trapperom/gang, Mellomgang,

Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Rom uten vindu,

Soverom 3

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Bod, Bod 2, Utedo

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1540 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt fordelt på to teiger totalt ca.1540 kvm i

følge matrikkelbrev fra Drangedal kommune

Pent opparbeidet tomt med asfaltert adkomst. Plen,

beplantet og dels naturtomt. Svært solrikt med sen

kveldssol.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Neslandsvatn,

med gåavstand til de fleste fasiliteter. Kroken

barneskole og Kulturstua ligger en kort spasertur fra

eiendommen, det samme gjør den nye barnehagen,

daglivareforretning og Sagodden Cafe. Rett ved

boligen er det togforbindelse til Oslo og

Kristiansand.

Det er fine fiske/ bademuligheter i nærheten av

eiendommen, blant annet i Neslandsvann som

ligger like ved. Det er anlagt gang-og sykkelvei bort

til badeplass, hvor det er satt opp badestue for

allmennheten. Langs banen er det også laget en

flott offentlig lekeplass med klatrevegg,

sandvollyballbane og grillbu.

Ellers er det heller ikke langt til Toke, Drangedals

største innsjø, og er en perle med sine uttallige øyer

og bukter, og en strandlinje på 160 km. Det er et

unikt område for bade-og båtliv, samt fine

turmuligheter med småbåter og nydelige forhold for

kano og kajakk. For den fiskeinteresserte byr også

Toke på rikelig med røye, ørret, abbor og sik.

I området rundt og på Neslandsvatn er det også flott

turterreng, og mange fine topturer å bestige. En av

toppturene i nærheten er blant annet Dyvikheia, som

ligger ved Heldøla. På topp venter en storslagen

utsikt - herfra ser man blant annet til havet utenfor

Kragerø i sør, Nissedal i vest og Lifjell i nord, og det

er fin utsikt oppover Nedre Toke. Det er også en fin

rundtur like ved, en skogløype rundt Løbbedalen.

Til sommerbyen Kragerø er det kun ca. 30 minutter

med bil. Her er det et yrende sommerliv, med

sjarmerende butikker og restauranter. Det er også

mange fine badeplasser, blant annet Sjøbadet og

ved Gunnarsholmen.

Det er ca. 50 minutters kjøretur til Vinterparadiset

Gautefall er et av Telemarks største skisteder, og

ligger sentralt i Sør-Norge, mellom Drangedal og

Nissedal/Treungen. Midt på Gautefallheia ligger

Gautefall skisenter som kan tilby flotte bakker, kafé,

skiutleie og afterski. Anlegget har blitt oppgradert

med moderne ekspressheis med 6 stoler, og i dag

består anlegget av 14 nedfarter, 2 stolheiser og 3

skitrekk. Like ved finner vi også hotellet på Gautefall,

Ski Lodge Gautefall. Her finner man blant annet

lounge/bar, buffet restaurant og lekerom for barn.

Utenfor hotellet ligger Gautefall Biathlon Skiarena, et

helårs skianlegg.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger,

tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Neslandsvatn

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1947 i trekonstruksjon over

grunnmuren. I 2006 ble det påbygd loft/2.etg.

Ssaltak i trekonstruksjon. Taket er tekket med

betongstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt

stål. Det er pipe av teglstein.

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av

betong.

Det er vinduer med isolerglass, malte ytterdører og

terrasse i trekonstruksjon.

Innhold

1. etg: vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken,

stue/soverom, bad og bod.

2. etg: trapperom, 4 soverom, gang og bad.

Kjeller: trapperom, soverom, vaskerom, kjellerrom.

Lekstue og skjul.

Standard

Enebolig oppført i 1947, påbygd i 1982 og 2006.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Det er de

siste 15 årene: Byttet takteking i 2006, kjøkken,

vaskerom og vinduer i 2009, ny veranda og

varmepumpe i 2023. Nytt sikringsskap og tilkobling

offentlig avløp er nylig utført.

1. etasje:

Vindfang.

Laminat på gulv, malt panel på vegger, takess i

himling.

Gang.

Oppgang til 2. etg.

Laminat på gulv, malt panel på vegger, takess i

himling.

Stue.

Vedovn.

Laminat på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Spisestue.

Varmepumpe. Utgang til ny stor veranda.
Laminat på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Kjøkken.
Innredning med hvite fronter og laminat benkeplate.
Laminat på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Stue/soverom.
Utang til ny stor veranda.
Laminat på gulv, malt panel på vegger, takess i himling.

Bad.
Wc (wc er nytt), dusjkabinett, håndvask med skap og speilskap.
Belegg på gulv med varmekabler, malte plater og takess i himling.

Bod.
Belegg på gulv, plater på vegger, takess i himling.

2. etasje:

Trapperom.
Sikringsskap og skap.
Laminat på gulv, malt liggende panel på vegger, malt panel i himling.

Soverom.
Laminat på gulv, malt liggende panel på vegger, malt panel i himling.

Soverom.
Vedovn.
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, malt panel i himling.

Soverom.

Skap.
Laminat på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Soverom.
Skap.
Laminat på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Bad.
Badet må renoveres.
Wc, badekar og håndvask.
Belegg på gulv, våtromstapet på vegger, malt panel i himling.

Gang.
Laminat på gulv, malte plater på vegger, malt panel i himling.

Kjeller:

Trapperom.
Varmtvannsbereder og rør-i-rør.
Murgulv, malt mur på vegger, malt panel i himling.

Soverom.
Utgang til hage.
Laminat på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Vaskerom.
Opplegg for vaskemaskin.
Belegg på gulv med sluk, våtromsplater på vegger, malt panel i himling.

Kjellerrom.
Murgulv, mur på vegger, panel i himling.

Lekestue og skjul.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

og det er utarbeidet en tilstandsrapport.
Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3:

Forhold som har fått TG3 (store eller alvorlige avvik, som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid):
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Bad 1.etasje, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Selv om forventet levetid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

Forhold som har fått TG2 (vesentlige avvik som kan kreve tiltak):
UTVENDIG
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen er stedvis avsluttet for nær terreng (det bør være min. 20 cm avstand fra terreng til kledning).
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Eldre vinduer: Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid.

INNVENDIG
- Det er en del uferdige overflater og belistning.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til

muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er benyttet plast på innvendige vegger, under terreng. Normalt skal det ikke benyttes plast i slike konstruksjoner, men mesteparten av veggen er over terreng.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Kjellertrapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er smal og er lite egnet som trapp mellom boligrom.

VÅTROM
- Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Ventilasjon vaskerom, underetasje: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

SPESIALROM
- Overflater og konstruksjon toalettrom, 2.etasje: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Se også punktet «innvendige overflater».

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er

over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør. Innmat i sikringsskapet er byttet.

TOMTEFORHOLD
- Drenering: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Ved store nedbørsmengder kan det komme fukt i kjelleren. Det vil også være kapilært fuktopptak fra grunnen. Det ble observert saltutslag og indikert fukt i treverk på 22 % (Vektprosent. Verdier over 18 % kan gi forhold der mugg/sopp kan utvikle seg).
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er stedvis riss og mindre sprekker i muren/pussen.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av SørTakst ved Thomas Kildahl, datert: 05.08.2024
Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

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
Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap
Frende forsikring

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

Energi
Oppvarming
Oppvarming med varmepumpe, vedfyring og ellers elektrisk.

Energikarakter
G

Energifarge
Gul

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 850000

Kommunale avgifter
Kr 30 914

Kommunale avgifter år
2025

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

Eiendomsskatt
Kr 3 542

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
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 441 968

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 1 679 479

Formuesverdi sekundær år
2022

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 24, bruksnummer 60 i Drangedal kommune.Gårdsnummer 24, bruksnummer 77 i Drangedal kommune.Gårdsnummer 24, bruksnummer 200 i Drangedal kommune.

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

05.08.1946 - Dokumentnr: 820 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4016 Gnr:24 Bnr:13
Tinglyst målebrev av tomtens grenser.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1026974 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0817 Gnr:24 Bnr:60

01.01.2024 - Dokumentnr: 529739 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3815 Gnr:24 Bnr:60

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på tilbygget datert 15.09.1982. Tegningene fra 1982 stemmer med dagens bruk. Det ble bygget på over tilbygget i 2006, tegninger mottatt av kommunen stemmer med dagens løsning, med unntak av at soverom brukes som del av stue. På det nyeste tilbygget fra 2006 foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
15.09.1982.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. En del av tomtens vestre del er i arealplan merket med "Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur" Den ligger under reguleringsplan for Neslandsvatn sentrum. Iflg reguleringsbestemmelsene er det tillatt utnyttelse av tomtene:BYA=25%.
Krav til bygningers høyde og plassering i hht til plb §29-4. Bygg med saltak skal ha vinkel mellom 22-34

grader.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt i salgsoppgave

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 er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

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
Etter nærmer avtale med selger.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
49 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 990 000,00))

68 890,- (Omkostninger totalt)

1 958 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 68 890

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen

overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell

eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
25 000 Markedspakke
5 000 Oppgjørsvederlag
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 95 000

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

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

Torunn Bakke
Eiendomsmegler
torunn.bakke@aktiv.no
Tlf: 951 42 350

Ansvarlig megler
Jon Reidar Haugland
Eiendomsmegler
jon.reidar.haugland@aktiv.no

Tlf: 477 15 120

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

Salgsoppgavedato
30.04.2025



Velkommen til Stasjonsveien 57!



Fin innholdsrik enebolig, sentralt,
solrikt og barnevennlig beliggende.

Pent opparbeidet tomt med asfaltert adkomst.
Plen, beplantet og dels naturtomt. Svært solrikt med sen kveldssol.







Boligen går over 3 etasjer og inneholder:

- 1. etg: vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, stue/soverom, bad og bod.
- 2. etg: trapperom, 4 soverom, gang og bad.
- Kjeller: trapperom, soverom, vaskerom, kjellerrom.





Stue og spisestue med vedovn og varmepumpe.



Fra spisetuen er det utgang til
ny stor veranda.





Åpne løsning mellom spisetuen og kjøkkenet.
Innredning med hvite fronter og laminat benkeplate.



Badet i 1. etg. inneholder wc, dusjkabinett, håndvask med skap og speilskap.

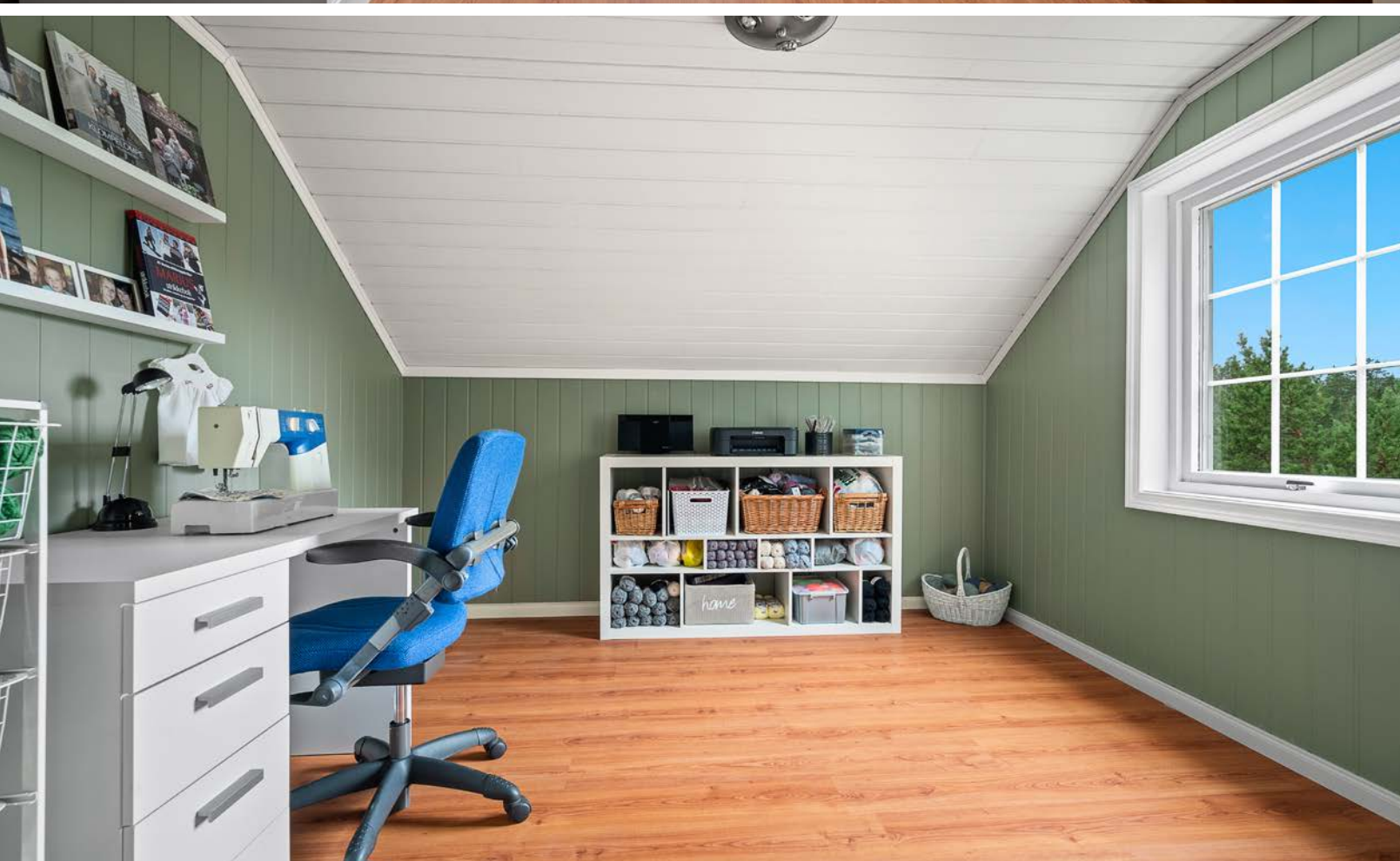
I boligens 2. etasje er det 4 romslige soverom.





I kjelleren/underetasjen finner man bla.
soverom og vaskerom.

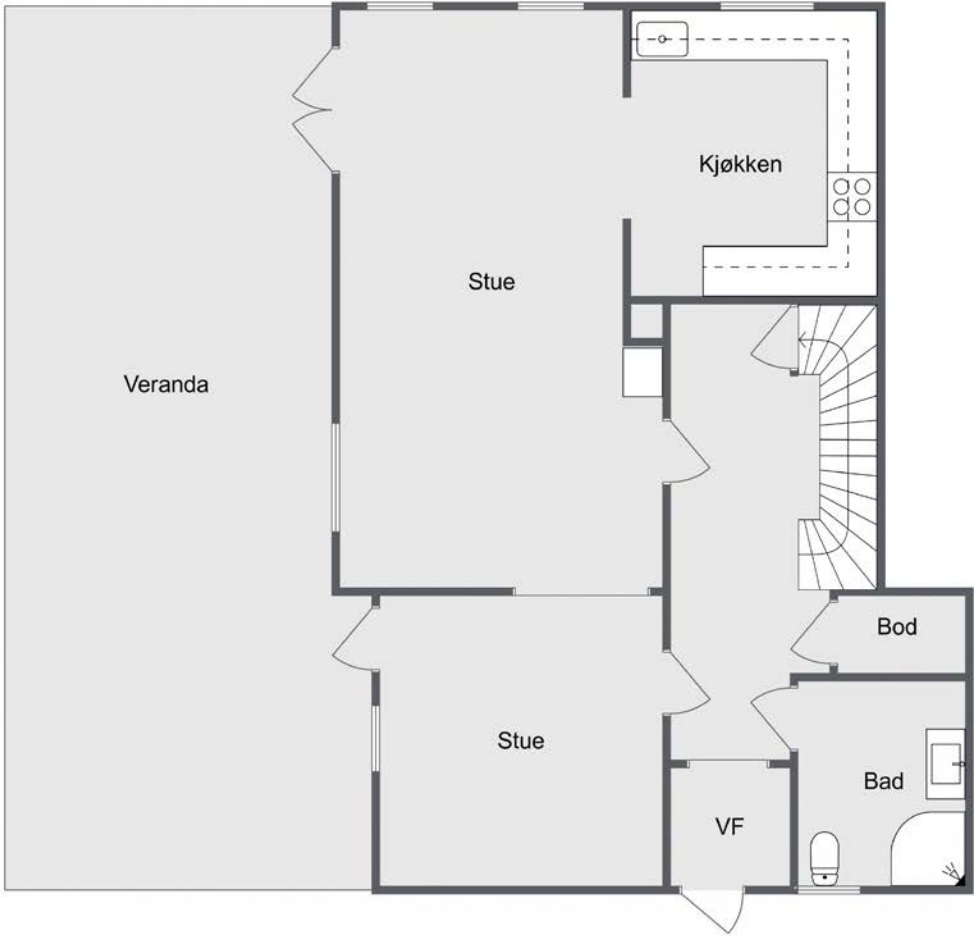
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin
og utgang til hage.



Plantegning

1. etasje

Stasjonsveien 57
1. Etasje



aktiv.

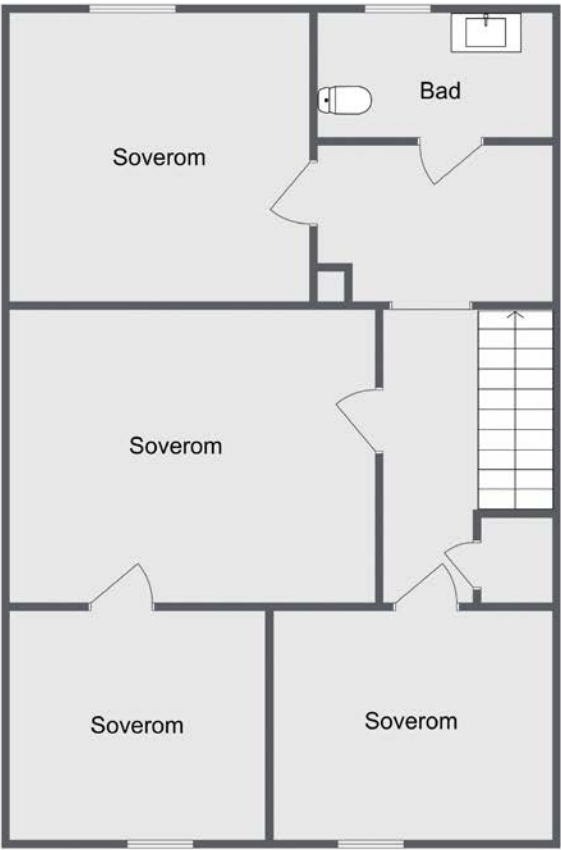
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Plantegning

2. etasje

Stasjonsveien 57
2. Etasje



aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Plantegning

U. etasje

Stasjonsveien 57
Underetasje



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.



Tilstandsrapport

Enebolig
Stasjonsveien 57, 3760 NESLANDSVATN
DRANGEDAL kommune
gnr. 24, bnr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 30.07.2024 Rapportdato: 05.08.2024 Oppdragsnr.: 15711-1741 Referansenummer: ZP9747
Autorisert foretak: SørTakst AS Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggssbygg 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

Enebolig oppført i 1947 i trekonstruksjon over grunnmuren. I 2006 ble det påbygd loft/2.etg. Taktekkingen og flere vinduer ble skiftet i 2006. Badet må påregnes og oppgraderes.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

Taket er tekket med betongstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er vinduer med isolerglass. Det er malte ytterdører. Det er terrasse i trekonstruksjon.

INNVEDIG

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong. Det er pipe av teglstein. Innvendig trapper av tre. Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er våtromsplater på vegger og panel på innvendig tak. Det er vinylbelegg på gulv og panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig belegg som membran. Det er vaskekum av stål og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det er i senere tid malt vegger.

KJØKKEN

Det er innredning med lyse fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Det er separat wc med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber. Det er nyere vannrør av plast (pex). Det er avløpsrør av støpejern og plast. Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler, lufteventiler i vinduene og åpningsvinduer. Varmtvannstanken er på ca. 150 liter. Skap med keramiske og automatsikringer. Eier opplyser at det før et ev. eierskifte vil bli oppgradert el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

Det er ikke synlig noen moderne fuksikring av grunnmur og det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering. Det er grunnmur av betong. Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser at de er i gang med å koble seg til kommunalt avløp. Septiktanken er av betong.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

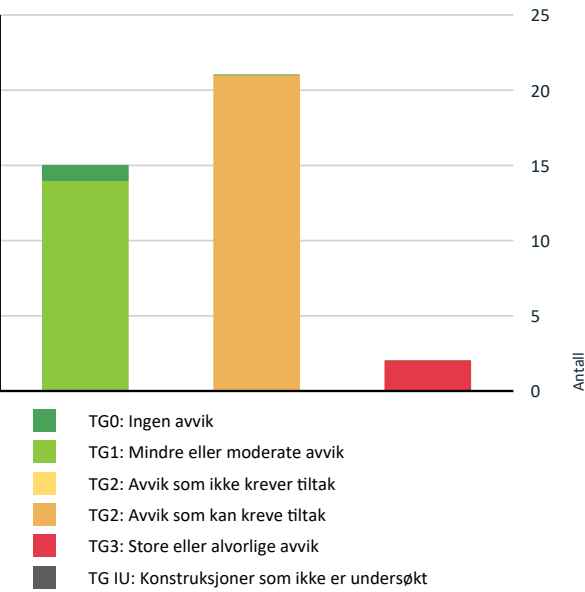
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremlagt tegninger av 1. og 2. etg. inkludert tilbygg, men ikke av underetasjen. Det er ikke usannsynlig at deler av underetasjen er innredet med primærrom, uten at dette er byggemeldt og godkjent.

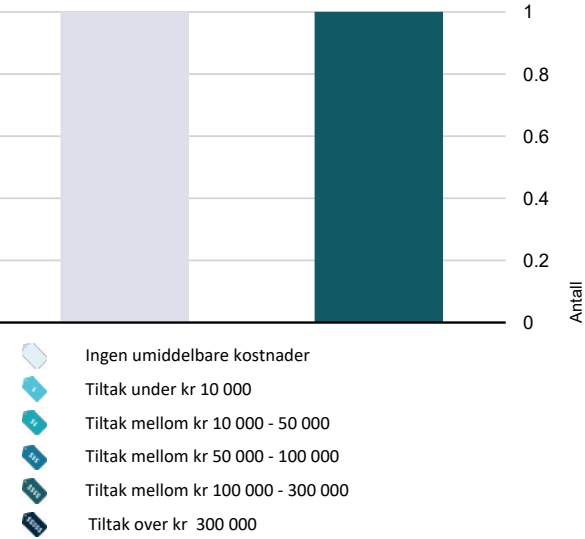
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Hele rapporten må leses.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Kjellertrapp	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	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.

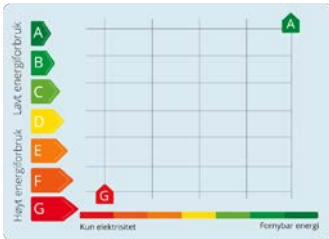
•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**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

ENEBOLIG



Byggeår
1947

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

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg
1985	Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.



Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Kledningen er stedvis avsluttet for nær terreng (det bør være min. 20 cm avstand fra terreng til kledning).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avvikene kan over tid utvikle seg og bør holdes under oppsikt.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen. Det er ikke uten videre anbefalt å øke luftingen på eldre hus, uten dampsperre. Ved å øke luftingen, senker man temperaturen på loftet. Dermed senker man duggpunktet, som igjen fører til økt risiko for kondens.



TG 1 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport



TG 2 Eldre vinduer

Det er vinduer med isolerglass, av eldre dato, de fleste fra 1980-tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På eldre vinduer må det påregnes vedlikehold, samt at enkelte kanskje må skiftes.



TG 1 Dører

Det er malte ytterdører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i trekonstruksjon.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Ca. 40 kvm.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del uferdige overflater og belistning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene på toalettet i 2. etg. må skiftes/pusses opp. Behovet for tiltak vil være bestemt av estetiske hensyn.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er pipe av teglstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er benyttet plast på innvendige vegger, under terreng. Normalt skal det ikke benyttes plast i slike konstruksjoner, men mesteparten av veggene er over terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 2 Kjellertrapp

Det er malt tretrapp til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er smal og er lite egnet som trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2009

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegger og panel på innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv og panelovn som varmekilde.

UNDERETASJE > VASKEROM



Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er vaskekum av stål og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Det er i senere tid malt vegger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Selv om forventet levetid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må hele badet oppgraderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.





Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Det er innredning med lyse fronter.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er separat wc med servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Se også punktet «innvendige overflater».

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger - 2

Det er nyere vannrør av plast (pex).



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.



Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skap med keramiske og automatsikringer. Eier opplyser at det før et ev. eierskifte vil bli oppgradert el-anlegg.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?



Tilstandsrapport

Ja

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

Ja Det anbefales at det foretas en el- kontroll.

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig noen moderne fuksikring av grunnmur og det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Ved store nedbørsmengder kan det komme fukt i kjelleren. Det vil også være kapilært fuktopptak fra grunnen. Det ble observert saltutslag og indikert fukt i treverk på 22 % (Vektprosent. Verdier over 18 % kan gi forhold der mugg/sopp kan utvikle seg).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis riss og mindre sprekker i muren/pussen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak slik det er i dag. Riss og sprekker utbedres med murpuss.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser at de er i gang med å koble seg til kommunalt avløp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Beskrivelse

Fundamentert med ringmur samt støpte søyler av betong.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.
Saltak tekket med betongstein.

Stedvis er det råte i kledningen.
Det er råte i gulvet.
Vinduer med knuste glass.
Bygningen er nærmest kondemnabel.

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

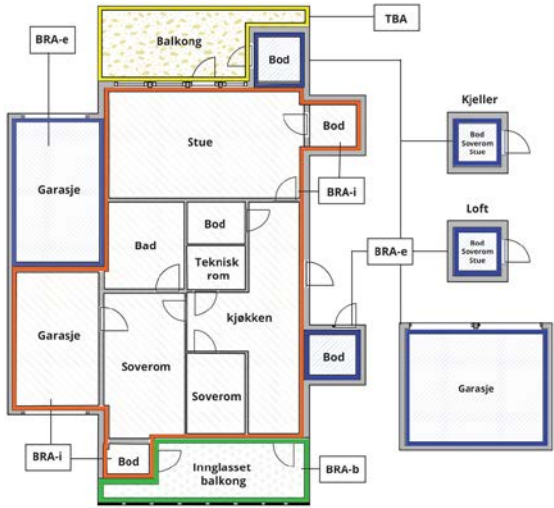
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Underetasje	37			37	
1. Etasje	63			63	
Utebod		6		6	
2. Etasje	56			56	
SUM	156	6			
SUM BRA	162				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom , Vaskerom , Bod , Kjellerstue		
1. Etasje	Vindfang , Gang , Bad , Kott , Stue/kjøkken/spisestue, Stue , Trapperom til underetasjen		
Utebod		Bod	
2. Etasje	Trapperom/gang, Mellomgang, Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Rom uten vindu, Soverom 3		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fremlagt tegninger av 1. og 2. etg. inkludert tilbygg, men ikke av underetasjen. Det er ikke usannsynlig at deler av underetasjen er innredet med primærrom, uten at dette er byggemeldt og godkjent.

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 tak høyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyden er under 2,2 meter i underetasjen. Stedvis er det under 1,9 meter i døråpninger og trapperom. Takhøyden i

underetasjen ligger på mellom 1,85 meter og 1,95 meter. Arealet er oppmålt og tatt med.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod , Bod 2, Utedo	

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	135	27
Uthus	0	18

Kommentar

Enebolig
Rommet i 2. etg. blir benyttet som soverom, men vil ikke være godkjent som rom til varig opphold pga. at det ikke er vindu.

Uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2024	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Svein Jonny Blankenberg Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	24	60		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Stasjonsveien 57							
Hjemmelshaver							
Larsen Svein Jonny Blankenberg							
Kommentar							
Eiendommen har bruksnummer 60 og 77							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger usjenert til ved Neslandsvatn stasjon. Godt etablert område med kort vei til butikk, kirke, kiosk/ kro, tog/ busstasjon (Sørlandsbanen), skole, barnehage, kulturstue, idrettsanlegg hvor det er fotballbane, klubbhus, skianlegg/ lysløype og skytterbane.
Adkomstvei
Privat stikkvei, fra offentlig vei
Tilknytning vann
Kommunal vanntilførsel
Tilknytning avløp
Det er privat avløp. Eier opplyser at de er i gang med å koble seg til kommunalt avløp.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
850 000	2023	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke 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 bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuksøk: 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 fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/ZP9747>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

AKTIV KRAGERØ

Oppdragsnr.

Adresse

STASJONSVEIEN 57

Postnr.

3760

Sted

NESLANDSVATN

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?

9 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

FRENDE

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

SVEN JONNY B. LARSEN

Etternavn

LARSEN

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5

Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

3.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgdrag):

1

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

FUKTMERKE I ET KJELLERROM

6.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

PÅLEGG VED INSPEKSJON AV FEIER: UTFØRINGER RUNDT PIPE

7.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

SKJEVE GULV (GANGET HUS)

8.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja, beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

12.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

NY VERANDA, DIV LAMINAT GULV UTFØRT AV HUSEIER

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgdrag):

2

16.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

PÅKØBLING AV KOMMUNAL KLOAKK

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei

☐ Ja

Kommentar

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

21.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

22.

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)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

24.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

25.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

26.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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 overtagelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring lhht. vilkår.

Dato

28.07.2024

Sted

NESLANDSVÅGEN 3760

Signatur selger 1:

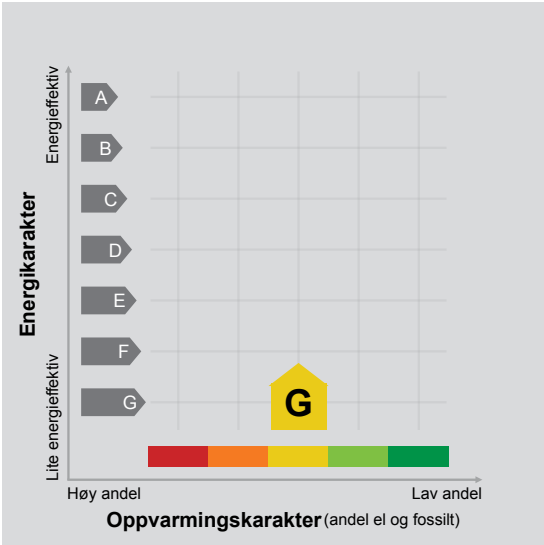
Signatur selger 2:

Svein FB Lønn

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Adresse	Stasjonsveien 57
Postnummer	3760
Sted	NESLANDSVATN
Kommunenavn	Drangedal
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	60
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165492153
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-4499
Dato	05.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Drangedal kommune
---------	---	--------------------------

Kommunenr.	4016	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stasjonsveien 57, 3760 NESLANDSVATN								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20150001
Navn	Kommuneplanes arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4016/dokumenter/274/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20Drangedal%20-vedtatt%20KS%2082-16.pdf%20357324_1_1.pdf
Delarealer	Delareal BestemmelseOmrådenavn KPBestemmelseHjemmel 944 m² Sone for boligfortet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal Arealbruk 944 m² Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal Arealbruk 274 m² Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Nåværende Områdenavn o_

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110003
Navn	NESLANDSVATN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.10.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4016/dokumenter/117/12-54%20Reguleringsbestemmelser%20for%20Neslandsvatn%20sentrum.pdf%20223675_1_1.pdf
Delarealer	Delareal Formål Feltnavn 1 032 m² Boligbebyggelse a_BK
	Delareal Formål Feltnavn 186 m² Veg Veg

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20180003
Navn	Neslandsvatn sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

REGULERINGSBESTEMMELSER § 26
FOR NESLANDSVATN SENTRUM
DRANGEDAL KOMMUNE

Dato for plankartet: 1.11.11

Dato for bestemmelsene: 1.11.11

1 § GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

- Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse 16,9 daa.
 - Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse 284,2 daa.
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse 24,0 daa.
 - Fritidsbebyggelse frittliggende 0,9 daa.
 - Forretninger 8,9 daa.
 - Undervisning 13,0 daa.
 - Forsamlingslokale 3,2daa.
 - Energianlegg 0,1 daa.
 - Vannforsyningsanlegg 3,5daa.
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg 2,8 daa.
 - Lekeplass 12,6 daa.
 - Bolig/forretning 12,7 daa.
 - Forretning/kontor/industri 8,9daa.

- Pbl § 12-5.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Veg 67,5daa.
 - Kjøreveg 2,5 daa.
 - Fortau 0,5 daa.
 - Gang/sykelveg 5,2daa.
 - Gangveg 1,4 Daa.
 - Annen veggrunn 5,8 daa.
 - Annen veggrunn – grøntareal 14,0 daa.
 - Trasé for jernbane 36,0 daa.
 - Parkeringsplasser 1,8 daa.

- Pbl § 12-5.3 Grønnstruktur

- Park 1,7 daa.

- Pbl § 12-5.5 LNFR

- Landbruksformål 7,0 daa.
 - Jordbruk 75,2 daa.
 - Skogbruk 97,5 daa.
 - Friluftformål 178,4 daa.
 - Vern av kulturmiljø eller kulturminne 0,9 daa.

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

- Friluftsområde 149,8 daa.

- Pbl § 12-6 Hensynssoner

- Sikringssone frisikt.
 - Høyspenningsanlegg.
 - Bevaring kulturmiljø.

Området er vist på plan i målestokk 1:2000
Totalt areal som reguleres er 1037,5 daa.

1.2 **Hensikten med reguleringsplanen**
Hensikten med reguleringen er å legge til rette for en videre utvikling av Neslandsvatn sentrum.

2 § **FELLESBESTEMMELSER**

- 2.1 **Krav til planen**
- 1) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i målestokk 1:500. Kartet skal vise ny bebyggelse og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Kartet skal angi eventuelle forstøtningsmurer og gjerder. Plassering av adkomst og garasje skal vises, selv om ikke garasjen skal bygges samtidig. I tillegg skal planen vise tomtegrense, adkomst, veier, parkeringsplasser, lagerplass, lasteareal, VA- ledninger, grøntareal og terrenginngrep med høydeangivelser.
 - 2) Det skal legges vekt på en enhetlig utforming av bebyggelsen. Kommunen skal se til at bygningen og konstruksjoners utforming, materiale og farger harmonerer med de omkringliggende omgivelsene. Skjemmende farger kan kreves endret.
 - 3) Hovedtrekkene i landskapet skal forsøkes ivaretatt. Eksiterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på, men trær som er til sjenanse eller til fare for andre tomter og omkringliggende areal skal fjernes. Ubebygde deler av tomter skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.
 - 4) Lagerplass og avfallscontainer m.m. skal plasseres og skjermes på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Det tillates ikke utelagring uten tilstrekkelig skjerming for innsyn.
 - 5) Parabolantennner og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre, felles antenneanlegg skal vurderes.
 - 6) Ved utforming av arealer for allmennheten skal prinsippet for universell utforming ligge til grunn i henhold til krav i teknisk forskrift.
 - 7) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelse.

- 2.2 **Rekkefølgekrav**
- 1) Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger skal avkjøring, kommunaltekniske anlegg og elektrisitetsforsyning være opparbeidet for det enkelte utbyggingsområde. Gang- og sykkelveger skal etableres samtidig med utvidelse av forretningsareal i sentrum.
 - 2) Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg i Havna og undervisningsområde skal avkjørselen fra fylkesveg 256 være utbedret i henhold til godkjent detaljplan.
 - 3) Før brukstillatelse gis for forretning og kombinert bolig/forretning skal parkeringsplasser og område for renovasjon og postkasse stativ være opparbeidet. Før det gis brukstillatelse for bygninger i forretningsområder og Tjennåsen, skal infrastruktur med ny avkjøring fra riksvegen være etablert. Likeledes skal godkjent lekeplass være opparbeidet og tekniske anlegg for vann og avløp være i drift.
 - 4) Utomhus areal skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med øvrige tiltak på den enkelte tomt.
 - 5) Tomter som har for liten sikkerhetsavstand til høgspenbledning kan ikke bebygges før linjen er lagt i ned i bakken.

- 2.3 **Dokumentasjonskrav**
Ved søknad om byggetillatelse skal Grenlandsstandarden krav til byggesøknad være oppfylt.

- 2.4 **Miljøforhold**
Alle nybygg skal dokumentere radonstråling fra grunnen eller ved bygningsmessige tiltak forebygge radonstråling i henhold til kravene i teknisk forskrift.
- 2.5 **Automatisk freda kulturminner**
Dersom det under anleggsarbeid i området skulle dukke opp fredede kulturminner, må arbeide straks stanses og regionaletaten hos Telemark Fylkeskommune varsles.

3 § **REGULERINGSFORMÅL
BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- 3.1 **Boligbebyggelse BK.**
Reguleringsområde omfatter boligområder BK Totalt areal 16,9 daa.
- 1) Innenfor området kan det oppføres eneboliger og leilighetsbygg.
 - 2) Tillatt utnyttelse av tomtene er for område BYA = 25%.
 - 3) Boligbebyggelsen skal oppføres og plasseres i henhold til pbl. §29-4. Eventuelle andre bygninger på tomta skal ha samme tak/ takvinkel som hovedhuset. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
 - 4) Boligene skal ha en dempet og harmonisk material og fargebruk, og innordne seg eksisterende bebyggelse. Boliger med sokkeletasje skal i hovedsak ha samme fasadekledning som huset for øvrig.
 - 5) Byggegrense til senterlinje hovedvei gjennom området er 15 meter og 10 meter for interne boligveier. Byggegrenser i henhold til plankart.
 - 6) Garasjer kan etter søknad settes opp innenfor byggegrensen.
 - 7) Det skal være to oppstillingsplasser for bil til hver boenhet. Garasje skal være tilpasset boligene i materialvalg, form og farge. Garasje under 50 m2 kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense og skal ligge 5 meter fra regulert vegkant. Dersom uthus/garasje ligger parallelt med vegen kan avstanden til regulert vegkant være 2,5 meter.

- 3.2 **Frittliggende småhusbebyggelse BF.**
Reguleringsområde omfatter boligområder med frittliggende Totalt areal 284,2 daa.
- 1) Tillatt utnyttelse av tomtene er for område BYA = 25 %. For feltene under er utnyttelse for Løbbedalen definert til BRA=300 m2

Boligområde	Tomt	Tomtestørrelse	Tillatt bebygd areal pr. tomt
Havna	B1- B6 ++	1,0daa	BYA = 25 %
Løbbedalen	B1 - B17	1,5daa	BRA = 300m2
	B18 - B30	5,0daa	BRA = 300m2
	B31- B32	1,0daa	BYA = 25 %
Tjennåsen	B1-B13	1,5daa	BYA = 25 %

- 2) Krav til bygninger høyde og plassering i henhold til pbl. §29-4. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
- 3) Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22-34°. Eventuelle andre bygninger på tomta skal ha samme tak/ takvinkel som hovedhuset
- 4) Det skal være plass til garasje, samt plass for oppstilling av 2 biler på hver tomt. I tillegg en ekstra plass dersom det bygges sokkelleilighet. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, form og farge. Garasje inntil 50 m2 kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense og skal ligge 5 meter fra regulert vegkant. Dersom uthus/garasje ligger parallelt med vegen kan avstanden til regulert vegkant være 2,5 meter.
- 5) Bygninger skal tilpasses landskapet og ha en harmonisk og enhetlig stil for hele området, med dempet og stedtilpasset material og fargebruk. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

- 6) Byggegrense til senterlinje fylkesveg 256 er 15 meter, 15 til hovedveier gjennom området (veien til skolen/veien til Lundtveit/veien til Løbbedal) og 10 meter for interne boligveier. Byggegrenser i henhold til plankart.

3.3 Blokkbebyggelse BB.

Reguleringsområde omfatter leilighetsbygg og blokkbebyggelse. Totalt areal 24,0 daa.

- 1) Tillatt utnyttelse av tomtene er BYA= 35 %.
- 2) Krav til bygninger høyde og plassering i henhold til pbl. §29-4. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
- 3) Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22-34°. Eventuelle andre bygninger på tomte skal ha samme tak/ takvinkel som hovedhuset
- 4) Området skal ha tilstrekkelig parkeringsplasser til å dekke et samlet behov for parkering og ikke mindre en 2 plasser pr. boenhet.
- 5) Byggegrense til senterlinje riksveg er 15 meter, 10 meter for interne veier og 15 meter for hovedveiene gjennom området. Byggegrenser i henhold til plankart.
- 6) Bygninger skal tilpasses landskapet og ha en harmonisk og enhetlig stil for hele området, med dempet og stedtilpasset material og fargebruk. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.
- 7) Garasje inntil 50 m2 kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense og skal ligge 5 meter fra regulert vegkant. Dersom uthus/garasje ligger parallelt med vegen kan avstanden til regulert vegkant være 2,5 meter
- 8) Det kan ikke settes opp bygg med overkant gulv lågere enn kotehøyde 71,5 m.o.h.
- 9) Før igangsetting av byggarbeider må det utføres grunnundersøkelser.
- 10) Det er tillatt med begrenset areal til næringsvirksomhet som frisørsalong, hjemmekontor etc. i tilknytning til boligene. Maks BRA= 100 m2
- 11) Byggegrense til Neslandsvatnet er avgrenset av friluftsområdet.

3.4 Fritidsbebyggelse frittliggende FF.

Reguleringsområde omfatter to eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet. Totalt areal = 0,9 daa.

- 1) Tillatt grad av utnyttelse BRA= 150 m2..
- 2) Bygninger skal tilpasses landskapet og ha en harmonisk og enhetlig stil for hele området, med dempet og stedtilpasset material og fargebruk. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.
- 3) Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22-34°. Eventuelle andre bygninger på tomte skal ha samme tak/ takvinkel som hovedhuset
- 4) Krav til bygninger høyde og plassering i henhold til pbl. §29-4. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
- 5) Byggegrense til senterlinje fylkesveg 256 er 15 meter.

3.5 Forretninger

Det er avsatt tre områder til forretning. Totalt areal = 8,9 daa.

- 1) Områdene kan bebygges med forretningsbygg.
- 2) Tillatt mønehøyde 11 meter og tillatt gesimshøyde 9 meter. Alle bygninger innenfor hvert enkelt område skal ha samme tak/ takvinkel. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
- 3) Alle bygninger skal gis en harmonisk og stedtilpasset utforming.
- 4) Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA= 50 %.
- 5) Utforming av parkeringsareal og trafikkområder skal godkjennes ved situasjonsplan for det enkelte tiltak.
- 6) Det skal opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 1 plass per 50 m2 forretningsareal. Det skal være tilrettelagt for HC-parkering.
- 7) Byggegrense til senterlinje fv 256 er 15 meter og 15 meter mot hovedveiene innenfor området.

3.6 Undervisning

Arealet omfatter det området som tilhører Kroken skole og barnehage, areal = 13,0 daa.

1. Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA = 25 %.
2. Tillatt mønehøyde 11 meter og tillatt gesimshøyde 9 meter. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Alle bygninger innenfor hvert enkelt område skal ha samme tak/ takvinkel.
3. Alle bygninger skal gis en harmonisk og stedtilpasset utforming.

3.7 Forsamlingslokale

Arealet omfatter to områder, Kulturstua og Sion. Totalt areal = 3,2 daa.

1. Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA = 25 %.
2. Krav til bygninger høyde og plassering i henhold til pbl. §29-4. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
3. Alle bygninger skal gis en harmonisk og stedtilpasset utforming.

3.8 Energianlegg

Arealet er avsatt til transformatorstasjoner. Areal = 0,1daa.

3.9 Vannforsyningsanlegg

Det er avsatt område for vannforsyningsanlegg. Areal = 3,5 daa.

3.10 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Område avsatt til kommunalt renseanlegg. Areal = 2,8 daa.

3.11 Lekeplass

Det er avsatt tre områder til lekeplass, totalt areal 12,6 daa.

- 1) Ballplass kan etableres innenfor lekearealet og det kan settes opp leikeapparater og lekestue.
- 2) Bygninger og utstyr som er relatert til lek er tillatt.

3.12 Bolig/forretning B/F.

Kombinert formål B/F kan benyttes til bolig og forretning. Totalt areal 12,7 daa.

- 1) Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA= 50 %.
- 2) Tillatt mønehøyde 11 meter og tillatt gesimshøyde 11 meter. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Alle bygninger innenfor hvert enkelt område skal ha samme tak/ takvinkel.
- 3) Alle bygninger skal gis en harmonisk utforming og bygningsmassen skal tilpasse seg småhusbebyggelsen i område.
- 4) Byggegrense til senterlinje fv 256 er 15 meter og 15 meter mot hovedveiene innenfor området. Bygg kan oppføres i nabogrense når branntekniske krav er ivarettatt på den enkelte eiendom.
- 5) Det skal opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 1 plass per 50 m2 forretningsareal. Det skal være tilrettelagt for HC-parkering. Det skal være totalt 2 parkeringsplasser pr. leilighet. Utforming av parkeringsareal og trafikkområder skal godkjennes ved situasjonsplan for det enkelte tiltak.
- 6) Frittstående reklameskilt og lysskilt skal godkjennes av kommunen før oppsetting. Veggmonterte skilt uten lys skal tilpasses i form og farge med mest mulig ensartet utforming for hele området
- 7) Tak skal sikres med snøfangere dersom snøras kan skade personer.
- 8) Boliger er ikke tillatt i første etasje.
- 9) En tredjedel av leilighetene skal ha universell utforming.

3.13 Forretning/kontor/industri F/K/I

Området F/K/I kan bebygges med forretning, kontor og industribygg. Totalt areal 8,9 daa.

- 1) Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA= 25 %.
- 2) Tillatt mønehøyde 11 meter og tillatt gesimshøyde 9 meter. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Alle bygninger innenfor hvert enkelt område skal ha samme tak/ takvinkel. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.

- 3) Alle bygninger skal gis en harmonisk utforming og bygningsmassen skal tilpasse seg småhusbebyggelsen i område.
- 4) Byggegrense 15 meter til senterlinje mot hovedveiene innenfor området.
- 5) Det skal opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 1 plass per 50 m² forretningsareal og 1 plass pr. 100 m² kontor-, og industriarealer. Det skal være tilrettelagt for HC-parkering. Utforming av parkeringsareal og trafikkområder skal godkjennes ved situasjonsplan for det enkelte tiltak.
- 6) Frittstående reklameskilt og lysskilt skal godkjennes av kommunen før oppsetting. Veggmonterte skilt uten lys skal tilpasses i form og farge med mest mulig ensartet utforming for hele området.
- 7) Piper, ventilasjon og andre nødvendige oppbygg for tekniske anlegg skal samles og ordnes slik at de ikke virker skjemmende.
- 8) Tak skal sikres med snøfangere dersom snøras kan skade personer.

4 § **REGULERINGSFORMÅL SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Samferdsel og teknisk infrastruktur omfatter kjøreveg, fortau, g/s-veg, annet vegeareal, jernbane og parkeringsplass. Totalareal = 135,9 daa.

4.1 **Kjøreveg**

Trafikkområde omfatter Fylkesveg 256 og kjøreveier innenfor området Totalt areal = 67,5 daa.

1. Avkjørsler skal utformes i henhold til Statens vegvesens vegnormaler og forskrifter.
2. Frisiktsoner er inntegnet på planen for den enkelte avkjørsel/kryss og tekst påført plankart. Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikthinder som overstige 0,5 meter over vegbanen.
3. Alle skjæringer, fyllinger og rabatter kles med jordmasser og beplantes.
4. Fylkesveien er regulert med bredde-6,5 meter og 5 meter annet vegareal.
5. Kommunale veger er regulert med bredde 6 meter for kl2 og reguleringsbredde 10 meter. Vegklasse 3 har vegbredde 4 meter og reguleringsbredde 8 meter. Veger bygges ut i henhold til standard for landbruksveier kl 2 til Jernabenstasjon, skolen/Havna og til Kåsaområdet. Øvrige veger i boligfelt utføres i henhold til vegklasse 3.
6. Skjæringer og fyllinger kan legges på tilstøtende formål.

4.2 **Fortau**

Langs kjøreveien mot Havna, fra krysset ved fv 256 og forbi skolen, er det lagt inn fortau på den vestre siden av veien. Totalt areal = 0,5 daa.

1. Fortau er regulert med bredde 2,75 meter og i henhold til detaljplan for veg med gangareal.

4.3 **Gang/sykkelveg**

Arealet omfatter gang/sykkelvei på gammel jernbanetrase langs fv 256. Areal 5,2 daa.

1. Gang- og sykkelveg er regulert med bredde 3,5 meter og reguleringsbredde 6 meter.

4.4 **Gangveg**

Arealet omfatter gangveier i området. Totalt areal = 1,4 daa.

Gang- og sykkelveg er regulert med bredde 3,5 meter.

4.5 **Annen veggrunn og annen veggrunn– grøntareal**

Arealet omfatter område langs riksvei 256 og langs gang-/sykkelvei og hovedveiene gjennom området. Totalt areal = 5,8+14,0 daa.

1. Innenfor området definert som sentrum er det tillatt med gatebelysning og gatemøblering som gir et sentrumspreget.

4.6 **Trasé for jernbane**

Arealet omfatter jernbanespor, stasjonsområde og områdene rundt disse.

Totalt areal = 36,0 daa. Området benyttes i henhold til jernbaneloven og er unntatt behandling etter planloven.

4.7 **Parkeringsplasser**

Arealet omfatter parkeringen ved skole og barnehage, areal 1,8 daa.

Det skal avsettes minst 2 parkeringsplasser tilpasset HC.

5 § **REGULERINGSFORMÅL GRØNNSTRUKTUR**

5.1 **Park**

Arealet omfatter et område ved Tjennåsen på 1,7 daa.

Innenfor området er det ikke tillatt utført tiltak med mindre de er til felles bruk som sittegrupper eller utstyr for trivselstiltak.

Kulturminne innenfor arealet må sikres ved utbygging og bruk av området i henhold til føringer fra de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).

6 § **REGULERINGSFORMÅL LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL**

6.1 **Landbruksformål**

Arealet omfatter landbruksområder 7,0 daa.

Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for LNFR - områder i planområde.

6.2 **Jordbruk**

Arealet omfatter jordbruksområder 75,2 daa.

Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for LNFR - områder i planområde.

6.3 **Skogbruk**

Arealet omfatter skogbruksområder 97,5 daa.

Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for LNFR - områder i planområde.

6.4 **Friluftsmål**

Det er avsatt områder på til sammen 178,4 daa til friluftsmål.

- 1) Innenfor området er det ikke tillatt utført tiltak med mindre de er ment å fremme friluftslivet.
- 2) Ved etablering av grillplasser og i områder avsatt til friluftsmål skal det være tilgjengelig avfallsbokser.
- 3) Innenfor området driver grunneier landbruket på vanlig måte. Hogst må utføres på en måte som ikke hindrer øvrig bruk av området.

6.5 **Vern av kulturmiljø eller kulturminne**

På det ene området ligger det to kullgroper (id 120476, og 120478) som er avmerka på plankartet. Ved parkområde er det i tillegg en kullgrop med id 146533. Kullgropene er freda etter lov om kulturminner §§4b, 6 og 8. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig å skjemme automatisk freda kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i området avsatt til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).

- 7 §
REGULERINGSFORMÅL
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
- 7.1
Friluftsområde
- 1) Område innbefatter et område av Neslandsvatn Areal 149,8 daa.

2) Områdene kan tilrettelegges med tiltak for badeaktivitet og annet som fremmer allmennhetens frie bruk. Før tiltak igangsettes skal anlegget godkjennes av kommunen.
- 8 §
REGULERINGSFORMÅL
HENSYNSSONER
- 1) Sikringssone friskt.

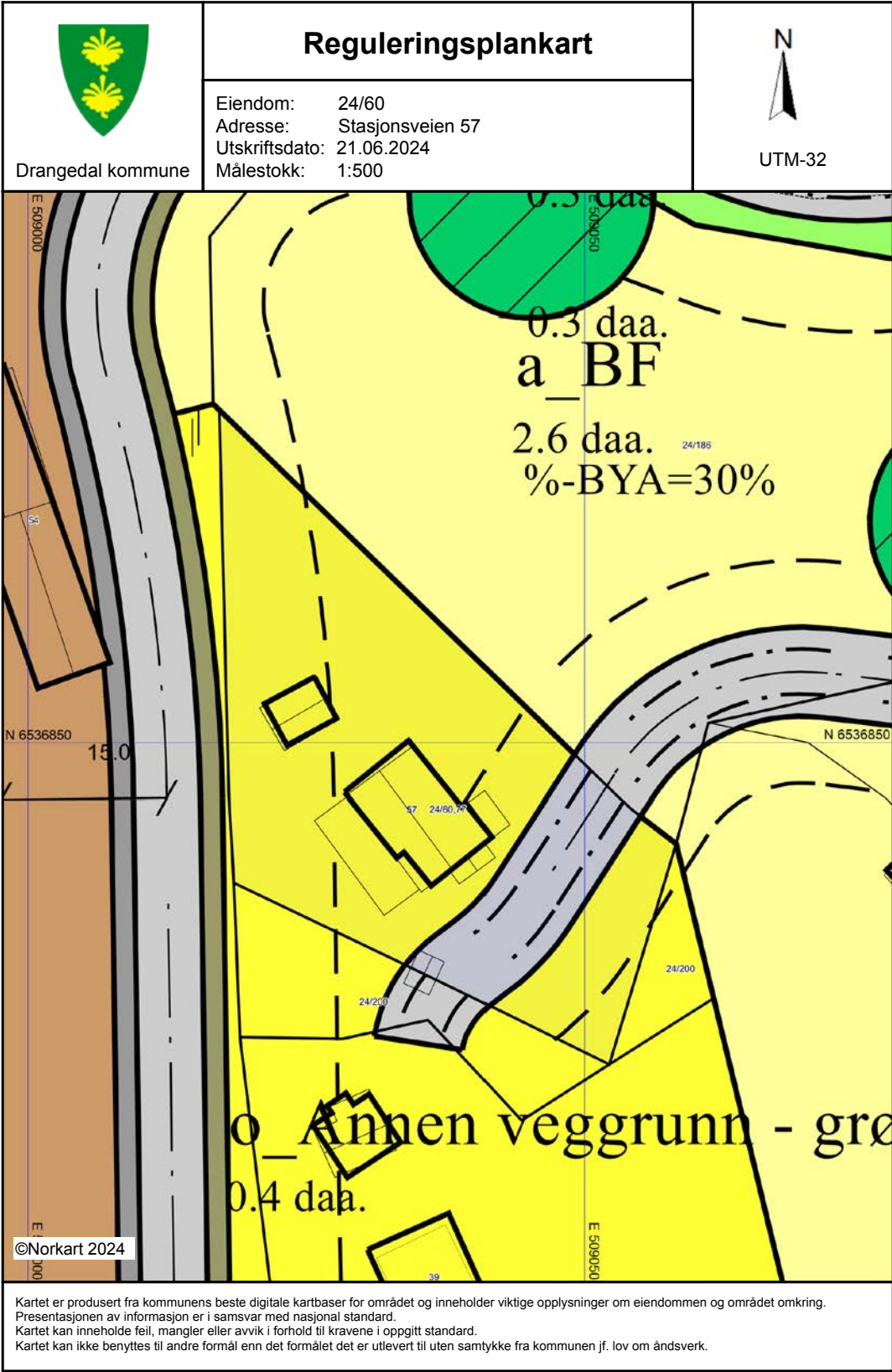
Det er avsatt felt til friskt ved avkjøringene til Fylkesvegen.

2) Høyspenningsanlegg.

Høyspenningsanlegg som går over området er regulert som faresone. Sikkerhetssone for kraftgaten er 12 meter.

3) Bevaring kulturmiljø.

Innenfor hensynssone med bevaring kulturmiljø ligger det 3 kullgroper (id 120476, 120478 og 146533) som er avmerka på plankartet.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse
- Veg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Friluftsfornål
- Vern av kulturminner og kulturmiljø
- Friluftsområde
- Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningsanlegg)
- Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrænse
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kantkjørebane
- Målelinje/Avstandsline
- Vegstegning / fysisk spere
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnyttning
- Abc Påskrift bredde



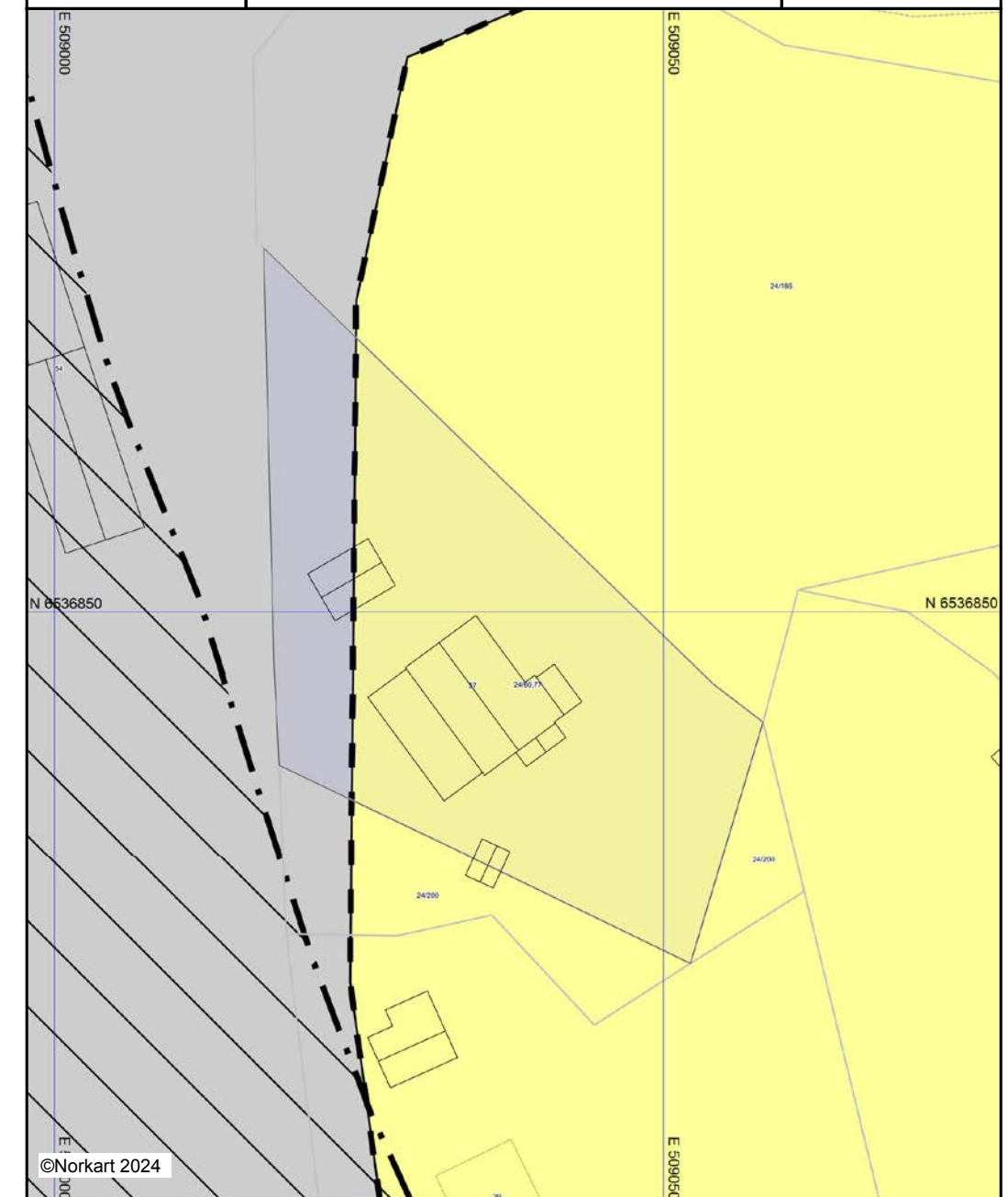
Kommuneplankart

Eiendom: 24/60
Adresse: Stasjonsveien 57
Utskriftsdato: 21.06.2024
Målestokk: 1:500

Drangedal kommune



UTM-32



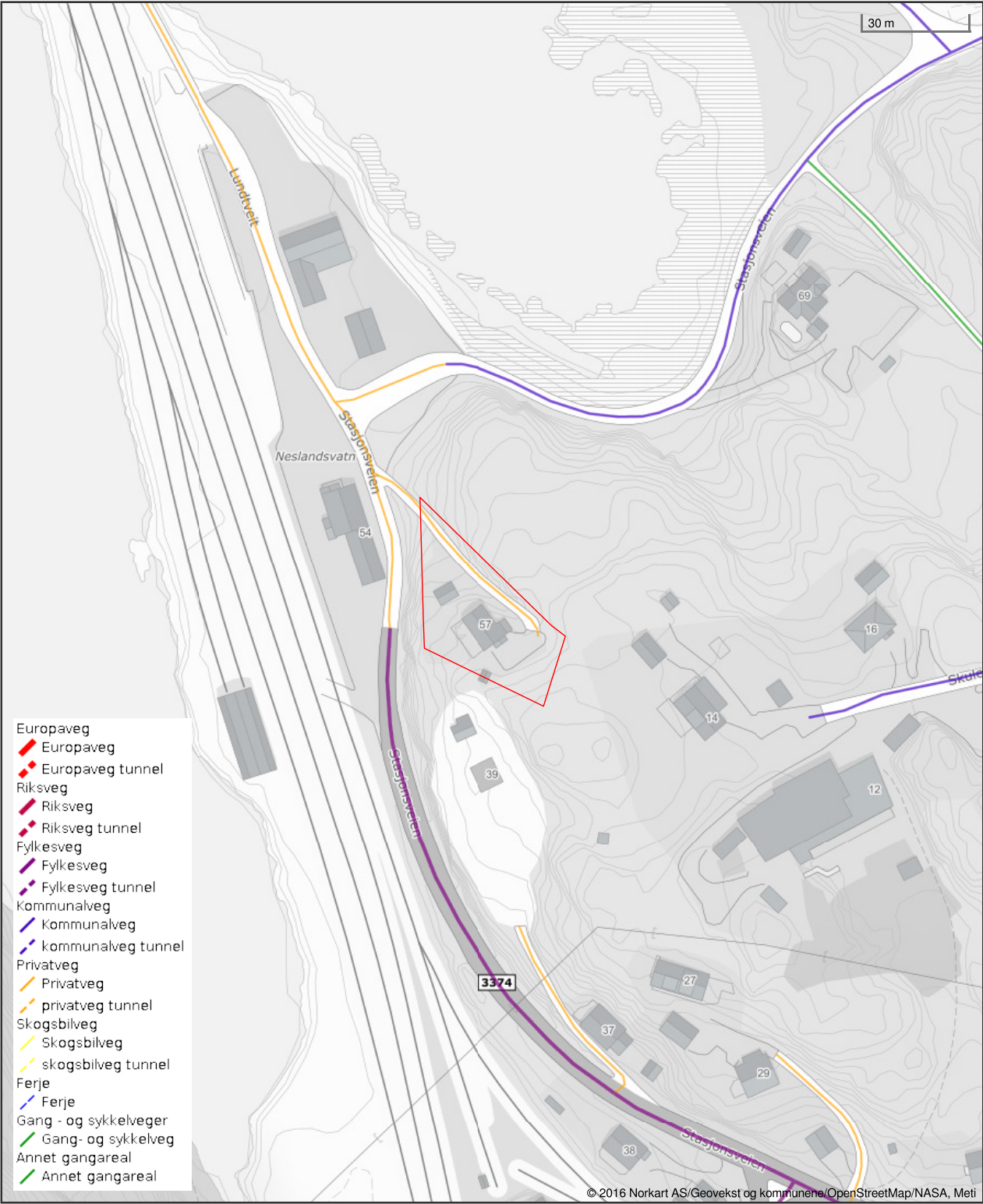
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

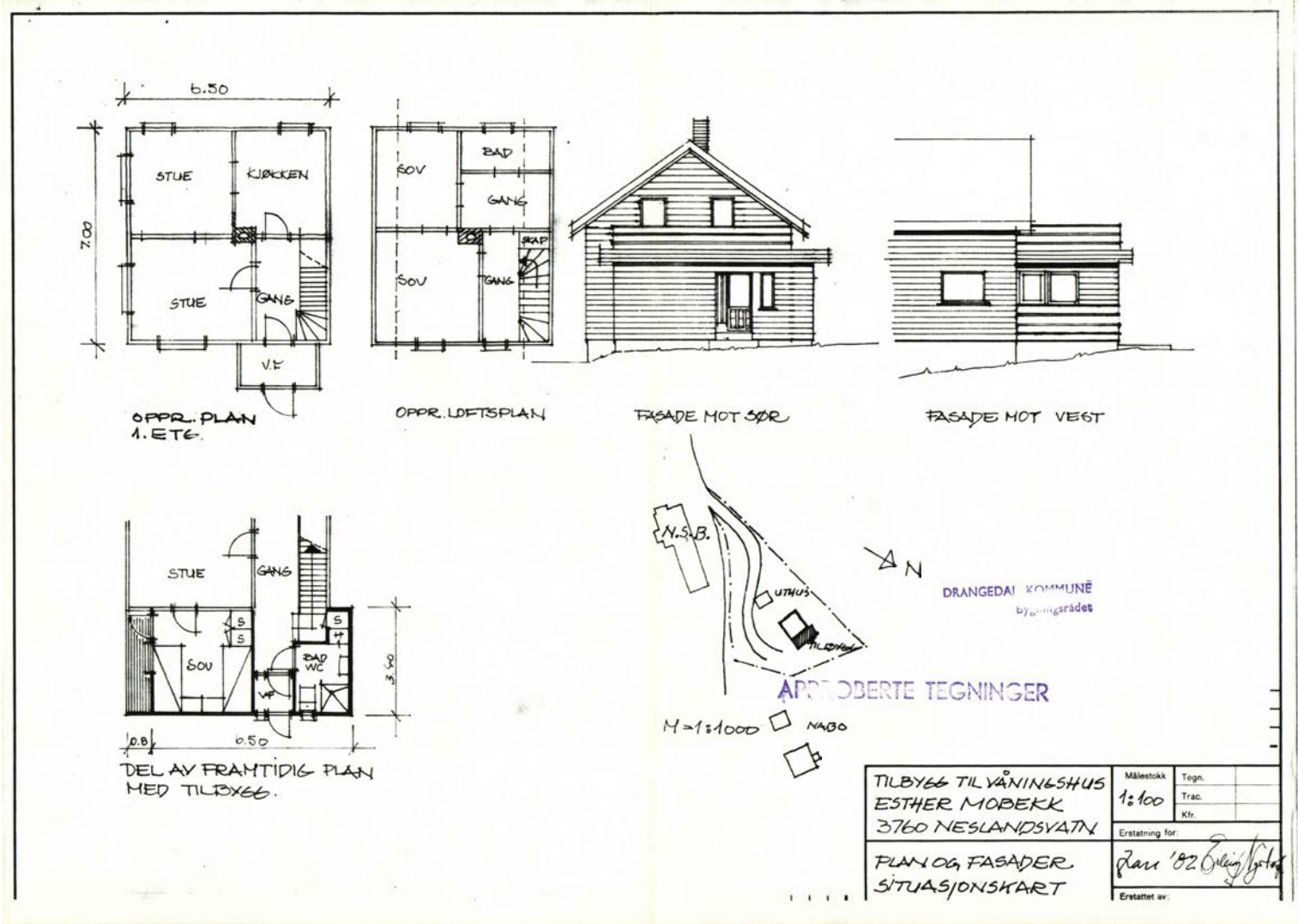
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Vegstatuskart for eiendom 4016 - 24/60//



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.



FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fj. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
Fjellhaug		24 60		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygnråd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg	Bolighus	8/1-1982	8/2-82	7/82
Byggherre		Adresse		Tif.
Ester Mobekk		3760 Neslandsvatn.		
Anmelder		Adresse		Tif.
Ester Mobekk		3760 Neslandsvatn.		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Einar Haugland		3760 Neslandsvatn.		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12. 79

Sted og dato	Stempel
Drangedal	15/9-1982.
Underskrift	

Sendes til	☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadsmyndighet	☐
------------	---	-----------------------------------	---	--	--------------------------



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Stasjonsveien 57
3760 NESLANDSVATN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

Oppdragsnummer: 1302240142

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 30.04.2025

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon