

aktiv.





Eiendomsmegler

## Jon Reidar Haugland

**Mobil** 477 15 120

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

### Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 49 750,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 039 750,-  
**Selger:** Hilde Laila Kåsa Tveit,  
Marta Synnøve Bøe

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1968  
**BRA-i/BRA Total** 196/196 kvm  
**Tomtstr.:** 1527.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 6  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 32, bnr. 272  
**Oppdragsnr.:** 1302240206

# VELKOMMEN

Romslig enebolig fra 1968 i Drangedal sentrum. Boligen går over 2 plan, alle fasiliteter på hovedplan. Boligen har totalt 6 soverom!

Stemmenveien 1 ligger i Drangedal sentrum med kort avstand til dagligvareforretninger, togforbindelse til Oslo og Kristiansand, butikker og ikke minst fine bademuligheter i Drangedals største innsjø - Toke. Toke er en perle med sine utallige øyer og bukter, og en strandlinje på 160 km. Det er et unikt område for bade- og båtliv, samt fine turmuligheter med småbåter og nydelige forhold for kano og kajakk. For den fiskeinteresserte byr også Toke på rikelig med røye, ørret, abbor og sik. Eiendommen har umiddelbar nærhet og utsikt til Toke. Badestrand og lekeplass i kort avstand fra eiendommen.

Ta kontakt for hyggelig visning!



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	67
Energiattest .....	90
Nabolagsprofil .....	91
Forbrukerinformasjon .....	100
Budskjema .....	101

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 196 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 196 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 m<sup>2</sup> Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, gang, 2 soverom, 2 boder

1. etasje

BRA-i: 123 m<sup>2</sup> Vindfang, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue, gang, trapperom, 4 soverom, kott, bad

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1527.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1527 kvm i følge tinglyst målebrev fra 2004. Tomten er plassert i et etablert boligområde nær Prestestranda, og tilbyr en behagelig og praktisk beliggenhet. Med en størrelse som gir gode muligheter for utearealer, har tomten en lett skrånende karakter som kan utnyttes til både hage og eventuelle terrasser. Sørvendt veranda hvor man kan nyte solrike stunder og fin utsikt mot Toke. Plen rundt det meste av boligen, og gruset adkomst til bolig og garasje.

### Beliggenhet

Stemmenveien 1 ligger i Drangedal sentrum med kort avstand til dagligvareforretninger, togforbindelse til Oslo og Kristiansand, butikker og

ikke minst fine bademuligheter i Drangedals største innsjø - Toke. Toke er en perle med sine utallige øyer og bukter, og en strandlinje på 160 km. Det er et unikt område for bade- og båtliv, samt fine turmuligheter med småbåter og nydelige forhold for kano og kajakk. For den fiskeinteresserte byr også Toke på rikelig med røye, ørret, abbor og sik. Eiendommen har umiddelbar nærhet og utsikt til Toke. Badestrand og lekeplass i kort avstand fra eiendommen.

Eiendommen ligger med gangavstand til Drangedal 10-årig skole og barnehage.

Til vinterparadiset Gautefall, med alpinanlegg og skiløyper, er det ca. 30 minutter med bil.

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 de siste årene 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. Utenfor hotellet ligger Gautefall Biathlon Skiarena, et helårs skianlegg.

I Drangedal kommune bugner det av flotte toppturer, blant annet Toskefjell, Braknesheia og Rønnonnibben m.m. På Braknesheia ble det oppført gapahuk og trehuske i 2021, noe som gjør turen ekstra hyggelig for små og store.

### Adkomst

Se kartskisse.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enebolig oppført i 1968 i trekonstruksjon.

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong. Det er saltak i trekonstruksjon. Taket er tekket med betongstein.

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

### Innhold

Underetasje: Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, gang, 2 soverom, 2 boder, garasje  
1. etasje: Vindfang, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue, gang, trapperom, 4 soverom, kott, bad

### Standard

Romslig enebolig fra 1968 i Drangedal sentrum. Boligen går over 2 plan, alle fasiliteter på hovedplan. Boligen har totalt 6 soverom!

1. etasje inneholder vindfang, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue, gang, trapperom, 4 soverom, kott og bad.

Vindfang har belegg på gulv og panelvegger. Stuen er av god størrelse, her er det plass til både

sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til sørvendt veranda hvor man nyte solrike stunder og fin utsikt mot Toke. Her er det store vindusflater i flere retninger som slipper inn godt med lys. Eldre kjøkken med god skap- og benk plass, samt fliser mellom benk og overskap. Her er det også plass til en liten spisegruppe. Hovedetasjen har 4 soverom. Eldre bad med badekar, wc og servant med underskap. Belegg på gulv og fliser over servant og badekar. Separat wc rom med wc og servant. Vaskerom med utslagsvask. Et lite kott i enden av gangen.

Underetasjen inneholder vindfang, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, gang, 2 soverom og 2 boder med god plass til oppbevaring. Soverommet har vegg til vegg teppe på gulv og tapet/panelvegger. Vaskerom med dusj og opplegg for vaskemaskin. Toalettrom med wc og servant.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven og er en del av kjøpekontrakten. Nedenfor følger informasjon om forhold som er vurdert til TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Stedvis er kledningen oppsprukket og har vridde bord. Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, utover normalt, løpende vedlikehold. Enkelte bord bør skiftes.

- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbled og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Tiltak: Det må påregnes vedlikehold og ev. utskiftninger av enkelte dører.

- Balkong: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk har noe skjevheter. Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

- Terrasse: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

**INNVENDIG**

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det må foretas lokal utbedring.

- Kryp kjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller. Fukt kan følge fjellet inn i kryp kjelleren. Det ble ikke målt unormale fuktverdier på befaringsdagen. Tiltak: Det bør etableres ventiler.

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større

enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

- Innvendige dører: Dørene har alders- og bruksslitasje. Det er hull i døren til kottet i 1. etg. Tiltak: Noen av dørene har behov for justering og vedlikehold.

- Andre innvendige forhold: Det ble funnet muselort på loftet. Tiltak: Det bør undersøkes hvor musene kommer inn og tettes der det er nødvendig.

**KJØKKEN**

- Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

- Avtrekk: Det er en vifte i himlingen, men denne fungerer ikke. Tiltak: Det bør monteres ventilator.

**SPESIALROM**

- Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig

oppstå på eldre anlegg.

- Ventilasjon: Boligen har kun naturlig ventilasjon. Tiltak: Det bør etableres forsert (mekanisk) avtrekk fra kjøkken og våtrom.

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

**TOMTEFORHOLD**

- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Normalt vil setninger i grunn opphøre etter ca. 15. år, med mindre det foretas endringer eller tiltak som påvirker grunnforholdene. Tiltak: Riss og sprekker utbedres med murpuss.

- Terrenghold: Stedvis er det manglende fall fra grunnmuren. Tiltak: Det anbefales å planere med minimum fall, 1:20 fra grunnmuren. Der dette er vanskelig kan det etableres avskjærende dren.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Forhold som har fått TG3:  
**UTVENDIG**

- Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er råte i det ene soveromsvinduet. Tiltak: Vinduet må skiftes.

**INNVENDIG**

- Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Under vinduet i det ene soverommet er det fuktskader. Det var ikke fuktig på befaringsdagen. Vinduet har råte og må skiftes (se eget punkt). Tiltak: Platene må skiftes, det er påregnelig med fuktskade eller råte i veggen.

**VÅTROM**

- Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Selv om forventet levetid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må hele vaskerommet oppgraderes.

- Generell (vaskerom underetasje): Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Selv om forventet levetid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må hele vaskerommet oppgraderes.

- Generell (bad 1. etasje): Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Selv om forventet levetid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må hele badet oppgraderes.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 11.10.24.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

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

#### Parkering

Integrert garasje og oppstillingsplasser på egen tomt.

#### Diverse

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

## Energi

#### Oppvarming

Varmepumpe, vedovn og ellers elektrisk

#### Energikarakter

G

#### Energifarge

Gul

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

#### Kommunale avgifter

Kr 28 964

#### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

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

#### Eiendomsskatt

Kr 4 082

#### Eiendomsskatt år

2024

#### 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 32, bruksnummer 272 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:

4016/32/272:

03.05.2004 - Dokumentnr: 1216 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4016 Gnr:32 Bnr:1

03.05.2004 - Dokumentnr: 1216 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0817 Gnr:32 Bnr:1 Fnr:221

01.01.2020 - Dokumentnr: 740145 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0817 Gnr:32 Bnr:272

01.01.2024 - Dokumentnr: 536948 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3815 Gnr:32 Bnr:272

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.11.1968.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Innholdet i disse er i hovedsak i samsvar med dagens bruk. Det er flyttet en vegg i gang underetasje for å lage større bod på bekostning av gang.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.11.1968.

#### Vei, vann og avløp

Offentlig.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, og er en del av reguleringsplanen "Del av Drangedal sentrum".

I reguleringsplan er et mindre areal sør på tomten er avsatt til henholdsvis kjørevei, gangvei og bolig/offentlig.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger 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 eiendomsmeidler 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 kjøper som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Det som står der av innbo på visning blir stående, det vil ikke bli foretatt ny utvask.

#### **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. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 990 000 Prisantydning

Omkostninger  
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)  
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)  
49 750 Dokumentavgift

49 750 Omkostninger totalt  
64 850 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)  
67 650 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 039 750 Totalpris. inkl. omkostninger  
2 054 850 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
2 057 650 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 49 750

#### **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 deknings salg 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.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **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**  
17.10.2024

## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



Tomten er plassert i et etablert boligområde i Prestestranda.





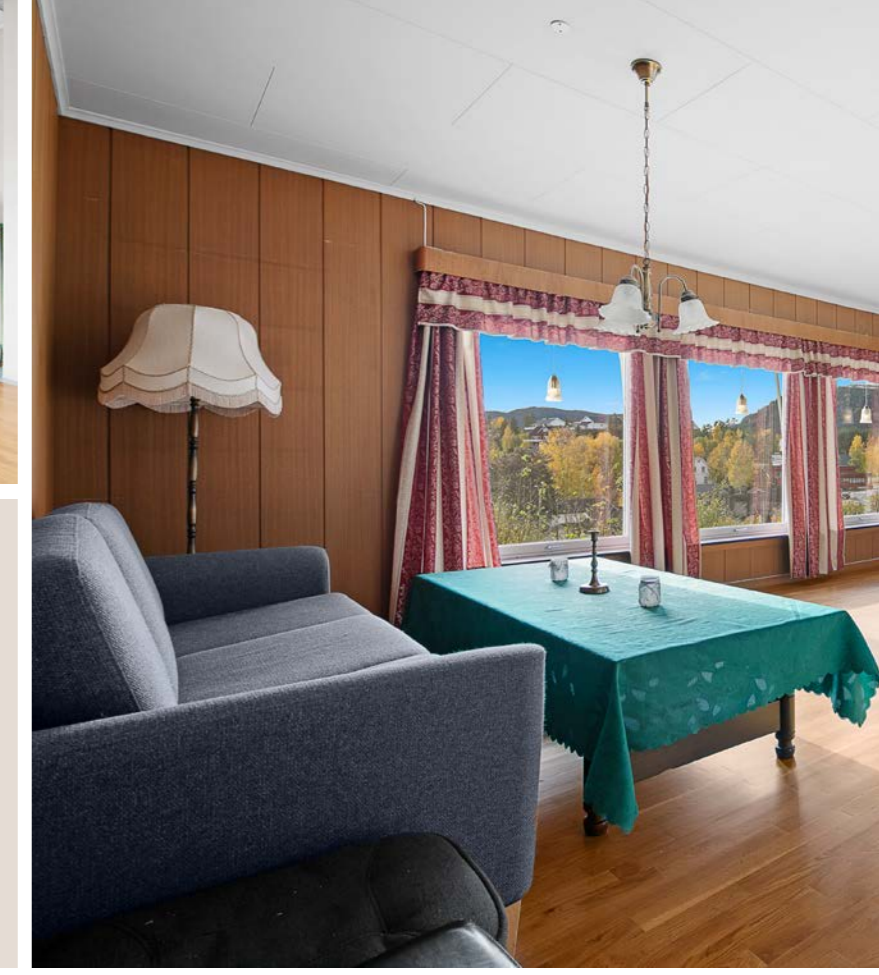
Kort avstand fra boligen til butikk, skole og fotballbane.



Tomten er plassert i et etablert boligområde nær Prestestranda, og tilbyr en behagelig og praktisk beliggenhet. Med en størrelse som gir gode muligheter for utearealer, har tomten en lett skrånende karakter som kan utnyttes til både hage og eventuelle terrasser.

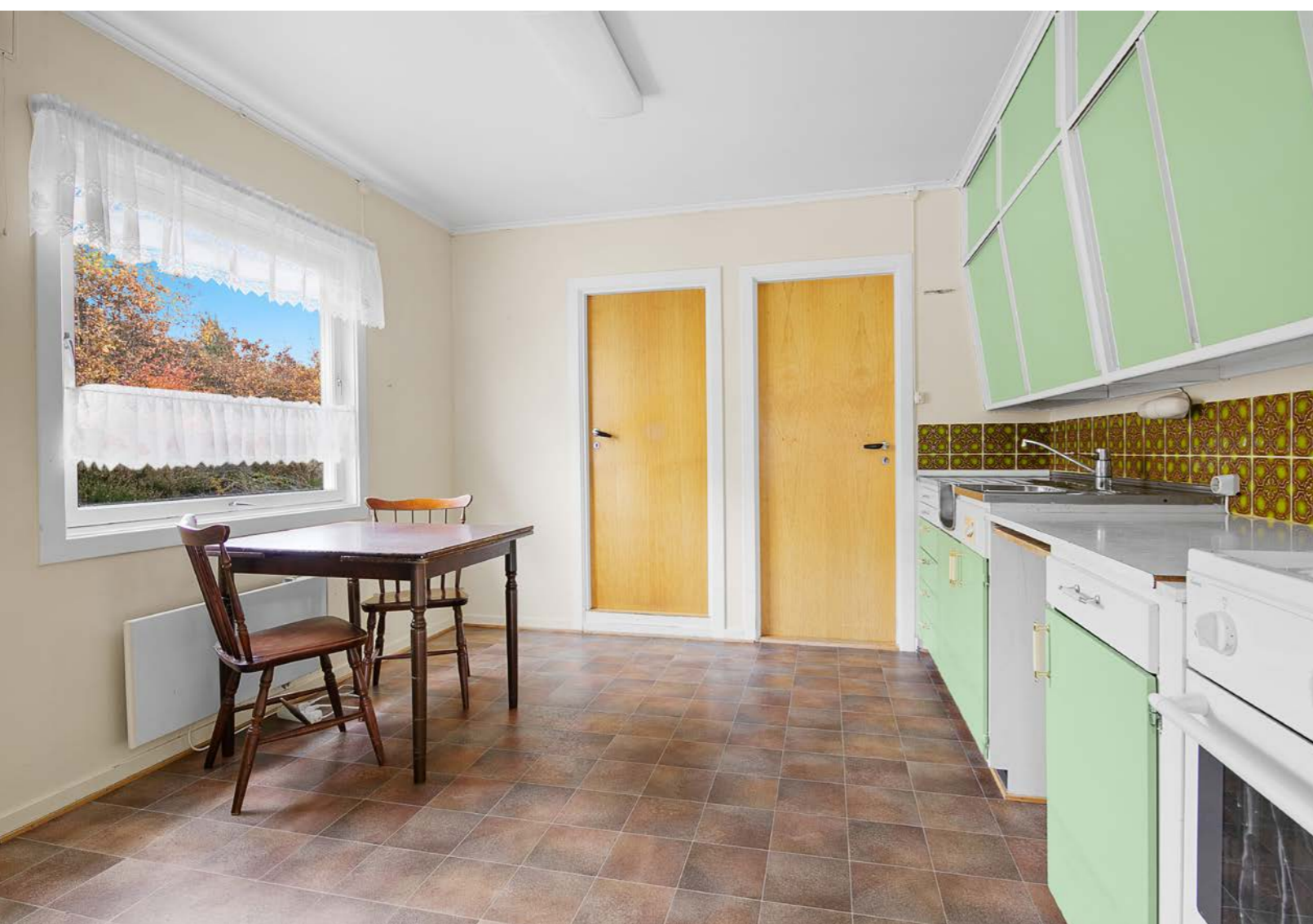






Vindfang har belegg på gulv og panelvegger. Stuen er av god størrelse, her er det plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til sørvendt veranda hvor man kan nyte solrike stunder og fin utsikt mot Toke. Her er det store vindusflater i flere retninger som slipper inn godt med lys.





Eldre kjøkken med god skap- og benkplass, samt fliser mellom benk og overskap.  
Her er det også plass til en liten spisegruppe.

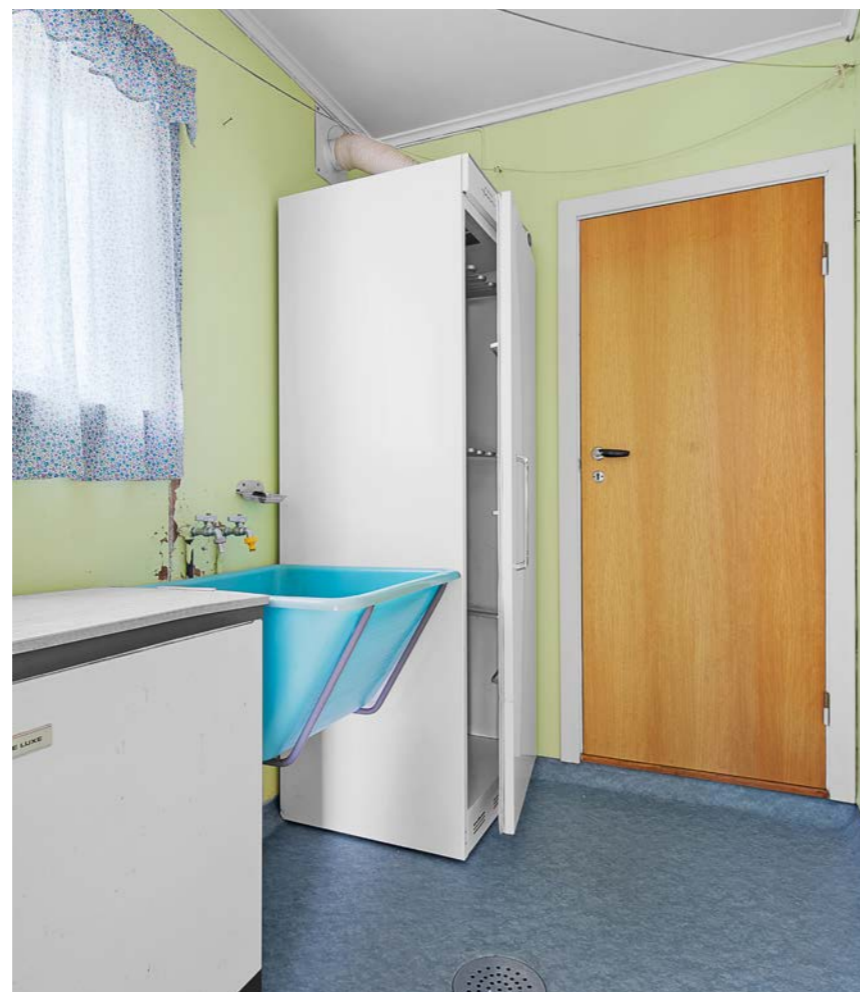


Hovedetasjen har 4 soverom.





Eldre bad med badekar, wc og servant med underskap. Belegg på gulv og fliser over servant og badekar. Separat wc rom med wc og servant. Vaskerom med utslagsvask.

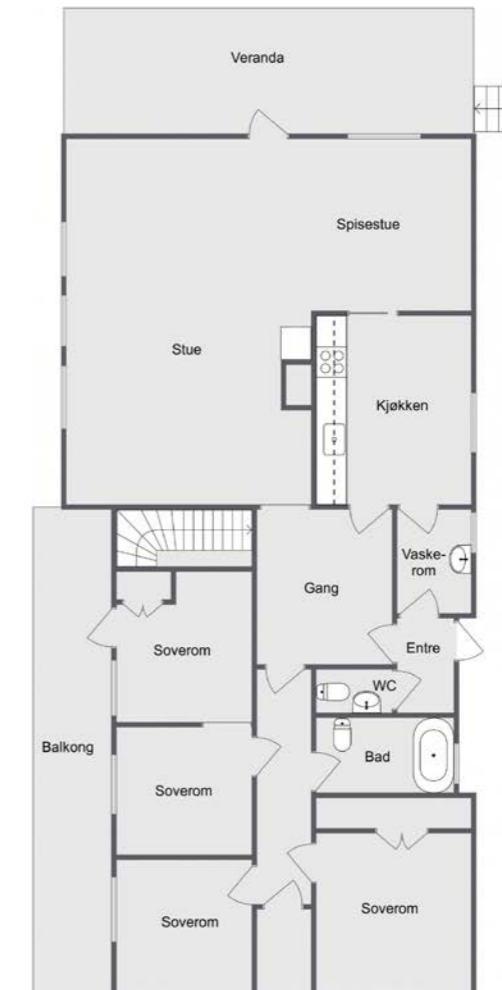


# Plantegning

Hovedetg.

Stemmeveien 1

2. Etasje



aktiv.

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



Underetasjen inneholder vindfang, hall m/ trapp, toalettrom, vaskerom, gang, 2 soverom og 2 boder med god plass til oppbevaring. Soverommet har vegg til vegg teppe på gulv og tapet/panelvegger. Vaskerom med dusj og opplegg for vaskemaskin. Toalettrom med wc og servant.





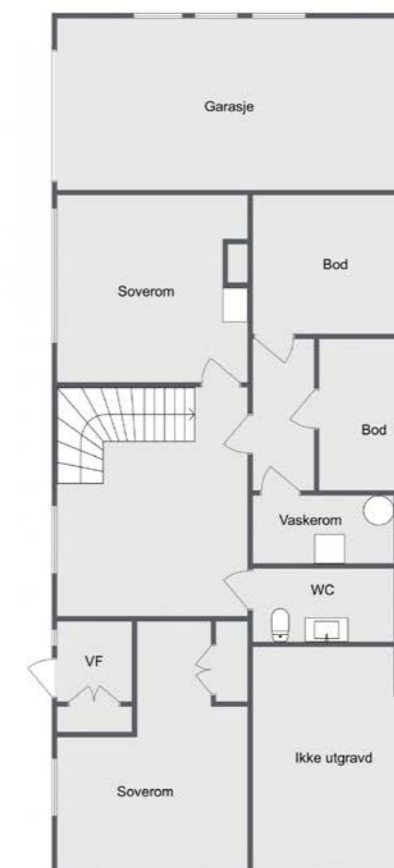


# Plantegning

Underetg.

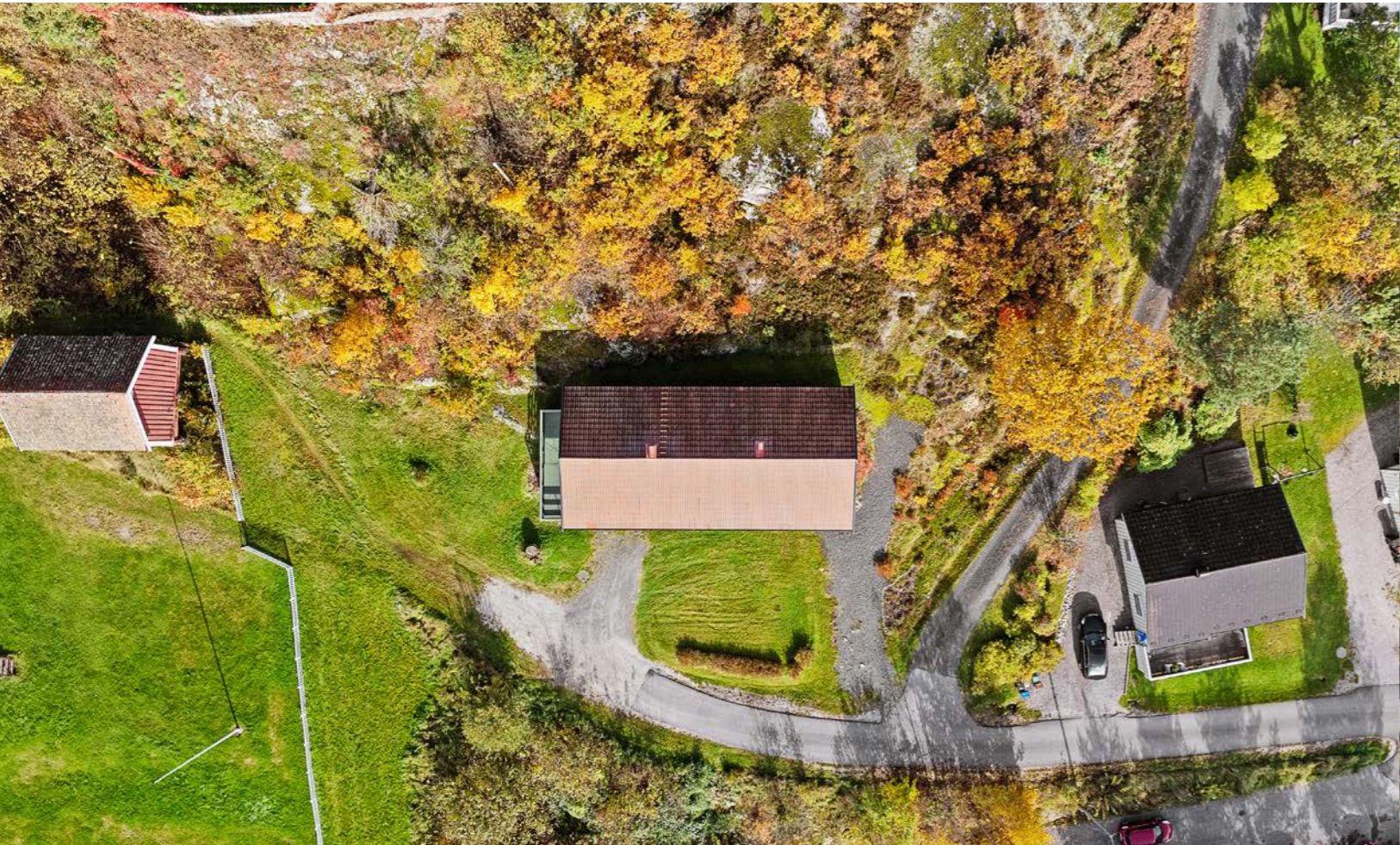
Stemmeveien 1

1. Etasje







aktiv.

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



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Stemmenveien 1, 3750 DRANGEDAL  
 DRANGEDAL kommune  
 # gnr. 32, bnr. 272



## 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.

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m<sup>2</sup> BRA-i: 196 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.10.2024    Rapportdato: 11.10.2024    Oppdragsnr.: 15711-1790    Referansenummer: AO2003

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.



Rapportansvarlig

*Thomas Kildahl*

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



Oppdragsnr.: 15711-1790

Befaringsdato: 07.10.2024

Side: 2 av 31

## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 lovighet (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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1968 i trekonstruksjon. Taktekingen ble skiftet i 2013. Det er nyere terrassedører og garasjeport. Våtrommene har overskredet forventet levetid.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

### Enebolig - Byggeår: 1968

#### UTVENDIG

Taket er tekket med betongstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er vinduer med koblede rammer, isolerglass, samt enkle glass. Det er tredører fra byggeår. Det er nyere balkongdør og terrassdør med isolerglass. Det er motorstyrt leddport i garasjen. Det er terrasse i trekonstruksjon, tekket med asfaltapp, pålagt tredekke. Det er balkong i trekonstruksjon.

[Gå til side](#)

#### INNVEDIG

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. Det er pipe av teglstein. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendige dører er trefyllingsdører.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

Våtrommene er oppført før 1997.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Det er kjøkkeninnredning fra byggeår. Det er ikke ventilator.

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

Det er to separate wc med servant.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Skap med keramiske sikringer.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeår. Det er grunnmur av betongblokker. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er nedgravd olje/parafintank. Denne er i følge rekvirenter, sanert. Dette er ikke videre undersøkt.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

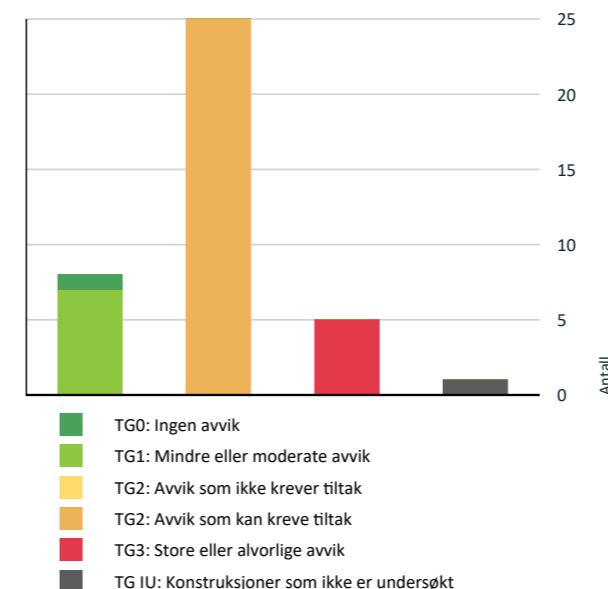
[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Deler av underetasjen er innredet med primærrom, uten at dette er byggemeldt.

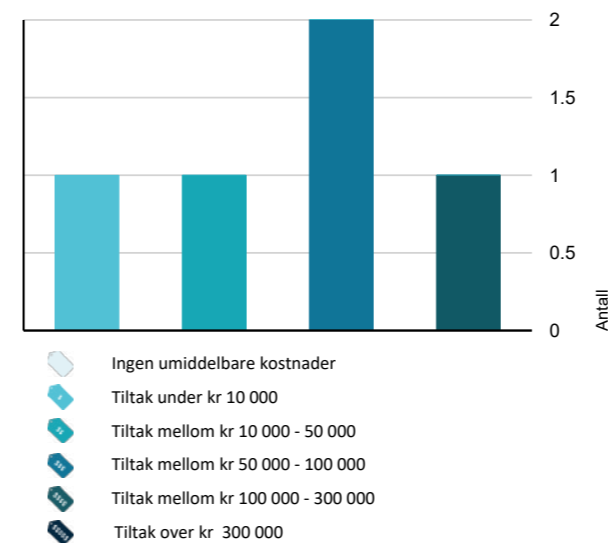
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

## Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Andre innvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Oljetank	<a href="#">Gå til side</a>

## 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 tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

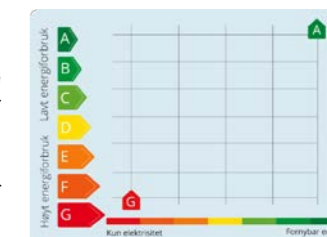
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1968

**Standard**  
Bygning med standard fra byggeår.

**Vedlikehold**  
Det er etterslep på vedlikehold.

**Kommentar**  
Byggeår oppgitt av rekvirent.

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



### 1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport



### 1 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

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

Stedvis er kledningen oppsprukket og har vridde bord.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, utover normalt, løpende vedlikehold. Enkelte bord bør skiftes.



### 1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Det er saltak i trekonstruksjon.



### 1 TG 2 Vinduer

## Tilstandsrapport

Det er vinduer med koblede rammer, isolerglass, samt enkle glass.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



### TG 3 Vinduer - 2

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er råte i det ene soveromsvinduet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## Tilstandsrapport

### TG 2 Dører

Det er tredører fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



### TG 1 Dører - 2

Det er nyere balkongdør og terrassdør med isolerglass. Det er motorstyrt leddport i garasjen.



### TG 2 Balkong

Det er balkong i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



## Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk har noe skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



10 kvm.

### TG 2 Terrasse

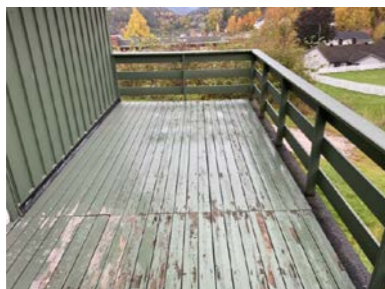
Det er terrasse i trekonstruksjon, tekket med asfaltpapp, pålagt tredekke.

### Vurdering av avvik:

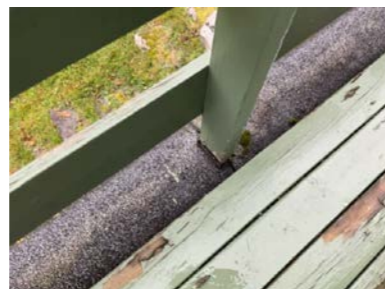
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



16 kvm.



## INNVEDIG

### TG 3 Overflater

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Under vinduet i det ene soverommet er det fuktskader. Det var ikke fuktig på befaringsdagen. Vinduet har råte og må skiftes (se eget punkt).

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

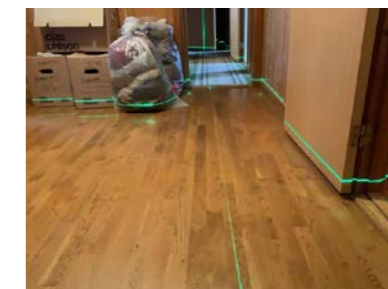
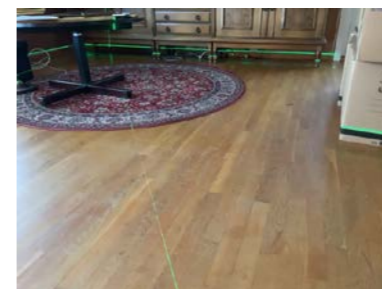
Platene må skiftes, det er påregnelig med fuktskade eller råte i veggen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.



### TG 2 Radon

Huset ble oppført før det var krav til radonsperre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Det er pipe av teglstein.

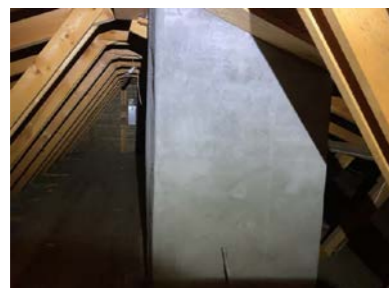
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Fukt kan følge fjellet inn i krypkjelleren. Det ble ikke målt unormale fuktverdier på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres ventiler.



### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

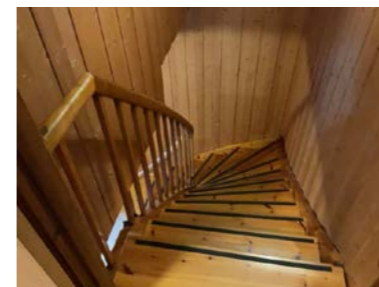
#### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har alders- og bruksslitasje. Det er hull i døren til kottet i 1. etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen av dørene har behov for justering og vedlikehold.



### TG 2 Andre innvendige forhold

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble funnet muselort på loftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

Vaskerommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

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

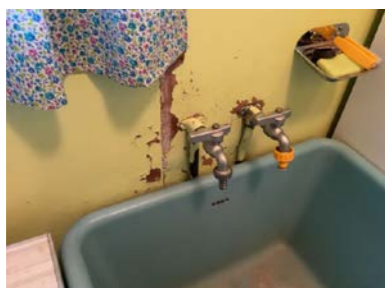
Selv om forventet levetid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

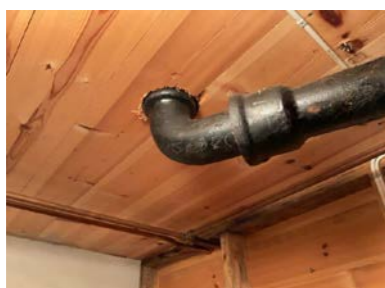
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er mur-/ betongvegger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Badet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Det er kjøkkeninnredning fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er ikke ventilator.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en vifte i himlingen, men denne fungerer ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ventilator.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er separat wc med servant.

# Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



### UNDERETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er separat wc med servant.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres forsert (mekanisk) avtrekk fra kjøkken og våtrom.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Tilstandsrapport



### TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Skap med keramiske sikringer.

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?

**Ukjent**

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?

**Nei**

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 varmtvannsbereider, 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?

# Tilstandsrapport

Ja Det anbefales at det foretas en el- kontroll.

## Generell kommentar

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

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

På innvendige flater kan det sees tegn til utskillingsprodukter som saltutslag og kalkutslag. Dreneringens slitasjegrad begynner å få tegn til svekkelser. Dette baseres både på visuelle observasjoner og det faktum at tidsaspektet på dreneringen etter hvert begynner å gjøre seg gjeldene.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur av betongblokker.

### Vurdering av avvik:

- 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

- Andre tiltak:

Riss og sprekker utbedres med murpuss.



## TG 2 Terrengforhold

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

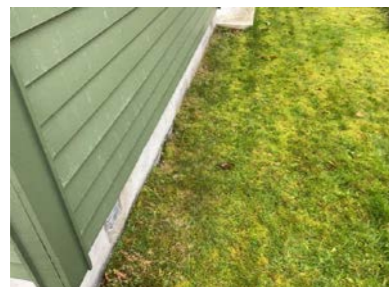
Stedvis er det manglende fall fra grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planere med minimum fall, 1:20 fra grunnmuren. Der dette er vanskelig kan det etableres avskjærende dren.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rekvirentene opplyste at avløpsrøret er skiftet frem til kommunal ledning.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Oljetank

Det er nedgravd olje/parafintank. Denne er i følge rekvirenter, sanert. Dette er ikke videre undersøkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

# 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

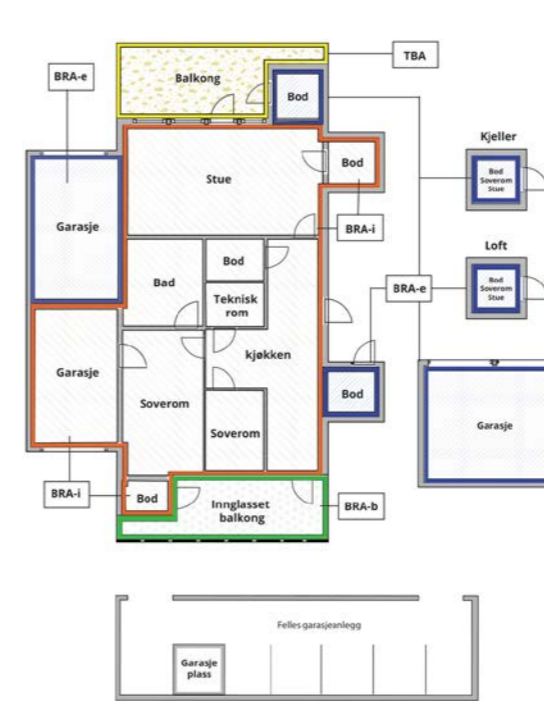
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	73	23		96	
1. Etasje	123			123	
<b>SUM</b>	<b>196</b>	<b>23</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>219</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang , Hall m/trapp , Soverom , Toalettrom , Soverom 2, Bod , Bod 2, Vaskerom , Gang	Garasje	
1. Etasje	Vindfang , Toalettrom , Vaskerom , Kjøkken , Stue/spisestue, Gang , Trapperom , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kott , Bad		

#### Kommentar

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Deler av underetasjen er innredet med primærrom, uten at dette er byggemeldt.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### 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	180	39

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2024	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Marta Synnøve Bø	Kunde
	Hilde Kåsa Tveit	957 58 644

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	32	272		0	1527.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Stemmenveien 1

#### Hjemmelshaver

Kåsa Olav L

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendom beliggende sentralt, med nærhet til Drangedal 10-årige skole, Tokestua kultursal og idrettshallen. Det er også gangavstand til Stranna, med dagligvareforretning, bank, treningssenter, butikker og togstasjon.

#### Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei

#### Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

#### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AO2003>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302240206	
Selger 1 navn	
Hilde Laila Kåsa Tveit	
Gateadresse	
Stemmenveien 1	
Poststed	Postnr
DRANGEDAL	3750
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Ester Helene Kåsa i uskiftet bo etter Olav L. Kåsa	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: HLKT

1

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 sikrede 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).

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

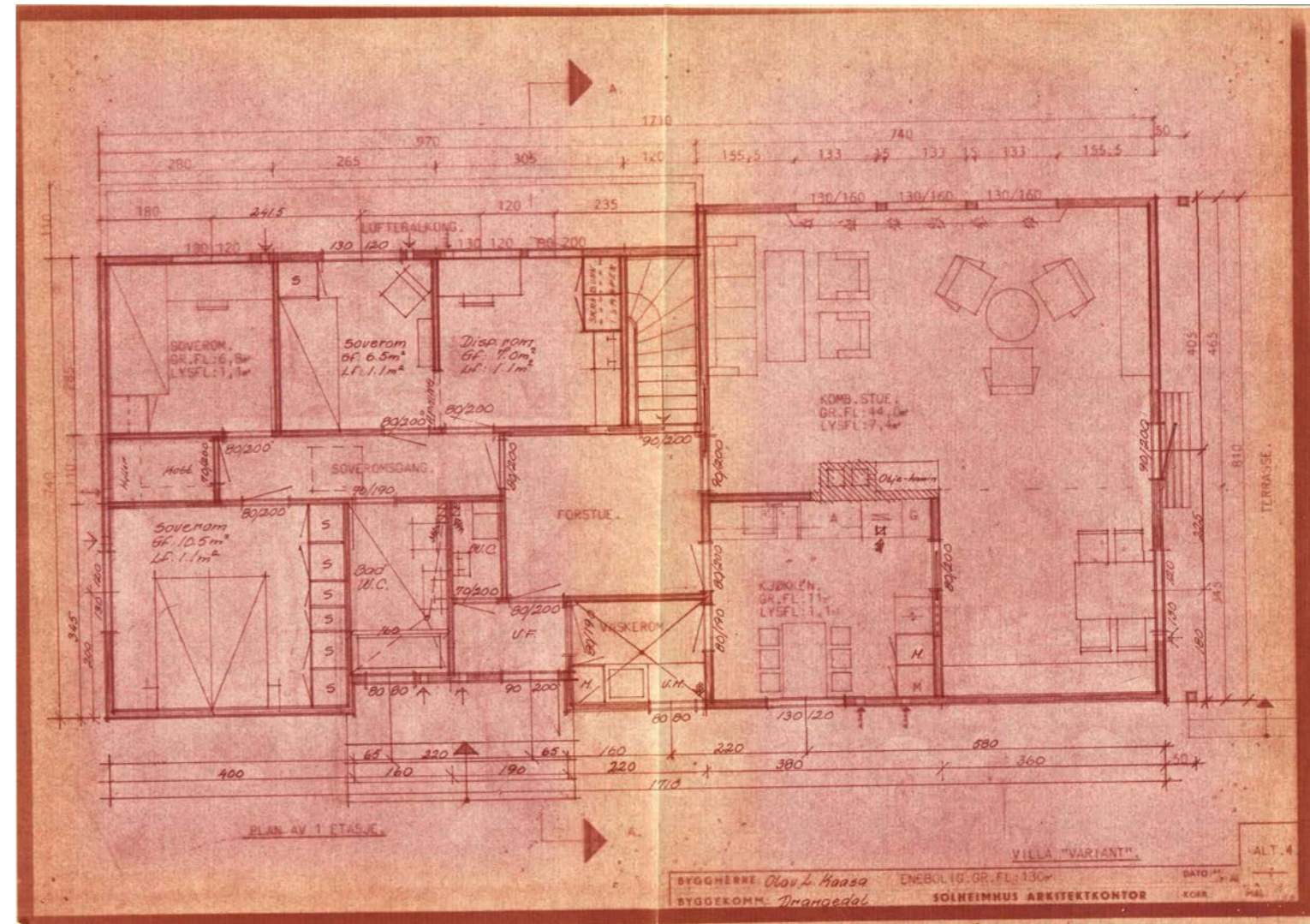
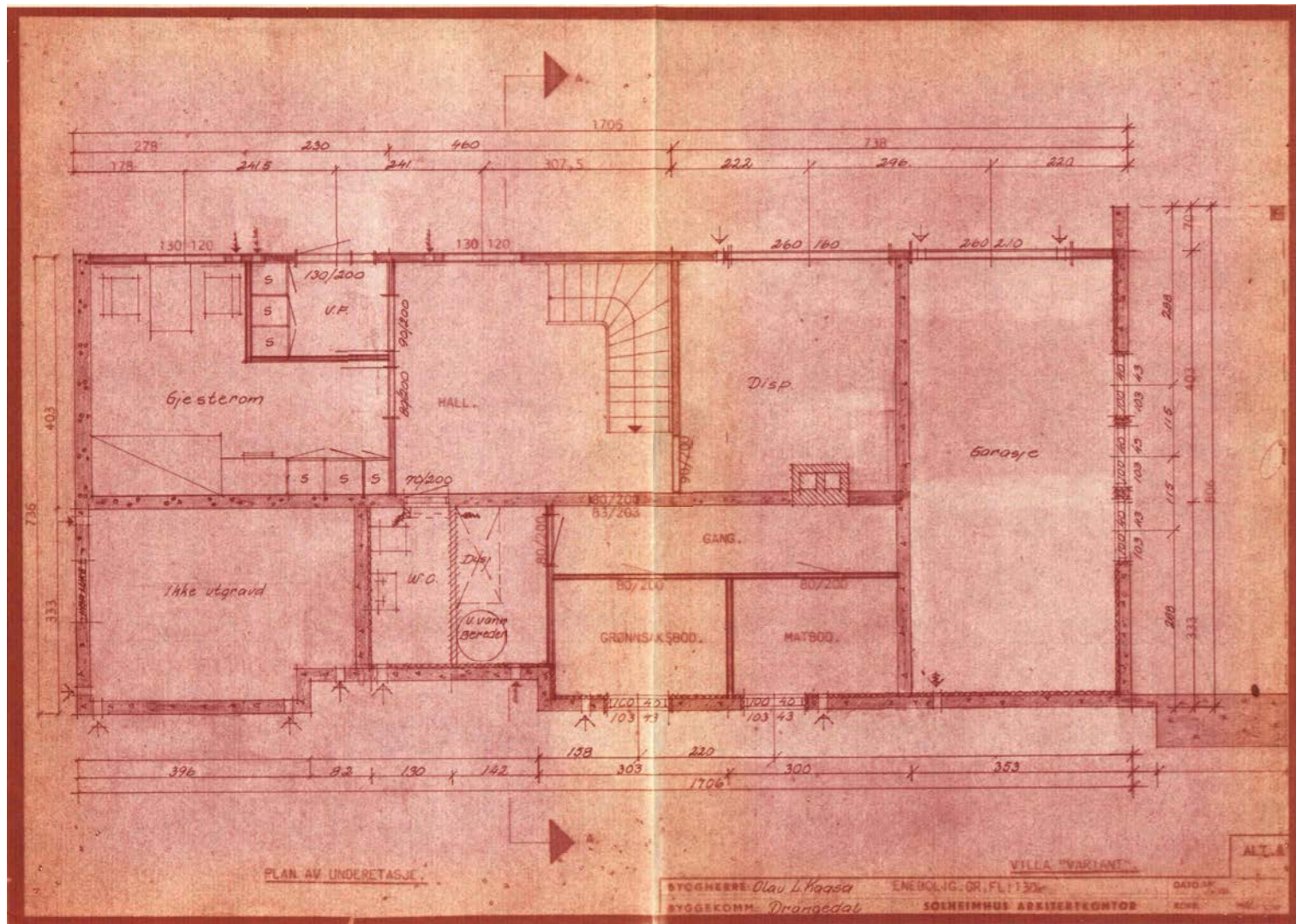
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

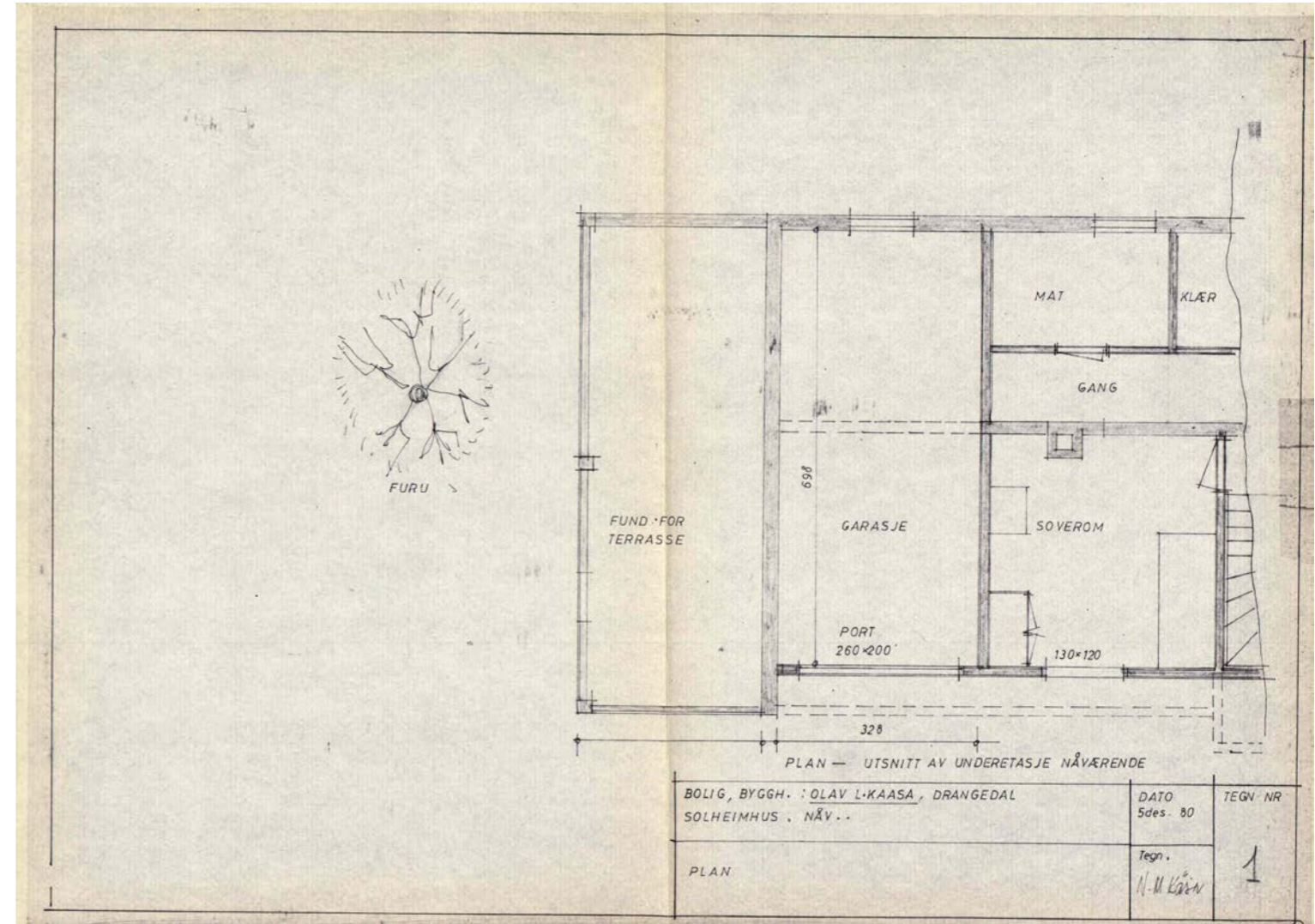
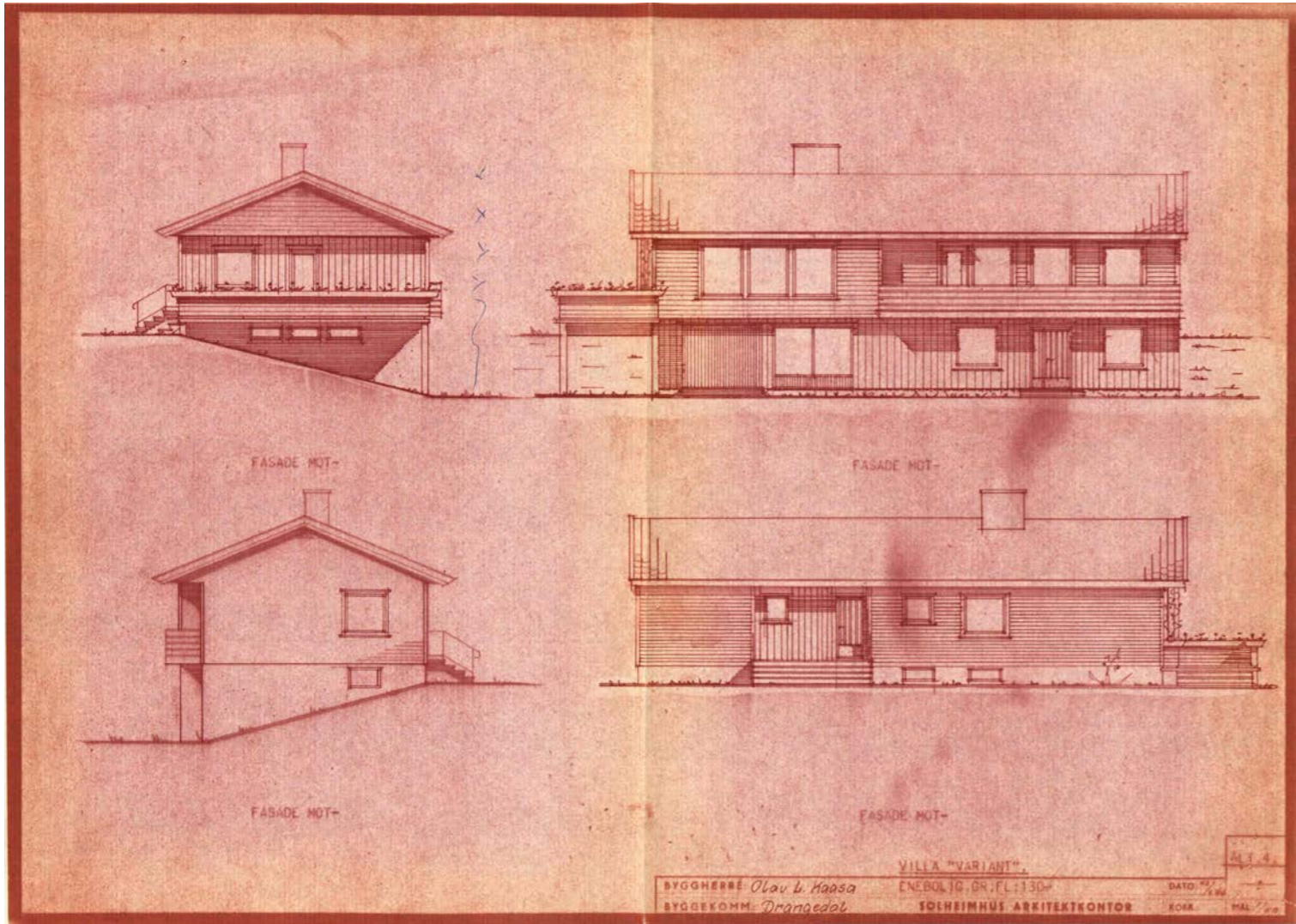
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Laila Kåsa Tveit	f5e43ca84ebfcabe2bf247e1 e5b885b791734973	09.10.2024 11:23:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

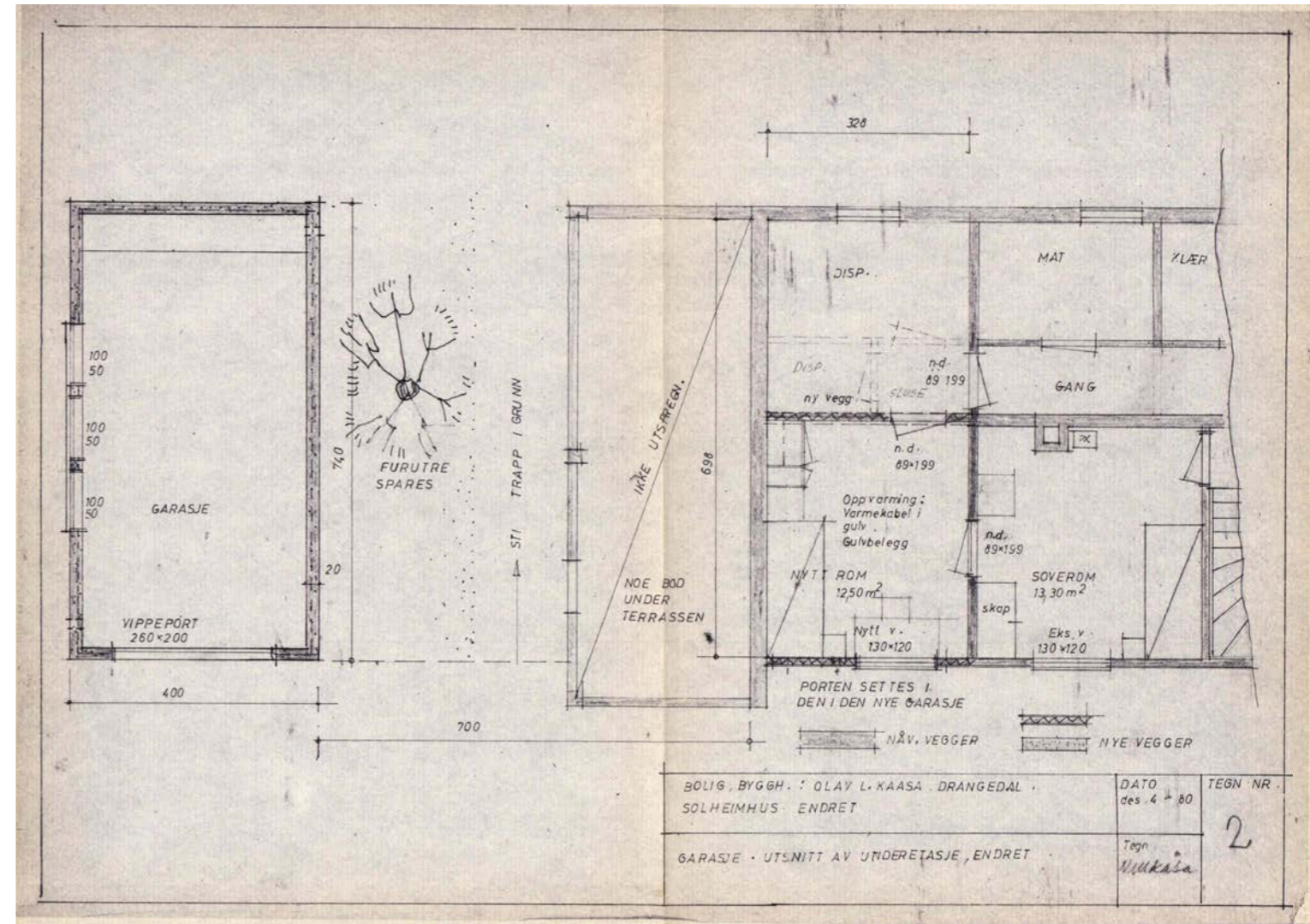
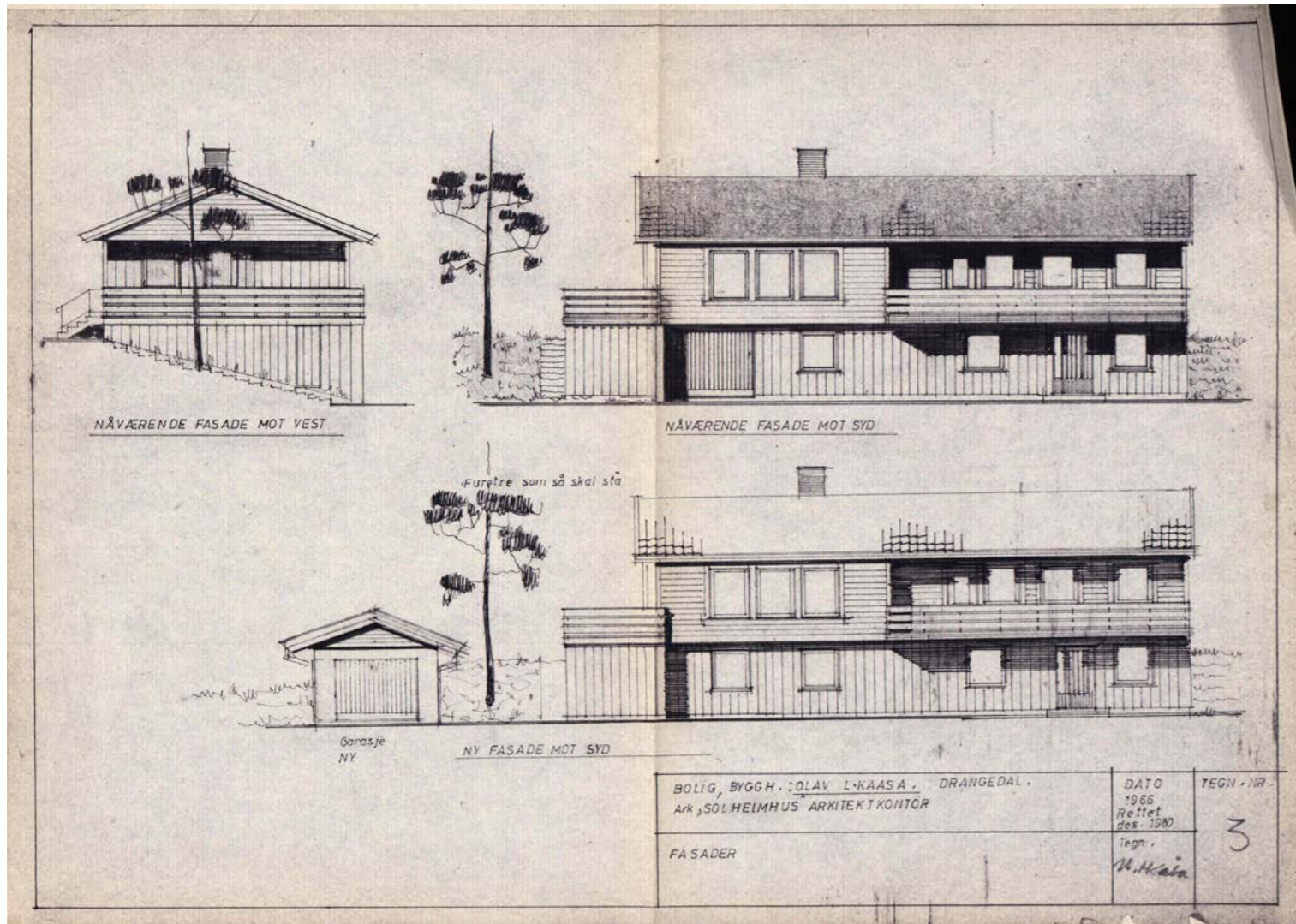
Document reference: 1302240206

Document reference: 1302240206

- 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>







### FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted **Festet tomt på gnr. 32, brnr. 1**

Journalnr.

Arbeidets art **Nybygg**

Avsluttende synsforretning  
**8/11-68**

Bygningens art **Enebolig**

Byggherre **Olav L. Kåsa**

Byggemelder **Neslandsvatn Bruk A/S**

Ansvarshavende **Neslandsvatn Bruk A/S v/ Kjetil Sudgarden**

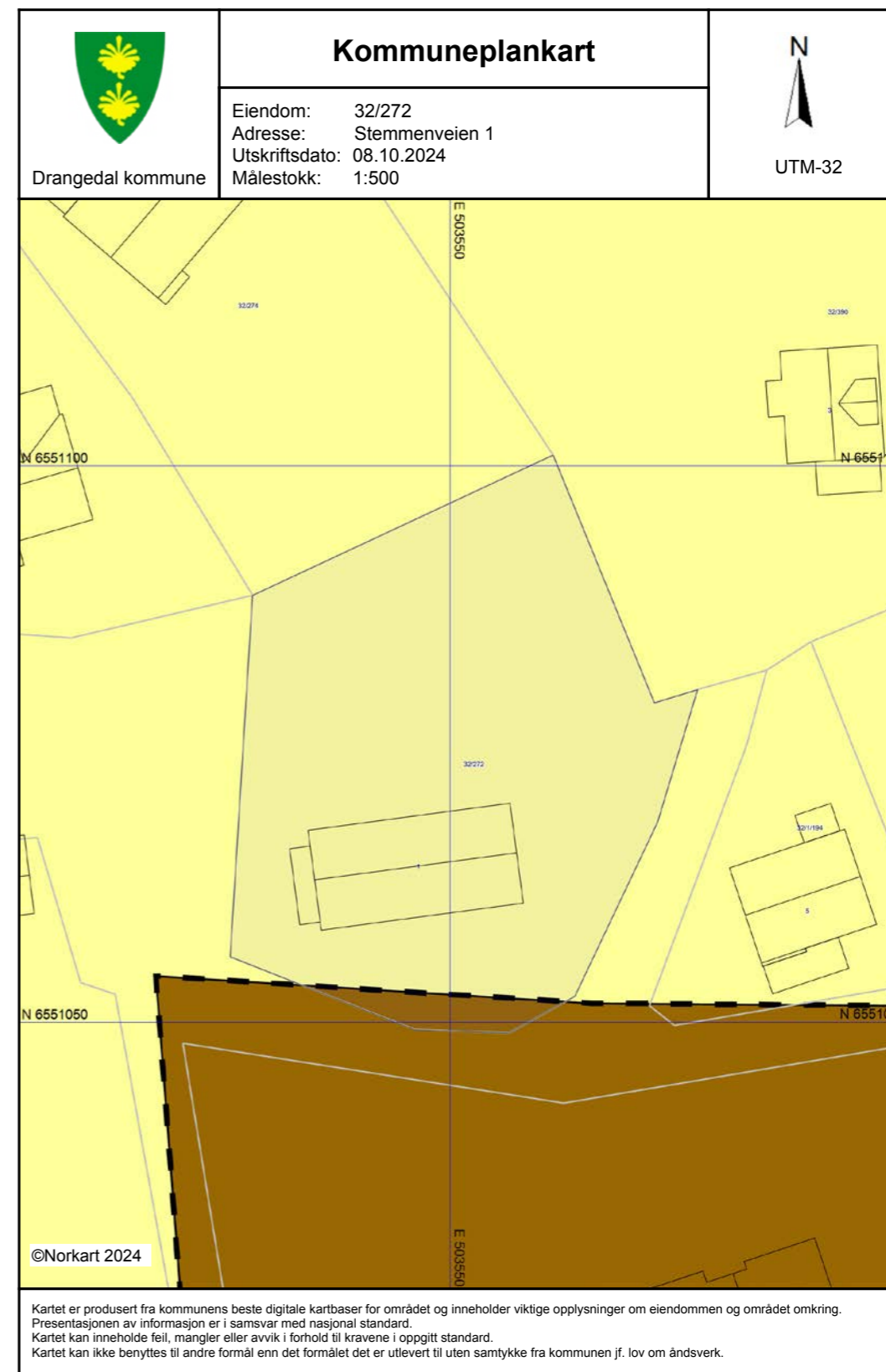
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.



Bygningsjef







Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - fremtidig
	Strandlinje vassdrag
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende





Tegnforklaring	
<b>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</b>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Gangveg
	Felles avkjørsel
	Bolig/Offentlig
<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>	
	Frionråde
<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</b>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Avkjørsel
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DRANGEDAL SENTRUM

Datert Asplan Viak, Skien: 9. mai 2003

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 2. mars 2004

Kommunestyrets godkjenning:

### § 1 PLANENS FORMÅL

Det skal legges til rette for fortetting i boligområder i nordre del av Drangedal sentrum. Sentrumsarealene skal oppgraderes etter bygging av ny vei. Det skal legges til rette for god tilgjengelighet og aktivitet ned mot Toke.

### § 2 GENERELLE BESTEMMELSER

- Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål:

#### **Byggeområder:**

Område for boliger  
Område for offentlig bebyggelse, kommunehus

#### **Landbruksområder:**

Område for jord- og skogbruk

#### **Offentlig trafikkområde:**

Offentlig kjøreveg  
Offentlig parkering  
Offentlig gang- og sykkelveg, fortau  
Jernbane  
Annen offentlig veggrunn

#### **Offentlige frionråder:**

Offentlig frionråder park  
Offentlig frionråder lek

#### **Spesialområder:**

Spesialområde bevaring bolig  
Spesialområde bevaring kirkegård  
Spesialområde bevaring jernbane

Spesialområde grav- og urnelund  
 Spesialområde friluftsområde i sjø og vassdrag  
 Spesialområde friluftsområde på land  
 Spesialområde frisiktsoner  
 Spesialområde for kommunalteknisk virksomhet, trafo  
 Spesialområde kombinerte formål bolig / forretning / kontor / næring / bevertning

**Fellesområder:**

Felles privat kjøreveg  
 Felles privat parkering

**Kombinerte formål:**

Kombinert formål bolig / offentlig bebyggelse  
 Kombinert formål bolig / forretning / kontor / næring / bevertning

**§ 3 FELLESBESTEMMELSER**

- a) Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve plan for den ubebygde delen av tomta. På planen skal det angis tomtegrenser, VA-ledninger, kabler, gjerder, forstøtningsmurer, atkomst, parkeringsareal, lasteareal, lagerareal og terrengmessig behandling med høydeangivelser.
- b) Utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen. Ved bygging av garasjer og parkeringsplasser skal det tas hensyn til bygningsmiljøet og områdetets særpreget.
- c) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. Der det ikke er vist byggegrenser, eller det ikke er fastsatt andre spesielle bestemmelser, gjelder vegloven og bygningslovens generelle avstandsbestemmelser.
- d) Bygningene skal ha saltak eller avledende takformer. Mindre takoppbygg, arker, o.l. kan tillates. Takvinkelen fastsettes av kommunen, som kan bestemme at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning/gate skal ha lik takvinkel.
- e) Kommunen skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Kommunen kan kreve at det utarbeides fasaderiss av nabobygninger for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet. Kommunen kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak.
- f) Det skal på egen tomt, i fellesareal eller på annen måte som kommunen kan godkjenne, avsettes og opparbeides tilstrekkelig plass for lek, biloppstilling og for lasteareal for vare- og lastebiler. Parkeringsbehovet beregnes etter følgende normer Boliger: 1,5 biloppstillingsplass pr. bolig, Forretning/kontor: 1,0 parkeringsplass pr 50m<sup>2</sup> gulvflate. Næring: vurderes i forhold til bruksformål (ca 1 plass pr 100m<sup>2</sup> gulvflate). Lekeplasser skal være opparbeidet før området tas i bruk. Der spesielle forhold gjør seg gjeldende, kan kommunen skjerpe eller lempe på disse kravene etter en nærmere vurdering.

- g) Arealene som grenser ned mot Toke skal ha en buffersone mellom bebygd areal og strandlinja. I denne sonen skal det beplantes i samråd med kommunen.
- h) Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Felling av større trær som er registrert i Grøntstrukturplan for Drangedal sentrum skal godkjennes av kommunen. Kommunen kan kreve fjernet busker og trær som kan være sjenerende for naboer eller til ulempe for alminnelig ferdsel.
- i) Ved nye tiltak må tiltakshaver avklare om det er radon i grunnen. Ved radon i grunnen må det iverksettes utbedringer som godkjennes av kommunen før tiltaket iverksettes.
- j) Avfallscontainere m.v. skal plasseres, og utendørslagring finne sted på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene. Ved byggemeldinger skal det i situasjonsplanen som følger gjøres rede for slike innretninger og tiltak.
- k) Veglys, utendørs armatur på bygninger, reklameskilt og annet utendørs utstyr skal tilpasses områdets miljø og samstemmes så langt det lar seg gjøre.
- l) Strøm- og teleforsyning skal legges som jordkabelanlegg så langt dette er mulig.
- m) Tak skal sikres med snøfangere dersom snøras kan skade mennesker. Der piper ikke kan feies fra loft, skal tak og piper i nødvendig utstrekning sikres med stigeutstigning for feiere.
- n) Kommunen kan kreve at virksomheter som ved støy, røyk, lukt eller trafikk medfører ulempe for tilstøtende områder, henvises til andre områder der påvirkningen på omgivelsene ikke er så store.
- o) Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan og bestemmelsene.

**§ 4 BYGGEOMRÅDER**

**4.1 Områder for boliger**

- a) Områdene, B1 til B7 og B10 til B 15, skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus. Bygningene kan plasseres med en vegg inntil 1,0 m fra nabogrensen og kan utføres som frittliggende bebyggelse. Bebygget areal (BYA), medregnet evt. garasjer, uthus og terrasser må for den enkelte tomt ikke overstige 35% av tomtearealet.
- b) Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjeplan med mønehøyde ikke større enn 7,5 m fra terrenget. Boligene skal ha takvinkel mellom 20 og 40 grader tilpasset omkringliggende bebyggelse. Der terrenget etter kommunen/bygningsrådets skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne ett underetasjeplan.
- c) Uthus og frittliggende garasje som ikke oppføres i fellesanlegg, kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate under 50 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Uthus og garasjer skal plasseres med yttervegg inntil 1.0 m fra nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene. Plassering av garasjer/uthus skal

være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om det ikke skal oppføres samtidig med dette.

#### 4.2 Område for offentlig bebyggelse

- a) Området, O1, skal benyttes til kommunal administrasjon. Bebygget areal (BYA), må ikke overstige 35% av tomtearealet.
- b) I bygningene kan det innredes lokaler for annen publikumsrettet virksomhet.
- c) Ved videre utbygging skal denne tilpasses eksisterende bygninger i gesimshøyde og formuttrykk.

### § 5 LANDBRUKSOMRÅDER

- a) Område L1 skal benyttes til skogbruk.
- b) Skogen må skjottes slik at landskapsbildet i området ivaretas.
- c) Utforming og plassering av driftsavkjørsler og leggeplasser for tømmer skal være godkjent av vedkommende vegmyndighet før bygging.

### § 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- a) I områdene skal det anlegges kjøreveg, parkering, fortau, gang- og sykkelveger, rabatter og trafikkdelere, grøfter, skråninger og annet vegareal som vist på planen.
- b) Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Statens vegvesens normaler og forskrifter.
- c) Det forutsettes at nødvendige grøfter, skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende områder, selv om ikke disse er regulert til offentlig trafikkformål.
- d) Anlegg av trafikkområder skal utføres etter detaljplan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal redegjøre for gate- og fortausbelegning, kantsteinsutforming, beplantning, belysning med mer.

### § 7 FRIOMRÅDER

- a) Friområde FO-1, ved kirken, skal benyttes til park.

- b) Friområde FO-2, skal benyttes til park, turveg, badestrand og aktivitetsområde. Utfyllingsområdet skal benyttes til ballbane, rampe for sjøsetting av båter og brygge for småbåter.
- c) Friområde FO3 skal benyttes som parkområde og opparbeides med vegetasjon og benker.
- d) Område F1 skal benyttes til lek. Lekeplassen skal være opparbeidet før nye boliger tas i bruk.
- e) I friområdet kan kommunen bare tillate oppført bygninger og innretninger som har naturlig tilknytning til bruken av området, for eks. leskur, scener med mer, dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til hinder for bruk av området.

### § 8 SPESIALOMRÅDER

#### 8.1 kommunalteknisk virksomhet

Område T1 til T3 skal benyttes til trafostasjoner og pumpestasjon.

#### 8.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

- a) Områdene, FS1, skal så langt som råd opprettholdes i naturlig tilstand med vannlinje som vist i planen. Mudring og mindre utfyllinger skal godkjennes av kommunen.
- b) Der gangvegen krysser over mot Oddeåsen skal gangbrua ha fri høyde på 1,5 m over høyeste regulerte vannstand.

#### 8.3 Bevaring av kirkegård

- a) Området, K2, tillates brukt til allminnelig kirkegårdsaktivitet. Gravminner som er eldre enn 60 år må ikke flyttes eller fjernes uten godkjenning fra kulturminnemyndighetene.
- b) Eksisterende bygninger og tekniske installasjoner markert som verneverdige kan ikke rives uten etter brann eller annen totalskade. Ved gjenoppbygging skal bygningene, tekniske installasjoner i størst mulig grad være en kopi av den tapte.
- c) Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene må legges fram for kulturminnemyndighetene.

#### 8.4 Bevaring boliger

- a) Gjelder område B8 og B9. Eksisterende bygninger og tekniske installasjoner markert som verneverdige kan ikke rives uten etter brann eller annen totalskade. Ved gjenoppbygging skal bygningene, tekniske installasjoner i størst mulig grad være en kopi av den tapte.
- b) Ved reparasjoner og annen istandsetting må så mye som mulig av de gamle materialene benyttes. Deler som må skiftes bør være kopier av den gamle. Senere endringer kan føres tilbake til en tidligere situasjon. Vilkår om slik tilbakeføring og krav til materialbruk, form og farge stilles i forbindelse med meldepliktig arbeid.

- c) Nybygg og tilbygg kan tillates under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.
- d) For nybygg, tilbygg og større ombyggingsarbeider skal det utarbeides en bebyggelsesplan i målestokk 1:500 som viser eksisterende bygninger, veier, gjerder, vegetasjon, eiendomsgrenser m.v. Planen skal godkjennes av kommunene etter at kulturminnemyndighetene / fylkeskonservator har uttalt seg.
- e) Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene må legges fram for kulturminnemyndighetene.

#### 8.6 Bevaring offentlig trafikkområde, stasjonsbygning og pakkhus

- a) Gjelder område J2. Eksisterende bygninger og tekniske installasjoner markert som verneverdige kan ikke rives uten etter brann eller annen totalskade. Ved gjenoppbygging skal bygningene, tekniske installasjoner i størst mulig grad være en kopi av den tapte.
- b) Ved reparasjoner og annen istandsetting må så mye som mulig av de gamle materialene benyttes. Deler som må skiftes bør være kopier av den gamle. Senere endringer kan føres tilbake til en tidligere situasjon. Vilkår om slik tilbakeføring og krav til materialbruk, form og farge stilles i forbindelse med meldepliktig arbeid.
- c) Nybygg og tilbygg kan tillates under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.
- d) For nybygg, tilbygg og større ombyggingsarbeider skal det utarbeides en bebyggelsesplan i målestokk 1:500 som viser eksisterende bygninger, veier, gjerder, vegetasjon, eiendomsgrenser m.v. Planen skal godkjennes av kommunene etter at kulturminnemyndighetene / fylkeskonservator har uttalt seg.
- e) Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene må legges fram for kulturminnemyndighetene.

#### 8.7 Bevaring kombinerte formål bolig / forretning / kontor / næring / bevertning

- a) Gjelder område BL 15 og BL 16. Eksisterende bygninger og tekniske installasjoner markert som verneverdige kan ikke rives uten etter brann eller annen totalskade. Ved gjenoppbygging skal bygningene, tekniske installasjoner i størst mulig grad være en kopi av den tapte.
- b) Ved reparasjoner og annen istandsetting må så mye som mulig av de gamle materialene benyttes. Deler som må skiftes bør være kopier av den gamle. Senere endringer kan føres tilbake til en tidligere situasjon. Vilkår om slik tilbakeføring og krav til materialbruk, form og farge stilles i forbindelse med meldepliktig arbeid.
- c) Nybygg og tilbygg kan tillates under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.

- d) For nybygg, tilbygg og større ombyggingsarbeider skal det utarbeides en bebyggelsesplan i målestokk 1:500 som viser eksisterende bygninger, veier, gjerder, vegetasjon, eiendomsgrenser m.v. Planen skal godkjennes av kommunene etter at kulturminnemyndighetene / fylkeskonservator har uttalt seg.
- e) Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene må legges fram for kulturminnemyndighetene.

#### 8.8 Frisiktsone ved veg

- a) Området skal sikre frisiktsoner i vegkryss.
- b) Terrenget i frisiktsonene skal ikke være høyere enn tilstøtende vegers planumsnivå.
- c) Det tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon innenfor siktsonene som er høyere enn 50 cm.

#### 8.9 Grav- og urnelund

- a) Område, K1, skal nyttes som kirkegård med vanlig kirkegårdsaktivitet. Mellom yttergrense og nye graver som tas i bruk må det være en avstand på minst 4,0 m.
- b) Innenfor området er det tillatt oppført et driftsbygg med max 100m<sup>2</sup> grunnflate.

### § 9 FELLESOMRÅDER

- a) Vegene, veg 1 til veg 8, skal være felles for boliger som naturlig grenser inntil vegene.
- b) Kjøreveg/parkering/torg FP-1 skal være felles for eiendommene i område BL 4 og 5 som naturlig har sin fasade, adkomst og varelevering rettet mot denne siden.

### § 10 KOMBINERTE FORMÅL

Områdene skal benyttes til kombinerte formål. Bebygget areal (BYA), medregnet evt. garasjer, uthus og terrasser må for den enkelte tomt i utgangspunktet ikke overstige 35% av tomtearealet. Kommunen kan i særskilte tilfeller bestemme en høyere tomte utnyttelse.

#### 10.1 Kombinert formål bolig / offentlig bebyggelse

- a) Område BO 1 skal benyttes til offentlig formål i kombinasjon med omsorgsboliger.

#### 10.2 Kombinert formål bolig / forretning / kontor / næring / bevertning

B)Områdene BL-1 til BL-10 og BL-14 til BL-16 skal benyttes til kombinert formål bolig / forretning / kontor / næring / bevertning med tilhørende anlegg. Etasje på gatenivå tillates kun å utnyttes til forretningsformål og serveringsformål.

. Nye bygninger eller påbygninger kan være i 2 etasjer. Det kan innredes bolig i 2 etasje under forutsetning av at det er uteoppholdsareal og garasjer / parkeringsplasser til boligen på tomte eller på fellesareal.

C)Områdene BL12 og BL13 skal benyttes til kombinert formål bolig/forretning/kontor/bevertning på alle plan med tilhørende anlegg.

D) Område BL-11 skal benyttes til bolig / forretning / kontor / næring / bevertning med tilhørende anlegg. Etasje på gatenivå tillates kun å utnyttes til forretningsformål og serveringsformål. Bebyggelsen kan normalt oppføres i 3 etasjeplan, medregnet loftsplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 7.0m. Største tillatte mønehøyde er 10.0 m. I området tillates ikke etablert bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for øvrig virksomhet i området, ved støy, andre forurensninger eller trafikk. Det skal opparbeides en beplantet buffersone med bredde minimum 5,0 m langs vannkanten.

## VEDLEGG

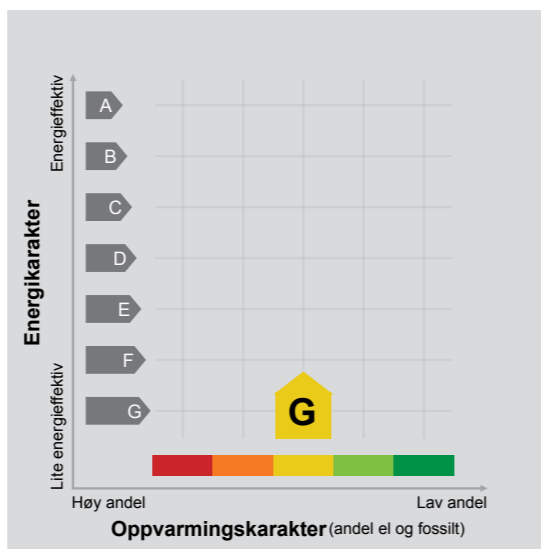
Reguleringsplan i målestokk 1:1000

Reguleringsplan nedfotografert til A3-format

DRANGEDAL KOMMUNE  
KOMMUNESTYRET  
Sak 60/04  
Godkjent: 07.10.2004

## ENERGIATTEST

Adresse	Stemmenveien 1
Postnummer	3750
Sted	DRANGEDAL
Kommunenavn	Drangedal
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	272
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	165500369
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-37769
Dato	11.10.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Nabolagsprofil

Stemmenveien 1 - Nabolaget Preststranda - vurdert av 31 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



### Offentlig transport

- 🚆 Drangedal stasjon 7 min 🚶  
Linje F5 0.6 km
- 🚆 Drangedal 10-årige skole 8 min 🚶  
Linje 601, 602, 603, 606, 607 0.6 km

### Skoler

- Drangedal 10-årige skole (1-10 kl.) 8 min 🚶  
339 elever, 25 klasser 0.6 km
- Nome vgs - avd. Lunde 38 min 🚶  
350 elever, 29 klasser 35.2 km
- Kragerø videregående skole 41 min 🚶  
483 elever, 24 klasser 40.9 km

### Ladepunkt for el-bil

- 🚗 Recharge Coop Extra Drangedal 10 min 🚶

«Det er et godt nabolag med hyggelige mennesker, stille og rolig, aldri noe bråk.»



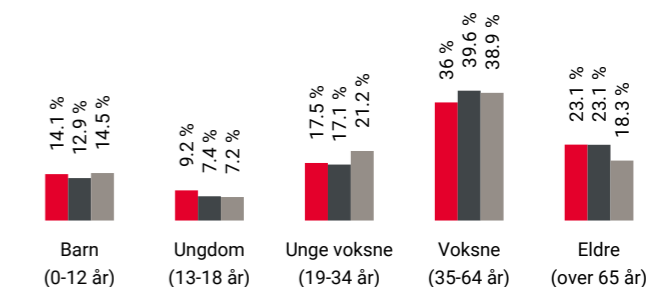
Sitat fra en lokalkjent

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 84/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

📖 Kvalitet på skolene  
Bra 69/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Preststranda	1 409	708
Drangedal kommune	4 093	2 134
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager


Heirekshaug barnehage (1-5 år) 18 min 🚶  
95 barn 1.4 km

### Dagligvare

Coop Extra Drangedal 10 min 🚶


Bunnpris Drangedal 19 min 🚶  
PostNord, søndagsåpent 1.4 km

## Primære transportmidler



 1. Egen bil



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100

 Trafikk  
Lite trafikk 92/100

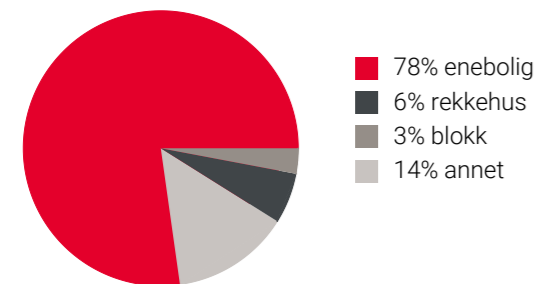
 Gateparkering  
Lett 91/100

## Sport

 Drangedal idrettshall  
Aktivitetshall 8 min  0.6 km


 Solberg skole balløkke  
Ballspill 10 min  0.7 km

## Boligmasse

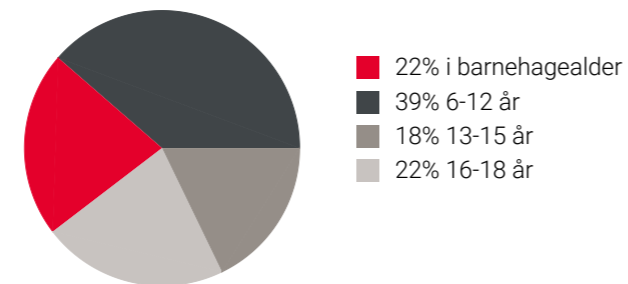


## Varer/Tjenester

 Apotek 1 Drangedal 20 min 

 Drangedal Vinmonopol 20 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

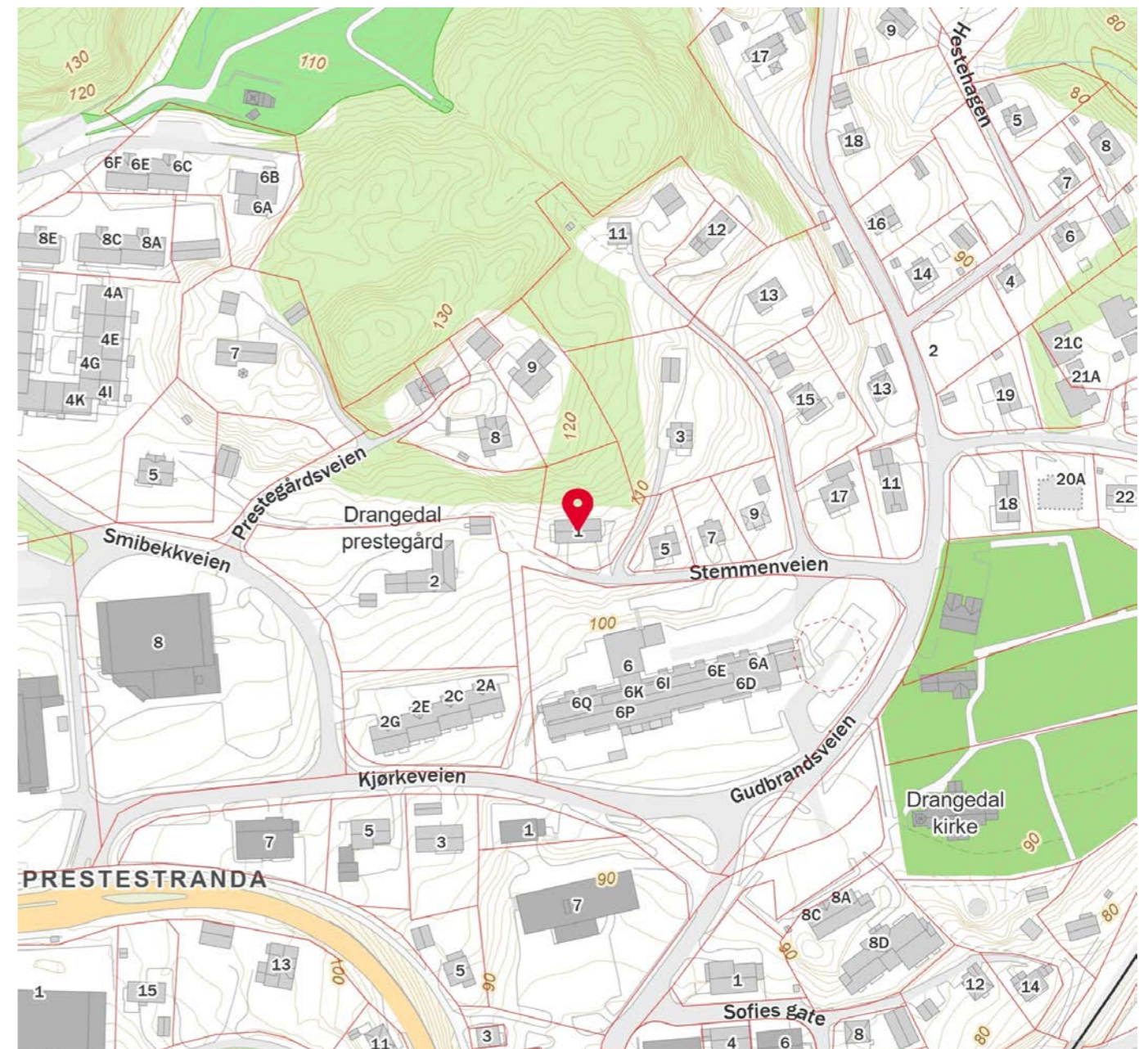
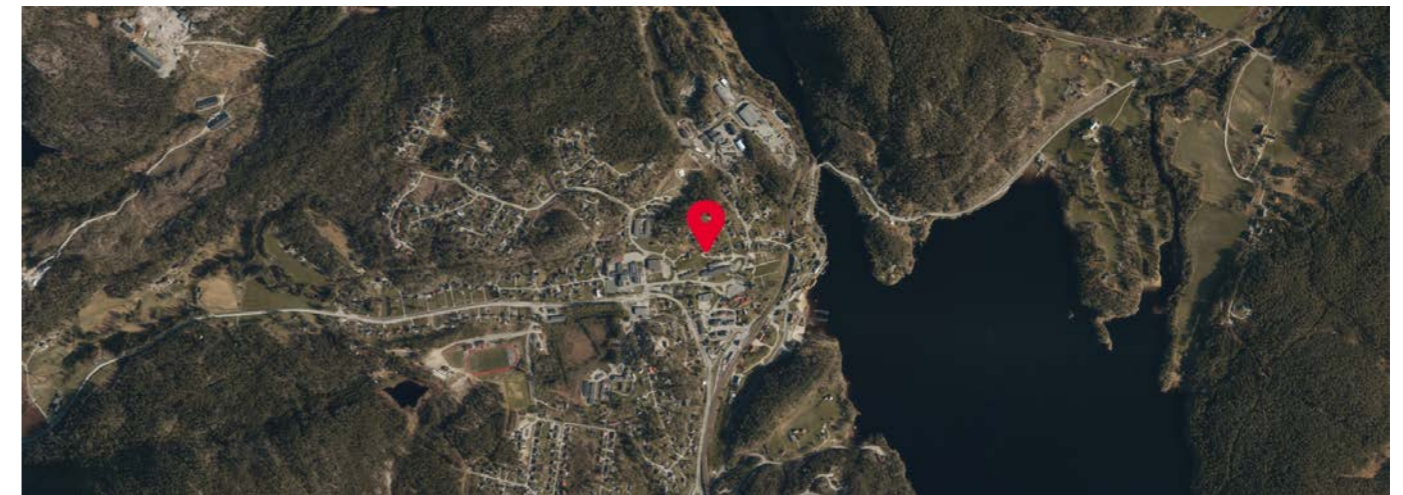


0% 51%

 Preststranda  
 Drangedal kommune  
 Norge

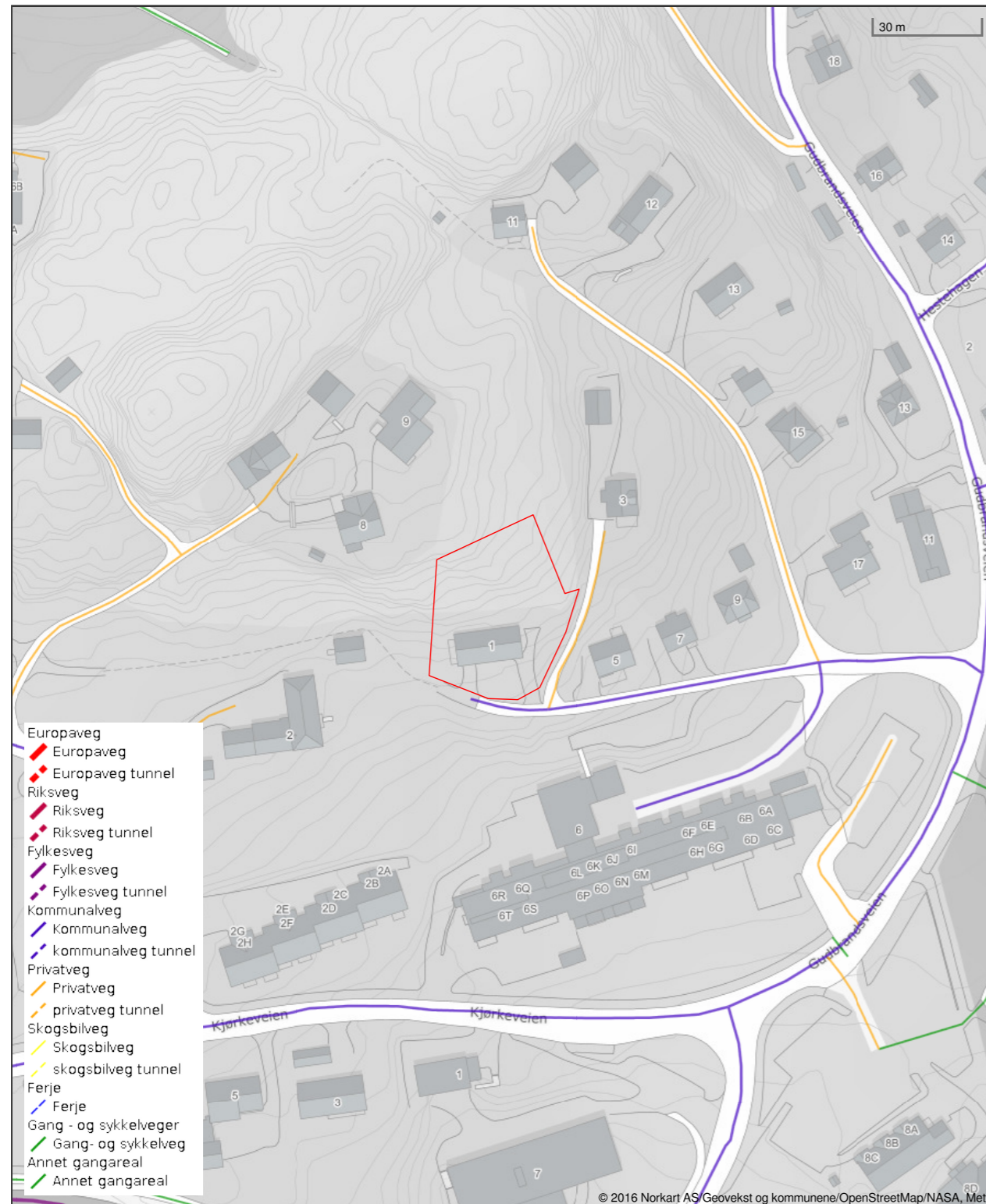
## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





## Vegstatuskart for eiendom 4016 - 32/272//



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



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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).
- 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:** Stemmenveien 1  
3750 DRANGEDAL

**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: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre