

aktiv.





Eiendomsmegler
Jon Reidar Haugland

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 600,-
Total ink omk.: Kr 3 783 600,-
Selger: Håkon Wefald
Marit Else Wefald

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 230/380 kvm
Tomtstr.: 3449.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 106
Oppdragsnr.: 1302250010

Innholdsrik eiendom med komplett enebolig, dobbelgarasje, anneks, grillbu og lekestue. Rett til

Drangedalsveien 1494 tilbyr en unik mulighet til å bo i naturskjønne omgivelser med nærhet til Drangedals største innsjø, Toke, og flotte tur- og skiløyper. Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område, med kort avstand til dagligvarebutikker, skole og barnehage. Perfekt for de som søker et fredelig hjem med enkle tilgang til både natur og fasiliteter.

Eneboligen er etterisolert, byttet vinduer og kledning 2011-2018, Inngangsparti og bad påbygd 1995, taktekking byttet på 90tallet. Inneholder 2 bad, 3 soverom, 2 stuer og full underetasje. Dobbelt garasje fra ca.1970 det er montert elbillader. Anneks med soverom og stue. Taktekking ble byttet i 2024, kledning og vinduer 2013-2015 Grillbu og lekestue.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen4
Tilstandsrapport40
Nabolagsprofil.....82
Forbrukerinformasjon98
Budskjema99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 230 m²
BRA - e: 150 m²
BRA totalt: 380 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 80 m² Entré, Hobbyrom, Hobbyrom 2, Mellomgang/trapperom, Bod, Vaskekjeller
BRA-e: 45 7 m² Dobbeltgarasje Lekestue
1. etasje
BRA-i: 94 m² Vindfang, Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue/spisestue, Trapperom til kjeller
BRA-e: 23 m² Gjesthus: Stue, Soverom
2. etasje
BRA-i: 56 m² Gang, Stue, 3 Soverom, Bad

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 45 m² Dobbeltgarasje + vedbod

Gjesthus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 23 m² Stue, Soverom

Lekestue

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 7 m² Lekestue

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3449.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 3449 kvm i følge matrikkelrapport fra Drangedal kommune. Tomten er pent opparbeidet med stor gressplen med fruktreer på østsiden av boligen. Denne rammes pent inn med hekk. Det er gruset adkomst til bolig og garasje. Eiendommen har i tillegg rett til brygge, båtplass og pumpehus ved strandlinjen øst for boligen.

Beliggenhet

Drangedalsveien 1494 ligger i et naturskjønt og rolig område, omgitt av vakre omgivelser som tilbyr en rekke friluftsmuligheter. Eiendommen er plassert i nærheten av Drangedals største innsjø, Toke, med sine mange øyer og bukter, noe som gir fantastiske muligheter for både bading, fiske og båtturer.

Området er også kjent for sine gode tur- og skiløyper, blant annet rundt Løbbedal, som er perfekt for de som elsker å være ute i naturen. Samtidig er det kort vei til dagligvarebutikker, skole og barnehage, noe som gjør beliggenheten praktisk for familier.

Denne eiendommen tilbyr det beste av begge verdener – fred og ro i naturen, samtidig som du er nær nødvendige fasiliteter. En ideell plassering for de som søker et avslappende hjem i vakre omgivelser.

En av toptturene i nærheten er blant annet Dyvikheia, som ligger ved Heldøla. Man kan gå fra Rølandet og inn Tjernbakken, hvor det er en bratt snøskuterløype nesten helt opp. Det siste partiet

består av en fin sti, og på topp venter en storslagen panoramautsikt - 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.

Sentral beliggenhet med ca 20 km til både Drangedal- og Kragerø sentrum. Det er kun 2,5km til togstasjon på Neslandsvatn, og ca 15 minutter med bil til E18.

Det er ca. 35 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

Boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Kroken barneskole 1-7.klasse og barnehage ligger kun 2,5km unna.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1954, i trekonstruksjon

Innhold

Eiendommen er innholdsrik og går over 2 plan med tilhørende kjeller.
Kjeller: Entré, 2 hobbyrom, mellomgang/trapperom, bod og vaskekjeller
1.etg: Vindfang, hall m/trapp, bad, kjøkken, soverom, stue/spisestue og trapperom til kjeller
2.etg: Gang, stue, 2 soverom og bad

Tilhørende er det også en dobbelgarasje, anneks, grillbu og lekestue.

Standard

Denne innholdsrike boligen har alle nødvendige fasiliteter og går over totalt 3 plan. I tillegg til å være omringet av vakre naturomgivelser og ha tilgang til Toke, så er det også en romslig dobbeltgarasje med montert elbil-lader, gjesthus, grillbu, lekestue og stor hage!
Hovedinngang i 1.etasje fører deg inn i en lys entrè, som leder videre til en gang med mørke fliser og skyvedørsgarderobe. Herfra er det trapp opp til 2.etasje. Gangen har adkomst til Bad, kjøkken, stue og soverom. Det er en åpen forbindelse mellom stue og spisestue. Her er det romslige arealer med vinduer som presenterer den fine utsikten utover Toke. I stua er det også varmepumpe, peis og utgang til en stor og romslig østvendt veranda. Fra verandaen er det også pen utsikt mot Toke, og den store hagen. Det er en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en luftig atmosfære i disse arealene. Kjøkkenet er moderne og inneholder

profilerte kjøkkenfronter, integrerte hvitevarer, kjøkkenventilator og laminert benkeplate. Badet er lekkert og inneholder vegghengt wc, dusjhjørne, servant med underskap og speilskap med stilren led-belysning. Her har du lyse baderomsplater på vegger, belegg på gulv og spotter i himling. Samt et romslig soverom, slik at du har alle fasiliteter på hovedplan.

I 2.etasje er det 3 koselige soverom hvorav to av soverommene har tilknyttet sove-alkove på hver side. Perfekt for barn eller gjester. Her er det med andre ord mange soveplasser. Det er også et bad i denne etasjen, som inneholder servant med underskap, wc og dusjkabinett. I tillegg er det en bod som brukes til lagring/oppbevaring. Underetasjen har egen inngang fra bakkeplan eller via trapp fra hovedplan. Etasjen består av gang, 2 kott, 2 store boder, vaskerom/bad og et romslig soverom. Vaskerommet inneholder vask, varmtvannstank og badekar. Soverommet er av romslig størrelse og enkelt tilgjengelig fra gangen. I gangen er det også utgangsdør som fører deg ut til hagen.

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 TG2:

UTVENDIG

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Takkonstruksjon: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Stedvis er det skjolder etter fukt. Det ble ikke målt unormale

verdier i fuktskjoldene på befaringsdagen

- Eldre vinduer: Eldre karmen og rammer er værslitte.

INNVENDIG

- Overflater: Det er en del uferdige overflater og belistning. Innvendige overflater har bruksslitasje
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter er ikke begrenset til å gjelde bare dette rommet
- 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.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
- Vaskekjeller: Rommet er ikke utført som et moderne våtrom.
- Andre innvendige forhold: Det ble funnet muselort i kjelleren.
- Bad 2.etg overflater, himling, gulv og ventilasjon: Det er skåret ut et hull i vegg i forbindelse med at vannrørene har frosset. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad 1.etg sanitær, innredning og ventilasjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Våtrommet

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

- Kjøkken 1.etg overflater og innredning: Sokkellist bør utbedres

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. Dette gjelder eldre rør. Eldre avløpsrør av støpejern er ofte utsatt for groing og rust.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det ble observert saltutslag og indikert fukt i treverk på 24 % (Vektprosent. Verdier over 18 % kan gi forhold der mugg/sopp kan utvikle seg).
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Normalt vil setninger i grunnen opphøre etter ca. 15. år, med mindre det foretas endringer eller tiltak som påvirker grunnforholdene
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk

INNVENDIG

Kjellertrapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Sør Takst AS ved Thomas Kildahl, datert: 06.02.2025

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.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber fra Altibox for Tv/internett.

Parkering

Parkering på egen eiendom, i tillegg er det dobbeltgarasje

Forsikringsselskap

Frende

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.

Energi

Oppvarming

Det er vedovn og varmepumpe i boligen.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 690 000

Kommunale avgifter

Kr 8 730

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter slam og renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme

variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 4 485

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 485kr. 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.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 106 i Drangedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4016/25/106:

13.06.1953 - Dokumentnr: 788 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

13.06.1953 - Dokumentnr: 789 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

29.08.1961 - Dokumentnr: 1361 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

10.11.1952 - Dokumentnr: 1479 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4016 Gnr:25 Bnr:8

Skylddeling av tomten, som beskriver grensene.

16.01.2006 - Dokumentnr: 148 - Best. om båt/ bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:25 Bnr:8

Bestemmelse om båtplass, brygge og pumpehus ved strandlinjen på 25/8.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg bolighus datert 16.02.1993, og ferdigattest for garasjen 25.09.1985. Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg våningshus datert 22.01.1980.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på bolig, garasje og terrasse. Det er avvik på disse i forhold til dagens bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.02.1993.

Vei, vann og avløp

Privat stikkvei fra offentlig vei. Det er privat borevann. Pumpe i brønnhullet ble byttet i desember 2024. Egen septiktank med spredgrøft, Denne ble utbedret med ny spredegrøft og gruset opp for 8-9.år siden. Tanken tømmes av kommunen og er inkl. i de kommunaleavgiftene. Denne ble utbedret med ny spredegrøft og gruset opp for 8-9.år siden.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er en del av kommunedelplan for Toke med Oseidvann og ligger i et område avsatt til spredt boligbebyggelse. Kopi av plankart og kommuneplan er vedlagt i prospekt.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger
92 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

93 600 (Omkostninger totalt)
109 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
112 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 783 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 799 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 802 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 93 600

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 500 Kommunale opplysninger
21 500 Markedspakke
5 000 Oppgjørshonorar
6 500 Tilretteleggingsgebyr
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 128 750

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

29.04.2025



Boligen går over 3 etasjer, samtidig er det en romslig dobbeltgarasje, gjesthus og stor hage.



like ved eiendommen ligger tilhørende strand og bryggeplass

Entreen er lys og flislagt, her er det også en stor skyvedørgarderobe. Innerst i gangen er det inngang til den delvis åpne stua.

Fra stua er det utgang til den store østvendte verandaen.





Fra verandaen er det pen utsikt mot
Toke og den fine hagen



Fra spisestua er det også utsikt. Her er det en delvis åpen løsning mot kjøkkenet





Kjøkkenet er moderne, med profilerte fronter, integrerte hvitevarer og laminert benkeplate

Badet er lekkert og inneholder servant med underskap, speilskap med stilren led-belysning, wc og dusjhjørne



Det er totalt 3 soverom i 2.etasje, i tillegg er det 3 sovealkover tilknyttet soverommene.
Denne etasjen har også et eget bad.







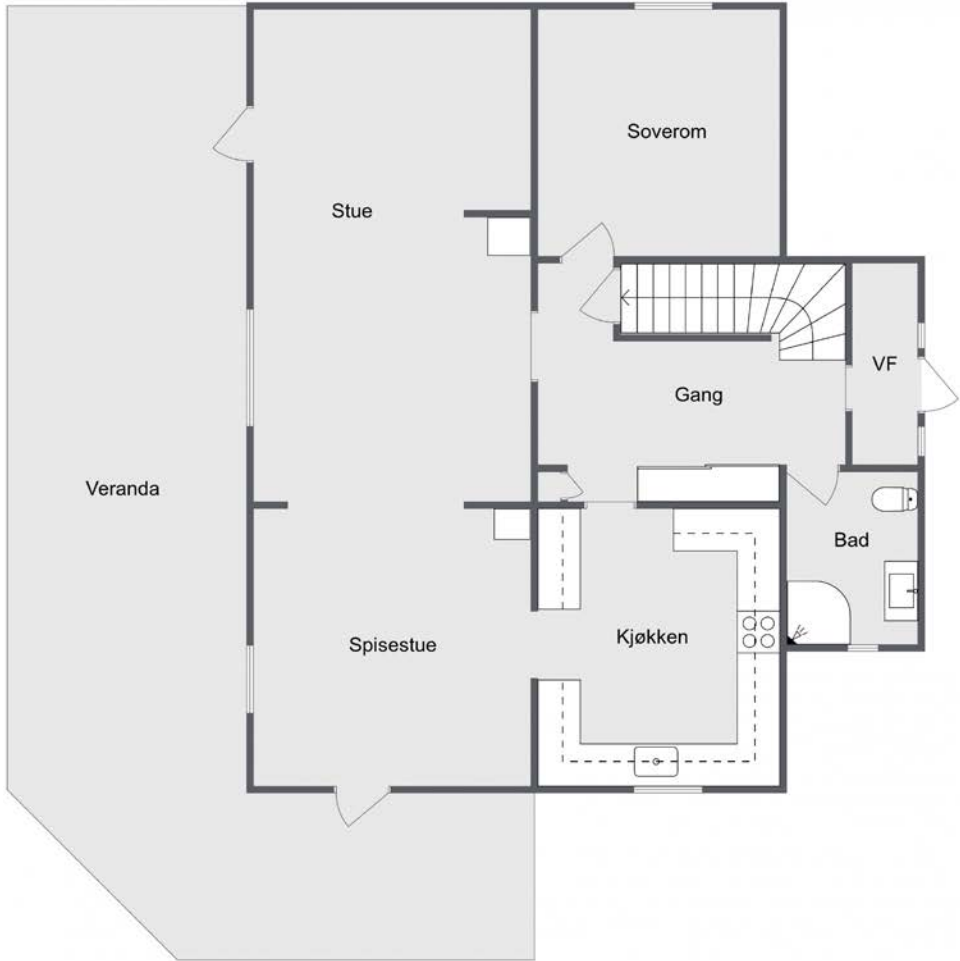
Underetasjen består av vaskerom/bad, soverom og 2 romslige boder. Her har du romslige arealer og mye lagringsplass.



Plantegning

1. etasje

Drangedalsveien 1494
1. Etasje



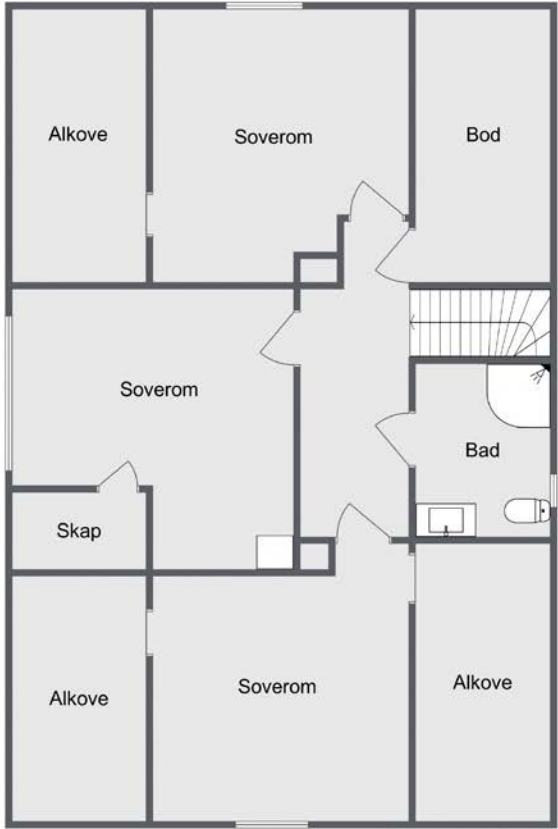
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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

Plantegning

2. etasje

Drangedalsveien 1494
2. Etasje



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

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

Plantegning

U. etasje

Drangedalsveien 1494

Underretasje



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.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



Toke byr på fantastiske
sommeropplevelser



Kontakt megler for en hyggelig
visning!



Tilstandsrapport

Enebolig
Drangedalsveien 1494, 3760 NESLANDSVATN
DRANGEDAL kommune
gnr. 25, bnr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 305 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 06.02.2025 Rapportdato: 14.02.2025 Oppdragsnr.: 15711-1857 Referansenummer: IC1972

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.

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

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



Oppdragsnr.: 15711-1857

Befaringsdato: 06.02.2025

Side: 2 av 35

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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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.

**TG 0**

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.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

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 1954, i trekonstruksjon. Det er nyere; bad, kjøkkeninnredning, vinduer i 1. og 2. etg. Stedvis er det skjolder etter fukt på undertaket på loftet. Det ble ikke målt unormale verdier i fuktskjoldene på befaringsdagen. Det er noe svertesopp på deler av undertaket. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein. Tekkingen var delvis snødekket på befaringsdagen. Det antas at tekkingen er over 20 år gammel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er nyere kledning på langveggen mot vannet. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er vinduer med isolerglass. Det er vinduer med enkle glass, dels med varevinduer i underetasjen. Det er malte ytterdører. Det er nyere terrassedør. Det er terrasse i trekonstruksjon. Det er trapp av tre til terrassen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong. Huset ble oppført før det var krav til radonsperre. I følge NGUs aktsomhetskart for radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Det er to piper av teglstein. Gulvet har plater. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er et lite kryprom under deler av inngangspartiet. Boligen har malt tretrapp. Det er innvendig kjellertrapp av tre. Det er tredører. Det er vaskekjeller. Det er nyere gulvfliser og varmekabler. .

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er våtromsplater på vegger og panelplater i himlingen. Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig belegg som membran. Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er mekanisk avtrekk. Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

Bad i 2. etg:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Det er flislagt gulv og varmekabler. Det er plastsluk og ukjent membranløsning. En inspeksjon av sluket vil i de fleste tilfeller ikke avdekke om det er benyttet membran, slukmansjett eller gi noe pekepinn om membranens beskaftenhet. Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Det ble søkt etter fukt i bunnsvillen via hull i veggen ved toalettet. Det ble ikke registrert unormal fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra 2010. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast og støpejern. Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er privat septik. Det er privat grunnboret brønn. Det antas at utvendige rør er over 20 år gamle.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

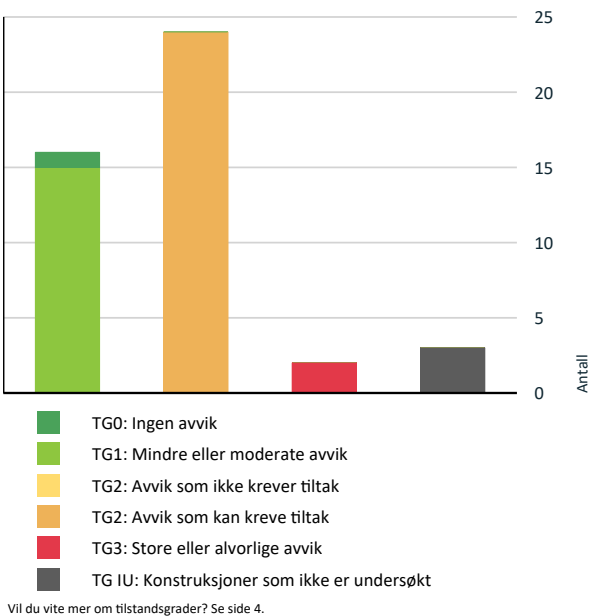
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

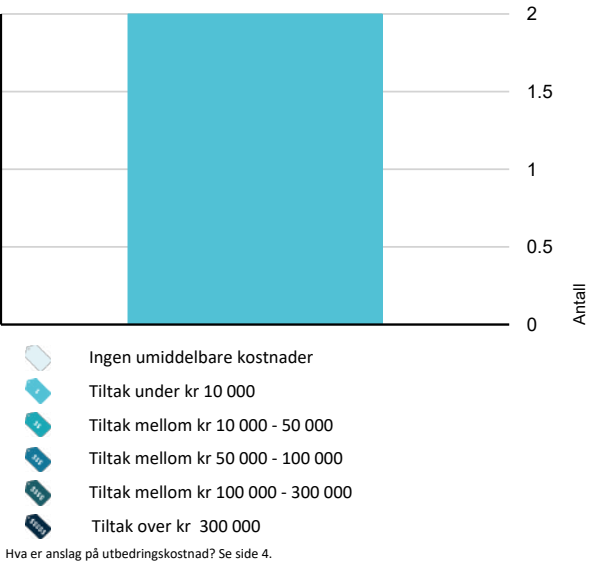
Det er kun tegninger som viser 1. etg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Hele rapporten må leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

⚠️ TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Innvendig > Kjellertrapp

[Gå til side](#)

⚠️ TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

⚠️ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utvendig > Eldre vinduer

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold - 2	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	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.

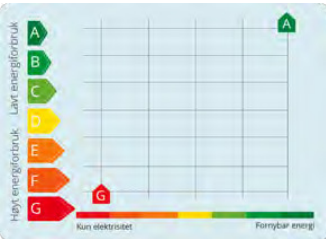
•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**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
1954

Kommentar
Ca. byggeår oppgitt av rekurent.

Tilbygg / modernisering

Senere tilbygd og ombygd

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongstein. Tekkingen var delvis snødekket på befaringsdagen. Det antas at tekkingen er over 20 år gammel.

- Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.



Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er nyere kledning på langveggen mot vannet.

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

- Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ingen tegn til skader på kledningen, derfor er det ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon.

- Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen.

Stedvis er det skjolder etter fukt. Det ble ikke målt unormale verdier i fuktskjoldene på befaringsdagen.

Det er svertesopp på deler av undertaket. Svertesopp oppstår ved forhøyet fuktnivå. Svertesopp oppstår som regel der det er manglende eller punktert dampspærre (plast), slik at varm, fuktig luft fra boligrommene, lekker opp til kaldtloftet, hvor det kondenserer og gir forhold der mugg og sopp kan oppstå.

- Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

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

For å forhindre utvikling av mer svertesopp, må utettheter i dampspærren utbedres. Deretter kan svertesoppen vaskes bort. Det finnes beskrivelser for hvordan man gjør dette, utarbeidet av blant annet Mycoteam.



Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

Tilstandsrapport



TG 2 Eldre vinduer

Det er vinduer med enkle glass, dels med varevinduer i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre karmen og rammer er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 1 Dører

Det er malte ytterdører. Det er nyere terrassedør.



TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 3 Utvendige trapper

Det er trapp av tre til terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del uferdige overflater og belistning. Innvendige overflater har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for tiltak vil være bestemt av estetiske hensyn.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Vurdering av avvik:

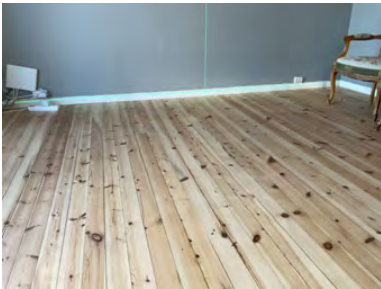
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter er ikke begrenset til å gjelde bare dette rommet.

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.

Etasjeskillere med nedbøyninger og skjevheter, men ikke nødvendigvis mer enn normalt mht. alder. og konstruksjonsmetode.



TG 2 Radon

Huset ble oppført før det var krav til radonsperre. I følge NGUs aktsomhetskart for radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

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 to piper av teglstein.

Vurdering av avvik:

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

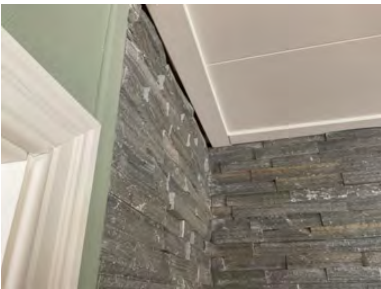
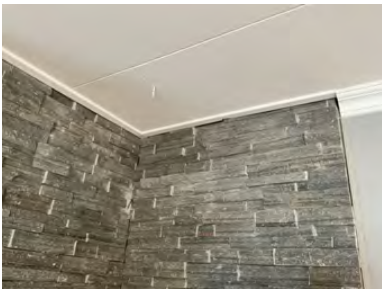
Himlingsplater og lister er lagt for nær pipene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Hvis pipa rehabiliteres med nytt røykrør, er det sannsynligvis ikke nødvendig å gjøre noe med avstand mellom himlinger og pipe. Dette må avgjøres av feieren.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater. Veggene har panel. 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.

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.

For å lukke avviket må treverk fjernes mot murer under terreng. Eventuelt må dreneringen utbedres.



TG 1 Kryp kjeller

Det er et lite kryprom under deler av inngangspartiet.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket sitter løst.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverket må festes bedre.



TG 3 Kjellertrapp

Det er innvendig kjellertrapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Håndløperen sitter løst.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Håndløperen må festes bedre.
Kostnadsoverslaget forutsetter et enkelt rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Det er tredører.



TG 2 Andre innvendige forhold

Det er vaskekjeller. Det er nyere gulvfliser og varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke utført som et moderne våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens bruk.



TG 2 Andre innvendige forhold - 2

.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble funnet muselort i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2007

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skåret ut et hull i veggen i forbindelse med at vannrørene har frosset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket, må overflaten utbedres. Det samme gjelder årsaken til at vannrørene kan fryse.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet ihht. gjeldende forskrift for da badet ble laget.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å lukke avviket må det foretas utbedringer.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Viften er montert skjevt på veggen.

Konsekvens/tiltak

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

Viftens montering må utbedres.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt i bunnsvillen via hull i veggen ved toalettet. Det ble ikke registrert unormal fukt.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegger og panelplater i himlingen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv



Tilstandsrapport

Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med wc, servant og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

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.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkellist bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder eldre rør av kobber.

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 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder eldre rør. Eldre avløpsrør av støpejern er ofte utsatt for groing og rust.

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 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 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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



Tilstandsrapport

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



Tilstandsrapport

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 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringens alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Det ble observert saltutslag og indikert fukt i treverk på 24 % (Vektprosent. Verdier over 18 % kan gi forhold der mugg/sopp kan utvikle seg).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruken av underetasjen/kjeller vil være avgjørende for om det er nødvendig å re-drenere.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Normalt vil setninger i grunnen opphøre etter ca. 15. år, med mindre det foretas endringer eller tiltak som påvirker grunnforholdene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Riss og sprekker utbedres med murpuss.



TG 1J Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er privat septik. Det er privat grunnboret brønn. Det antas at utvendige rør er over 20 år gamle.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1J Septiktank

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er forvitret betonggulv i deler av garasjen.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert, utover ovenstående beskrivelse.

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

Lekestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

Gjestehus



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

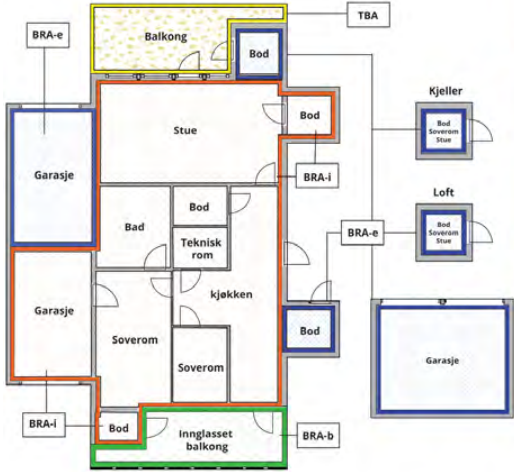
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 boder
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 byggteknisk 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			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)				
Underetasje	80			80			80
1. Etasje	94			94			94
2. Etasje	56			56		27	83
SUM	230					27	257
SUM BRA	230						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Hobbyrom, Hobbyrom 2, Mellomgang/trapperom, Bod, Vaskekjeller		
1. Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue/spisestue, Trapperom til kjeller		
2. Etasje	Gang, Stue, Soverom, Soverom 2, Bad		

Kommentar

I 2. etg. er det fire kott/alkover uten måleverdig areal. Arealet av disse er oppgitt som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er kun tegninger som viser 1. etg.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er krav (etter 1985) om at det skal være rømningsvei fra minst hvert annet soverom pr. etasje.

Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene:

- fri bredde 0,5 m
- fri høyde i åpningen 0,6 m
- summen av fri bredde og fri høyde 1,5 m.

I dette tilfellet er oppfyller ikke vinduene i soverom minstemålene for rømning.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasje		Dobbelgarasje	

Kommentar

Lekestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasje		Lekestue	

Kommentar

Gjestehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
1. Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Stue, Soverom	

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	148	82
Garasje	0	45
Lekestue	0	7
Gjestehus	0	23

Kommentar

- Enebolig
- Garasje

I tillegg er det vedbod.
- Lekestue
- Gjestehus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2025	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Marit Else Wefald	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	25	106		0	3449.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Drangedalsveien 1494							
Hjemmelshaver Wefald Håkon, Wefald Marit Else							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Eiendommen har en usjenert beliggenhet i landlige omgivelser. Området rundt består av fine turmuligheter, i tillegg til fiske- og bademuligheter i innsjøen Toke.
Adkomstvei Privat stikkvei, fra offentlig vei
Tilknytning vann Det er privat borevann.
Tilknytning avløp Det er privat avløp.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 350 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier/rekvirent			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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi 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 dampsperring 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER



Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet 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-beregning 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 oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukereheter 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 bygningssakkynndiges 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/IC1972>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Notater

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kragerø

Oppdragsnr.

1302250010

Selger 1 navn

Marit Else Wefald

Selger 2 navn

Håkon Wefald

Gateadresse

Drangedalsveien 1494

Poststed

NESLANDSVATN

Postnr

3760

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

19

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Frende

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ja det har vært fukt i matkjelleren som er utbredte og luftfukter har stod på der.

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det ble gjort etter forskriften for våtrom

Arbeid utført av

Haugen bygg. Torstein Eikhaugen

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Sluk ble oppgradert av gulvbeleggeren

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært noe fukt i mat kjeller. Men det er utbrent

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært mus inne i kjelleren, har nok kommet inn for ute døra har stod opp

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Drangedal e-verk

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Labeboks

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er bytta tak på ut huset 2024 . Verandaen har Håkon satt opp, med veiledning av Kristian Wefald

Arbeid utført av

Glen Tommy Haugen

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302250010

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250010

Initialer selger: MEW, HW

3

78

Initialer selger: MEW, HW

4

79

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Else Wefald	ea5b9f8cef1b2b4d57e1b57c ce076077b89679b4	28.04.2025 11:31:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Wefald	412134adb69fc7150dc59ad 0a5a1ba0779ae3a0	28.04.2025 11:42:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302250010

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

Notater

Nabolagsprofil

Drangedalsveien 1494

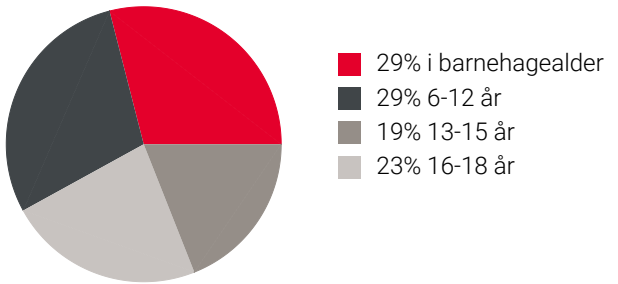
Offentlig transport

 Heldøla Linje 607	4 min  0.3 km
 Neslandsvatn stasjon Linje F5	4 min  3 km
 Sandefjord lufthavn Torp	1 t 7 min 
 Kristiansand Kjevik	1 t 44 min 

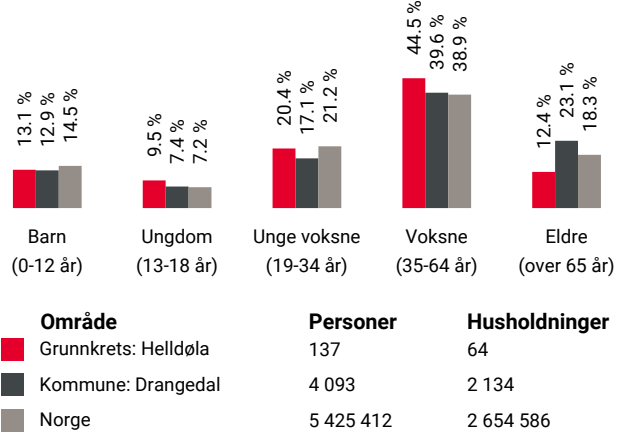
Skoler

Kroken skole (1-7 kl.) 88 elever, 6 klasser	4 min  2.7 km
Drangedal 10-årige skole (1-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	18 min  19.2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	22 min  21.3 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	34 min  40.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

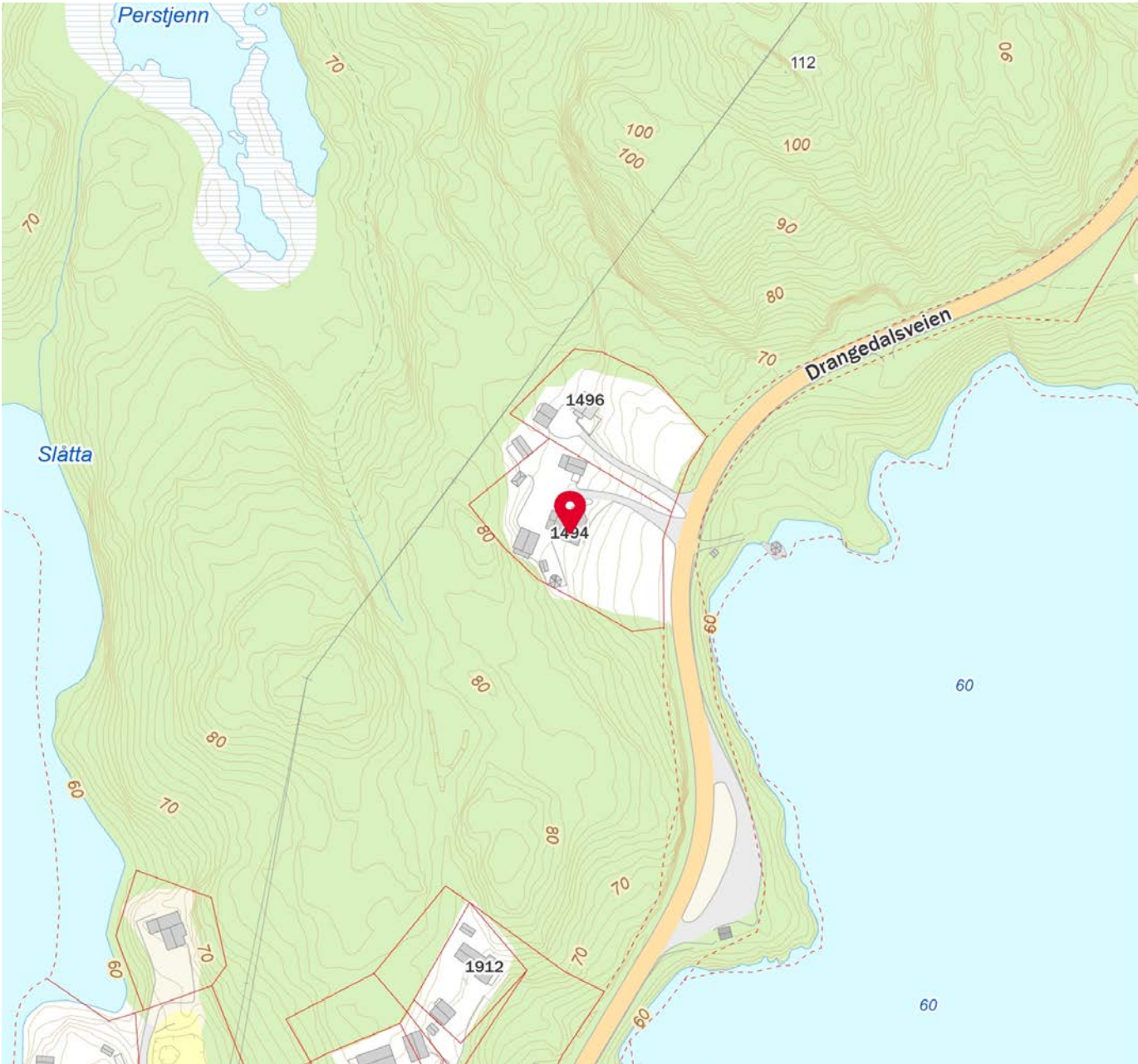
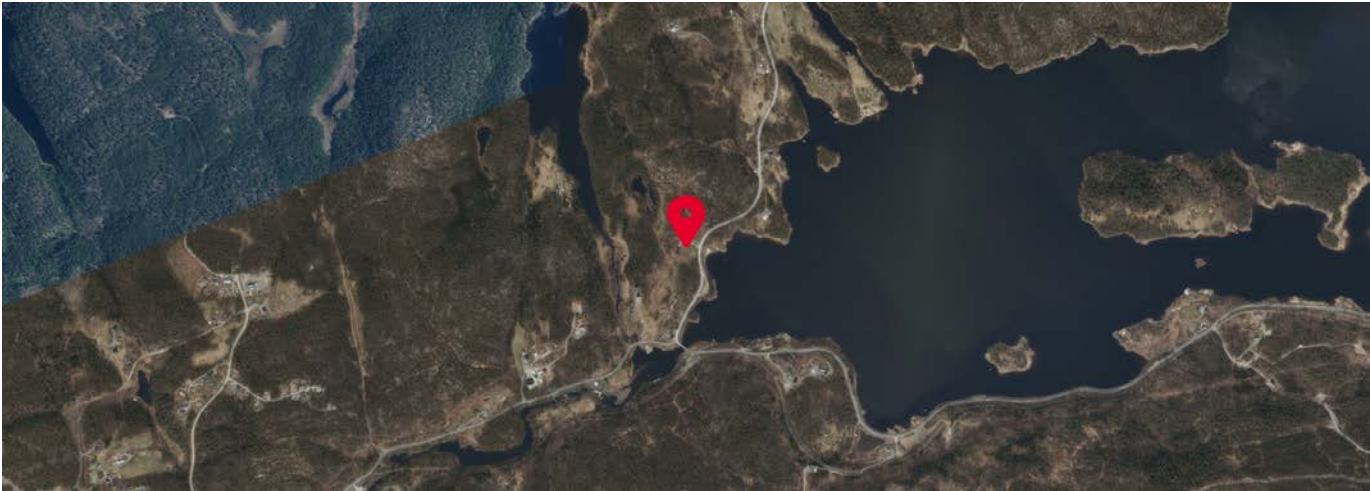
Kroken barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min  2.8 km
Sannidal barnehage (1-5 år) 70 barn	17 min  16.9 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	18 min  17.6 km

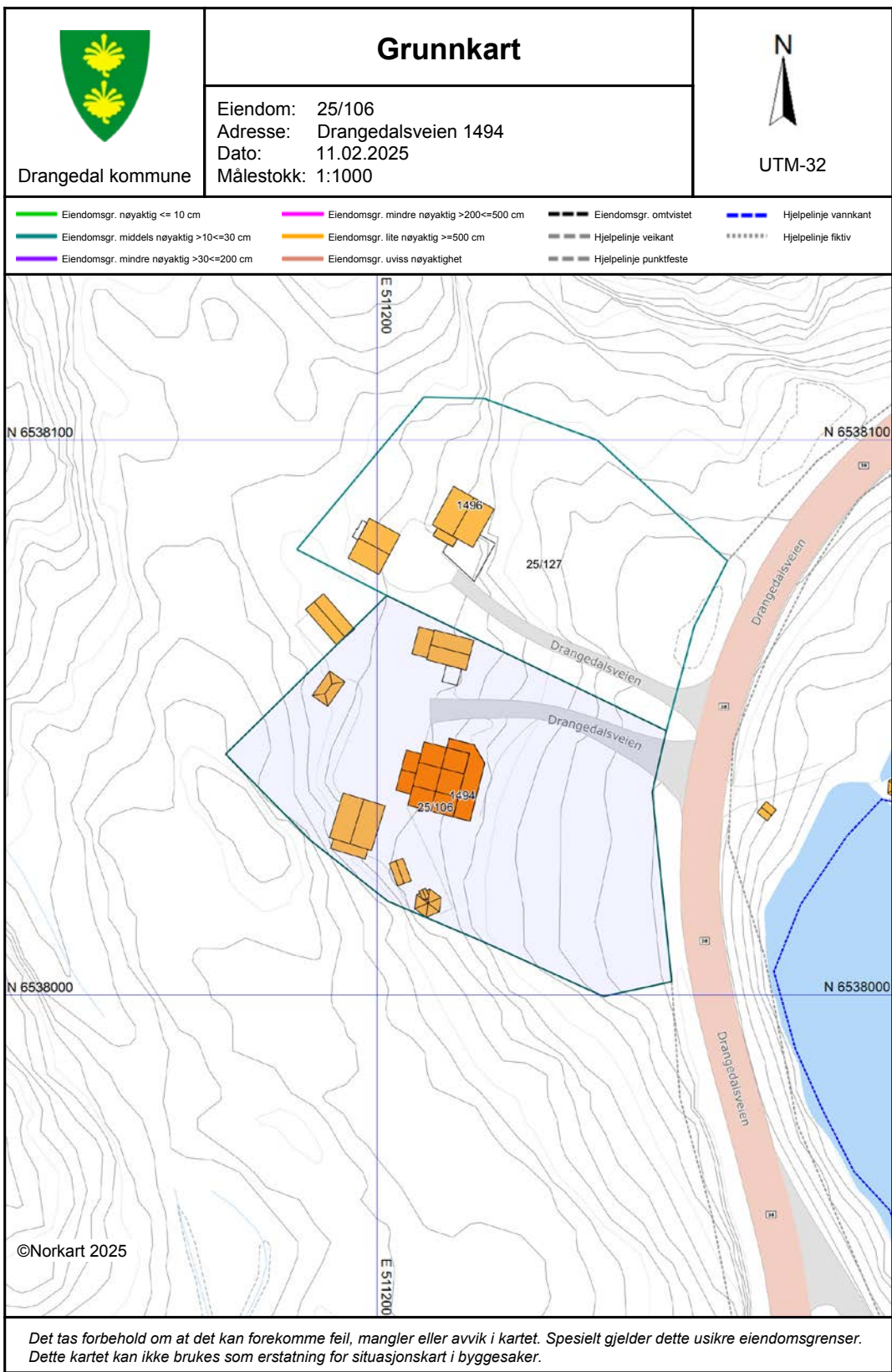
Dagligvare

Coop Marked Neslandsvatn Post i butikk, PostNord	4 min  2.8 km
Coop Extra Haugtun PostNord	16 min  16.5 km

Sport

 Ytre vefald skole balløkke Ballspill	8 min  0.6 km
 Kroken skole Aktivitetshall, ballspill	4 min  2.8 km
 MOT Kragerø	20 min 
 Family Fitness Kragerø	25 min 





Attestert kopi av dok.nr. 2006/148/31
Uthentet 2025-01-24 10:56

Rekvirentens navn
Håkon Wefald

Adresse

Postnr. | Poststed
3760 Neslandsvatn

(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. | Ref.nr.

Skjøte¹⁾

Plass for tinglysningsstempel

TINGLYST
16 JAN. 2006
KRAGERØ TINGRETT
DAGBOKNR.: *148*

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fester. | Seksjonsnr. | Ideell andel
0817 Drangedal | *25* | *106*

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☐ Nei ☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja

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

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis Størrelse ideell andel

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

Beskaffenhet

☒ 1. Bebygd ☐ 2. Ubebygd

Bruk av grunn

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig

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

2. Kjøpesum

Kr *1.350 000,-*

Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte oppgjør ☐ 8 Annet

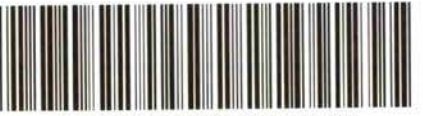
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr *1350 000,-*

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. | Navn | Ideell andel
3.0.11.25 | *Anny Rigmor Strandskogen*



Doknr: 148 Tinglyst: 16.01.2006 Emb. 031
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel
1.7.05.60 | *Håkon Wefald* | ☒ Ja ☐ Nei
0.4.02.58 | *Marit Else Wefald* | ☒ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eierene har rett til brygge, båt plass og pumpehus ved strandlinjen av Toka på gnr. *25* par. *8* i Drangedal.

84

85

Nr. 859 a.

Pa lysis

SEM & STENERSEN % OSLO

2-50,

Avskrift.

Godkjent til innhefting i grunnboka.

Avskrift av dagbok nr. 1479 58

Fødtlegg til

Kragers sorenskriverskade

10/11 -58.

Skylddelingsforretning

Lørdag den 18. oktober 19 52 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Strandskogen g.nr. 25 br.nr. 8 av skyld mark 2.53 i Drangedal herred. Forretningen er forlangt av Halvor Strandskogen som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønsmenn samtlige Ved forretningen møtte:³⁾ Halvor Strandskogen og Torleif Strand= skogen. Ingen naboer grenser til skylddelte parsel. Mennene valgte til formann T. Flom Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾ Utgangspunkt: Bergbolt nr 1 på vestte side av vei nr 350 330 m. nordenfor Heldøla bru. Følger riksveien ca 40 m. til bergbolt nr 2. Går derfra ca 46 m. i vest nordvestlig retning til bergbolt nr 3. Videre i syd sydvestlig retning 46 m. til bergbolt nr 4. Går så i syd syd østlig retning ca 19 m. til bergbolt nr 5 videre i samme retning ca 20 m. til bergbolt nr 6 og derfra i sydøstlig retning ca 15 m. til bergbolt nr 7 går så i østlig retning ca 15 m. tilbake

1)

Hvis rekvierten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvierten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

2)

Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriven sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

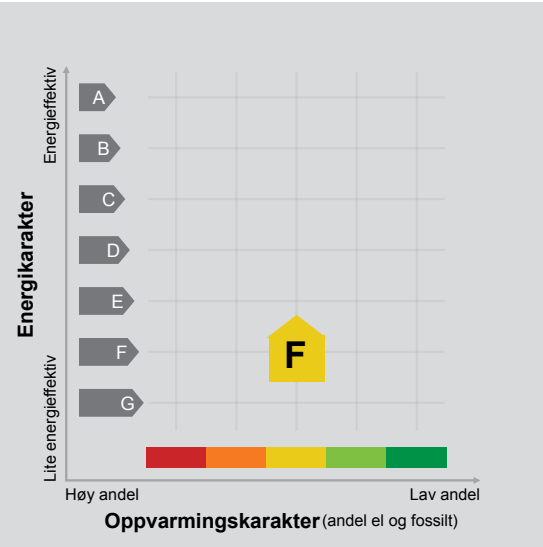
3)

Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet

ENERGIATTEST



Adresse	Drangedalsveien 1494
Postnummer	3760
Sted	NESLANDSVATN
Kommunenavn	Drangedal
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	106
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165507444
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77577
Dato	10.02.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

(Kommune)

Drangedal

Anmelder (navn, adresse)

Torleif Strandskogen
3760 Neslandsvatn.

Byggherre (navn, adresse)

Torleif Strandskogen
3760 Neslandsvatn.

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Strandli

Gnr.

25

Bnr.

106

Festenr.

Seksjonsnr.

Deres søknad

Dato

25.06.92.

Arbeidets art

Tilbygg

Byggets art

Bolighus

Behandling/vedtak

Vedtak dato

Saksnr.

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted

Drangedal

Dato

16.02.1993.

Sign. / Stempel

KOPI SENDT

ansvars-havende

Navn

Adresse

andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Kommunens arkivnøkkel: 511

Trykt på selvkopierende papir

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)

Strandli

Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr

25 106

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Garasje

Dato for søknad

26/9-83

Dato for vedtak

22/11-83

Sak nr.

232/83

Byggherre

Thorleif Strandskogen

Adresse

3760 Neslandsvatn

Tlf.

Anmelder

Thorleif Strandskogen

Adresse

3760 Neslandsvatn

Tlf.

Ansvarshavende

Thorleif Strandskogen

Adresse

3760 Neslandsvatn

Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget

☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Noe veggkledning over porten mangler.

2. Noe gesimspanel mangler.

Arbeidet må være utført innen: 5/9-85

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato

Drangedal

5/3-85

Stempel

Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre

☐ Anmelder

☐ Ansvarshavende

☐ Byggesøymyndighet

☐

Nr 2128 Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79

88

89

Trykt på selvkopierende papir

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

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Strandli		25 106		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Garasje	26/9-83	22/11-83	232/83
Byggherre		Adresse		Tlf.
Thorleif Strandskogen		3760 Neslandsvatn.		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Thorleif Strandskogen		3760 Neslandsvatn.		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Thorleif Strandskogen		3760 Neslandsvatn.		

Vi har besikttet 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 bruks-
endring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
Drangedal		25/9-1985.	
		Underskrift	

Sendes til

☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadsmyndighet	☐
------------------------------------	-----------------------------------	---	--	--------------------------

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

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

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
Strandli		25 106		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Tilbygg	Våningshus	16/6-77		120/77
Byggherre		Adresse		Tlf.
Torleif Strandskogen		3760 NESLANDSVATN.		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Torleif Strandskogen		3760 NESLANDSVATN.		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Vi har besikttet 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 bruks-
endring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
Drangedal		22/1-80.	
		Underskrift	

Sendes til

☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadsmyndighet	☐
------------------------------------	-----------------------------------	---	--	--------------------------

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Drangedalsveien 1494
3760 NESLANDSVATN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre