



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

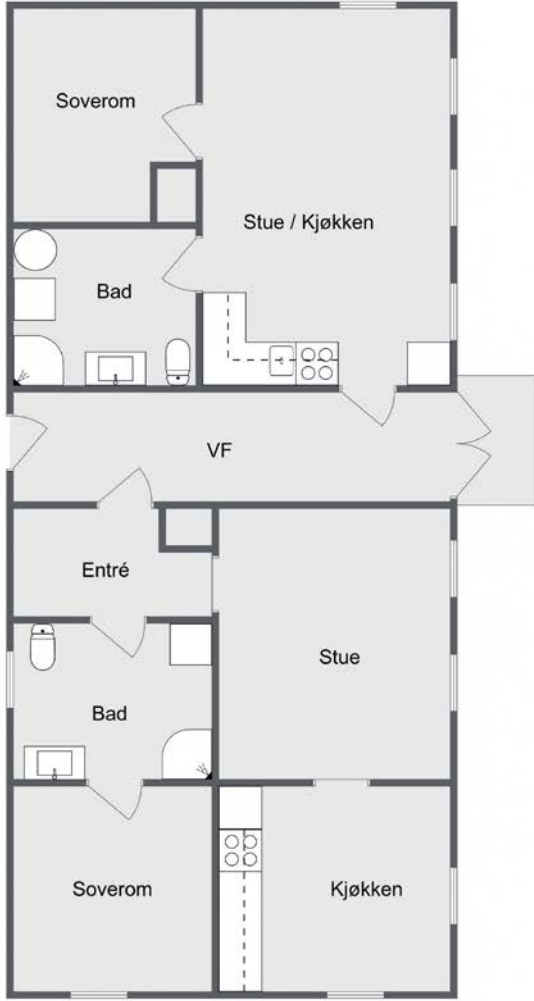
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

aktiv.  
Tar deg videre



Stemmenveien 33  
1. Etasje





Eiendomsmegler  
**Jon Reidar Haugland**

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

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

Nøkkelinfomasjon

**Prisant.:** Kr 875 000,-  
**Omkostn.:** Kr 34 912,-  
**Total ink omk.:** Kr 909 912,-  
**Selger:** Måkeredet AS

**Boligtype:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1893  
**BRA/P-rom:** 55/55 m²  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** 32/1  
**Oppdragsnr.:** c9dfb8bc-f6b4-4dab-9367-15f0f7b89384

# Stemmenveien 33A

Flott leilighet med fint utsyn mot Toke!

Leiligheten består av bad/vaskerom, soverom og delvis åpen stue- og kjøkkenløsning. Leiligheten ble oppgradert i 2022 med nye gulv og malte overflater.

Leiligheten har umiddelbar nærhet til Toke, ca. 30 meter til strandlinje. Badestrand og lekeplass i kortavstand fra eiendommen, ca. 200 meter.

Leiligheten ligger i Drangedal sentrum med kort avstand til dagligvareforretninger, togforbindelse til Oslo og Kristiansand, butikker og ikke minst fine bademuligheter i Drangedals største innsjø - Toke. Toke er en perle med sine utallige øyer og bukter, og en strandlinje på 160 km.



# Innhold

Velkommen .....4

Om eiendommen .....6

Plantegninger .....26

Energiattest .....28

.....28

Boligsalgsrapport .....29

Egenerklæring .....45

Ferdigattest .....51

Reguleringsplankart .....53

Nabolagsprofil .....54

Forbrukerinformasjon .....63

Budskjema .....64

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

P-rom: 55 m²

BRA: 55 m²

### Arealbeskrivelse

Leilighet A

Bruksareal

1. etasje: 55 kvm

Primærrom

1. etasje: 55 kvm Følgende rom inngår i

primærareal:

Gang , Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken ,Soverom

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

1894 m²

### Tomtebeskrivelse

Fellesfestet tomt på 1894 kvm i følge matrikkelbrev

fra Drangedal kommune. Gruset adkomst fra nord.

Tomten er skrående naturtomt, området øst for boligbygget, samt parkering er planert. Leiligheten har fint utsyn mot sørøst. Deler av tomt er veigrunn, ca. 50 kvm.

Grunneier: Opplysningsvesenets fond

Festeavgift kr: 2420,- Denne vil bli regulert når sameiet overtar festeretten.

Reguleres: Hvert 25. år etter konsumprisindeks.

Varighet: 99.år fra 1.7.1951 til 2050.

### Festetid

Det er etablert festekontrakt for 100 år, gjeldende fra og med 01.07.1951.

### Regulering av festeavgift

Festeavgiften vil bli regulert ved overføring av festeretten fra selger til sameiet av seksjonseierne.

### Fstekontrakt datert

30.06.1950.

### Beliggenhet

Leiligheten har umiddelbar nærhet til Toke, ca. 30 meter til strandlinje. Badestrand og lekeplass i kortavstand fra eiendommen, ca. 200 meter.

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

Eiendommen ligger i kort avstand fra Drangedal 10-årig skole og barnehage. Skoleelever i dette område får taxi til skolen, grunnet manglende fortau langs skolevei.

Til vinterparadiset Gautefall, med alpinanlegg og skiløyper, er det ca. 30 minutter med bil. Vinterparadiset Gautefall er et av Telemarks største skisteder, og ligger sentralt i Sør-Norge, mellom Drangedal og Nissedal/Treungen. Midt på Gautefallheia ligger Gautefall skisenter som kan tilby flotte bakker, kafé, skiutleie og afterski. Anlegget har blitt oppgradert de siste årene med moderne ekspressheis med 6 stoler, og i dag består anlegget av 14 nedfarter, 2 stolheiser og 3 skitrekk. Like ved finner vi også hotellet på Gautefall, Ski Lodge Gautefall. Utenfor hotellet ligger Gautefall

Biathlon Skiarena, et helårs skianlegg.

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

### Adkomst

Adkomst til fots opp trapp fra fylkesvei.

Adkomst med bil fra privat stikkvei. Se kartskisse.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av leiligheter, eneboliger og tomannsboliger.

### Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen er beliggende ca. 1,6 km. fra

Heirekshaug barnehage

### Skolekrets

Eiendommen ligger i underkant av 1 km. til Drangedal 10-årige skole.

### Bygningssakkyndig

Kevin Hunter Nielsen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Leilighet i bygning/sameie med totalt 5 boenheter over et plan i Drangedal sentrum. Malte vinduer av tre med innsatt isolérglass. Vinduene er produsert i 2010. Malt og brann/lydklassifiser hovedytterdør av tre fra gang.

### Innhold

Leiligheten inneholder:

Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.

### Standard

Flott leilighet med fint utsyn mot Toke!

Leiligheten består av bad/vaskerom, soverom og delvis åpen stue- og kjøkkenløsning. Leiligheten ble oppgradert i 2022 med nye gulv og malte overflater.

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter, oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag. Det er installert nye hvitevarer på kjøkken som medfølger i salget; komfyr kjøleskap og oppvaskmaskin.

Bad inneholder baderomsinnredning med hvite fronter og heldekkende hvit servant. På gulv er det keramiske hvite fliser, format 10 x 10 cm. Varmekabler. Baderomsvegger er våtromsplater utformet i tilsvarende stil som gulvfliser.

Leiligheten inneholder 1 soverom.

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

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2:

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

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Kjøkken, avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres. Det bør settes inn ventiler i soverom.

Forhold som har fått TG2 (mindre avvik, som ikke som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Kragerø takst AS ved Kevin Hunter Nielsen, datert: 22.03.2023

Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

**Innbo og løsøre**

Det følger med nye hvitevarer; kjøleskap og komfyr. Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

**Hvitevarer**

Det er installert nye hvitevarer i leiligheten. Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr medfølger i salget.

**Moderniseringer og påkostninger**

Boligen er ombygd til totalt 5 leiligheter. Det er foretatt diverse oppgraderinger de siste årene.

**Modernisert/Påkostet år**

2011

**TV/Internett/Bredbånd**

Det er installert fiber i enheten.

**Parkering**

Felles parkering på egen festetomt.

**Radonmåling**

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

**Diverse**

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.

Iht. eiersl. § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

**Energi**

**Oppvarming**

Elektrisk er installert i enheten.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Rød

**Info energiklasse**

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

**Økonomi**

**Kommunale avgifter**

Kr 19 552

**Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør ca. kr. 21 415,- pr år/2022.

Disse omfatter vann, kloakk, renovasjon, feieavgift og eiendomsskatt.

**Eiendomsskatt**

Kr 1 863

**Eiendomsskatt år**

2023

**Årlig festeavgift**

Kr 2 420

**Boenheten**

**Eierbrøk**

1/5

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer utvendig forsikring, festeavgift og brøyting.

Felleskostnader for leiligheten er ikke fastsatt. Sameiet etableres når alle seksjoner er solgt. I mellomtiden må kjøper betale sin forholdsmessige andel av felles forsikring, festeavgift og brøyting. Pr.nå utgjør dette ca.350,- pr. mnd for denne enheten. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Leiligheten har egen strømmåler og vil betale for sitt forbruk.

**Sameiet**

**Sameienavn**

etablert

**Om sameiet**

Sameiet etableres når alle seksjoner er solgt. Felleskostnader for leiligheten er ikke fastsatt.

**Offentlige forhold**

**Eiendomens betegnelse**

Gårdsnummer 32, bruksnummer 1, seksjonsnummer 1, festenummer 130 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:

3815/32/1/130:  
01.01.2020 - Dokumentnr: 514443 -

Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0817 Gnr:32 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2023 - Dokumentnr: 56282 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert  
24.06.2011.

Tegninger mottatt av Drangedal kommune stemmer  
med dagens løsning.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
24.06.2011.

**Vei, vann og avløp**  
Offentlig vann- og avløp.  
Adkomst via privat stikkvei. For nærmere  
beskrivelse se punktet "tomt".

**Regulerings og arealplaner**  
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for  
Drangedal sentrum. Reguleringsformål for  
eiendommen er kombinert formål bolig.  
Eiendommen ligger i et bevaringsmiljø, se avsnitt 2.

Eiendommen omfattes også av kommuneplan for  
Drangedal, og er avsatt/utnyttet til sentrumsformål.  
I kommuneplanen ligger eiendommen i området  
"Kommunesenter". Områdenavnet er f\_.  
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Relevante fellesbestemmelser fra reguleringsplan:  
- Bygningene skal ha saltak eller avledende  
takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates.  
Takvinkelen fastsettes av kommunen.

- Kommunen skal ved behandling av  
byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en  
god form og materialbehandling og at bygninger i  
samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk  
utforming. Kommunen kan kreve at det utarbeides  
fasaderoiss av nabobygninger for bedømmelse av  
prosjektets virkning i gatebildet. Kommunen kan  
bestemme utvendige farger på bygninger, herunder  
farge på tak.

- Det skal på egen tomt, i fellesareal eller på annen  
måte som kommunen kan godkjenne, avsettes og  
opparbeides tilstrekkelig plass for lek, biloppstilling  
og for lasteareal for vare- og lastebiler.

- Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende  
utforming og beplanting. Felling av større trær som  
er registrert i Grøntstrukturplan for Drangedal  
sentrum, skal godkjennes av kommunen.  
Kommunen kan kreve fjernet busker og trær som  
kan være sjenerede for naboer eller til ulempe for  
alminnelig ferdsel.

- Ved nye tiltak må tiltakshaver avklare om det er  
radon i grunnen, og det må evt. iverksettes  
utbedringer som godkjennes av kommunen.

- Tak skal sikres med snøfangere dersom snøras  
kan skade mennesker. Der piper ikke kan feies fra  
loft, skal tak og piper i nødvendig utstrekning sikres  
med stige-trinn for feiere.

- Veglys, utendørs amatur på bygninger, reklameskilt  
og annet utendørs utstyr skal tilpasses områdets  
miljø og samstemmes så langt det lar seg gjøre.  
Ca. halvparten av eiendommen er beliggende i et  
bevaringsområde, B8. Eksisterende bygninger og

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

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

**Verneklasse/SEFRAK**  
Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert.  
SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over  
eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.  
Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus,  
noe som kan medføre større restriksjoner i forhold  
til om-/påbygging og generell utnyttelse av  
eiendommen.

**Legalpant**  
De andre sameierne har panterett i seksjonen for

krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.  
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver  
bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens  
grunnbeløp). Kommunen har legalpant i  
eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og  
kommunale avgifter/gebyrer.

**Kommentar konsesjon**  
Eiendommen har boplikt. 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.

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

**Overtakelse**  
Etter nærmere avtale med selger. Mulighet for rask overtakelse!

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

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**  
875 000,- (Prisantydning)  
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger  
8 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
585 (Tingl.gebyr pantedokument)  
585 (Tingl.gebyr skjøte)  
21 870 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 875 000))

34 912 (Omkostninger totalt)

909 912 (Totalpris inkl. omkostninger)

**Omkostninger kjøpers beløp**  
Kr 34 912

**Betalingsbetingelser**  
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. 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 dekningsalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**  
Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**  
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell

eller på help.no.  
Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i  
kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt  
et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

Eileen Johnsen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no  
Tlf: 940 84 027

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

**Salgsoppgavedato**  
11.05.2023



# Velkommen!

Flott leilighet med fint utsyn mot Toke!

Leiligheten ligger i 1. etasje, og består av bad/vaskerom, soverom og delvis åpen stue- og kjøkkenløsning.





# Stue

Delvis åpen stue- og kjøkkenløsning. Leiligheten ble oppgradert i 2022 med nye gulv og malte overflater.

Herfra er det fint utsyn mot Toke.



# Kjøkken

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter, oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag. Det er installert nye hvitevarer på kjøkken som medfølger i salget; komfyr kjøleskap og oppvaskmaskin.



# Soverom

Leiligheten inneholder 1 soverom.



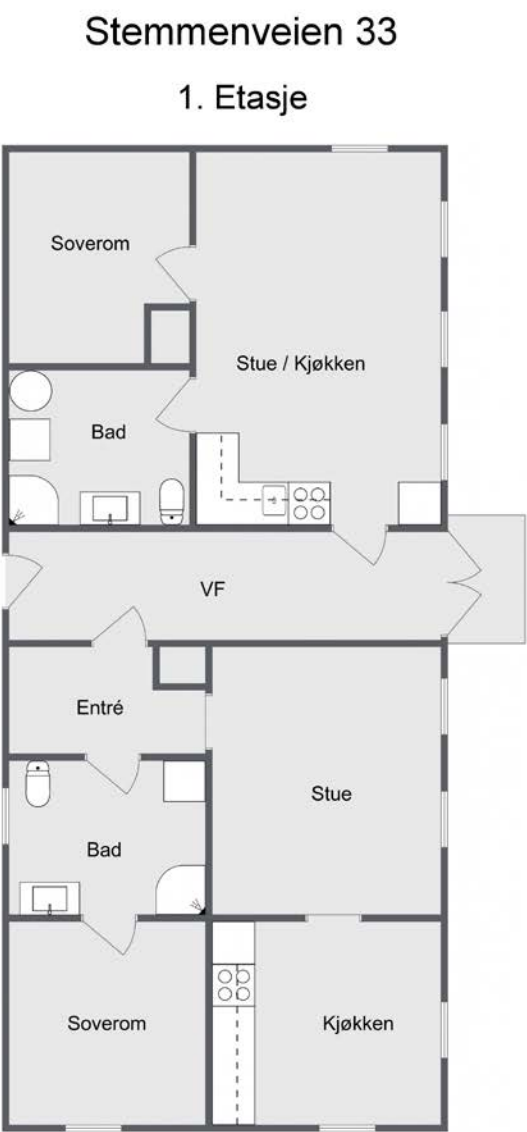
# Bad

Badet inneholder baderomsinnredning med hvite fronter og heldekkende hvit servant. På gulv er det keramiske hvite fliser, format 10 x 10 cm. Varmekabler. Baderomsvegger er våtromsplater utformet i tilsvarende stil som gulvfliser.



# Plantegning

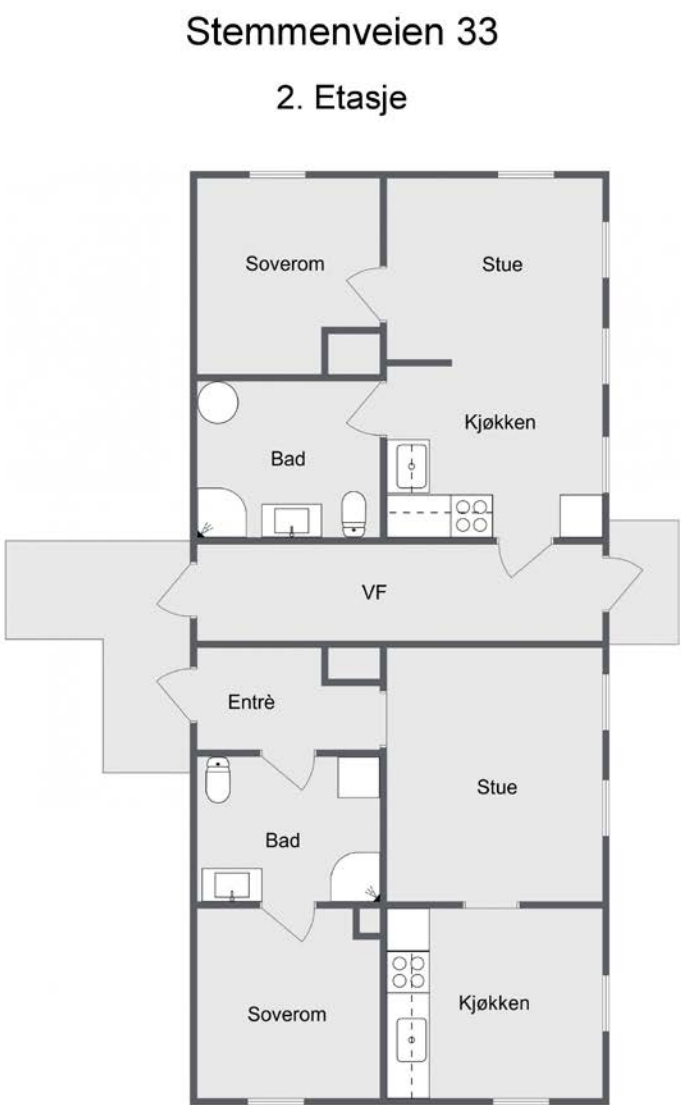
1. etasje



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

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

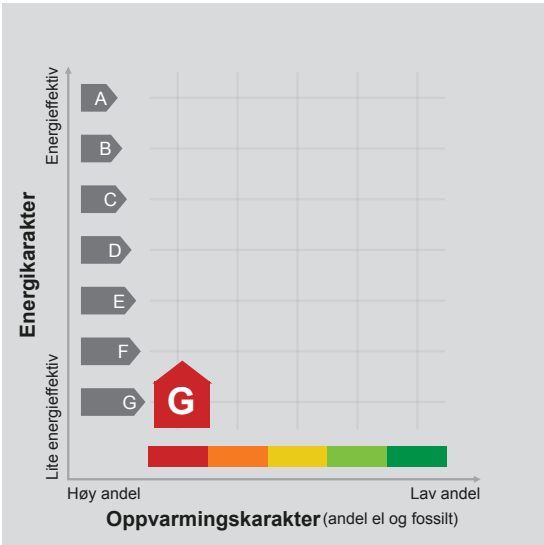
2. etasje



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

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

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| Adresse           | Stemmenveien 33B                    |
| Postnummer        | 3750                                |
| Sted              | DRANGEDAL                           |
| Andelsnummer      | —                                   |
| Gårdsnummer       | 32                                  |
| Bruksnummer       | 1                                   |
| Seksjonsnummer    | 1                                   |
| Festenummer       | 130                                 |
| Bygningsnummer    | 165501055                           |
| Bruksenhetsnummer | H0102                               |
| Merkenummer       | b0f3255d-f972-4112-8fd5-0a7bcb6b6c0 |
| Dato              | 28.04.2023                          |



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

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

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Tilstandsrapport

Stemmenveien 33 A, 3750 DRANGEDAL  
DRANGEDAL kommune  
gnr. 32, bnr. 1, snr. 1, fnr. 130

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 55 m²



Befaringsdato: 28.02.2023 Rapportdato: 22.03.2023 Oppdragsnr.: 12441-1767 Referansenummer: JF4228

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kevin Nielsen



Gyldig rapport 22.03.2023  
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

## Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold og Telemark, samt Agder.



### Rapportansvarlig

*Kevin Nielsen*

Kevin Nielsen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@ktakst.no  
915 50 213



Stemmenveien 33 A, 3750 DRANGEDAL  
Gnr 32 - Bnr 1  
3815 DRANGEDAL

Kragerø Takst AS  
Hasseldalsveien 6  
3790 HELLE



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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).

Oppdragsnr.: 12441-1767

Befaringsdato: 28.02.2023

Side: 3 av 16

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



#### 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

Leilighet i bygning/sameie med totalt 5 boenheter over et plan i Drangedal sentrum. Boligen er fullt beboelig på befaringsdagen med negative anførsler på et moderat nivå. Kjøper anmodes om å undersøke eiendommen og bør gjøre seg kjent med denne rapport. Kjøper bør også gjøre seg kjent med tilstandsrapport for fellesarealer.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1920

UTVENDIG  
Malte vinduer av tre med innsatt isolérglass. Vinduene er produsert i 2010. Malt og brann/lydklassifiser hovedytterdør av tre fra gang.

INNVEDIG  
Gulv har overflater av laminat. Vegger har overflater av malte plater. Himlinger har overflater av trepanel. Etasjeskille av trebjelkelag. Radonforhold. Pipe av teglstein fra byggeår. Feieluke er tilgjengelig i gang. Enheten har ikke tilkoblet ildsted. Profilerte, formpressede dører av tre.

VÅTROM  
Bad/vaskerom  
Baderom bygget i henhold til teknisk forskrift 2010. Panelplater på vegg. Malte plater i himling. Overflater på gulv av flis med varmekabler. Sluk av plast. Membran av smøremembran. Gulvmontert klosett, håndvask med speil, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk vifte med utkast til vegg. Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulighet for relevant adkomst.

KJØKKEN  
Kjøkkenet har glatte fronter, benkeplate av heltré. Kjøkkenet nisje og opplegg til komfyr og kjøleskap. Kullfilter over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er plassert i bad. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk på bad. Friskluft via ventiler og spalteåpning i dør til bad. Undersøkelse av elektrisk anlegg. Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.

### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

|                               |        |       |       |
|-------------------------------|--------|-------|-------|
| Boligbygg med flere boenheter |        |       |       |
| ETASJE                        | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| Etasje                        | 55     | 55    | 0     |
| Sum                           | 55     | 55    | 0     |

### Forutsetninger og vedlegg

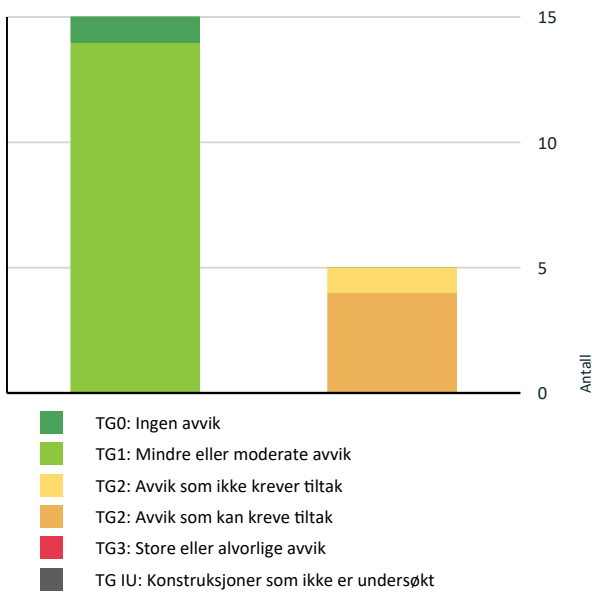
### Lovlighet

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegningene har ikke stempel fra kommunen.

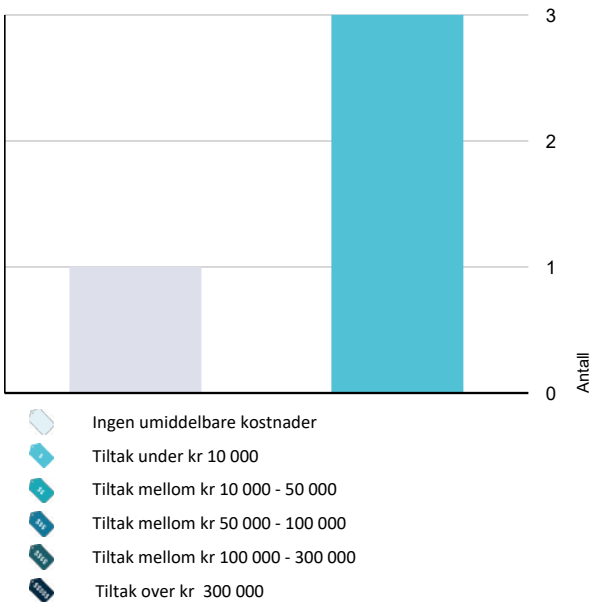
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Eier ønsker tilstandsrapport med arealmåling til bruk i salg, hvor eiendomsmegler setter verdien. Det er i sammenfattat takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Dette dokument er et styringsdokument som bør inngå i boligens dokumentasjon, og vil være et nyttig verktøy ved planlegging av fremtidig vedlikehold og oppgraderinger.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

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

**Innwendig > Radon** [Gå til side](#)  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**Innwendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)  
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)  
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

##### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



#### Byggeår

1920

#### Kommentar

Antatt byggeår.

#### Standard

Normal standard.

#### Vedlikehold

Leiligheten har noe vedlikeholdsetterslep.

#### Tilbygg / modernisering

2010      Renovering      Bygningen ble oppgradert i 2010

### UTVENDIG

#### Vinduer

Malte vinduer av tre med innsatt isolérglass. Vinduene er produsert i 2010.

#### Dører

Malt og brann/lydklassifiser hovedytterdør av tre fra gang.

### INNENDIG

#### Overflater

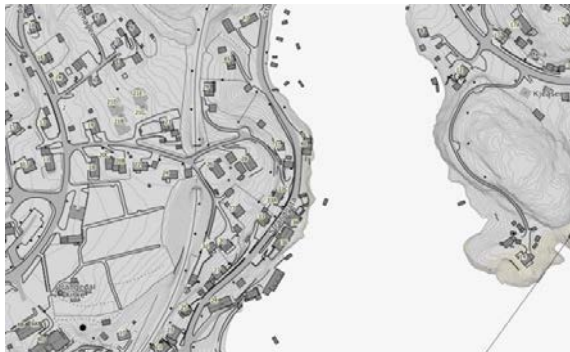
Gulv har overflater av laminat. Vegger har overflater av malte plater. Himlinger har overflater av trépanel.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

#### Radon

Radonforhold.



Utsnitt fra radonkart.

#### Vurdering av avvik:

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### Pipe og ildsted

Pipe av teglstein fra byggeår. Feieluke er tilgjengelig i gang. Enheten har ikke tilkoblet ildsted.



Pipe/feieluke.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## Innvendige dører

TG 1

Profilerte, formpressede dører av tre.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Baderom bygget i henhold til teknisk forskrift 2010.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Panelplater på vegg.  
Malte plater i himling.

## Overflater Gulv

TG 2

Overflater på gulv av flis med varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

#### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet fungerer med dagens tilstand. Utbedring bør utbedres i forbindelse med oppgradering av hele rommet.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk av plast.  
Membran av smøremembran.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Gulvmontert klosett, håndvask med speil, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## Ventilasjon

TG 1

Mekanisk vifte med utkast til vegg.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulighet for relevant adkomst.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har glatte fronter, benkeplate av heltré.  
Kjøkkenet har nisje og opplegg for komfyr og kjøleskap.  
Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin.



Kjøkkeninnredning

## Avtrekk

TG 2

Kullfilter over kokeplass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

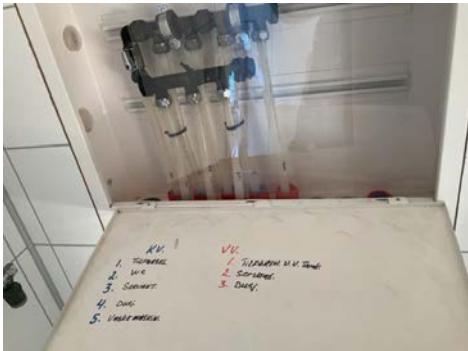
## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Rørskap er plassert i bad.



Samlestokk for vanntilførsel.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

## Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.

## Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk på bad. Friskluft via ventiler og spalteåpning i dør til bad.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør settes inn ventiler i soverom

## Elektrisk anlegg

TG 1

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Undersøkelse av elektrisk anlegg.

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**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2010**
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**
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 at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

- Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
1.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei
2.

Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei
3.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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

| Boligbygg med flere boenheter |                   |       |       |                                                |                       |
|-------------------------------|-------------------|-------|-------|------------------------------------------------|-----------------------|
| Etasje                        | Bruksareal BRA m² |       |       |                                                |                       |
|                               | Totalt            | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                            | Sekundærareal (S-ROM) |
| Etasje                        | 55                | 55    | 0     | Gang , Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken , Soverom |                       |
| Sum                           | 55                | 55    | 0     |                                                |                       |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Tegningene har ikke stempel fra kommunen.

### Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

| Befaring  |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| Dato      | Til stede     | Rolle         |
| 28.2.2023 | Kevin Nielsen | Takstingeniør |

| Matrikkeldata     |               |      |      |      |                 |                       |            |
|-------------------|---------------|------|------|------|-----------------|-----------------------|------------|
| Kommune           | gnr.          | bnr. | fnr. | snr. | Areal           | Kilde                 | Eieforhold |
| 3815 DRANGEDAL    | 32            | 1    | 130  | 1    | 0 m²            | IKKE OPPGITT (Ambita) | Festet     |
| Adresse           | Festekontrakt |      |      |      | Neste justering |                       | Utløpsdato |
| Stemmenveien 33 A |               |      |      |      |                 |                       |            |
| Hjemmelshaver     |               |      |      |      |                 |                       |            |
| Måkeredet AS      |               |      |      |      |                 |                       |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er etablert i område med boliger/småhus i Drangedal sentrum.

### Adkomstvei

Adkomst via offentlig/kommunal vei til eget gatetun.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål

### Om tomten

Tomt av skrånende fjellterreng. Tomten er opparbeidet med gatetun og gressplen/have

## Siste hjemmelsovergang

|          |      |
|----------|------|
| Kjøpesum | År   |
| 420 000  | 2008 |

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter        |            |                         |             |       |         |
|-------------------|------------|-------------------------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar               | Status      | Sider | Vedlagt |
| Tegning seksjoner | 05.08.2022 | Oversikt over seksjoner | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers 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.

### TILLEGG SUNDER SØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JF4228>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |         |
|---------------------------------------------------------------------|---------|
| Meglerfirma                                                         |         |
| Aktiv EM Kragerø                                                    |         |
| Oppdragsnr.                                                         |         |
| 1302230060                                                          |         |
| Selger 1 navn                                                       |         |
| Jon Magnus Jacobsen                                                 |         |
| Gateadresse                                                         |         |
| Stemmenveien 33B                                                    |         |
| Poststed                                                            | Postnr  |
| DRANGEDAL                                                           | 3750    |
| Er det dødsbo?                                                      |         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |         |
| Avdødes navn                                                        |         |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |         |
| Hjemmelshavers navn                                                 |         |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |         |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |         |
| Når kjøpte du eiendommen?                                           |         |
| År                                                                  | 2007    |
| Hvor lenge har du bodd i boligen?                                   |         |
| Antall år                                                           | 0       |
| Antall måneder                                                      | 0       |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |         |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |         |
| Forsikringsselskap                                                  | Tryg    |
| Polise/avtalennr.                                                   | 8074597 |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt av våtrom ble totalrenovert i 2010

Arbeid utført av

MÅKEREDET AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utført i henhold til norm i 2010

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Arbeid ble byggemeldt i 2010

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dette ble utført i 2010

Arbeid utført av

Ole og Tores Rørservice AS

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fuktinnsig fra terreng i kjeller

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt elektrisk anlegg i 2010

Arbeid utført av

Drangedal Elektrisk

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302230060

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er 5 leiligheter i bygget

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Dette er seksjonert ut og det er dannet sameie

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ny takstrapport foreligger for hele bygget og hver enkelt leilighet utført av Kragerø Takst

Filer

Report Stemmenveien 33.pdf

Report Stemmenveien 33a.pdf

Report Stemmenveien 33b.pdf

Report Stemmenveien 33c.pdf

Report Stemmenveien 33d.pdf

Report Stemmenveien u1.pdf

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302230060

Initialer selger: JMJ

3

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

☒ Nei

☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Jon Magnus Jacobsen | ac809d9437c0db2afc2655<br>d0d669d24d75183466 | 20.04.2023<br>10:37:27 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1302230060

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

|           |                                                                                      |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Kommune   | <b>Ferdigattest</b><br>Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14.juni 1985 § 99 nr. 1 |
| Drangedal |                                                                                      |

|                                            |                                                |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Ansvarlig søker (navn, adresse)            | Tiltakshaver (navn, adresse)                   |
| OKON B&T<br>Rønningveien 9<br>3770 Kragerø | Måkeredet AS<br>Rønningveien 9<br>3770 Kragerø |

| Ferdigattest er gitt for |     |     |         |     |
|--------------------------|-----|-----|---------|-----|
| Eiendom/adresse          | Gnr | bnr | festenr | snr |
| Stemmenveien 33          | 32  | 1   | 130     |     |

| Spesifikasjon                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------|
| Tiltakets/byggets art                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |             |
| Gjelder leilighetsbygg - 2 leiligheter i 1. etasje og 1 leilighet i kjelleretasje. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |             |
| Vedtak fattet av                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Vedtak dato |
| Dato sluttkontroll                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Saksnr      |
| Kontrollansvarlig                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |             |
| Merknader                                                                          | Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr.pbl.§ 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93). |  |             |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |             |

| Underskrift |             |                     |
|-------------|-------------|---------------------|
| Sted        | Dato        | Stempel/underskrift |
| Drangedal   | 24.06.2011. |                     |

| Kopi sendt til |      |         |
|----------------|------|---------|
| Funksjon       | Navn | Adresse |
| Funksjon       | Navn | Adresse |
| Funksjon       | Navn | Adresse |
| Funksjon       | Navn | Adresse |
| Funksjon       | Navn | Adresse |

|           |                                                                                      |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Kommune   | <b>Ferdigattest</b><br>Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14.juni 1985 § 99 nr. 1 |
| Drangedal |                                                                                      |

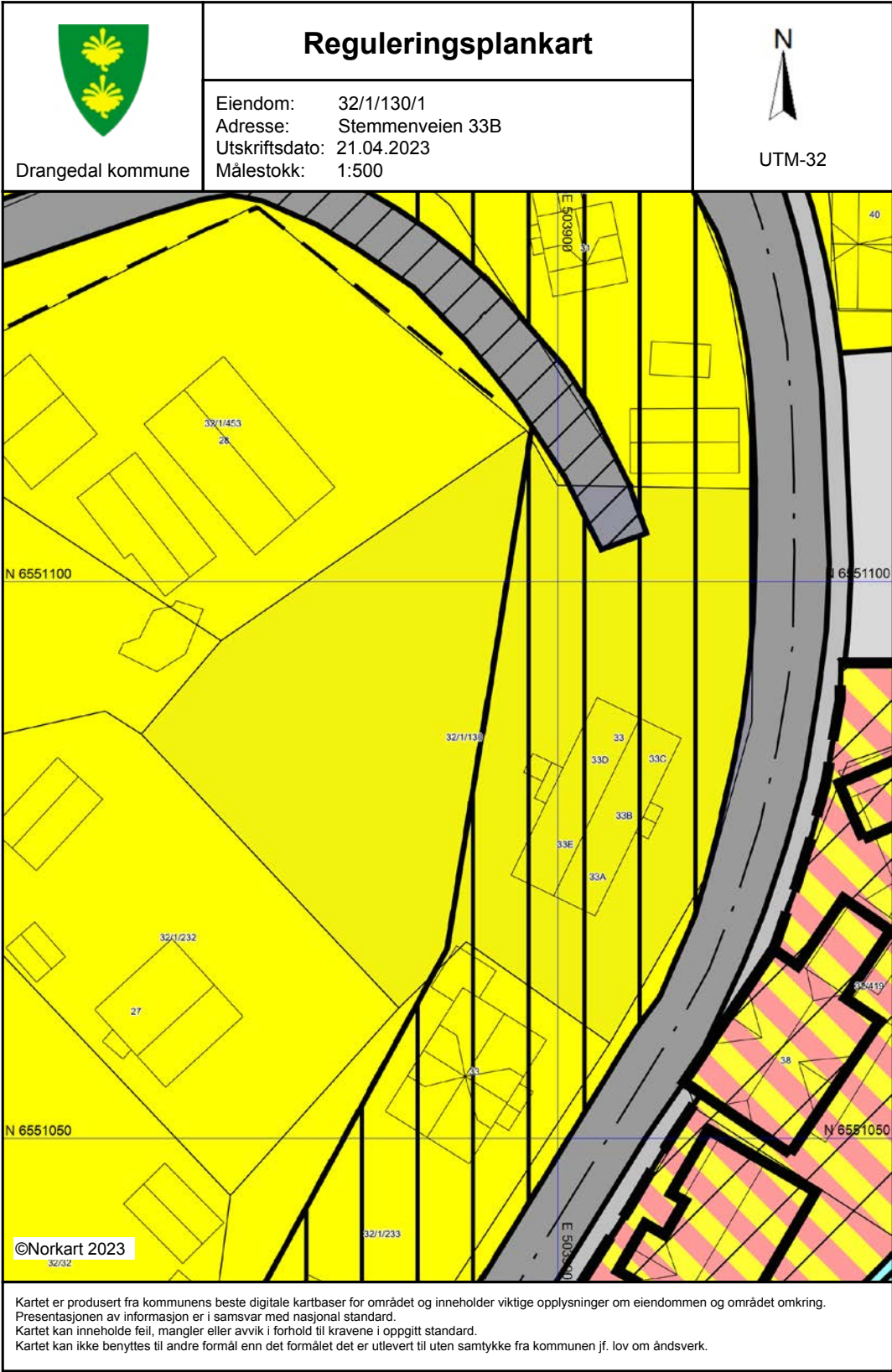
|                                            |                                                 |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Ansvarlig søker (navn, adresse)            | Tiltakshaver (navn, adresse)                    |
| OKON B&T<br>Rønningveien 9<br>3770 Kragerø | Måkeredet A.S<br>Rønningveien 7<br>3770 Kragerø |

|                          |     |     |         |     |
|--------------------------|-----|-----|---------|-----|
| Ferdigattest er gitt for |     |     |         |     |
| Eiendom/adresse          | Gnr | bnr | festenr | snr |
| Stemenveien 33           | 32  | 1   | 130     |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |             |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|--------|
| Spesifikasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |             |        |
| Tiltakets/byggets art                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |             |        |
| Gjelder leilighetsbygg - 2 leiligheter i 2. etasje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |             |        |
| Vedtak fattet av                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   | Vedtak dato | Saksnr |
| Dato sluttkontroll                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Kontrollansvarlig |             |        |
| Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr.pbl.§ 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93). |                   |             |        |
| Merknader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |             |        |

|             |             |                                                                           |
|-------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Underskrift |             |                                                                           |
| Sted        | Dato        | Stempel/underskrift                                                       |
| Drangedal   | 16.05.2011. | DRANGEDAL KOMMUNE<br>TEKNIKK, LANDBRUK OG KULTUR<br><i>Bård Brathøgen</i> |

|                |      |         |
|----------------|------|---------|
| Kopi sendt til |      |         |
| Funksjon       | Navn | Adresse |
| Funksjon       | Navn | Adresse |
| Funksjon       | Navn | Adresse |
| Funksjon       | Navn | Adresse |
| Funksjon       | Navn | Adresse |



# Stemmenveien 33A

Nabolaget Preststranda - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                                    |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| Drangedal stasjon<br>Linje F5                      | 5 min<br>0.4 km |
| Drangedal stasjon<br>Linje 601, 602, 603, 606, 607 | 5 min<br>0.4 km |

## Skoler

|                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| Drangedal 10-årige skole (1-10 kl.)<br>348 elever, 26 klasser | 9 min<br>0.8 km   |
| Nome vgs - avd. Lunde<br>350 elever, 29 klasser               | 40 min<br>35.2 km |
| Kragerø videregående skole<br>483 elever, 24 klasser          | 44 min<br>41.1 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Recharge Coop Extra Drangedal | 11 min |
|-------------------------------|--------|

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



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Naboskapet

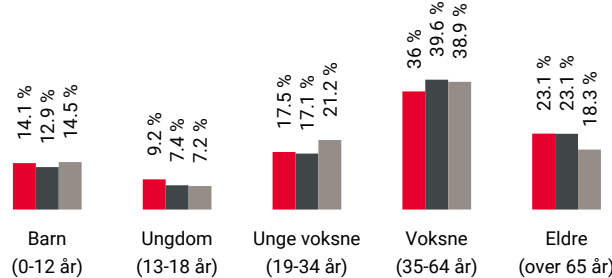
Godt vennskap 71/100



## Kvalitet på skolene

Bra 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Heirekshaug barnehage (1-5 år)<br>108 barn | 19 min<br>1.6 km |
|--------------------------------------------|------------------|

## Dagligvare

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Coop Extra Drangedal<br>Post i butikk        | 11 min<br>0.9 km |
| Bunnpris Drangedal<br>PostNord, søndagsåpent | 15 min<br>1.2 km |

## Primære transportmidler



## 1. Egen bil



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



## Trafikk

Lite trafikk 92/100



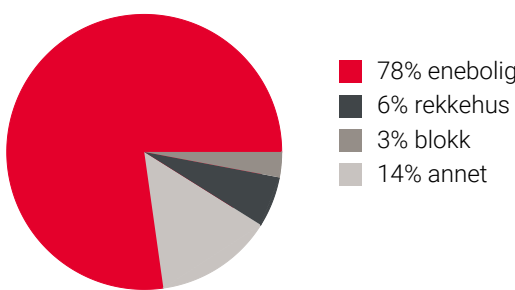
## Gateparkering

Lett 91/100

## Sport

|                                                    |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| Prestestranda sandvolleyballbane<br>Sandvolleyball | 5 min<br>0.4 km |
| Drangedal idrettshall<br>Aktivitetshall            | 9 min<br>0.8 km |

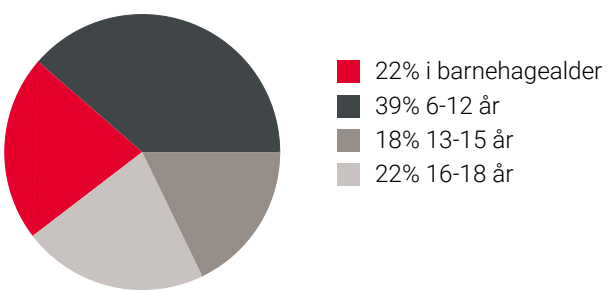
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Apotek 1 Drangedal   | 16 min |
| Drangedal Vinmonopol | 16 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



|                   |     |
|-------------------|-----|
| 0%                | 51% |
| Preststranda      |     |
| Drangedal kommune |     |
| Norge             |     |

## Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:        | Kr 5 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 8 900  |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 900 |

## Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Stemmenveien 33A  
3750 DRANGEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø  
Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

Oppdragsnummer: c9dfb8bc-f6b4-4dab-9367-15f0f7b89384

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 11.05.2023

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: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



