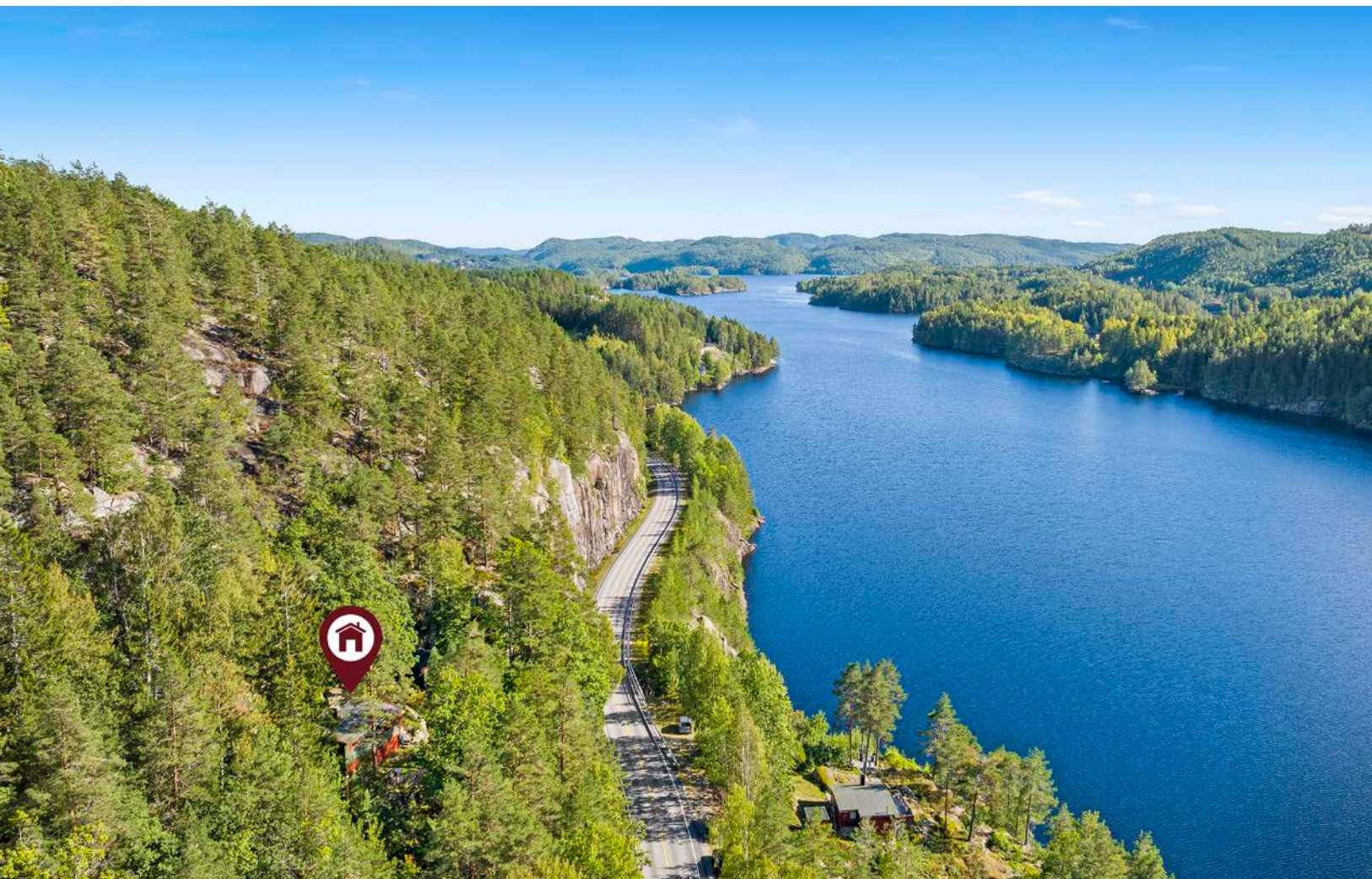


aktiv.





Eiendomsmegler
Jon Reidar Haugland

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 790 000,-
Omkostn.: Kr 21 100,-
Total ink omk.: Kr 811 100,-
Årlig festeavgift: Kr 1 550,-
Selger: Marit-Helén Augustinussen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 46/57 kvm
Tomtstr.: 1000 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 41
Oppdragsnr.: 1302250184

Sjarmerende hytte med
bod og kongedo. Rett til
båtfeste og utsikt til Toke!

Fritidseiendom med beliggenhet på oversiden av Sannesveien, og fin utsikt over Toskekilen/Øvre Toke. Her bor du tett på naturen med turterreng, badeplasser og gode fiskemuligheter i Toke – en vakker innsjø med 160 km strandlinje, utallige øyer og bukter. Perfekt for båtliv, kano og kajakk. Hytta er enkel og ble oppført i 1980, uten vann og avløp, men har innlagt strøm. Det ble lagt nytt tak for litt over 10 år siden, vinduene ble skiftet i 2018, og boden fikk nytt tak i 2020. Inneholder stue med peis, kjøkken og soverom. I tillegg følger en frittstående bod og en sjelden sjarmerende utedo med kongelig preg! Festetomt på ca. 1 mål med rett til båtfeste. Et godt utgangspunkt for deg som søker ekte hytteidyll i vakker natur!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen4
Tilstandsrapport34
Egenerklæring56
Energiattest76
Nabolagsprofil77
Forbrukerinformasjon82
Budskjema83

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

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Avvik: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble

målt et lokalt avvik på over 3cm (innenfor 2 meter) og høydeforskjell på over 5cm i hele rommet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Innhold
Hytte som inneholder:
Stue
Kjøkken
Soverom

Samt frittstående bod og utedo.

Standard
Sjarmerende og enkel hytte med innlagt strøm, oppført i 1980. Taket ble skiftet for litt over 10 år siden, vinduene ble byttet i 2018, og boden fikk nytt tak i 2020.

Hytta har adkomst via en overbygd veranda og består av tre rom. Den romslige stuen har en stor peis som naturlig midtpunkt og åpen løsning mot kjøkkenet, som er utstyrt med profilert innredning, stekeovn, kjøleskap og fryser. Soverommet har innebygd garderobeskap. Det er veranda mot sør og en lun, overbygd veranda mot vest – herfra kan du nyte flott utsikt mot innsjøen Toke.

På eiendommen finner du også en innredet bod med belegg på gulv, samt panel på vegger og i himling – perfekt for ekstra oppbevaring eller som ekstra rom. Øvrige overflater i hytta består av furugulv og panel. Dette er stedet for deg som søker ekte hyttefølelse!

I tillegg finnes en helt spesiell utedo – innredet med et kongelig preg.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Parkering
Nåværende eier har benyttet en parkeringsplass ved riksvegen, ca 70 meter fra hytta.

Forsikringsselskap
LO favør

Polisenummer
27265788

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som

tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Oppvarming med ved og strøm.

Energikarakter
F

Energifarge
Oransje

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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 790 000

Kommunale avgifter

Kr 2 635

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 1 719

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 309 361

Formuesverdi primær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 41, festenummer

42 i Drangedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Festekontrakt - doknr. 177 - tinglyst 16.01.1978
Leien kan reguleres hvert 10.år etter den vanlige prisindeks dersom en av partene forlanger det. Grunneier har forkjøpsrett. Rett til forlengelse av leie avtalen først i 30.år, så 20 nye år etter eventuell regulering av festeavgift.

Bestemmelse om båt/bryggeplass - doknr. 177 - tinglyst 16.01.1978
Det tinglyst rett til båtfeste.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på hytta. Datert 12.02.1981. Det er ingen dokumentasjon på bod/ utedo.
Mottatt tegninger fra Drangedal kommune. Tegningene stemmer ikke med dagens bruk. Det er laget soverom i boden, vegg mellom soverommene er fjernet og kjøkken hvor det tidligere var soverom. Soverommet er forøvrig angitt som bod på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.02.1981.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilkoblet vann/avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er en del av kommuneplan for Toke med Oseidvann.

Reguleringsplanen sier blant annet følgende om fritidsbebyggelse:

- Tillates utbygd inntil 100m2 BYA
Det omfatter hytte, terrasse, anneks, bod og garasje. Terrasse/veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig. Biloppstillingsplass kommer i tillegg.
- Maksimal tillatt gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 meter over gjennomsnittlig terreng, og mønehøyde ikke 6 meter over gjennomsnittlig terreng.
- Ubebygde deler av tomter skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.
- Brygger, atkomstveger og andre konstruksjoner skal ha et begrenset omfang og tilpasses omgivelsene.
- Nye tomter med felles grense kan slås sammen til en tomt. En større tomt kan da bare utnyttes som en enhet i henhold til bestemmelsene

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til fritidsformål

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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
790 000 (Prisantydning)

Omkostninger
19 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

21 100 (Omkostninger totalt)

37 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
39 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

811 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
827 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
829 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 21 100

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Det er avtalt fastpris 60.000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 250 Kommunale opplysninger
- 21 500 Markedspakke
- 5 000 Oppgjørshonorar
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med

Totalt kr: 88 750

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

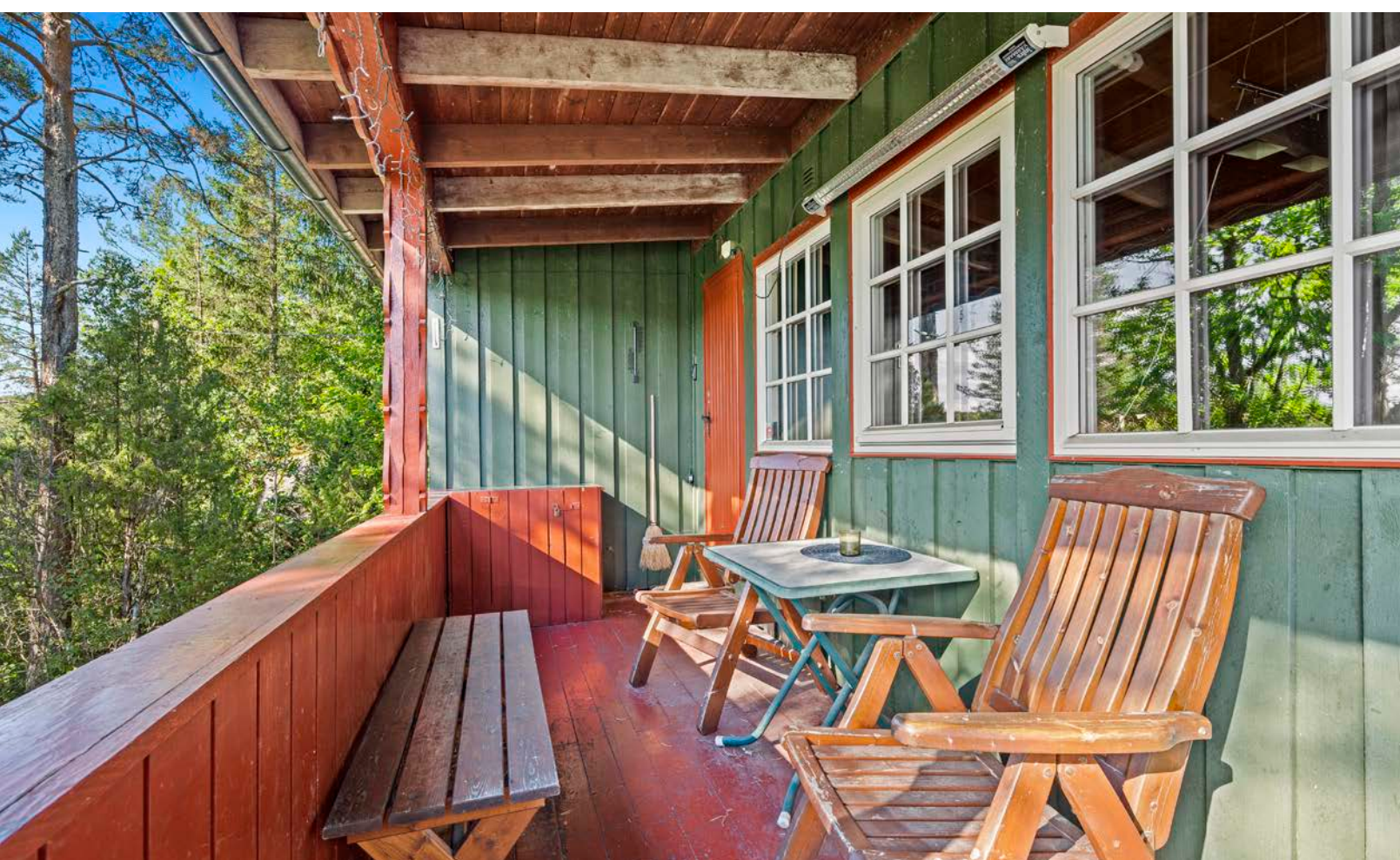
Jon Reidar Haugland
Eiendomsmegler
jon.reidar.haugland@aktiv.no
Tlf: 477 15 120

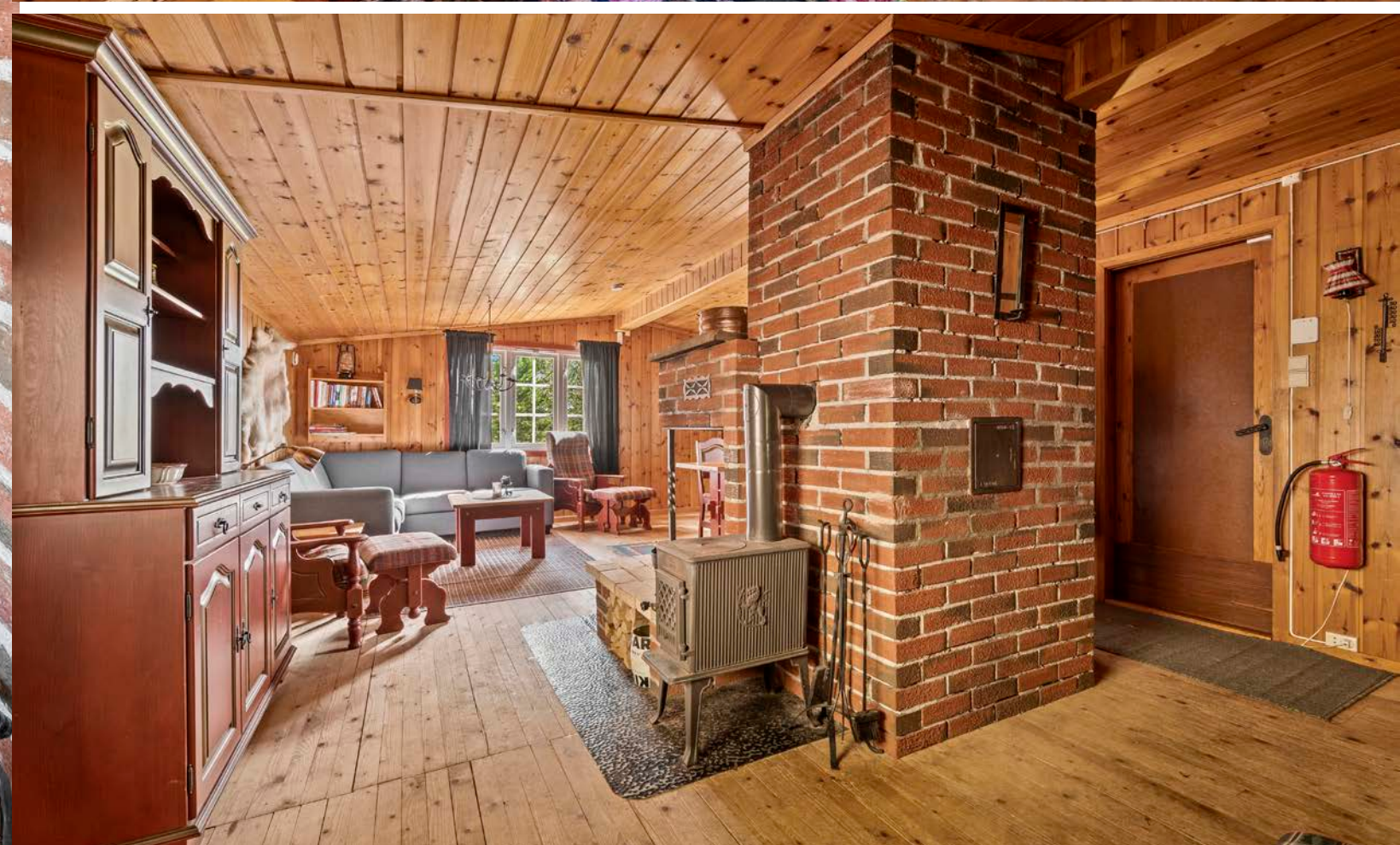
Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer
985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

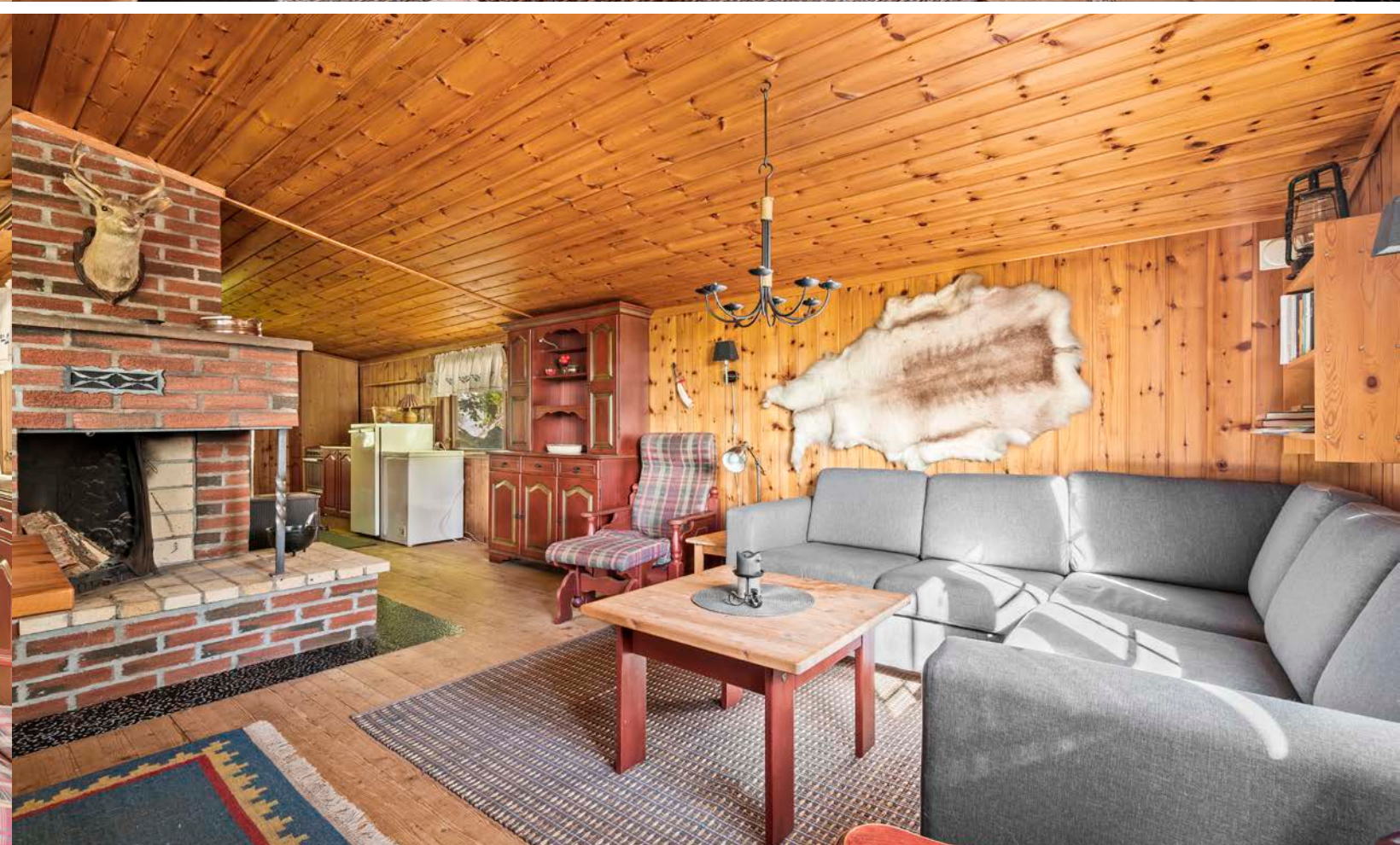
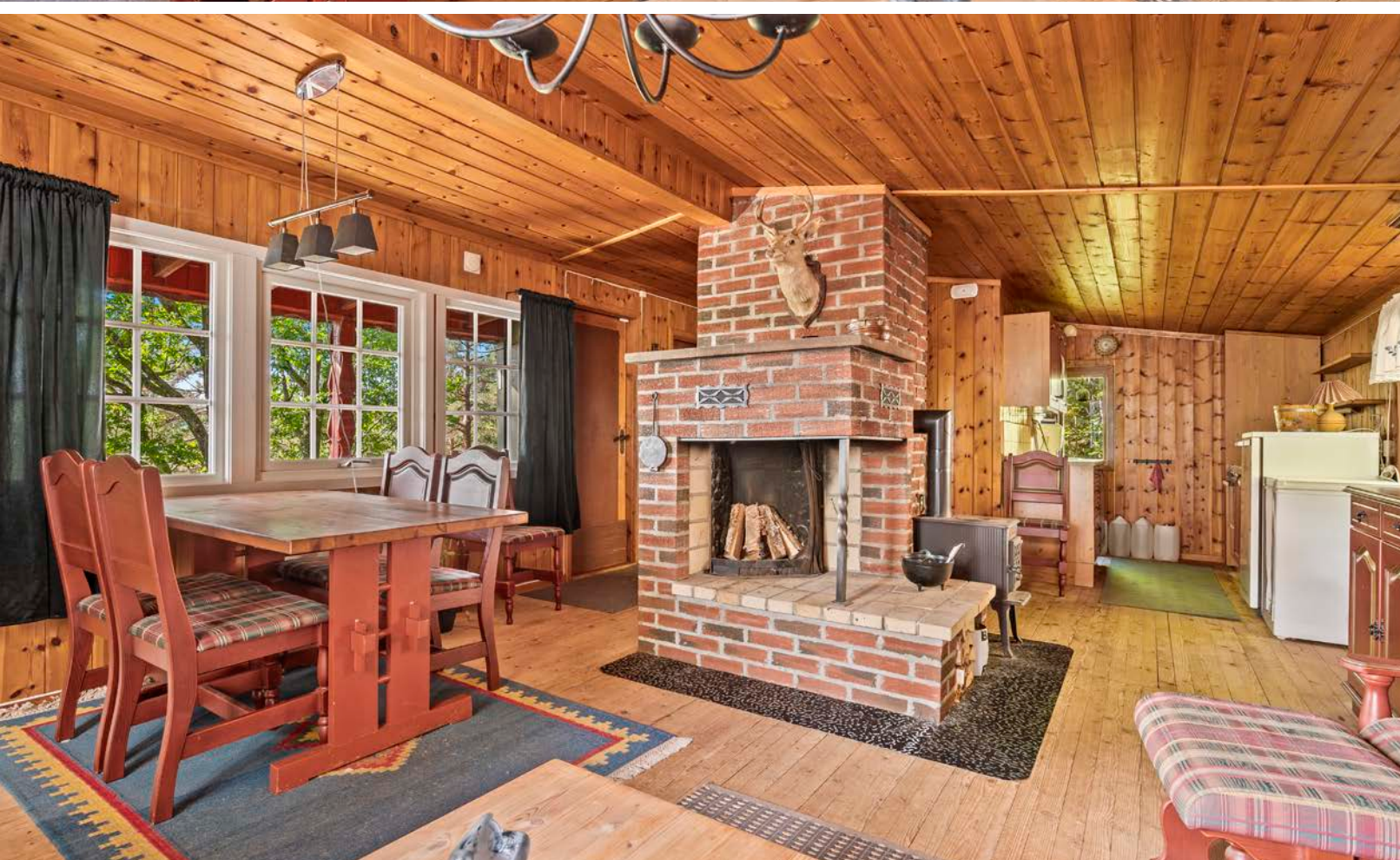
19.09.2025



Sjarmerende og enkel hytte med
innlagt strøm, oppført i 1980.











Kjøkkenet er utstyrt med profilert innredning, stekeovn, kjøleskap og fryser.



Plantegning

1. etasje

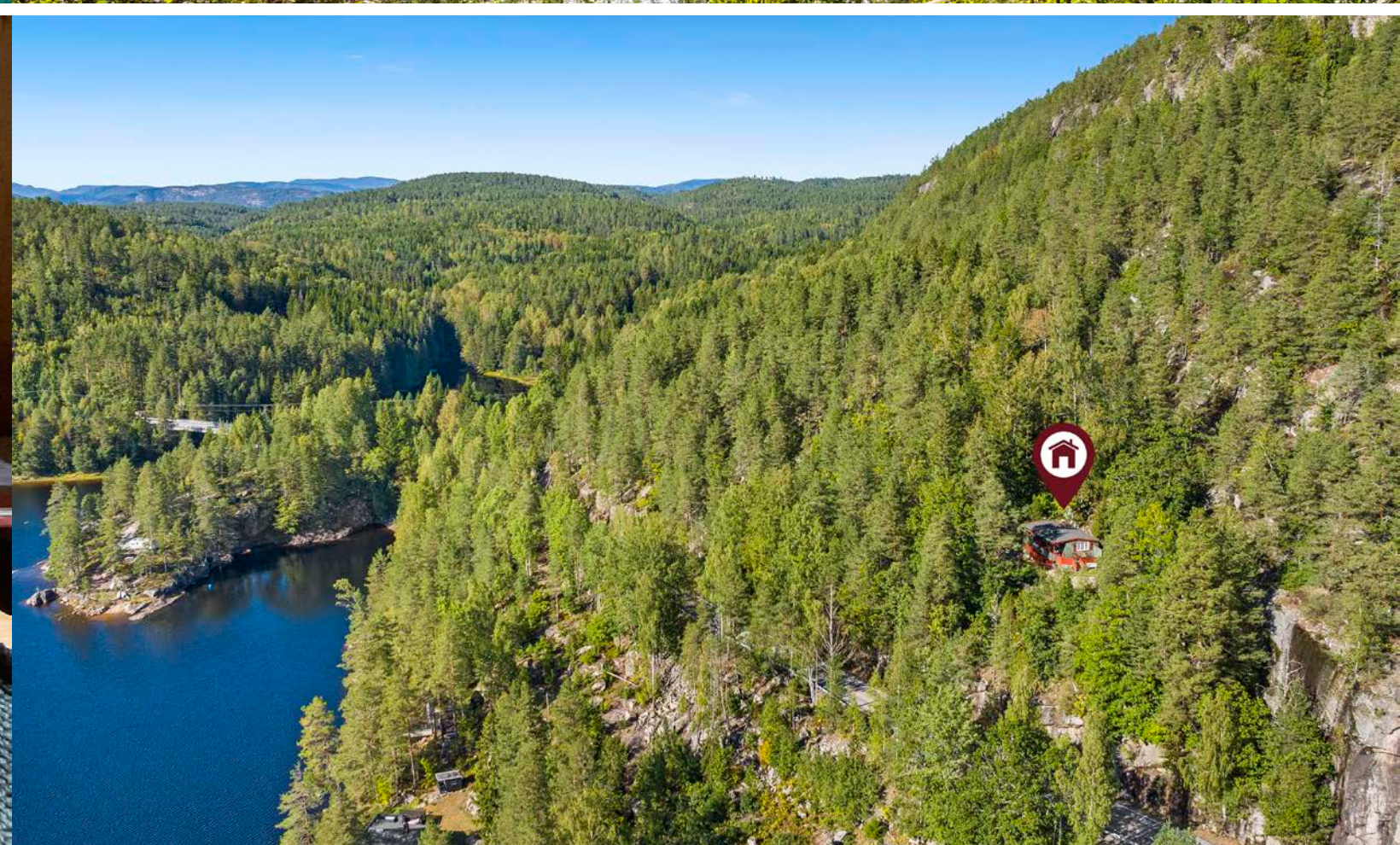
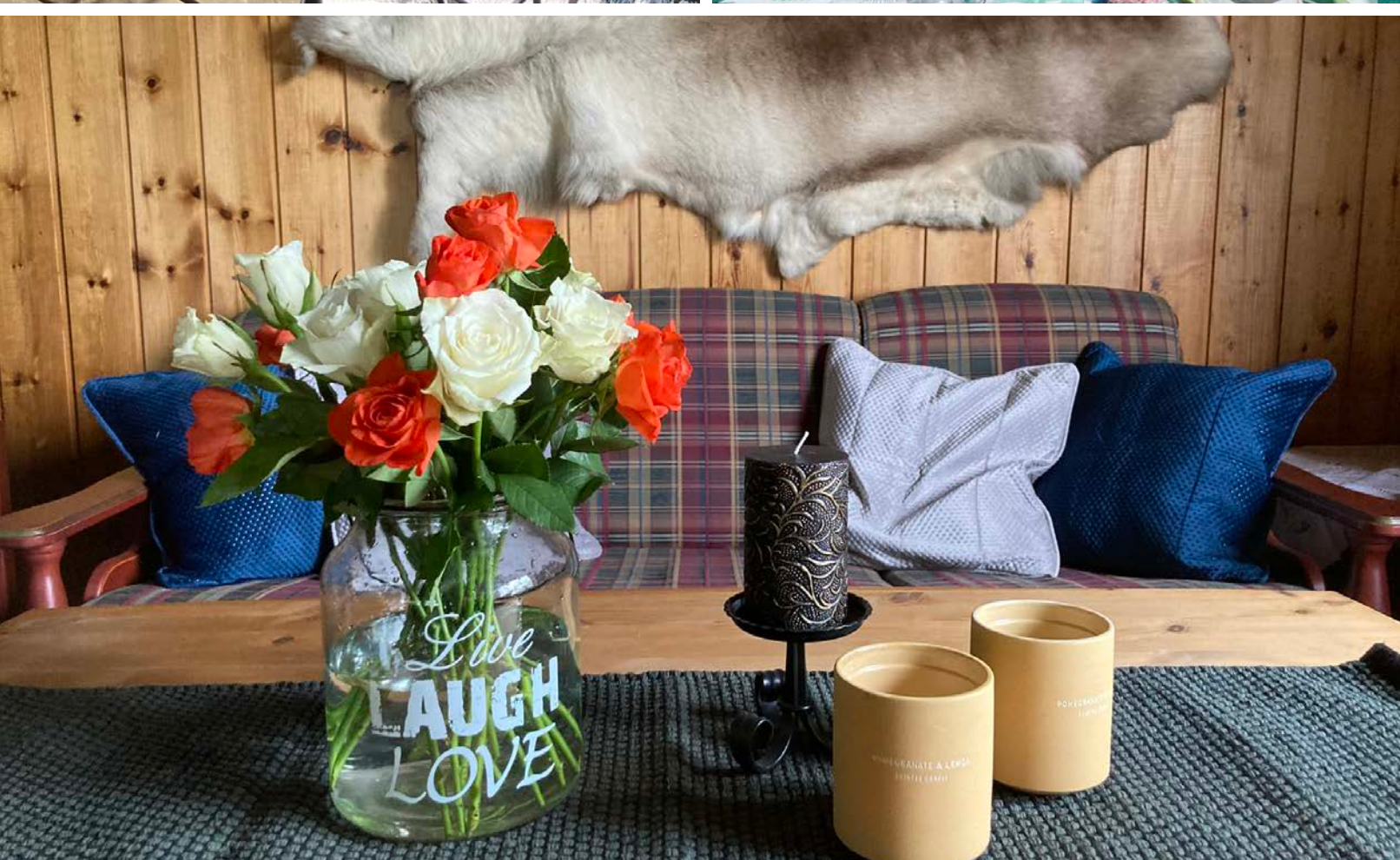
Sannesveien 248

1. Etasje



aktiv.

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









Tilstandsrapport

- Fritidsbolig
- Sannesveien 248, 3750 DRANGEDAL
- DRANGEDAL kommune
- gnr. 14, bnr. 41, fnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 16.09.2025 Rapportdato: 17.09.2025 Oppdragsnr.: 22467-1062 Referansenummer: AY9048

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig

Ole Bjørn Mofossbakke

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i trekonstruksjon over søyler av leca med byggeår 1981. Utvendig er vegger kledd med stående trekledning og taket utført som saltak er tekket med sveisepapp/asfaltfolie. Fritidsboligen har ikke innlagt vann og avløp men det er innlagt strøm. Gulvet inne er svært skjevt, og det er ikke kjent hva årsaken til dette er. utover dette ble det i all vesentlighet funnet normal bruksslitasje. Det vises til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av sveisepapp/asfaltfolie.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det er saltak i trekonstruksjon.
Det er vinduer med isolerglass fra 2018 i stue/spisestue.
Bygningen har malt ytterdør i tre.
Hytta har en terrasse i trekonstruksjon på ca. 22m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av tre, Veggene har trepanel og innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Hytta har mursteinspipe med montert vedovn og åpen peis.
Innwendig har hytta en finèrdør inn til soverommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hytta har et enkel kjøkken med innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytta har naturlig ventilasjon via veggventiler.
Elektrisk anlegg med eldre skrusikringer.
Hytta har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fritidsboligen er bygget på søyler av leca og betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

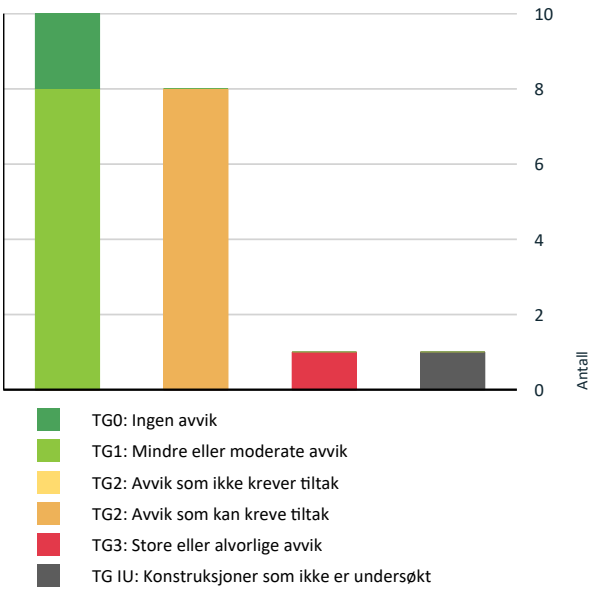
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger eldre tegninger som er vanskelige å tyde, men det ser ut til at planløsningen er forskjellig fra det den er idag. På byggetegninger tilsendt er det to soverom, og en bod hvorav den faktiske løsningen kun har ett soverom, og ingen bod.



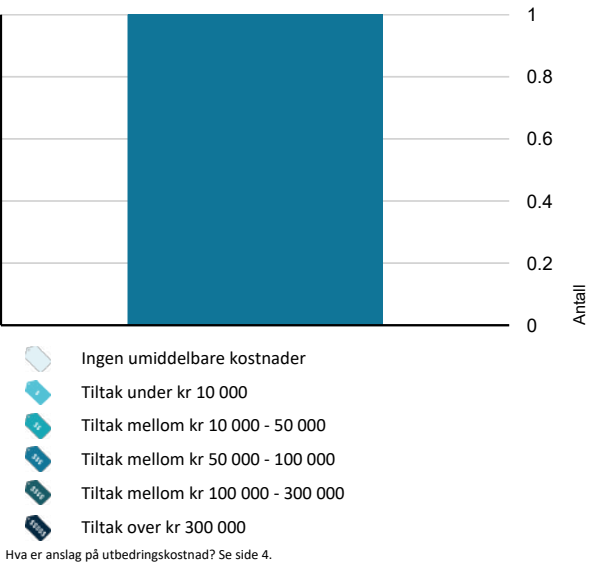
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innwendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Innwendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Innwendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det er laget en forenklet energimerking ved å bruke Enova energirapport. Vegger og vinduer er ikke detaljert. Grunnlaget for energimerkingen er Bygningskategori, bygningstype, byggeår, bygningsmateriale og bruksareal.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

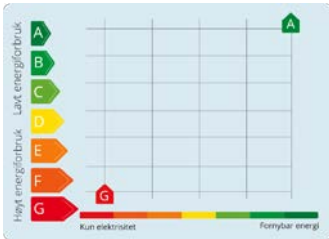
- A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.
- C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår 1981	Kommentar Byggeår er funnet i tidligere salgsoppgave
------------------------	--

Anvendelse Fritidsbolig
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av sveisepapp/asfaltfolie. Taket er besiktiget fra taknivå. Ifølge tidligere salgsoppgave er taktekkingen fra ca. 2010-2012.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass fra 2018 i stue/spisestue.



TG 2 Vinduer - 2

Øvrige vinduer i fritidsboligen er med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.



Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt ytterdør i tre.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hytta har en terrasse i trekonstruksjon på ca. 22m².

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket ble målt til ca. 85cm. Dagens krav til rekkverk er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

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



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av tre, Veggene har trepanel og innvendige tak har trepanel. Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt et lokalt avvik på over 3cm (innenfor 2 meter) og høydeforskjell på over 5cm i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Høydeforskjell på over 5cm. X på klossen angir samme høyde.

TG 0 Radon

Kravet gjelder ikke fritidsboliger, med mindre de blir benyttet som bolig. I følge NGUs aktsomhetskart for radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har mursteinspipe med montert vedovn og åpen peis.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har hytta en finèrdør inn til soverommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør justeres.



Døra tar i karm i underkant

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hytta har et enkel kjøkken med innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet mangler endel funksjoner som er vanlig å ha på kjøkken, men det anses å være en tilstrekkelig løsning på en fritidsbolig. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon via veggventiler, samt et avtrekk fra kjøkken.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med eldre skrusikringer.

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

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Det er ikke kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist gang totalt rehabilitert.



Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det er av eldre dato og det ikke har vært noen kjent kontroll de siste 5 årene.

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Hytta har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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



TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen er bygget på søyler av leca og betong. Stedvis er søyler skjeve som utgjør avvik i høydeforskjeller på etasjeskillere inne.



TG 2 Terrengforhold

- Vurdering av avvik:**
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse Lagring, blir idag benyttet som soverom	
Byggeår 1980	Kommentar Byggeår er funnet i tidligere salgsoppgave
Standard	
Vedlikehold	

Beskrivelse
Bygningen står på søyler av leca og er bygget opp i trekonstruksjon med bindingsverk og kledd med stående trekledning. Vinduer og dører med enkle glass, tak er utført som saltak tekktet med takshingel.

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

Utedo



Anvendelse Utedo	
Byggeår	Kommentar Ukjent byggeår
Standard	
Vedlikehold Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.	

Beskrivelse
Utedo oppført i trekonstruksjon med stående trekledning og tak utført som pulttak tekktet med sveisepapp/asfaltfolie. Bygningen har store vedlikeholdsbehov, det er påvist mye råteskade på utvendig kledning.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

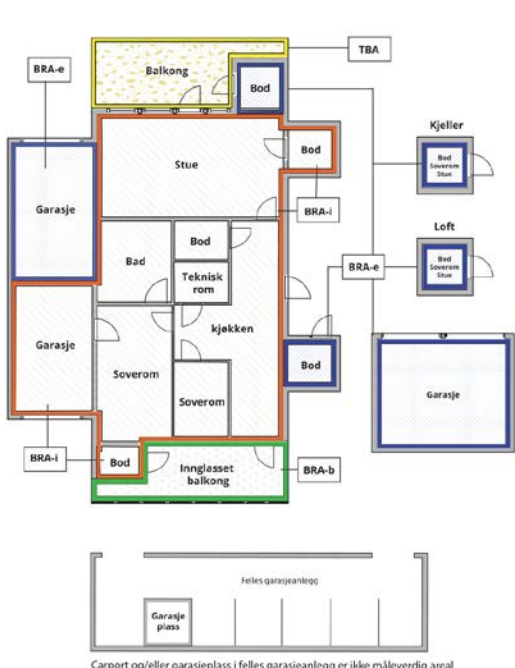
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	46			46	22
SUM	46				22
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, kjøkken, stue/spisestue		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Det tilhører en utebod samt en utedo til eiendommen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger eldre tegninger som er vanskelige å tyde, men det ser ut til at planløsningen er forskjellig fra det den er idag. På byggetegninger tilsendt er det to soverom, og en bod hvorav den faktiske løsningen kun har ett soverom, og ingen bod.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Utedo

Romfordeling

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

Kommentar
Utedoen har ikke høy nok takhøyde for å bli målt opp som bruksareal.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	46	0
Bod	0	11
Utedo	0	0

Kommentar
Fritidsbolig

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning. Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	14	41	42	0	1000 m²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Festet
Adresse		Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato
Sannesveien 248							
Hjemmelshaver							
Augustinussen Marit-Helén							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger plassert ved fin utsikt på Henseid kort vei fra Drangedal sentrum.

Adkomstvei
Sti opp fra offentlig vei.

Tilknytning vann
Ikke tilkoblet vanntilførsel

Tilknytning avløp
Ikke tilkoblet avløp

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2025	
2	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspøving 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/AV9048>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kragerø

Oppdragsnr.

1302250184

Selger 1 navn

Marit-Helén Augustinussen

Gateadresse

Sannesveien 248

Poststed

DRANGEDAL

Postnr

3750

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

LOfavør

Polise/avtalennr.

27265788

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
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 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 skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 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
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 19
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei☐ Ja
- 20
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1302250184

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250184

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Augustinussen	5bdea04112dd0b9fcd4db cffd01cc5c3946f7814	08.09.2025 08:47:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1302250184

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Trykt på selvkopierende papir

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

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Molandsmoen		14 41		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Hytte	6/1-78	15/2-78	9/78
Byggherre		Adresse		Tif.
Kai Reinholdt Johannesen		Høyhusvn. 2, Skien.		
Anmelder		Adresse		Tif.
Kai Reinhølt Johannesen		Høyhusvn. 2, Skien.		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Olaf Andersen		Porsgrunn.		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato

Stempel

Drangedal 12/2-1981.

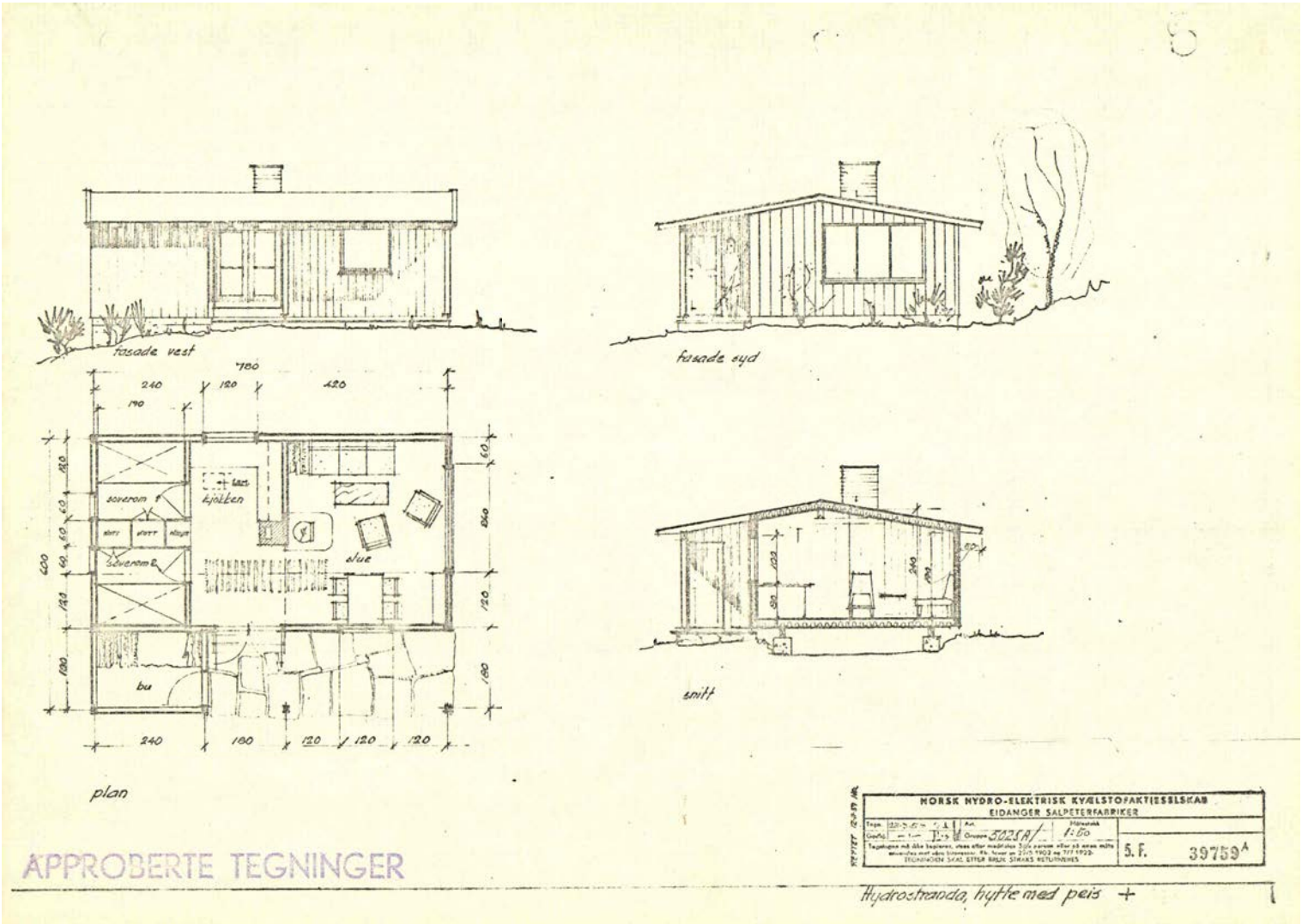

Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggesøknadsmyndighet ☐

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

61



DRANGEDAL KOMMUNE

Bestemmelser til kommunedelplan for Toke med Oseidvann 2019 - 2029

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: **03.06.2019**

Kommunestyrets godkjenning: **12.12.2019**

1 Plankrav

1.1 Tiltak som krever reguleringsplan

- Arbeid og tiltak som krever byggetillatelse etter plan- og bygningslovens bestemmelser
- Tiltak som berører flere grunneiendommer

2 Unntak fra plankrav

2.1 Unntak fra plankrav til arealformål bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7.1)

- I områder avsatt til nåværende bolig- eller fritidsbebyggelse kan tiltak etter § 20-1 bokstav a, l og m, tillates uten reguleringsplan når
 - det for boligbebyggelse ikke søkes om mer enn maksimalt 4 boliger og/eller maksimalt 1500 m² nytt tomteareal
 - det for fritidsbebyggelse ikke søkes om mer enn maksimalt 1 fritidsbolig og/eller maksimalt 700 m² nytt tomteareal
- I byggeområder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg kan det for andre formål enn boligbebyggelse og fritidsbebyggelse tillates tiltak etter § 20-1 bokstav a og k-m, uten reguleringsplan når
 - det søkes om maksimalt 500 m² BRA og/eller maksimalt 1500 m² nytt tomteareal

2.2 Unntak fra plankrav til arealformål grønnstruktur (pbl § 11-7.3)

For områder avsatt til grønnstruktur, med underformål turdrag, tillates tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, a og l uten reguleringsplan når tiltaket begrenses til opparbeiding av tursti i nedlagt jernbanetrasé for Kragerøbanen.

2.3 Unntak fra plankrav til arealformål LNF-område spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (pbl § 11-7.5 b)

I LNF-områder for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, kan tiltak etter § 20-1 bokstav a, l og m tillates uten reguleringsplan når

- det søkes om inntil 2 boliger, hver bestående av en boenhet og en sekundærleilighet
- det ikke søkes om flere fritidsboliger enn tillatt innenfor for hvert delområde SF1-SF7
- det ikke søkes om mer enn 6 utleieenheter innenfor område SN1
- det ikke søkes om tiltak med større grunnflate enn 400 m² for andre bygge- og anleggsformål

2.4 Unntak fra plankrav til arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 11-7.6)

- a) For områder avsatt til hovedformål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 11-7.6) kan tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 tillates uten reguleringsplan når det søkes om småbåthavn/flytebrygge med plass til inntil 4 båter og maksimal størrelse 12 m², samt tiltak for å sikre tilgjengelighet ved laveste tillatte vannstand i Toke.

3 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

4 Natur, landskap og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

4.1 Estetikk, landskap og grønnstruktur

- a) Det skal tas estetikk- og landskapshensyn ved alle bygge- og anleggstiltak både på land og i vann.
- b) Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg samt endringer av slike skal utformes i samsvar med sin funksjon og i samspill med omgivelsenes karakter og form.
- c) Det skal legges vekt på å bevare åsprofiler/silhuetter og å ta vare på vegetasjon og naturmiljø
- d) Ved planlegging og utforming av bygge- og anleggstiltak skal det legges vekt på å ha sammenhengende og variert grønnstruktur både med tanke på ivaretagelse av naturmangfold og i forhold til å gi mulighet for lek, aktiviteter og friluftsliv - hele året. Grønnstruktur innebærer også hvitstruktur (vinterforhold) på den måten at barn og unge skal kunne drive med enkle vinteraktiviteter nær bolig og fritidsbolig.
- e) Ny bebyggelse som er knyttet til stedbunden næring skal utformes med et bevisst forhold til den type landskap og den lokale byggeskikk det ligger i ved at det tilstrebes god sammenheng mellom landskap, bygningsvolum form, takvinkel, materialer og farger.

4.2 Kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

- a) Ta inn fra kommuneplanen datasett
- b) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. undersøkelsesplikten, kulturminnelovens § 9.
- c) Ved utforming av nye bygninger, ombygging av eksisterende bygg og andre bygnings- og anleggsmessige tiltak skal det i kulturlandskapsområder og i kulturmiljøer med bestående bygninger av historisk og antikvarisk verdi, utvises spesiell aktsomhet med tanke på å få til god tilpassing til byggeskikk og landskapskvaliteter.
- d) Alle søknadspliktige tiltak på bygninger fra før 1850 skal sendes til fylkeskommunen for uttalelse før vedtak.
- e) Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.

4.3 Vann og vassdrag (pbl § 11-9 nr. 7)

- a) Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.
- b) Det skal legges stor vekt på å sikre allmenn tilgang til områdene langs vassdraget.
- c) Det tillates generelt ikke tiltak etter pbl. §§20-1 til og med 20-5, inkludert ferdselshindrende tiltak, nærmere vann og større elver enn 100 m. Tiltak som har som formål å fremme allment friluftsliv, kulturminneverdier eller naturmangfold er unntatt fra forbudet.
- d) I områder avsatt til bebyggelse og anlegg bolig- eller fritidsbebyggelse og LNF-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse tillates ikke tiltak nærmere vann og større elver enn 50 meter. Langs mindre bekker tillates ikke tiltak nærmere enn 20 meter. Der strandlinje er vist på plankartet gjelder denne som byggegrense for tiltak.

5 Miljø og sikkerhet (pbl. §11-9 nr. 6 og 8)

5.1 Skredssikkerhet

- a) Skredssikkerhet skal dokumenteres i reguleringsplan. Der skredssikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres ved søknad om tiltak. NVE retningslinje nr 2-2011, revidert 2014: Flaum- og skredfare i arealplanar, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredssikkerhet.
- b) Ved regulering eller søknad om tiltak i områder som er under marin grense må det foretas en geoteknisk vurdering, jf. NVEs veileder 7-2014, Sikkerhet mot kvikkleireskred. Dersom undersøkelsene viser at det er behov for sikringstiltak, må disse være gjennomført før bygging kan starte opp.

5.2 Forurensset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

5.3 Elektromagnetisk felt

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg bolig- eller fritidsbebyggelse og LNF-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse skal arealdisponeringen være slik at avstanden fra senterlinja for høyspentanlegg til bygg for varig opphold og tilhørende uteareal og lekeplasser er minst 50 m. Arealer for varig opphold skal ikke få magnetfelt med verdi over 0,4 µT.

5.4 Støy

- a) Retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl § 20-1.
- b) Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning. Den skal inneholde beregning og kartfesting av støysoner, påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk og forslag til avbøtende tiltak, inkludert en vurdering av effekten av disse.

5.5 Flom og overvann

- a) NVEs retningslinjer nr. 2-2010, Flaum- og skredfare i arealplanar revidert 22. mai 2014 skal legges til grunn for planer og tiltak i flomutsatte områder.

- b) Bygge- og anleggstiltak med beboelsesrom skal ha golvnivå liggende over kote 63,0.
- c) Bekkelukking tillates ikke. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.
- d) Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier.
- e) For alle reguleringsplaner med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides VA plan. Planen skal vise hvordan overvannet skal håndteres.

5.6 Radon

Ved all nybygging av boliger og fritidsboliger, skal det gjøres tiltak for å senke radonnivået dersom nivået overstiger 100 Bq/m³.

5.7 ROS – Risiko og sårbarhet

Det settes krav om ROS-analyse (risiko og sårbarhetsanalyse) for alle reguleringsplaner. Før igangsettingstillatelse gis for bygg – og anleggstiltak, skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utgliding i byggeområdet j.f. pbl § 4.3 og 12.7. pkt 2.

6 Bestemmelser til arealformål bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur og grønnstruktur, pbl § 11-7 nr. 1 - 3

6.1 Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr. 1)

- a) Ved søknad om mer enn 4 boliger og/eller maksimalt 1500 m² nytt tomteareal kreves reguleringsplan. Det vises til § 1 og 2 for bestemmelser om plankrav og unntak fra plankrav.
- b) For gjennomføring av mindre byggetiltak som tillates uten reguleringsplan må det dokumenteres at:
 - tiltaket tilfredsstiller krav til maksimalt antall boliger, BRA og tomteareal som fremgår av bestemmelser om unntak fra plankrav i § 2.1.a) og b)
 - området ikke ligger nærmere vann og vassdrag enn 50 meter eller 20 meter fra mindre bekker
 - området ikke er flom- eller rasutsatt
 - ny bebyggelse kan innpasses i landskapsstrukturen på stedet
 - ny bebyggelse skal tilpasses og spille opp mot bestående bygningsmiljø når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnyttning
 - ny bebyggelse skal kunne benytte eksisterende infrastruktur og transportsystem
 - ny bebyggelse ikke medfører ulemper for landbruksdrift eller ligger nærmere dyrka mark enn 50 meter
 - ny bebyggelse skal ikke være i konflikt med hensyn til kulturmiljø, naturmangfold eller friluftsliv
- c) I områder som inngår i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran denne planen med unntak av kommuneplanens bestemmelser om uterom for bolig gjelder foran tidligere reguleringsplaner.

6.1.1 Byggegrense

Mindre tiltak som garasje, uthus og bod kan tillates plassert inntil 1 m fra nabogrense dersom verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 m².

6.1.2 Uterom for bolig - arealkrav

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være felles uterom (felles leke- og uteoppholdsareal)
Leiligheter fra 5 boenheter	30 m² pr 100 m² BRA boligformål eller pr boenhet	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå og være sammenhengende
Småhus (rekke-, atriumshus og to- og firemannsboliger)	50 m² pr 100 m² BRA boligformål eller pr boenhet Minimum sammenhengende areal: 5x7 m (pr boenhet)	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå
Enebolig	125 m² pr boenhet. 20 % av arealet skal ligge på terrengnivå Minimum sammenhengende areal: 7x9 m (pr boenhet)	

6.2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr. 1)

6.2.1 Plankrav

- a) Ved søknad om mer enn 1 fritidsbolig og/eller maksimalt 700 m² nytt tomteareal kreves reguleringsplan. Kravet gjelder innenfor hvert delområde slik at det ikke kan etableres mer enn 1 fritidsbolig totalt uten at det foreligger reguleringsplan. Det vises til § 1 og 2 for bestemmelser om plankrav og unntak fra plankrav.
- b) I områder som inngår i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran denne planen.

6.2.2 Byggehøyder

I områder for fritidsbebyggelse kan maksimal byggehøyde tillates inntil 7 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Ved flatt tak er maksimal byggehøyde 5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

6.2.3 Landskap og tilpassing

Fritidsboliger skal tilpasses naturlig terreng og ikke bryte med silhuetten. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkter skal ivaretas. Eksisterende terreng og stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen. Avvik eller brudd med tilgrensende bebyggelse kan vurderes i tilfeller hvor disse tilfører området nye kvaliteter. Reflekterende takmaterial tillates ikke.

6.2.4 Fritidsbebyggelse på øyene eller nærmere vassdraget enn 100 meter

- a) Eksisterende hytter som ligger på øyene eller nærmere vassdraget enn 100 m tillates utbygd inntil 100 m² BYA. Det omfatter hytte, terrasse, anneks, bod og garasje. Terrasse/veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig. Biloppstillingsplass kommer i tillegg.
- b) Maksimal tillatt gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 meter over gjennomsnittlig terreng, og mønehøyde ikke 6 meter over gjennomsnittlig terreng.
- c) Ved brann, riving og/eller hovedombygging kan det kreves endret plassering slik at det blir økt avstand til vann og strandarealer og maksimal møne- og gesimshøyde som angitt i 6.2.2.
- d) Brygger, atkomstveger og andre konstruksjoner skal ha et begrenset omfang og tilpasses omgivelsene. Det kan tillates oppføring og forlengelse av brygger slik at disse totalt får et areal på 12 m² og ikke har mer enn 4 båtplasser. (5 båtplasser eller mer krever reguleringsplan). For å legge til rette for atkomst til flytebrygger tillates anlagt en platting med maksimal størrelse på 4m² på land og landgang mellom platting og flytebrygge. Langangen kan ha bredde inntil 1,2 m og tilstrekkelig lengde for å sikre tilgjengelighet ved laveste vannstand i Toke.

6.3 Fritids- og turistformål (pbl § 11-7 nr. 1)

6.3.1 Voie camping ST1

- a) Innenfor området tillates drift av eksisterende campingplass med oppstillingsplasser for campingvogner og tilhørende fortelt/spikertelt.
- b) Spikertelt på opptil 15 m² BRA er ikke søknadspliktig så lenge det ikke åpnes for overnatting i disse. Tiltaket er meldingspliktig inntil 15 m² BRA uten overnatting, men søknadspliktig dersom det skal brukes til overnatting.
- c) Det tillates ikke spikertelt over 15 m² BRA
- d) Krav til brannsikring, herunder forhold til naboer skal overholdes.
- e) For oppstillingsplasser for campingvogner uten fortelt/spikertelt skal minsteavstanden mellom vognene være 4 meter.
- f) Det kan etableres felles sanitæranlegg for gjestene ved campingplassen. Løsning for vann og avløp skal være godkjent.
- g) Det kan tillates små hytter beregnet på utleie, de skal være en del av den vanlige driften av campingplassen. Maksimal størrelse for utleiehyttene skal være 35 m² BRA. Løsning for innlagt vann og avløp skal godkjennes av kommunen.

6.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2)

6.4.1 Fysisk utforming av trafikkanlegg

- a) Det skal legges vekt på god terreng- og landskapstilpasning og lokal vegetasjonsbruk ved opparbeidelse av veg- og parkeringsanlegg

6.4.2 Avkjørsler fra fylkesveg

- a) Antall direkte avkjørsler til vegen skal være begrenset.
- b) Avkjørsler til ny bebyggelse bør primært knyttes til eksisterende avkjørsler og plasseres med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

6.5 Grønnstruktur – turdrag (pbl § 11-7 nr. 3)

Omfatter nedlagt jernbane på strekningen fra Eskilt til kommunegrense mot Kragerø. Det tillates tilrettelegging for tursti i jernbanetraséen. Innenfor delområdet kan det anlegges mindre parkeringsplasser, rasteplasser og ny trasé for turstien der denne er brutt fordi buer er fjernet. Det

skal legges vekt på universell utforming av atkomster til turstien. Terrenginngrep skal begrenses. Tynning av vegetasjon langs linja og oppsetting av sikringsgjerde mot farlige skrenter tillates.

7 Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-7 nr. 5-6

7.1 Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl § 11-7 nr. 5)

7.1.1 LNF-områder for nåværende spredt boligbebyggelse

- a) Ved søknad om mer enn to boliger, inklusive bod og garasje, som bygges samlet som en «huskrull», kreves reguleringsplan. Det vises til § 1 og 2 for bestemmelser om plankrav og unntak fra plankrav.
- b) Ved søknad om tiltak må det dokumenteres at tiltaket:
 - kan tilfredsstille krav til godkjent vann og avløpsløsning
 - ikke ligger nærmere enn 50 meter fra vann og større elver eller 20 meter fra bekker
 - kan tilfredsstille gjeldende støykrav
 - kan få tilfredsstillende adkomst fra eksisterende veg. Nye avkjørsler fra fylkesveg tillates ikke.
 - kan tilfredsstille tekniske krav som gjelder for helårsbolig
 - ikke berører naturtypelokaliteter med A- eller B- verdi, rødlistearter kategoriene CR/EN/VU, eller eiketrær med omkrets over 200 cm i brysthøyde
 - ikke kommer i konflikt med kulturminner og kulturmiljø
 - ikke fører til forringelse av kulturlandskapet, natur- eller rekreasjonsverdier
 - ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
 - ikke medfører negative konsekvenser for landbruksdriften, også potensielt framtidig
 - ikke ligger nærmere dyrka eller dyrkbar mark enn 50 meter
 - ikke medfører bebyggelse nærmere enn 50 meter fra fylkesvei målt fra veiens senterlinje
 - ikke er flom- og rasutsatt

7.1.2 LNF-områder for framtidig spredt boligbebyggelse SB4 – SB7

- a) Ved søknad om mer enn to boliger inklusive bod og garasje, som bygges samlet i en «huskrull», kreves reguleringsplan. Det vises til § 1 og 2 for bestemmelser om plankrav og unntak fra plankrav.
- b) Ved søknad om tiltak må det dokumenteres at tiltaket:
 - kan tilfredsstille krav til godkjent vann og avløpsløsning
 - ikke ligger nærmere enn 50 meter fra vann og større elver eller 20 meter fra bekker
 - kan tilfredsstille gjeldende støykrav
 - kan få tilfredsstillende avkjørsel / adkomst fra eksisterende veg
 - kan tilfredsstille tekniske krav som gjelder for helårsbolig
 - ikke berører naturtypelokaliteter med A- eller B- verdi, rødlistearter kategoriene CR/EN/VU, eller eiketrær med omkrets over 200 cm i brysthøyde
 - ikke kommer i konflikt med kulturminner og kulturmiljø
 - ikke fører til forringelse av kulturlandskapet, natur- eller rekreasjonsverdier
 - ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
 - ikke medfører negative konsekvenser for landbruksdriften, også potensielt framtidig
 - ikke ligger nærmere dyrka eller dyrkbar mark enn 50 meter
 - ikke medfører bebyggelse nærmere enn 50 meter fra fylkesvei målt fra veiens senterlinje
 - ikke er flom- og rasutsatt

- ligger innenfor 800 meter fra eksisterende ruter for skolebuss og at trygg bussholdeplass ved fylkesvegen er etablert
- c) Nye boliger tillates i hht. fordelingen som går fram av tabellen nedenfor. Følgende antall nye boliger er tillatt pr. delområde:

Benevning i plankart	Område	Antall boliger
SB4_1	Kjos	4
SB5_1 – SB5_2	Voje	4
SB6_1 – SB6_3	Beltet Kroken-Straume	4
SB7_1 – SB7_3	Beltet Straume-Sannes	4

7.1.3 LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse SF1-SF7

- a) I LNF-områder hvor spredt fritidsbebyggelse tillates, må det dokumenteres at tiltakene:
 - ikke ligger nærmere enn 50 meter fra vann og større elver eller 20 meter fra bekker
 - kan få tilfredsstillende adkomst/avkjørsel
 - ikke berører naturtypelokaliteter med A- eller B- verdi, rødlistearter kategoriene CR/EN/VU, eller eiketrær med omkrets over 200 cm i brysthøyde
 - ikke kommer i konflikt med kulturminner og kulturmiljø
 - ikke fører til forringelse av kulturlandskapet, natur- eller rekreasjonsverdier
 - ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
 - ikke medfører negative konsekvenser for landbruksdriften, også potensielt framtidig
 - ikke ligger nærmere dyrka eller dyrkbar mark enn 50 meter
 - ikke medfører bebyggelse nærmere enn 50 meter fra fylkesvei målt fra veiens senterlinje
 - ikke er flom- og rasutsatt
- b) Fritidsbebyggelse tillates i hht. fordelingen som går fram av tabellen nedenfor. Følgende antall fritidsboliger er tillatt pr. delområde:

Benevning i plankart	Område	Antall fritidsboliger
SF1	Hoseid	6
SF2	Kursdalsseter	6
SF3	Prestøya (Oseidøya)	2
SF4	Finneid	7
SF5	Moland	2
SF6	Elsbutangen	3
SF7	Ytre Vefall	4

7.1.4 LNF-områder spredt næringsbebyggelse SN 1

- a) I LNF-områder hvor spredt næringsbebyggelse tillates, må det dokumenteres at:
 - a. tiltaket kan tilpasses bestående bygningsmiljø og kulturlandskap
 - b. tiltaket i stor grad kan benytte eksisterende infrastruktur og transportsystem
 - c. tiltaket ikke er i konflikt med dyrka mark
- b) Det tillates etablert inntil 6 enheter som utleiehytter innenfor delområde SN1.

7.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 11-7 nr. 6)

7.2.1 Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag (pbl § 1-8)

- a) Tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 til og med § 20-5 tillates ikke nærmere vassdraget enn strandlinje vassdrag som er vist på plankartet.
- b) Forbudet mot tiltak gjelder ikke tiltak knyttet til opparbeiding av tursti innenfor arealformål grønnstruktur – turdrag.
- c) Småbåthavn kan etableres i henhold til krav angitt i 7.2.2.
- d) Innenfor områder som inngår i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder reguleringsplanens byggegrenser og bestemmelser.

7.2.2 Småbåthavn

- a) Småbåthavn/flytebrygger for maksimalt 4 båtplasser kan anlegges uten reguleringsplan, men det skal søkes om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Det skal arbeides for samlokalisering av båtplasser langs Toke.
- b) Brygger/flytebrygger skal ikke overstige 6 meter lengde og 2 meter bredde. For å legge til rette for atkomst til flytebrygger tillates anlagt en platting med maksimal størrelse 4 m² på land og langgang mellom platting og flytebrygge. Langgang kan ha bredde 1.2 m og tilstrekkelig lengde for å sikre tilgjengelighet ved laveste tillatte vannstand i Toke.
- c) Ved gjenoppføring / hovedreparasjon av brygge som tidligere var mer enn 6 meter, tillates maksimalt 6 meter lengde.
- d) Det skal legges spesielt vekt på plassering av brygger slik at de ikke hindrer allmennhetens adgang i strandsonen eller er i konflikt med badeplasser, fiskeplasser, landbruksdrift eller ferdsel på Toke.

7.2.3 Hensyn til vannforvaltning og vassdragsmiljøet

Alle nye tiltak og aktivitet skal vurderes opp mot vannforskriftens §12.

8 Bestemmelser til hensynssoner etter pbl § 11-8

8.1 Båndleggingssoner (§11-8 d og f)

8.1.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720

Omfatter naturreservat med verneformål skogvern som er båndlagt etter lov om naturvern. For bestemmelser vises til fastsatt forskrift for hvert enkelt verneområde.

Område	Vernestatus	Verneformål	Dato for vern
Malfjell	Naturreservat	Skogvern	01.12.2017
Vefallnosa	Naturreservat	Skogvern	01.12.2017
Høydalsfjellet (del av)	Naturreservat	Skogvern	16.12.2005
Henneseidfjellet (del av)	Naturreservat	Skogvern	21.12.2010

8.1.2 Hensynssone friluftsliv H530

Omfatter statlig sikra friluftsområder på øyene Nordstrandøya FS00001369, Hansesøy FS00001358 og FS00001357 Beverøya. Det tillates bare enkle tiltak for å tilrettelegge for friluftsliv.

8.1.3 Hensynssone bevaring naturmiljø H560

Omfatter del av Rørholtfjorden med nedslagsfelt som inngår i verneplan for vassdrag, lokalitet 017/3.



Dagbok nr. 177 16 JAN. 1977

GRUNNSEDEL

Elsa Marie
XXXXXX XXXXXX
Nikolai Espeland,

Kragers Sørenskriverembete
lok. avg. kr. 100,-

erkjenner med dette å ha festet bort en hyttetomt til
Kai Reinholdt Johannesen, Høyhusvn. 2
Skien, födt 190344

av sin eiendom Straume Molandskogen, g.nr. 14 b.nr. 41,
for et tidsrom av 30 - tretti - år, regnet fra 1/7-77.

på følgende vilkår:

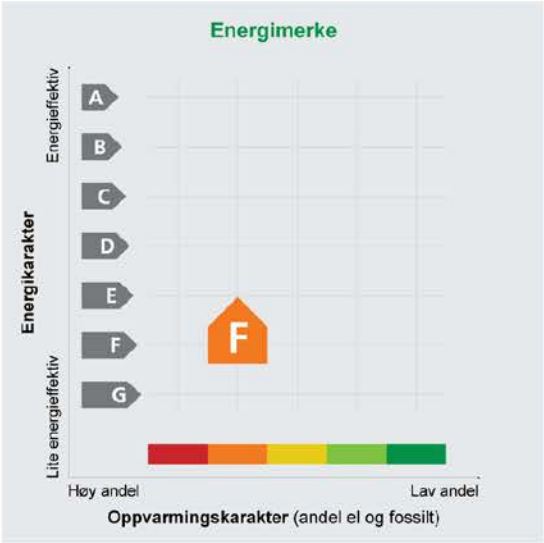
200,00 Tohundre o/100

1. Den årlige leie kr. _____ skriver kr. _____
skal betales ukrevet hvert år för 1. juli.
2. I tilfelle grunnleien ikke blir betalt ved forfall, og
heller ikke innen 3 mndr. etter at eieren har sendt
skriftlig varsel, har grunneieren rett til å se seg
løst fra kontrakten og kan kreve tomta ryddiggjort.
3. Grunneieren tar forbehold om rett til drift av skogs-
virke over tomta, og eiendomsrett til den til enhver
tid påstående skog. Hugst foretas etter samråd med
leieren.
4. Leien kan reguleres hvert 10. år etter den vanlige
praksis, dersom en av partene forlanger det.
5. I tilfelle salg av huser m. v. på tomta til andre enn
leierens nærmeste slekt har grunneieren forkjøpsrett.
Første regulering 1980
6. Ved utløpet av festetiden skal leieren ha rett til å
få denne forlenget for ytterligere 30 år, etter even-
tuell regulering av grunnleien, og deretter ytterligere
20 år.
7. I tilfelle det skulle bli tvist av forståelse eller
gjennomføring av kontrakten, skal tvisten avgjøres av
3 ugilde menn oppnevnt av lensmannen.
8. Skulle det oppstå alvorlige uoverensstemmelser mellom
hytteeier og grunneier om forhold som kan henregnes
til leieforholdet, kan grunneieren si opp kontrakten
mot å overta huser m.v. etter takst av menn som nevnt
ovenfor.
9. Kontrakten utstedes i 2 eksemplarer som underskrives
av begge parter, og hver får sitt eksemplar. Kontrakt-
en skal tinglyses og utgiftene med dette betales av
leieren.
10. Hyttetomta har fått navnet: Mr 34.
Grensen tar til rett
11. Grensene er avmerket således: nord for tunnelen på
fjellveggen, ca. 9m. opp fra vegggrunn i bolt i bratt
fjellvegg. Går i v. rettn. ca. 4 m. til bolt nr. 2,
og så i samme rettn. ca. 43.m. til bolt nr. 3, så i
n. rettn. ca. 39 m. til bolt nr. 4 i fjellvegg. Følger
fjellveggen til utg.punktet. Tomta er en åpen trekant.
Areal ca. 1,00 dekar.
12. Festeren har rett til båt feste. Framleie ikke tillatt,
Drangedal 30 november 1977.

(Leier.) (Grunneier.)

Kai R. Johannessen Elsa Marie Espeland

Adresse	Sannesveien 248
Postnr	3750
Sted	DRANGEDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	14
Bnr.	41
Seksjonsnr.	
Festenr.	42
Bygn. nr.	165496175
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1268261
Dato	25.05.2021



Innmeldt av Jon-Reidar Haugland

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Sannesveien 248

Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 11 min 🚗
🚆 Drangedal stasjon Linje F5	10 min 🚗 11.1 km
🚆 Neslandsvatn stasjon Linje F5	14 min 🚗 15.9 km
🚆 Straume øst Linje 601	12 min 🚶 1.1 km
🚆 Moland Linje 601	15 min 🚶 1.4 km

Avstand til byer

Kragerø	34 min 🚗
Porsgrunn	37 min 🚗
Skien	41 min 🚗
Sandefjord	1 t 10 min 🚗
Oslo	2 t 21 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Spar Drangedal	8 min 🚗
🚗 Recharge Coop Extra Drangedal	10 min 🚗

Vintersport

- Alpin
- Gautefall Alpinsenter
 - Kjøretid: 31 min
 - Skitrekk i anlegget: 6



Sport

🏏 Straume Grendehus aktivitetsplass Ballspill	3 min 🚗 2 km
🏏 Henseid balløkke Ballspill	3 min 🚗 3.8 km

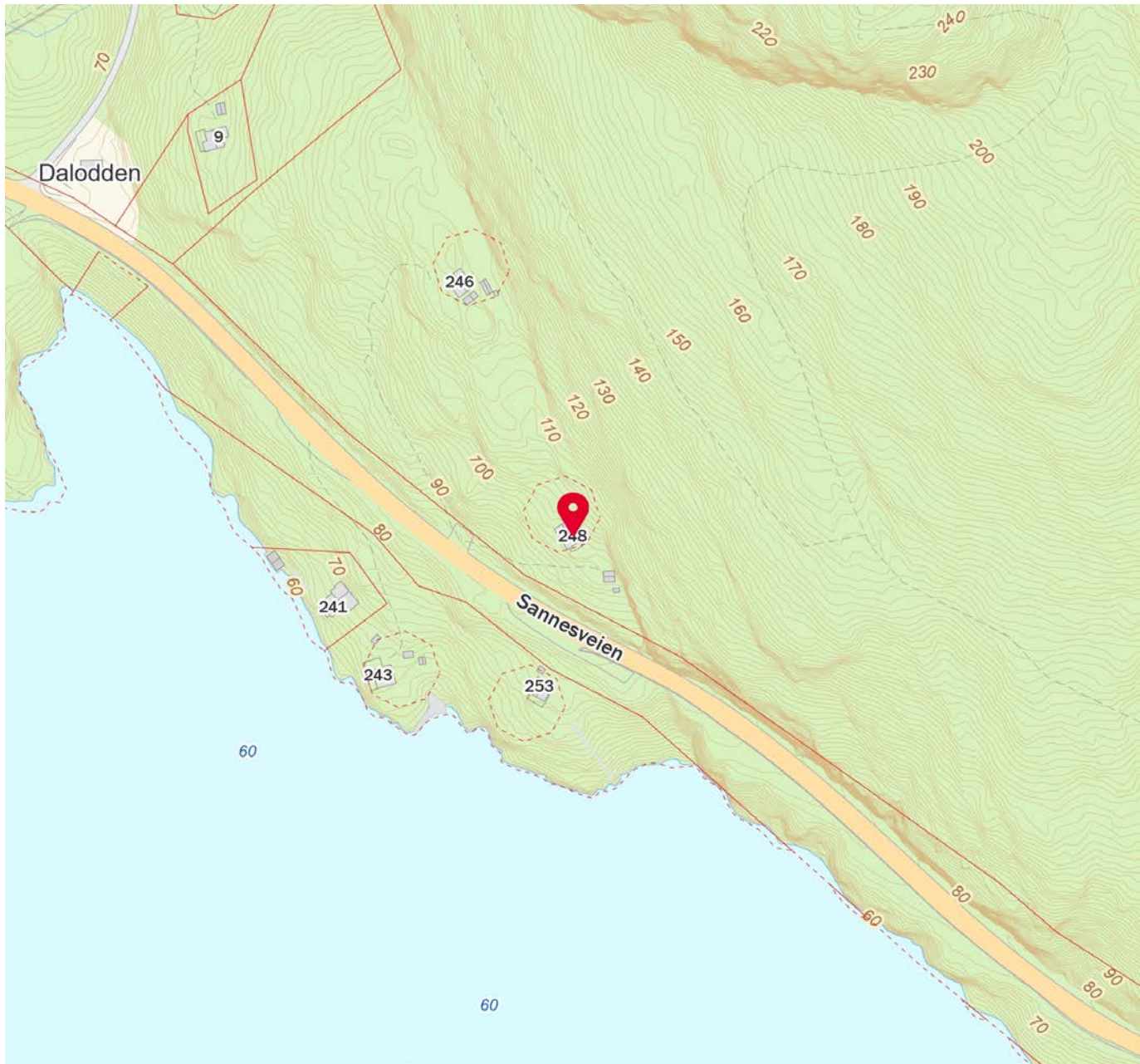
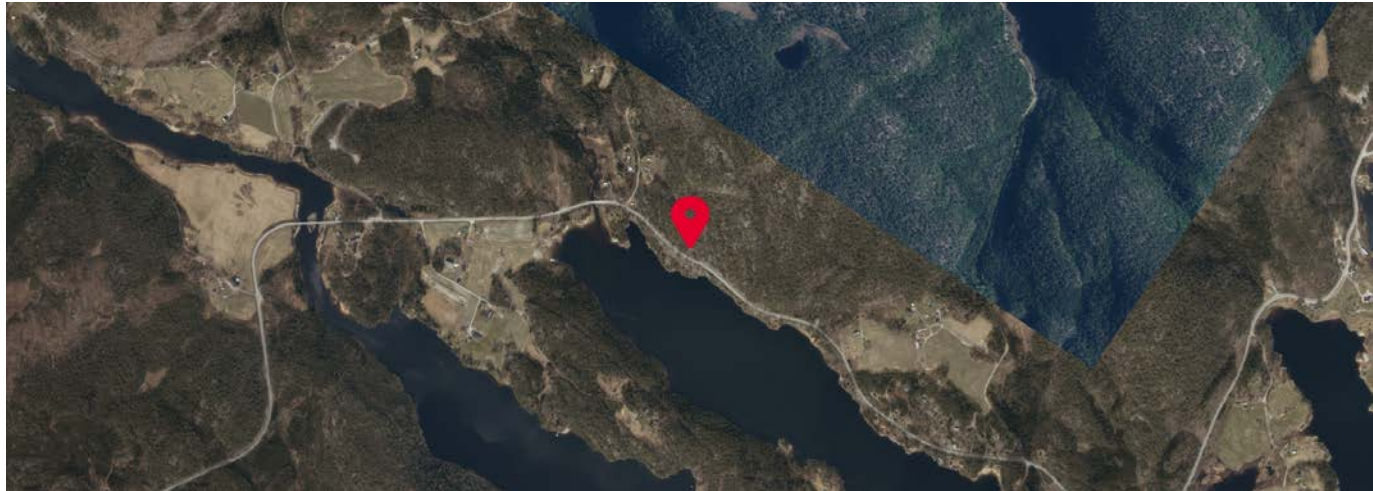
Dagligvare

Spar Drangedal Post i butikk	8 min 🚗 10 km
Bunnpris Drangedal PostNord, søndagsåpent	8 min 🚗 10.1 km

Varer/Tjenester

📦 ALTI Kragerø	24 min 🚗
🏪 Apotek 1 Drangedal	8 min 🚗
🌿 Drangedal Vinmonopol	8 min 🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sannesveien 248
3750 DRANGEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre