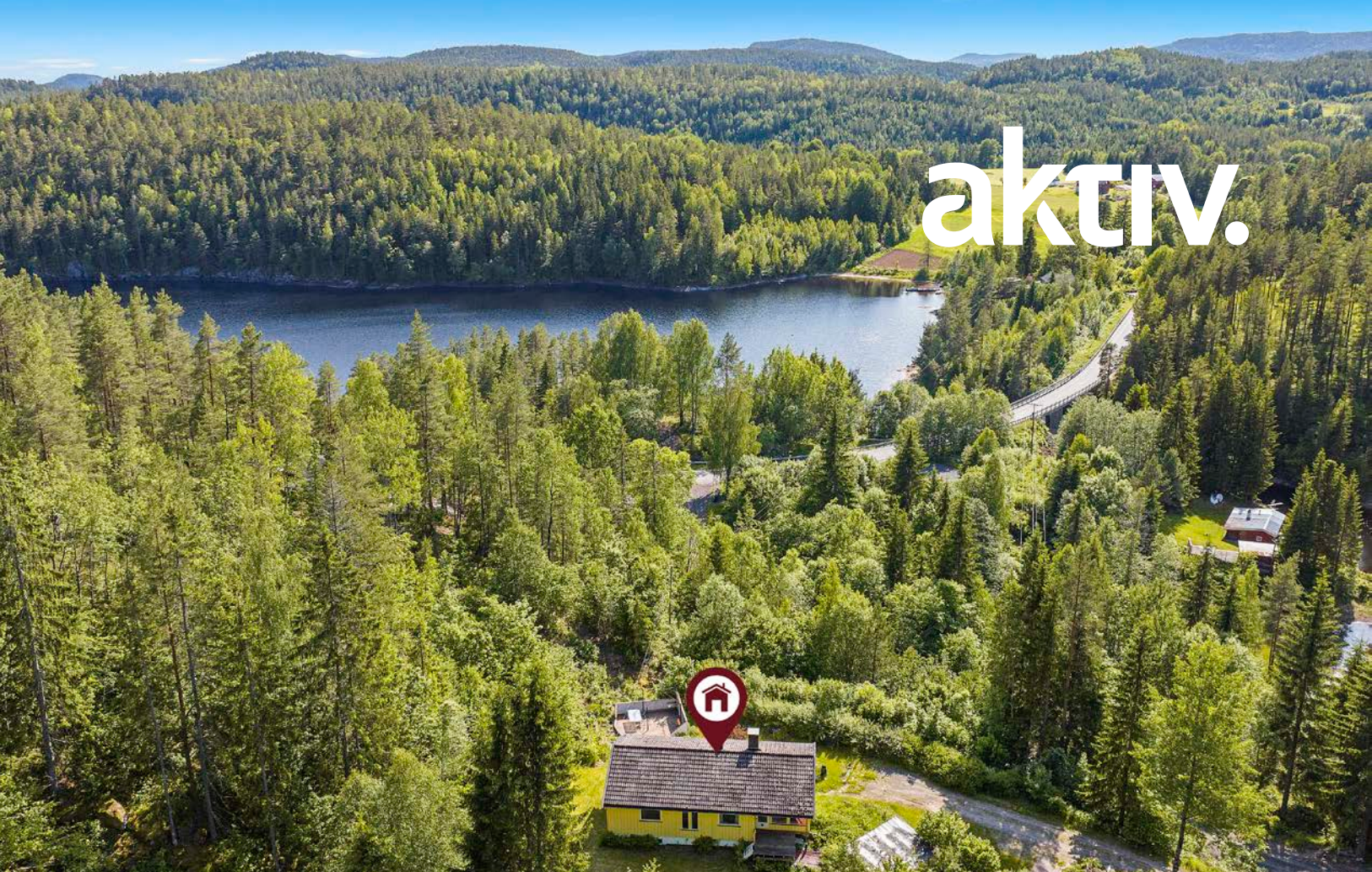






Eiendomsmegler

Eileen Johnsen

Mobil 940 84 027

E-post

wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



Eiendomsmegler

Jon Reidar Haugland

Mobil 477 15 120

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

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Kirkegata 26

3770 Kragerø

Innholdsrik enebolig uten boplikt - usjenert beliggende i landlige omgivelser!

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere Nedredalsveien 13!

Eiendommen ligger ca. 150 meter i luftlinje fra innsjøen Toke, som er en perle med sine utallige øyer og bukter. Toke er Drangedals største innsjø, og har 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.

Innholdsrik enebolig over 2 plan, oppført ca. 1980 og består av; vindfang, hall m/trapp, stue/spisestue, kjøkken, bad, hobbyrom/kjellerstue, wc-rom, vaskerom, 3 soverom og 2 boder. Det er i tillegg oppført frittstående bod på eiendommen.

Ta kontakt for å avtale en hyggelig visning!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 350 000,-	Soverom:	3
Omkostn.:	Kr 33 750,-	Antall rom:	4
Total ink omk.:	Kr 1 385 100,-	Gnr./bnr.	Gnr. 14, bnr. 14
Årlig festeavgift:	Kr 2 692,-	Oppdragsnr.:	1302250118
Selger:	Jonas Holm Evjedal		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1980		
BRA-i/BRA Total	163/178 kvm		
Tomtstr.:	1511.3 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Energiattest	71
Kommunale avgifter	72
Nabolagsprofil	73
Regulreingsbestemmelser	75
Vegstatuskart	79
Midlertidig brukstillatelse	80
Byggetegninger	81
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 163 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 178 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Vindfang, hall/m trapp, wc-rom, vaskerom og soverom

BRA-e: 15 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 75 m² stue/spisestue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1511.3 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 1 511 kvm ihht. målebrev, datert; 27.12.1979

Grunneier: Øyvind Helgeland

Festetiden er 80 år fra og med 01.01.1980. Festekontraktens utløp er 31.12.2059.

Forrige regulering var i 2020. Neste regulering vil bli i 2030.

Festeren har rett til å innløse tomten etter utløp av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hens forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

Eventuell forlengelse av festet foretas etter avtale mellom partene.

Årlig festeavgift

Kr 2 692

Festetid

80 år

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2030 eller eventuelt reguleres i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Festekontrakt datert

27.12.1979.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 150 meter i luftlinje fra innsjøen Toke, som er en perle med sine utallige øyer og bukter. Toke er Drangedals største innsjø, og har en strandlinje på 160 km. Det er et unikt område for både-og båtliv, samt fine turmuligheter med småbåter og nydelige forhold for kano og kajakk. For den fiske interesserte byr også Toke på rikelig med røye, ørret, abbor og sik.

Fra eiendommen er det ca. 10 minutter med bil til Drangedal sentrum. Her finner man blant annet dagligvareforretning, bibliotek, kafé og togstasjon, med hyppige avganger til Oslo og Kristiansand. I Drangedal finner man også barnehage og Drangedal 10-årige skole. Rett ved skolen finner man også populære Toketua kultursal og kino.

Til vinterparadiset Gautefall, med alpinanlegg og skiløyper, er det ca. 35 minutter med bil. Gautefall skisenter kan tilby flotte bakker, kafé, skiutleie og afterski. På Gautefall finner man også Gautefall Biathlon Skiarena med fine langrennsløyper. Ellers er det ca. 4 km fra eiendommen til Drangedal sentrum, med dagligvareforretninger, vinmonopol, togforbindelser m.m.

Adkomst

Se kartskisse. Boligen er merket med "til salg-plakat".

Bebyggelsen

Området er i hovedsak bestående av småhus og fritidsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Heirekshaug barnehage

Skolekrets

Drangedal 10-årige skole.

Bygningssakkyndig

Obm Bygg og Takst AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er ukjent byggegrunn. Drenering med ukjent alder. Grunnmur av betong. Forstøtningsmur av lettklinkerblokker. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp i sink.

Yttervegger av bindingsverk med stående trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er vinduer med isolerglass. Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør i tre med glassfelt. Dørene har endel bruksslitasje. Det er en veranda i 1. Etasje og en platting ute på terreng. Det er terrasse i trekonstruksjon. Utvendig trapp i trekonstruksjon.

Innhold

1. etasje: vindfang, hall m/trapp, wc-rom, vaskerom, soverom, kjellerstue, teknisk rom og disponibelt rom/bod.

2. etasje: stue/spisestue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Standard

Enebolig oppført ca. 1980, beliggende i landlige omgivelser i Drangedal kommune.

Eneboligen går over 2 plan og inneholder; vindfang, hall m/trapp, stue/spisestue, kjøkken, bad, wc-rom, vaskerom, 3 soverom og 2 boder.

Overbygd inngangsparti før deg inn i et vindfang i underetasjen. Videre er det hall med trapp opp til hovedplan.

Romslig stue med plass til både spise- og sittegruppe. Herfra er det adkomst til nord-vendt terrasse med kveldssol. Deler av terrassen er revet i forbindelse med planlagt ny terrasse. Det er montert nyere vedovn i stue/spisestue.

Kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter og laminert benkeplate. Plass til liten spisegruppe.

Flott bad med varmekabler og belegg på gulv, våtromsplater på vegg. Badet inneholder servant m/skap, wc og dusjhjørne.

Eneboligen inneholder 3 soverom. Alle soverom har nyere gulv, samt malte overflater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3:

Forhold som har fått TG3 (store eller alvorlige avvik, som man må regne med trenger

utbedring straks eller innen kort tid):

- Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
- Vinduer - 2: Vinduene har råteskader. Vinduene i utbygg har påvist mindre råteskader i bunn, spesielt i hjørnene
- Terrasse: Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er store skader på terrassen. Både terrassebord og konstruksjon har større råteskader.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
- Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Elektrisk anlegg: Se tilstandsrapport. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.
- Branntekniske forhold: Det mangler røykvarsler i underetasjen, og røykvarsler i 1. etg er på befaringsdagen nede og piper grunnet lavt batterinivå. Ukjent om det er skader på røykvarsler.
- Forstøtningsmur: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Forhold som har fått TG2 (vesentlige avvik som kan kreve tiltak):

UTVENDIG:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er i utbygg til vinduer påvist store sprekker og direkte tilgang til isolasjon. Her kan det trenge inn vann
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, men det er tydelige tegn på at vann har kommet inn.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist skader utover normal slitasjegrad på balkongdøren. Balkongdøren er også veldig trang å åpne.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

INNVENDIG:

- Overflater: Manglende listverk, ufagmessig, mange uferdige overflater (spesielt i underetasjen).
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist høydeforskjell på 15mm fra ett punkt til et annet i stue/spisestue i 1. Etasje. Det

er målt samme høydeforskjell i underetasjen.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Skyvedør til kjøkken subber i bunn, og dører til soverom i 1. Etasje tar i karm.
- Bad, overflater vegger og himling: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Bad, ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken, overflater og innredning: Løs og noe skadet sokkellist. Noe uferdige overflater under kjøkkenavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avviket gjelder kobberrør.
- Avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TOMTEFORHOLD:

- Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av OBM Takst AS ved Ole Bjørn Mofossbakke, datert:

Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Badet er oppgradert med nytt belegg, nye våtromsplater, wc, dusjhjørne og servant m/skap. Det er eldre varmekabler, sluk og membran.

Modernisert/Påkostet år

2020

TV/Internett/Bredbånd

Nåværende eier har benyttet Telia abonnement.

Parkering

På egen festetomt.

Forsikringsselskap

Frende

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, samt vedfyring er installert i enheten.

Strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Info strømforbruk

Nåværende eier hadde et strømforbruk på kWh i 2024.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 490 000

Kommunale avgifter

Kr 10 958

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Disse omfatter feieavgift og renovasjon.

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt kommer i tillegg til ovennevnte kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 344 487

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 377 949

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under kommunale avgifter og eiendomsskatt, påløper det utgifter til:

- Velforening ca. kr. 1 000,- pr. år.
- Vedlikehold og brøyting av sin andel av felles vei. Denne eiendommen betaler 25% av kostnaden. Det er nylig inngått ny avtale for brøyting av vei. Utgifter knyttet til vedlikehold og brøyting vil utgjøre pris pr. brøyting. Variable kostnader pr. år. fra 5000-10.000.
- Strøm
- Hus- og innboforsikring
- Internett/Tv

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 14, bruksnummer 14, festenummer 8 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:

4016/14/14/8:

Dokumentnr: 3007 - Festekontrakt - vilkår

Tinglyst: 21.10.1980

Dokumentet viser til festekontrakt for eiendommen. For nærmere info se punktet "tomt" i salgsoppgaveteksten.

Festekontrakten ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Dokumentnr: 1648184 - Omnummerering ved kommuneendring

Tinglyst: 01.01.2020

Tidligere: Knr:0817 Gnr:14 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 523001 - Omnummerering ved kommuneendring

Tinglyst: 01.01.2024

Tidligere: Knr:3815 Gnr:14 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 3007 - Bestemmelse om veg

Tinglyst: 21.10.1980

Rett til veg, samt plassering av kloakkanlegg og vann på bortfesters eiendom. gnr.14
bnr.14 og 46

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eneboligen, datert; 02.04.1981.

Følgende arbeid gjenstod:

- Pussing av murer
- Det må monteres avløp fra takvannsledløp
- Pipa må pusses i kjeller.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for garasjen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998.

Dette betyr at man ikke lenger kan søke om ferdigattest for eiendommen, og senere tiltak som er utført før 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt i bruk

Det foreligger byggetegninger for eneboligen, datert; 24.10.1979

Disse stemmer i hovedsak med dagens løsning.

Det foreligger byggetegninger av garasje, datert;

Disse stemmer med dagens løsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.04.1981.

Vei, vann og avløp

Privat avstikker fra hovedvei. Vedlikehold og brøyting av sin andel av felles vei, utgjør 25%. Det er nylig inngått ny avtale for brøyting av vei. Utgifter knyttet til vedlikehold og brøyting vil utgjøre pris pr. brøyting. Variable kostnader pr. år. fra 5000-10.000.

Septiktank. Tømmes hvert 2. år.

Brønnvann.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til formål av bolig, fritid og landbruk. Det er

krav til bebyggelse i området. Reguleringsbestemmelsene sier b.la: ") Terreng og vegetasjon

All bebyggelse skal plasseres slik at de faller naturlig inn i landskapet. Ubygde deler av tomtene skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming. Trær og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad innenfor byggeområder"

Når det gjelder boligbebyggelse for området, sier reguleringsbestemmelsene følgende " 1) Maksimal utnyttelse av tomtene er BYA=20%.

2) Eksisterende bebygde tomter og nye bygg på tomt 1-2-5-6 kan ha mønehøyde inntil 9, 5 meter. Tomt 7-8 kan bebygges med mønehøyde inntil 7 meter. Bygninger skal ha takvinkel mellom 22 og 38 grader. Høyder måles i henhold til TEK § 4-2. Eventuelle andre bygninger på tomte med samme møneretning, skal ha samme takvinkel som hovedhuset.

3) Tomtene kan bebygges med inntil tre bygg. Bod/garasje i tillegg til hovedbygget. Garasje/boder kan utgjøre inntil 7, 5 % av totalt BYA.

4) Det skal være plass til garasje, samt plass for oppstilling av 2 biler på hver tomt. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, form og farge.

5) Nye tomter med felles grense kan slås sammen til en tomt. En større tomt kan da bare utnyttes som en enhet i henhold til bestemmelsene."

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i prospekt.

Adgang til utleie

Viser til punktet om krav til radonmåling ved utleie.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Kjøper trenger ikke søke konsesjon, men må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til helårsbolig. Dvs. at minimum en person skal benytte eiendommen til sin primære bolig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Rask overtakelse. Boligen overleveres som fremvist med inventar. Det vil ikke bli foretatt ytterligere vask.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

33 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

35 100 (Omkostninger totalt)

51 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

53 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 385 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 401 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 403 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 35 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon kr. 50 000,-.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

25 000 Markedspakke (foto, digital annonse, kommunal informasjon)

4 000 Oppgjørsvederlag

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 79 805

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000 / 20 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Eileen Johnsen

Eiendomsmegler

wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no

Tlf: 940 84 027

Jon Reidar Haugland

Eiendomsmegler

jon.reidar.haugland@aktiv.no

Tlf: 477 15 120

Ansvarlig megler

Eileen Johnsen

Eiendomsmegler

wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no

Tlf: 940 84 027

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26

3770 Kragerø

Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato

18.06.2025

**Velkommen til
Nedredalsveien 13!**



Stue



Herfra er det adgang til nord-vendt terrasse med kveldssol. Deler av terrassen er revet i forbindelse med planlagt ny terrasse. Resterende terrasse må også byttes.



Romslig stue med plass til både spise- og sittegruppe.

Kjøkken



Kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter og laminert benkeplate.

Bad

Flott bad med varmekabler og belegg på gulv, våtromsplater på vegg. Badet inneholder servant m/skap, wc og dusjhjørne.

Ekstra wc-rom i underetasje.



Soverom



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Nedredalsveien 13, 3750 DRANGEDAL



DRANGEDAL kommune



gnr. 14, bnr. 14, fnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 10.06.2025

Oppdragsnr.: 22467-1024

Referansenummer: AZ9387

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS

Vår ref: Ole Bjørn
Mofossbakke



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

Norsk takst

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



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

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

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

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig

Ole Bjørn Mofossbakke

Ole Bjørn Mofossbakke
Uavhengig Takstingeniør
post@obmbyggtakst.no
478 29 381



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1980 i trekonstruksjon på grunnmur av betong. I årene som kommer må det påregnes oppgraderinger utover normalt, løpende vedlikehold som utbedring av terrasse, pipe, vinduer, nedløp/beslag, overflater og det elektriske anlegget med mer.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp i sink.
Yttervegger av bindingsverk med stående trekledning.
Det er saltak i trekonstruksjon.
Det er vinduer med isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør i tre med glassfelt.
Dørene har endel bruksslitasje.
Det er en veranda i 1. Etasje og en platting ute på terreng.
Det er terrasse i trekonstruksjon.
Utvendig trapp i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendige dører er trefyllingsdører.
Vaskekjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Eier opplyser at badet ble totalrenovert i 2020.
Veggene har baderomsplater. Taket har MDF-panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør er av kobber. Det er også noe nyere rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler i vindu og åpningsvinduer.
Mekanisk avtrekk er ikke funksjonstestet.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det er ett 2kg og ett 6kg brannslukningsapparat.

Det mangler røykvarsler i kjeller og røykvarsler i 1. Etasje er på befaringsdagen ikke hengt opp og piper pga lavt strømnivå.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering med ukjent alder.

Grunnmur av betong.

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker.

Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Tilknytning til vann via privat brønn, og avløp er tilknyttet septiktank.
Septiktanken er av glassfiber.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

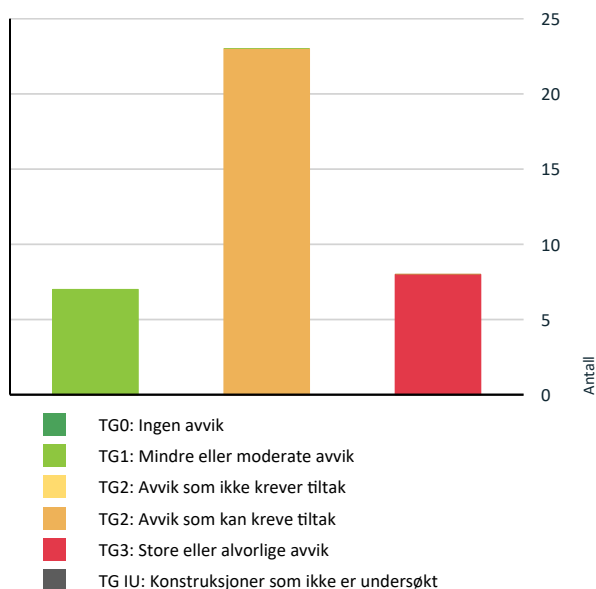
Enebolig

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse men ikke ferdigattest.

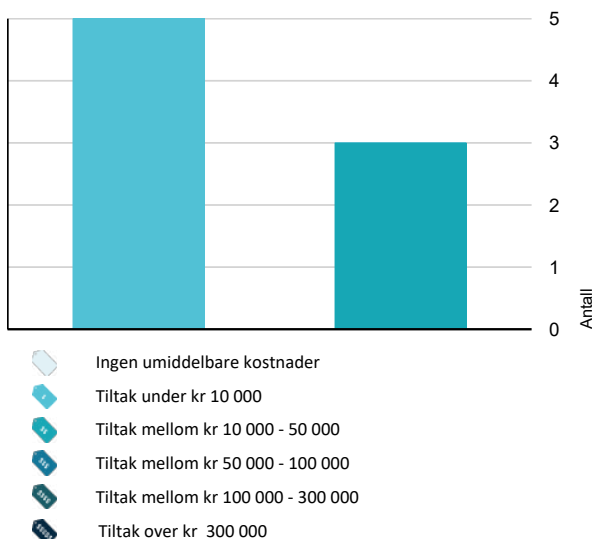
Sammendrag av boligens tilstand

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

Alle undersøkelser er utført som stikkprøver, noe som betyr at ikke alle elementer er undersøkt i detalj. For eksempel kan det hende at ikke alle vinduer og dører er blitt åpnet eller lukket, eller at gulvets planhet ikke er kontrollert i samtlige rom.

Takstmannen har ikke flyttet møbler eller inventar, slik at skader eller feil som er skjult bak disse vil ikke bli inkludert i rapporten.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - 2** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Svært skadet terrasse** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmur** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

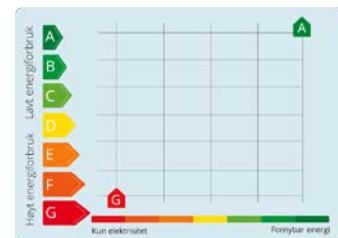
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1980

Anvendelse

Boligformål

Kommentar

Byggeår ikke oppgitt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Mosen må fjernes.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sink.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Skadde nedløpsrør må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er i utbygg til vinduer påvist store sprekker og direkte tilgang til isolasjon. Her kan det trenge inn vann.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjøres tiltak på store åpninger i kledning, og det må påregnes å skifte noen bord.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, men det er tydelige tegn på at vann har kommet inn.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Overvåk tilstanden jevnlig.



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Vinduer - 2

Vinduer i utbygg.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har råteskader.

Vinduene i utbygg har påvist mindre råteskader i bunn, spesielt i hjørnene.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør i tre med glassfelt. Dørene har endel bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

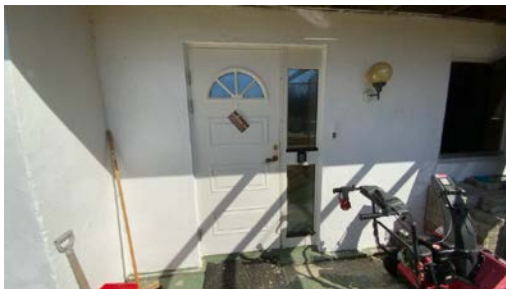
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Det er påvist skader utover normal slitasjegrad på balkongdøren. Balkongdøren er også veldig trang å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Det bør gjøres lokale utbedringer på balkongdøren for å forhindre fuktinntrenging.



TG 3 Svært skadet terrasse

Det er terrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er store skader på terrassen. Både terrassebord og konstruksjon har større råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Terrassen må rives og bygges på nytt. Den er ikke i sikker tilstand slik den står nå.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Terrasse på ca 7m2



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

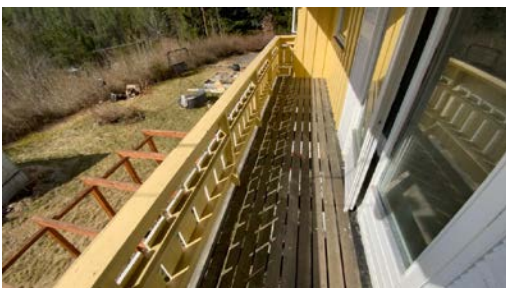
Det er en veranda i 1. Etasje og en platting ute på terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Balkong på ca 6 m2 ut fra det ene soverommet i 1. Etasje



Platting på ca 24m2



TG 3 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendig trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være naturlig å rive trappen og bygge ny i forbindelse med den fuktskadede terrassen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Innvendige overflater har bruksslitasje. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker. Store deler av overflater i kjeller er ikke ferdig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende listverk, ufagmessig, mange uferdige overflater (spesielt i underetasjen). Det er en fuktskade på en av takplatene i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Arbeider på overflater må ferdigstilles.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Vurdering av avvik:

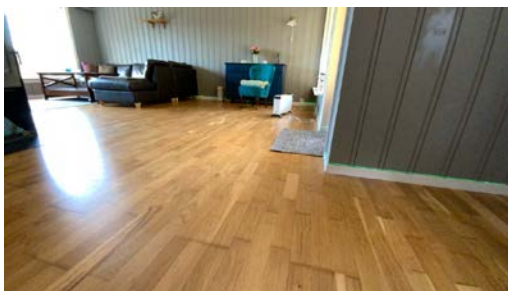
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist høydeforskjell på 15mm fra ett punkt til et annet i stue/spisestue i 1. Etasje.

Det er målt samme høydeforskjell i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er krav til radonsperre for boliger oppført etter Tek 97 og senere. I følge NGUs aktsomhetskart for radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig, men det mest besparende tiltaket vil være å utføre piperehabilitering.

Brennbart materiale så nærme feieluke kan være brannfarlig.

Kostnadsestimat gjelder piperehabilitering,

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er bygget av murvegger som er påført og isolert på innsiden, ved hulltagning i vegg ble det ikke avdekket skadelige fuktverdier. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risikokonstruksjon som bør følges nøye med på.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

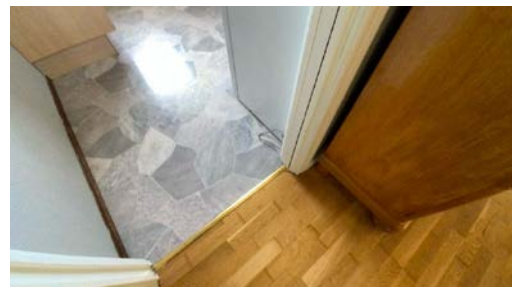
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skyvedør til kjøkken subber i bunn, og dører til soverom i 1. Etasje tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

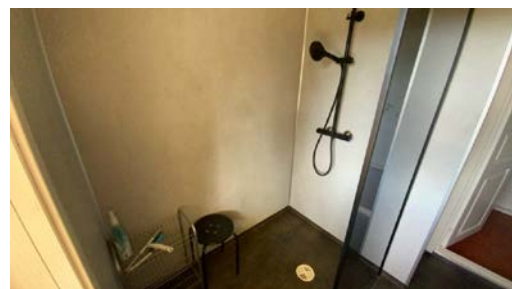


VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet ble totalrenovert i 2020. Det foreligger ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har mdf- panel.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er påvist noe svelling i bunn av enkelte våtromsplater i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs og noe skadet sokkelist.

Noe uferdige overflater under kjøkkenavtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres utbedringer av sokkelisten.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant. Avtrekk på toalettrom er ikke funksjonstestet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør er av kobber. Det er også noe nyere rør-i-rør.

Vurdering av avvik:

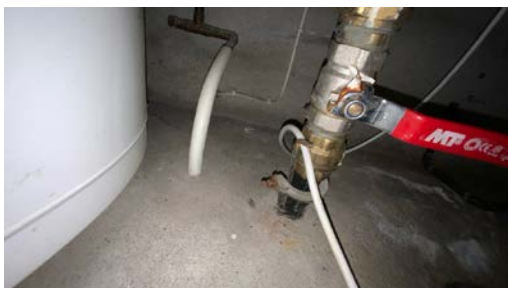
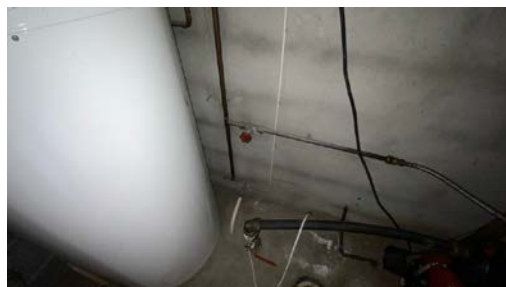
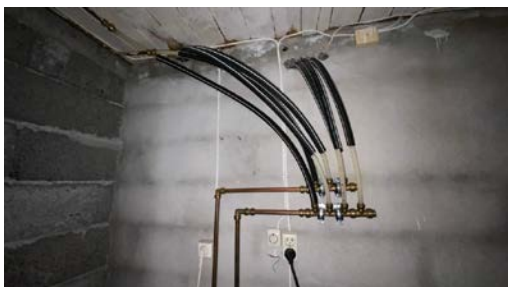
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avviket gjelder kobberrørene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler i vindu og åpningsvinduer.
Mekanisk avtrekk er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.

Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Det er flere steder hvor elektriske ledninger henger løst.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

0 Det er ikke kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist gang totalt rehabilitert.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

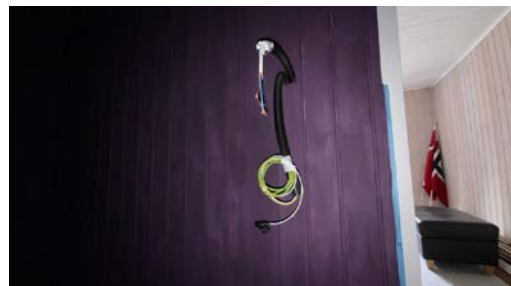
Ja Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget på grunn av at det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

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.

Kostnadsestimat gjelder utvidet el-kontroll (Gjerne en 405-2-3 undersøkelse). Ytterligere kostnader fra eventuelle feil og avvik kan påløpe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tilstandsrapport

Det er ett 2kg og ett 6kg brannslukningsapparat.

Det mangler røykvarsler i kjeller og røykvarsler i 1. Etasje er på befaringsdagen ikke hengt opp og piper pga lavt strømnivå.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei 2kg og et 6kg pulverapparat fra henholdsvis 2019 og 2020.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler røykvarsler i underetasjen, og røykvarsler i 1. Etg er på befaringsdagen nede og piper grunnet lavt batterinivå.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Det må byttes batteri på eksisterende røykvarsler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrengforhold

.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for snøskred ifølge NVE sine kartlag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

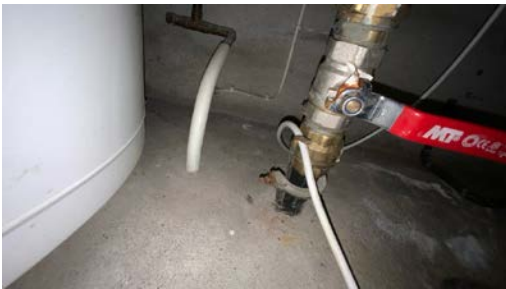
Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Tilknytning til vann via privat brønn, og avløp er tilknyttet septiktank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

0

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard**Vedlikehold**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

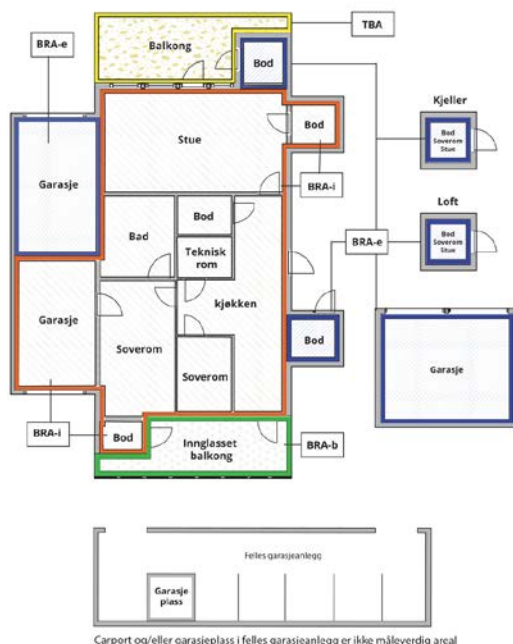
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	88			88	6
Underetasje	75			75	
SUM	163				6
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, Stue/spisestue, Soverom, Soverom 2, Bad		
Underetasje	Vindfang, Gang, Soverom, Toalettrom, Vaskekjeller, Hall m/trapp, Bod, Teknisk rom, Bod 2, Kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse men ikke ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	148	14
Bod	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	14	14	8	0	1511.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Nedredalsveien 13							
Hjemmelshaver							
Evjedal Jonas Holm, Håstul Tone Marit Vøllestad							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til ca. 12 min unna Drangedal sentrum.

Adkomstvei

Det er adkomst via privatvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Privat brønn

Tilknytning avløp

Avløp er tilknyttet septiktank.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AZ9387>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jonas Holm Evjedal

Boligen

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

Nedredalsveien 13

3750 Drangedal

4016-14/14/8/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Drangedal VVS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad
oppe

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Totalrenovering av bad

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Vannlekkasje ved brannmur

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1981

Firmanavn: Veit ikke, forrige eier ordna det

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av lekkasje ved brannmur, usikker på når det blei gjort

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1981

Beskrivelse av arbeidet: Se punktet over



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

♦ Ja

Punkterte vinduer i kjelleretasje, samt terassedør oppe

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Mus på vinterstid, det er et hus i skogen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Ja

Brønnen kan tømmes ved overdreven bruk av vann. Fyller seg raskt opp igjen, da den er bygt på et oppkomme

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Nytt ildsted i stue
oppe

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Drangedal Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad, byttet til automatsikringer, samt installerte overspenningsvern

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

2020, målingene var innafor godkjente verdier

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Råte i kledning på skur



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

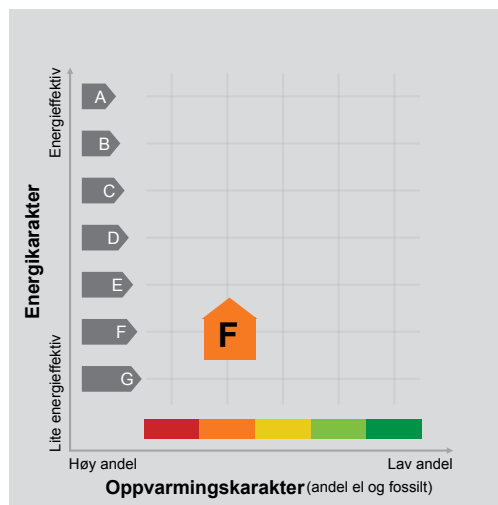
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Nedredalsveien 13
Postnummer	3750
Sted	DRANGEDAL
Kommunenavn	Drangedal
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	8
Bygningsnummer	165496302
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-111076
Dato	27.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Drangedal kommune

Adresse: Gudbrandsvei 7, 3750 Drangedal

Telefon: 35997000

Utskriftsdato: 09.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drangedal kommune

Kommunenr.	4016	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	14	Festenr.	8	Seksjonsnr.	
Adresse	Nedredalsveien 13, 3750 DRANGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	2 671,00 kr
Feiing	500,00 kr
Renovasjon	3 784,00 kr
Slam	1 760,00 kr
Sum	8 715,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
GRUNNGEBYR RENOVASJON	1 pr.ab.	2120.00	1/1	0 %	2 120,00 kr	1 060,00 kr
RENOVASJON 140L REST	1 pr.dunk	2422.00	1/1	0 %	2 422,00 kr	1 211,00 kr
SLAM - 2. HVERT ÅR TØMMING	1 pr.tank/år	3220.00	1/1	0 %	3 220,00 kr	1 610,00 kr
EIENDOMSSKATT BOLIG	667800 Prom	4.00	1/1	0 %	2 671,00 kr	1 335,50 kr
FEIING OG TILSYN	1 Stk	525.00	1/1	0 %	525,00 kr	262,50 kr
				Sum	10 958,00 kr	5 479,00 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

Nabolagsprofil

Nedredalsveien 13

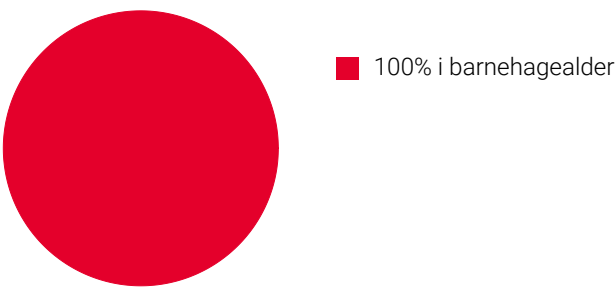
Offentlig transport

🚶 Straume øst Linje 601	13 min 🚶 1 km
🚆 Drangedal stasjon Linje F5	12 min 🚆 11 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 19 min 🚆

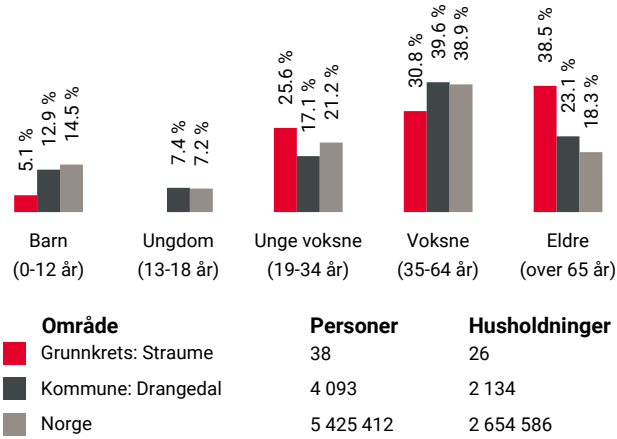
Skoler

Drangedal 10-årige skole (1-10 kl.) 345 elever, 25 klasser	12 min 🚶 11.2 km
Kroken skole (1-7 kl.) 85 elever, 6 klasser	16 min 🚶 15.4 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	34 min 🚶 34.1 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	43 min 🚶 43.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

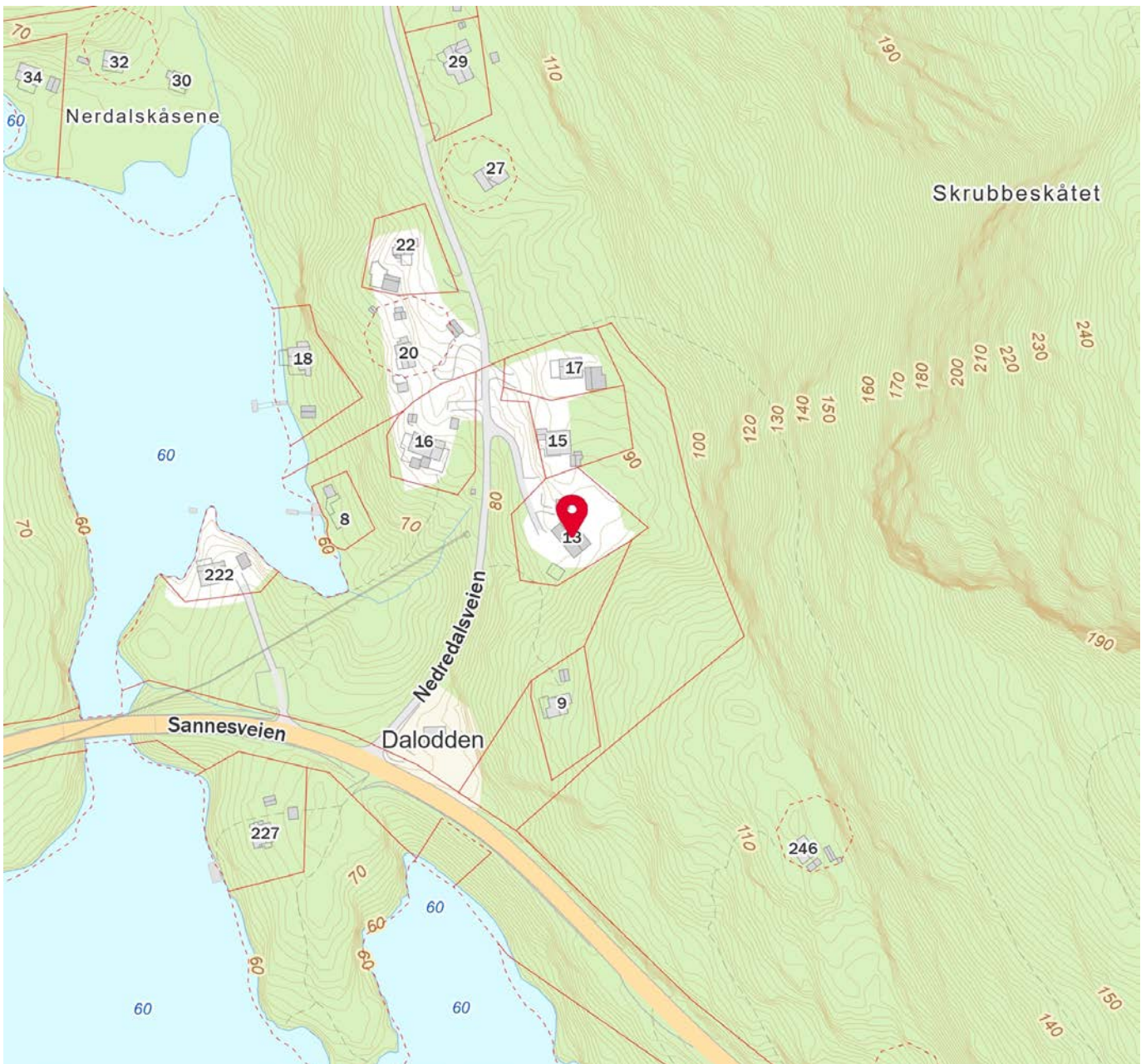
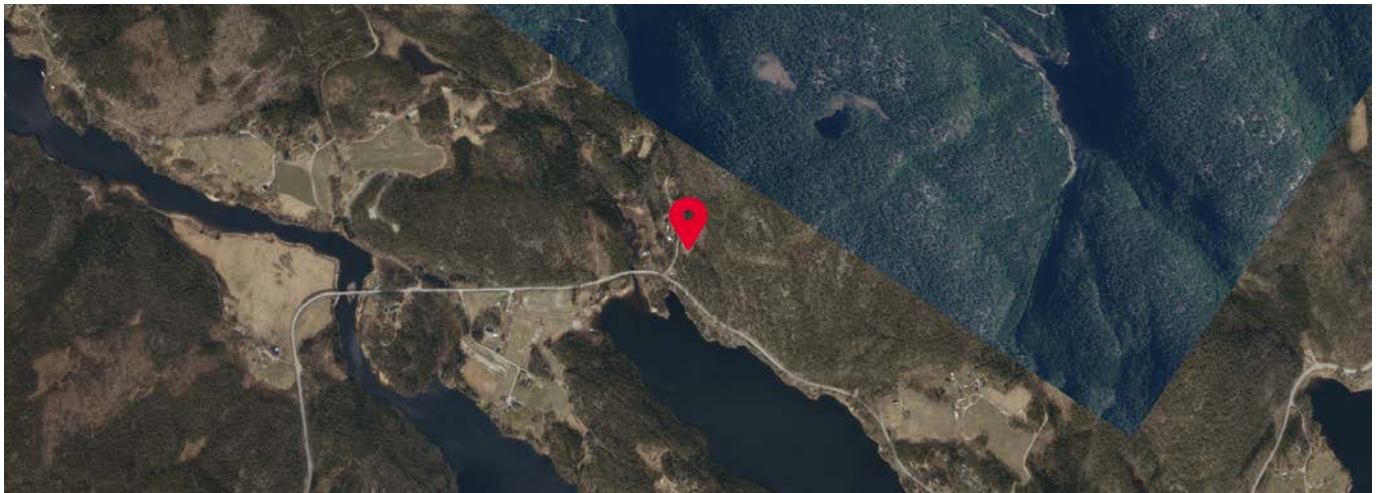
Heirekshaug barnehage (1-5 år) 95 barn	13 min 🚶 11.9 km
Kroken barnehage (1-5 år) 58 barn	16 min 🚶 15.6 km
Sannidal barnehage (1-5 år) 70 barn	30 min 🚶 29.7 km

Dagligvare

Spar Drangedal Post i butikk	10 min 🚶 10 km
Bunnpris Drangedal PostNord, søndagsåpent	10 min 🚶 10 km

Sport

⚽ Straume Grendehus aktivitetsplass Ballspill	4 min 🚶 2.1 km
⚽ Henseid balløkke Ballspill	6 min 🚶 4.3 km



REGULERINGSBESTEMMELSER § 12.7
FOR BJØRKHOLT, GNR 11, BNR 1
DRANGEDAL KOMMUNE
Plan-id 19970005

1 § GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse -17,08 daa.
- Fritidsbolig – 0,07 daa

Pbl § 12-5.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg – 8,21 daa.
- VA-anlegg – 1,86 daa.
- Renseanlegg – 0,02 daa
- Vannverk -0,01 daa
- Privat veg- 0,32 daa

Pbl § 12-5.3 Grøntstruktur

- Lekeplass – 1,97 daa.

Pbl § 12-5.5 LNFR

- Friluftsmål 36,49 daa.

Pbl § 12-6 Hensynssoner

- Faresone, høyspenningsanlegg.
- Frisiktsone mot veg

Totalt areal som reguleres er 66,03 daa.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Området disponeres til ti boligtomter og en fritidsbolig, vegareal, leik, landbruk og tekniske anlegg.

Hensikten med justering av bestemmelser er en mindre endring av størrelser for bolig og garasjer.

Plankart endres ikke, men areal godkjent ved dispensasjon som boligareal i formannskap sak 74/16 29.11.16 endres fra landbruk til bolig.

Opprinnelig plan har plan id:19970005.

2§ FELLES BESTEMMELSER

2.1 Krav til bebyggelse

1) Terreng og vegetasjon

All bebyggelse skal plasseres slik at de faller naturlig inn i landskapet.

Ubygde deler av tomtene skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.

Trær og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad innenfor byggeområder. Der trær er til fare eller sjenanse for naboer eller andre, kan velforening eller grunneier fjerne disse.

2) Renovasjon

Renovasjon og feiing følger kommunal ordning.

3) Vannverk

Vann til hele området skal dekkes fra nytt vannverk med fjellbrønn som lokaliseres i LNF område.

4) Avløp

Avløpsvann skal føres til renseanlegg og renses med minirensanlegg eller infiltrasjonsanlegg i de avsatte områder. Utslippstillatelse skal foreligge.

5) Estetikk

Bygninger skal tilpasses landskapet og ha en harmonisk og enhetlig stil for hele området, med dempet og stedtilpasset material og fargebruk. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

6) Trafikale bestemmelser

Bolighus kan plasseres inntil 5,0 meter fra reguleringsgrense til vei der byggegrense ikke er vist på plankartet.

Garasje og bod plasseres kan plasseres inntil 5,0 meter fra reguleringsgrense til veg vei. Dersom innkjøringen ligger parallelt med veien, kan garasje og bod plasseres inntil 2,5 meter fra regulert vei.

7) Universell utforming

Alle fellestiltak, herunder trafikkområder og bygninger for fremme av friluftslivet skal gis universell utforming. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak, skal det redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

8) Tomteeiere har gjerdeplikt mot landbruksområder for å holde husdyr (bufe) borte fra egen tomt.

9) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

2.2 Rekkefølgekrav

1) Før det gis igangsettingstillatelse for boliger skal avkjørsel og parkering være etablert til den enkelte tomt.

2) Før ferdigmelding av nye boliger skal ny avkjørsel fra FV 302 skal opparbeides i henhold til vegvesenets krav.

2.3 Dokumentasjonskrav

- 1) Det skal legges fram situasjonsplan for den enkelte tomt.
- 2) Ved søknad/melding om tilbygg/påbygg/ominnredning skal det leveres fullstendige tegninger i målestokk 1:50 eller 1:100 både for eksisterende bebyggelse som oppmålingstegninger, og for bebyggelsen etter at tiltaket er utført (planlagte endringer). Fotografier kan gjerne benyttes som tilleggsillustrasjon.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen tre uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

3§ REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsområdet omfatter områder for bebyggelse av boliger. Totalt areal = 17,08 daa.

- 1) Maksimal utnyttelse av tomtene er BYA=20%.
- 2) Eksisterende bebygde tomter og nye bygg på tomt 1-2-5-6 kan ha mønehøyde inntil 9,5 meter. Tomt 7-8 kan bebygges med mønehøyde inntil 7 meter. Bygninger skal ha takvinkel mellom 22 og 38 grader. Høyder måles i henhold til TEK § 4-2. Eventuelle andre bygninger på tomte med samme møneretning, skal ha samme takvinkel som hovedhuset.
- 3) Tomtene kan bebygges med inntil tre bygg. Bod/garasje i tillegg til hovedbygget. Garasje/boder kan utgjøre inntil 7,5 % av totalt BYA.
- 4) Det skal være plass til garasje, samt plass for oppstilling av 2 biler på hver tomt. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, form og farge.
- 5) Nye tomter med felles grense kan slås sammen til en tomt. En større tomt kan da bare utnyttes som en enhet i henhold til bestemmelsene.

3.2 Fritidsbebyggelse

Bygg omfatter eksisterende hytte med tilhørende uthus. Hytten kan ikke bygges ut, men det kan bygges en frittstående bod inntil 10 m² ved riving av eksisterende bod.

3.3 Bebyggelse og anlegg

Lekeplass

Reguleringsområdet omfatter ett fellesareal til lekeplass, areal = 1,97 daa.

- 1) På lekeområde kan det settes opp bygninger og utstyr som er relatert til lek.

3.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Reguleringsområde omfatter kjørevei innenfor området. Areal = 8,21 daa.

- 1) Veier bygges med bredde 4,0 m + 0,5 meter skulder. Standard i henhold til standard for landbruksvei klasse 3.

- 2) Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon.
- 3) Veger i området benyttes til utkjøring av tømmer og annen transport for landbruket.

3.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Reguleringsområde omfatter VA-anlegg, renseanlegg og vannverk Areal= 1,89 daa.

3.6 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Private veger

Reguleringsområde omfatter stikkveger. Areal = 0,32 daa.

3.7 LNF –landbruksformål

Arealet omfatter arealer avsatt til landbruksområder 36,49 daa.

- 1) Innenfor område kan det bare oppføres landbruksbygg.
- 2) Det kan anlegges kabler og vann- og avløpsanlegg i områdene.

4. Henssynssoner

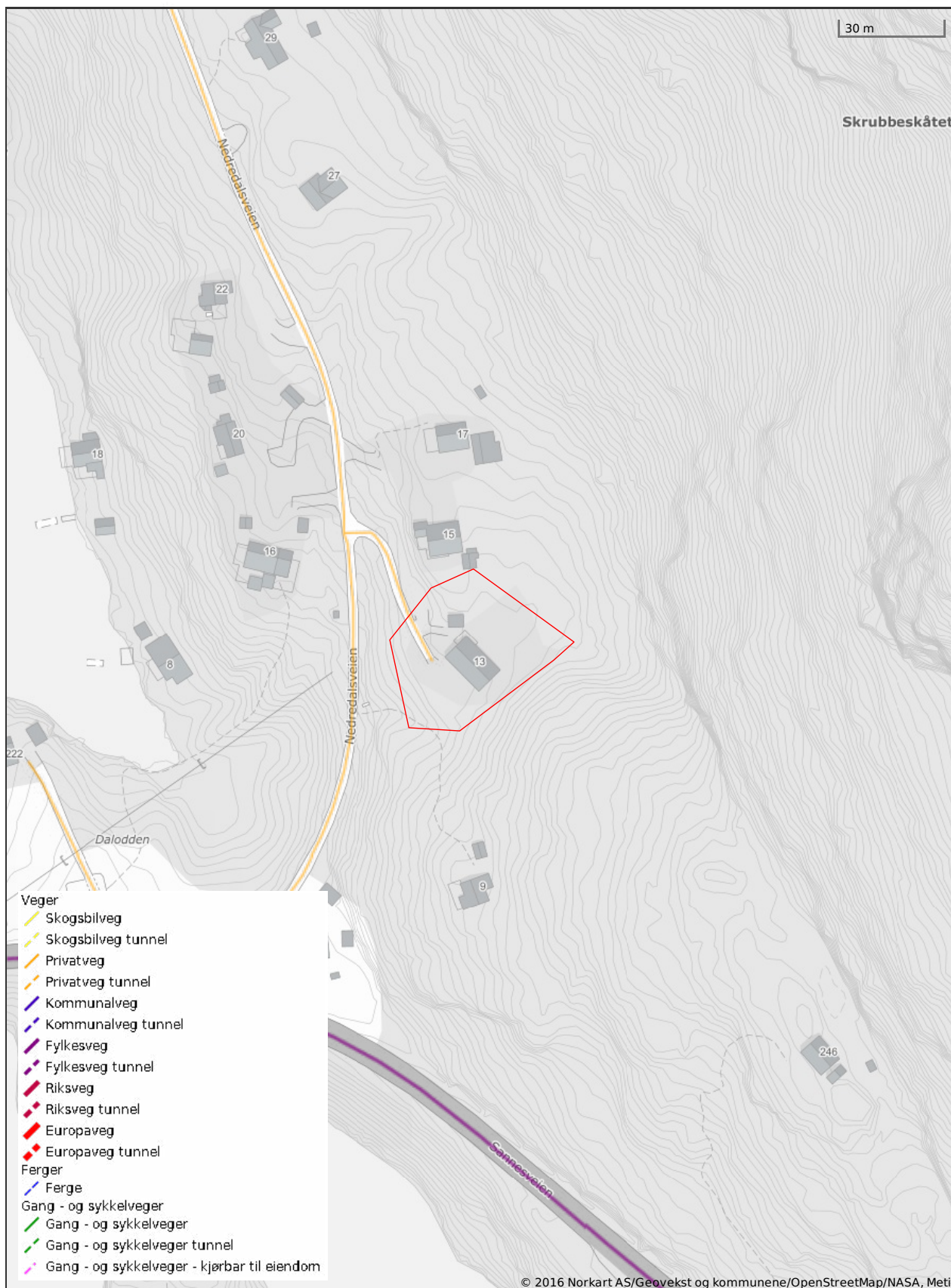
4.1. Frisiktsoner

Det er avsatt felt til frisikt ved avkjøringen fra Fylkesvegen. Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthinder som overstiger 0,5 meter.

4.2. Høyspenningsanlegg

Høyspenningsanlegg ved trafikkarealer. Faresonen er regulert til 12 meters bredde.

Vegstatuskart for eiendom 3815 - 14/14/8/



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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
Dalodden		14 14		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolighus	26/11-79	17/6-80.	134/80.
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Knut Magne Straume	Drangedal.		Tlf.	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Knut Magne Straume	Drangedal.		Tlf.	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Svein Ole Kjør	Skien.			

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

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Pussing av murer.
2. Det må monteres avløp fra takvannsnedløp.
3. Pipa må pusses i kjeller.

Arbeidet må være utført innen: 1. oktober 1981.

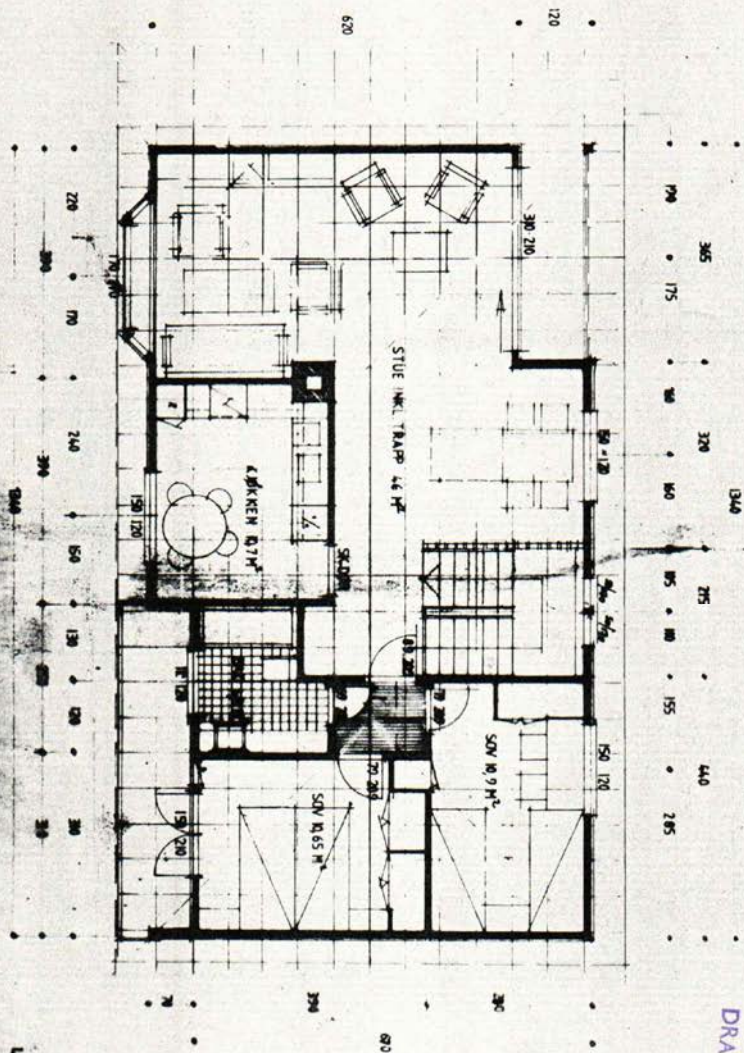
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Drangedal	2.04.1981.
Underskrift	

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐

APPROBERTE TEGNINGER

DRANGEDAL KOMMUNE
Bygningstredet



PLAN H. 1: 50
AARHUS
LEVERGÅRD
19.05.1980
H. 1: 50



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nedredalsveien 13
3750 DRANGEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eileen Johnsen

Telefon: 940 84 027
E-post: wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre