

Hareveien 14

Gautefall Panorama



Prisantydning: **kr 4 490 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Flott hytte med fantastisk utsikt og stor, solrik terrasse. 2 bad og 4 soverom. Nydelig beliggenhet i vakker natur!

OMRÅDE

Gautefall Panorama

ADRESSE

Hareveien 14, 3750

DRANGEDAL

Prisantydning

kr 4 490 000,-

Omkostninger: **kr 132 550,-**

Totalpris: **kr 4 622 550,-**

Formuesverdi: **kr 140 000,-**

Kommunale avgifter: **kr 19 991,- per år**

Eiendomskatt: **kr 7 916,-**



BRA-i: 149 m²

BRA-e: 21 m²

BRA-b: 6 m²

BRA Total: 176 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2011

Soverom: 4

Rom: 6

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1445.1 m²

Guro Hana

Eiendomsmegler

942 54 652

Guro.Hana@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

HAREVEIEN 14

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 165 i Drangedal kommune.

Areal

BRA - i: 149 m²

BRA - e: 21 m²

BRA - b: 6 m²

BRA totalt: 176 m²

TBA: 79 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 100 m² Gang x 2, vaskerom, bad, trapperom, stue, kjøkken, soverom x 2.

2. etasje

BRA-i: 49 m² Stue, bad, soverom x 2.

BRA-b: 6 m² Innglasset balkong.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

79 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Bod x 2.

Ikke målbare arealer

2. etasje: 8 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Rita Riksfjord Antonsen og John Sverre Antonsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Hareveien 14 i Drangedal Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport. Det er bare noen punkter som har fått TG: 2 : en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen. Hytten fremstår med et hovedinntrykk som er bra og avvikene er begrenset. Ut over dette er det generelt registrert lette symptomer på bruksslitasje. Man må påregne vanlig vedlikehold.

TG 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Innvendig > Innvendige trapper

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom 1 etasje > Ventilasjon
Våtrom > 2 etasje > Bad 2 etasje > Sanitærutstyr og innredning

TG 2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Innvendig > Overflater
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom 1 etasje > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1 etasje > Bad 1 etasje > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2 etasje > Bad 2 etasje > Sluk, membran og tettesjikt

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1445.1 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er fredfulle og idylliske; her er scenen satt for feriemodus og påfyll av energi. Nærområdet byr på fiskevann, oppkjørte skiløyper og flotte turmuligheter i vakker natur, noe som gir god rekreasjon og aktive feriedager sommer som vinter. Hytta ligger høyt og solrikt til, med fantastisk panoramautsikt over fjellene, flere innsjøer og skogkledde åser. Tomten er på over 1,4 mål, med gress, lyng, fjell, trær og annen stedlig vegetasjon.

Det er enkel adkomst via bilvei helt frem, og hytta har en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering. Mellom inngangen og en stor utebod er tomten opparbeidet med skiferstein, og rundt om på eiendommen er det flere utsiktspunkter hvor man kan trekke seg tilbake for litt egentid. Fra stuen og kjøkkenet er det utgang til en herlig og delvis overbygget terrasse på ca. 79 kvm – der utsikten viser seg fra sin beste side.

Ta en pust i bakken mens du skuer utover det naturskjønne landskapet. Utestikk og belysning er installert, og uteplassen har videre adkomst til grøntarealene. Den store terrassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder i godt lag. Gode solforhold gjør det mulig å virkelig nyte varme og late sommerdager til fulle. For bruk hele året har hytta en innglasset balkong ved loftstuen, med belysning og et areal på ca. 6 kvm.

Beliggenhet

Hytta ligger i et naturskjønt og veletablert hytteområde i Drangedal kommune. Stedet er et eldorado for både jakt, fiske og friluftsliv. Kommunen byr på storslått natur så langt øyet kan se og svært gode turmuligheter som kan benyttes gjennom hele året. I nærområdet finner du 1750 større og mindre vann og innsjøer, og med fiskekort har du tilgang til 22 fiskevann med tilhørende båt og gapahuker.

Drangedal kommune er nok for mange kjent for vakre Gautefall. Gautefallheia er Drangedals største utfartsområde og strekker seg inn i nabokommunen Nissedal. Vinterstid byr området på flott skiterreng bestående av kilometervis med oppkjørte løyper, og skiføret kan på snørike vintre holde seg helt til mai måned. En kort kjøretur unna (ca. 13 min) ligger et av Telemarks største skisentre, Gautefall skisenter.

Her finner du blant annet en av Norges mest moderne 6-seters ekspressheiser, samt 7 heiser, 16 forskjellige nedfarter og eget langrenn/skiskytteranlegg. Om sommeren kan nærområdene friste med flere, flotte strender og koselige badevann. Det anbefales å ta en tur til Sommarsletta like utenfor Treungen sentrum.

I Ileklev og Eikholm ligger herlige Jettegryter, Nissedals "naturlige badeland", med naturlige sklier nedover

elveleiet og badekulper i jettegrytene. De tøffeste hopper ned i den største gryta. Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix og Spar i Treungen. I Treungen ligger også bakeri, Bygger'n og stemningsfulle Treungen gjestgiveri. Sistnevnte holder til i et flott hus i jugendstil.

Også Z museum er et fint reisemål, hvor du kan vandre gjennom historien og se mange spennende ting fra en annen tid. Extra Drangedal, Bunnpris og Spar Drangedal ligger i sentrum av Drangedal. Her finnes også et godt kollektivtilbud med både buss og tog. Fra Drangedal stasjon er det avganger i retning Kristiansand, Oslo og Stavanger

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglern og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningsakkyndig

Ramberg Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og dragere i tre. Dører i tre med isolerglass og malte trevinduer med isolerglass. Etasje skille i tre og støpt plate på mark.

Sammendrag selgers egenerklæring

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Punkt 1: Vannet har frosset på badet i 2 etasje i vinter. Dette er utbedret

Punkt 2: Tatt av kledning på utsiden der badet er, og isolert bedre (2024).

Punkt 3: Vi hadde en åpen terrasse i 2 etasje , vi merket at det ble en liten lekkasje på taket i kjøkkenet.

Gulvet på terrassen ble tatt opp, og det ble lagt på nytt. Terrassen ble lukket med vinduer, og da ble problemet løst.

Punkt 4: Det ble satt inn vinduer på terrassen i 2 etasje (2019).

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, bad, vaskerom, trapperom, stue, kjøkken og 2 soverom.

2. etasje: Stue, bad og 2 soverom.

Annet: Utvendig bod fra 2016 - på ca. 21 kvm.

Standard

Vindfang og gang

Et overbygd inngangsparti ønsker velkommen, med belysning og plass til en benk eller et kafésatt. Vel inne har hytta et innbydende vindfang med flislagt gulv og trepanel på veggene. Her passer det fint å innrede med knagger og skohyller, og vindfanget ligger i tilknytning til en stor gang med samme type overflater. Begge rommene er utstyrt med gulvvarme, og i gangen ryddes yttertøyet enkelt bort i et stort garderobeskap med hvite fronter.

Stue

Stuen er et åpent og luftig oppholdsrom for hele familien, med flotte lys- og utsiktsforhold via gode vindusflater i tre retninger. Sammen med alt lyset gir ekstra god takhøyde en herlig atmosfære i stuen. En glassdør fører ut til den solfylte terrassen, og om sommeren er det hyggelig å trekke ut for middager i varmen. Etter en lang dag ute kan man komme inn å finne varmen foran en peisovn, og stuen er smakfullt innredet med 1-stavs parkettgulv og lyst trepanel på veggene.

Kjøkken

Innenfor stuen har hytta et flott kjøkken med sorte gulvfliser, varmekabler og nydelig utsikt over naturen. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. Det er direkte utgang til terrassen, perfekt for både morgenkaffen og sosiale grillmiddager. Selve kjøkkenet byr på god skap- og benkeplass;

her får du alt du trenger i feriene – og mer til. Innredningen har hvite, profilerte fronter i tre, foliert benkeplate og dobbel oppvaskkum av porselen.

Som samlingspunkt er det etablert en smart barløsning for både måltider og gode samtaler mens maten tilberedes. Over benken er det belysning, og over kokesonen har kjøkkenet en plate og en ventilator. Downlights i store deler av taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Hvitevarene er integrert i innredningen, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og en kombinert kjøl/frys.

Loftstue

I andre etasje finner man en hyggelig stue med tregulv og trepanel – et ekstra oppholdsrom for både lek og avslapning. Rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film. Utenfor stuen har hytta en innglasset balkong, en fin romforlengelse året rundt.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er meget praktisk, med eget vaskerom i første etasje og to delikate bad på hvert sitt plan. Badet nede har et stilrent uttrykk, der mørke gulvfliser kombineres med lyse fliser og gråmalt panel på veggene. Her er det toalett, downlights, varmekabler og en dusjnise med svingbar dør. Den øvrige innredningen består av et klassisk servantskap, et matchende høyskap med glassfront og et speil med belysning.

Bad 2

Badet oppe har blå gulvfliser med varme, mens veggene er kledd med trepanel og lysegrå fliser. Downlights og varmekabler er installert, og badet har vegghengt toalett og et dusjhjørne med skyvedører. Baderomsinnredningen består av en stor benk med hvite skuffer, nedfelt servant og tilhørende speil. Skuffene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Baderommet er stort, så om man ønsker er det plass til å etablere badstue eller boblebad.

Vaskerom

Vaskerommet er innredet med flislagt gulv, varmekabler og gråmalte panelvegger. Det er montert et hvitt benkeskap med nedfelt utslagsvask og tilhørende overskap, og under benken har rommet opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Hytta har til sammen fire koselige soverom – to i hver etasje. Med hele fire soverom er det gode muligheter for å ta med seg gjester til fjells. Alle soverommene innredes enkelt med flere sengeplasser, og på hovedsoverommet står det et garderobeskap. Gangen nede er innredet med et stort skap, og rikelig med ekstra lagringsplass finnes i en utebod på hele 21 kvm.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen:

Parkering

Det er gode muligheter for parkering på en gruslagt gårdsplass langs hytteveggen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring ASA-49

Diverse

Kort fortalt

- Innholdsrik hytte over to etasjer.
- Parkering på gruset gårdsplass.
- Kort vei til skisenter og turveier.
- En flott terrasse på ca. 79 kvm.

- Praktfull utsikt over landskapet.
- Gode solforhold på eiendommen.
- 1,4-måls tomt med gress og lyng.
- Nyere utebod på ca. 21 kvm.
- Stort kjøkken med spiseplass.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Barløsning og integrerte hvitevarer.
- Luftig stue med ekstra takhøyde.
- Peisovn og godt lysinnslipp i stuen.
- Loftstue for ekstra fleksibilitet.
- Innglasset balkong ved stuen.
- To bad/wc med varmekabler.
- Et eget vaskerom i 1. etasje.
- Hele fire soverom, ett med skap.

ENERGI

Oppvarming

Hytta oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, supplert av gulvvarme på badene, i gangen, i vindfanget, på kjøkkenet og på vaskerommet. Stuen har en peisovn for vedfyring. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenet og bad – ellers naturlig tilluft. En ca. 200 liters varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, og hytta er tilknyttet et privat renseanlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 19 991

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer følgende:

- Eiendomsskatt
- Feiing
- Renovasjon
- Vann

Eiendomsskatt

Kr 7 916

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 140 000

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 0

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av ukjent. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Adkomst via privatvei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse - frittliggende, tilhører reguleringsplan Laukfjell hytteområde, datert 12.05.2022.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
- Fritidsbebyggelse nåværende

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie**Legalpant**

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

Kommentar konsesjon

Drangedal kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer i utgangspunktet boplikt. Denne eiendommen er imidlertid ifølge kommunen registret som fritidseiendom og er fritatt for boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekrefter at eiendommen skal benyttes til fritidsformål. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er under tvangssalg og oppdraget er gitt av Tingretten. I denne forbindelse er det viktig for kjøper å være oppmerksom på at det er begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved eiendommen. Eiendommen bør derfor befares sammen med en bygningskyndig. Det gjøres videre oppmerksom på at det gjelder spesielle regler for budgivning, overtakelse og utgifter som kan påbeløpe for kjøper. Disse vil du få opplyst ved henvendelse Sørmeglere. Henviser for øvrig til lov om tvangsfullbyrdelse av 26.juni 1992 kap. 11 og 12. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Prisantydning

Kr 4 490 000

Totalpris

Kr 4 622 550

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 112 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 132 550,-

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

Overtakelse

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper(megler) oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Budgivning

Ved tvangssalg gjelder spesielle regler for budgivning, jfr. Tvangfullbyrdsloven § 11-26. Budskjema ligger vedlagt og rådgivning fås hos Sørmeglere.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 3,25 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.950,-

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Rita Riksfjord Antonsen
John Sverre Antonsen

Oppdragsansvarlig

Guro Hana
Eiendomsmegler
Guro.Hana@sormegleren.no
Tlf: 942 54 652

Sørmegleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16
3770 Kragerø
Tlf: 359 81 100
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

05.08.2024











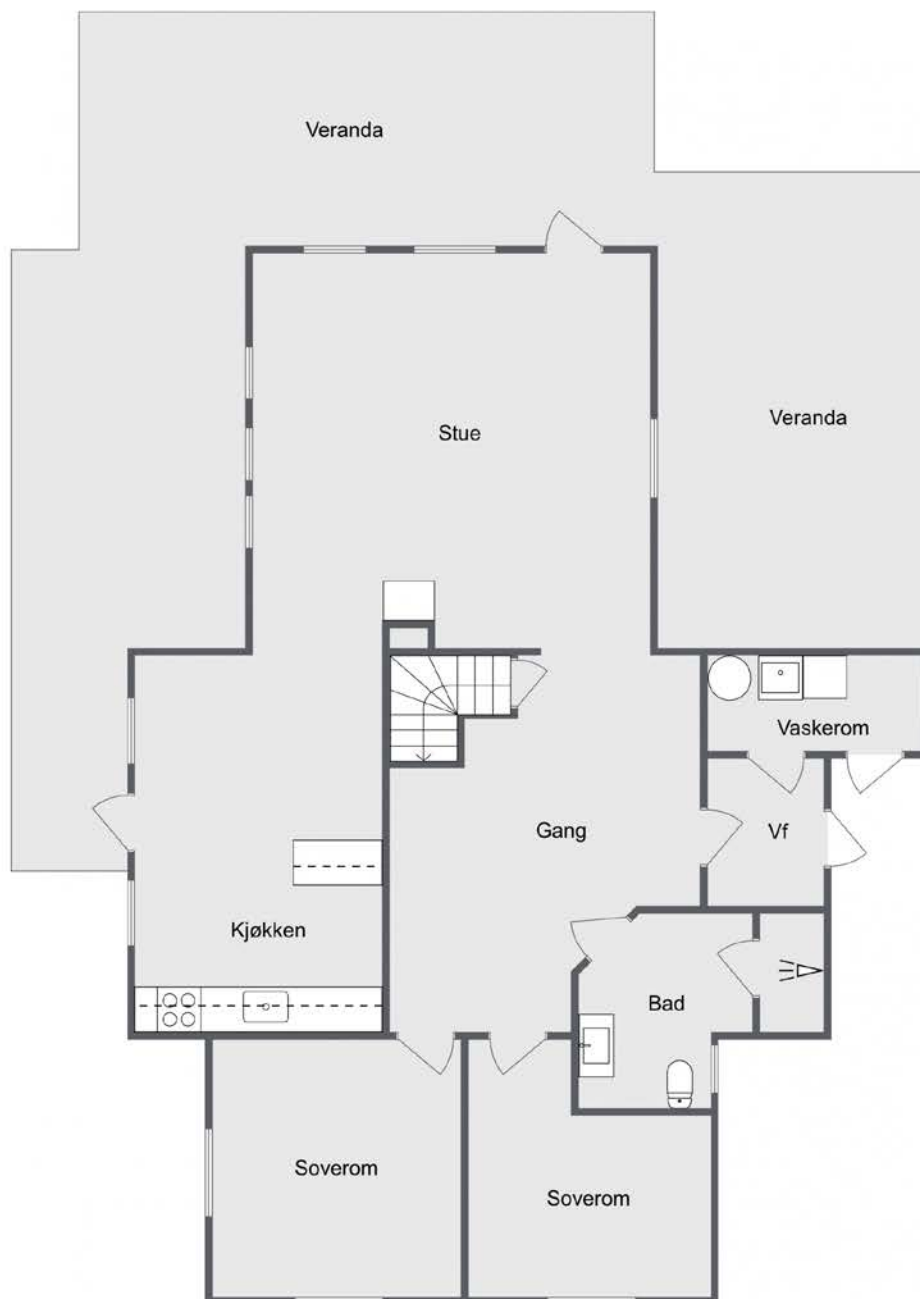






Hareveien 14

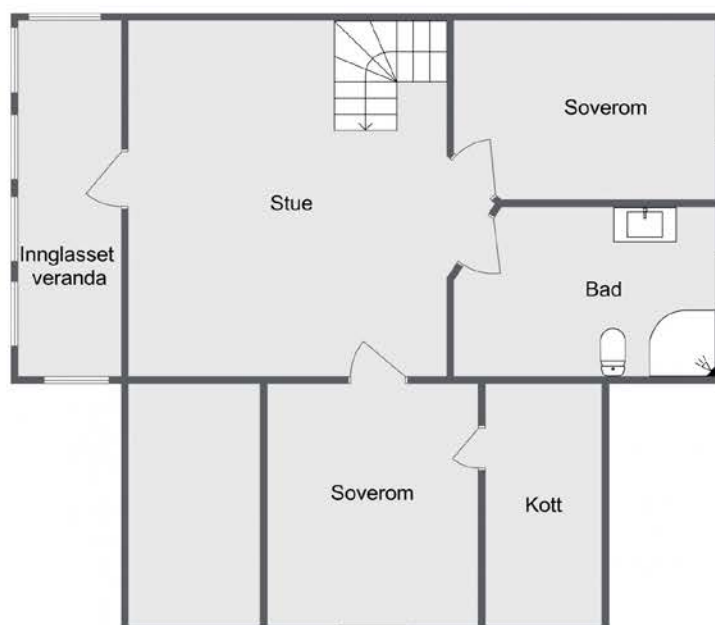
1. Etasje



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

Hareveien 14

2. Etasje









Nabolagsprofil

Hareveien 14

Høyde over havet

575 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	2 t 9 min	🚗
🚏 Drangedal stasjon Buss, tog	33 min	🚗 28.3 km
🚏 Drangedal stasjon Linje F5	33 min	🚗 28.5 km
🚏 Gautefallgardane Linje 602	11 min	🚗 5.3 km
🚏 Gautefallbrua Linje 602	11 min	🚗 5.7 km

Avstand til byer

Kragerø	1 t 12 min	🚗
Porsgrunn	1 t 25 min	🚗
Skien	1 t 26 min	🚗
Arendal	1 t 44 min	🚗
Oslo	3 t 12 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🔌 Skagerak Energi Gautefall Skisenter	13 min	🚗
🔌 Treungen Supercharger	25 min	🚗

Vintersport

Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Kjøretid: 14 min
- Skitrek i anlegget: 6



Aktiviteter

Gautefall Akebakke	13 min	🚗
Ski Logde Gautefall	13 min	🚗

Sport

🏀 Fjelltun leirskole balløkke Ballspill	12 min	🚗 6.2 km
🏀 Bostrak sandvolleyballbane Sandvolleyball	22 min	🚗 16.5 km

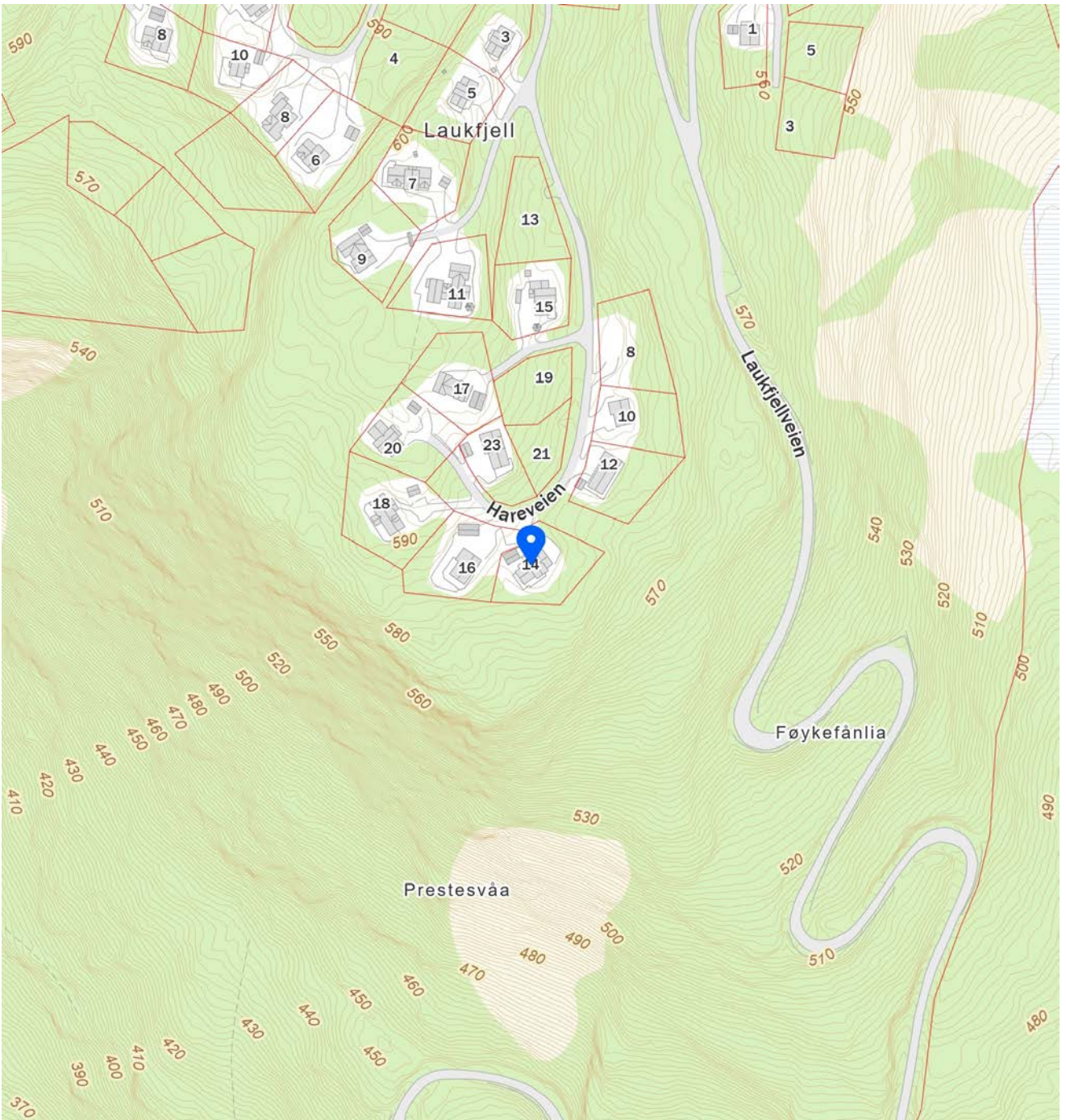
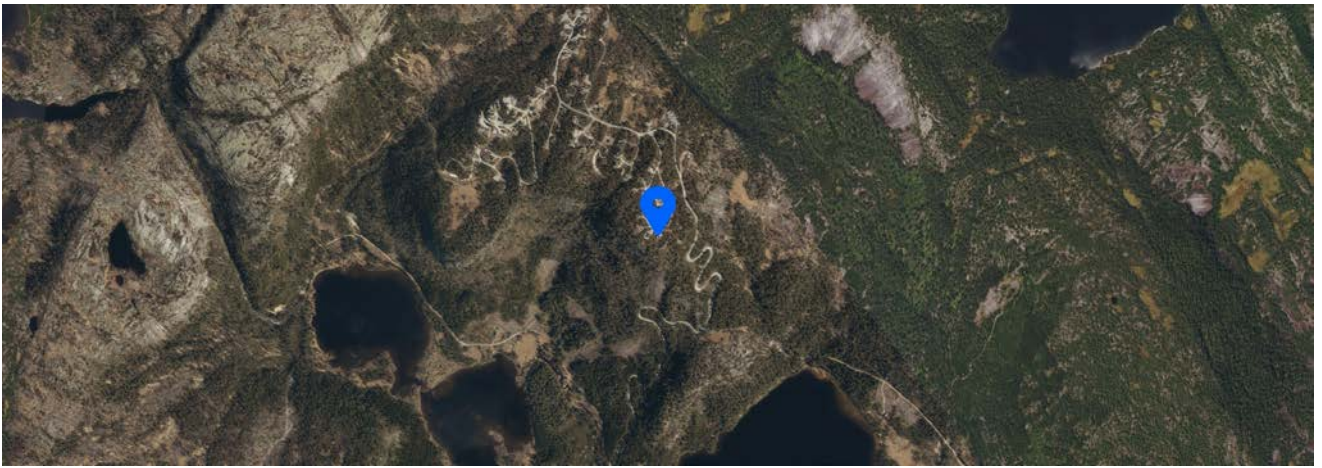
Dagligvare

Coop Prix Treungen PostNord	26 min	🚗 21.7 km
Spar Treungen Post i butikk	26 min	🚗 21.9 km

Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Drangedal	33 min	🚗
🏪 Drangedal Vinmonopol	33 min	🚗





Rapportutkast

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Hareveien 14, 3750 DRANGEDAL

 DRANGEDAL kommune

 gnr. 45, bnr. 165

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 03.07.2024

Rapportdato: 08.07.2024

Oppdragsnr.: 10062-1206

Autorisert foretak: Ramberg Takst

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.



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

knut@bjerketangen.no

952 49 009



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Rita Riksfjord Antonsen og John Sverre Antonsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Hareveien 14 i Drangedal Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er bare noen punkter som har fått TG: 2 : en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Hytten fremstår med et hovedinntrykk som er bra og avvikene er begrenset.
Ut over dette er det generelt registrert lette symptomer på bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg utvendig som er godt tilpasset bruken og de lokale vær- og vindforhold.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er etablert 3 stk våtrom. Det er badrom i 1 etasje og 2 etasje.
Det er også etablert vaskerom 1 etasje.
Når det gjelder våtrommenes elementer viser en til rapportens underpunkter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er montert kjøkken i 1 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske løsninger er generelt fra byggedato og er godt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

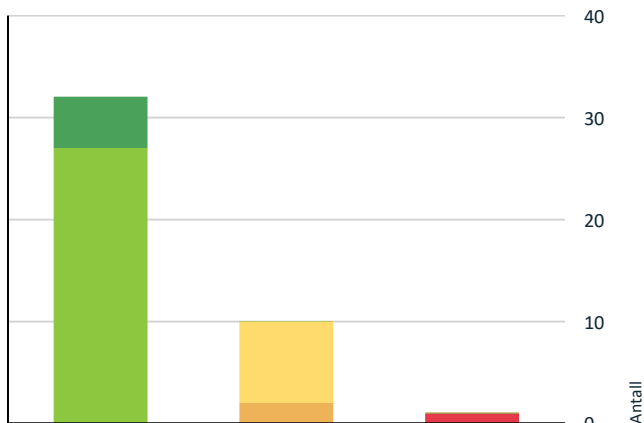
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

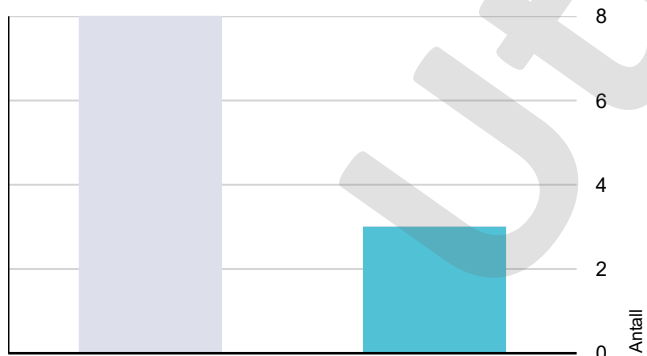
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte beliggende på Gnr: 45 Bnr: 165 med adresse Hareveien 14 i Drangedal kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom 1 etasje > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > 2 etasje > Bad 2 etasje > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom 1 etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad 1 etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2 etasje > Bad 2 etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Del av takteking.



Del av takteking.

UTVENDIG

TO2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe alder slitasje og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men en kan vurdere vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av takteking.

TO1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.



Del av takteking.

Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Pipebeslag.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av vegg.



Del av vegg.

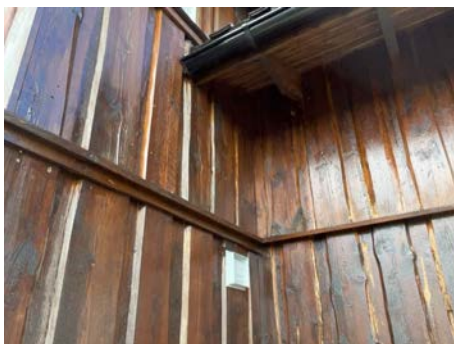


Del av vegg.

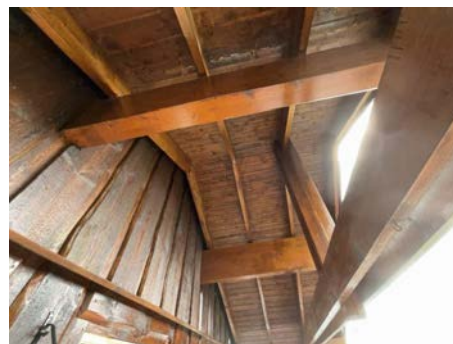
TO2 Veggkonstruksjon

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

Tilstandsrapport



Del av vegg.



Del av takkonstruksjon.

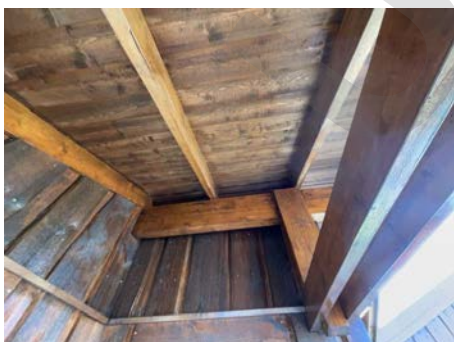
📍 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og dragere i tre.



Del av takkonstruksjon.



Del av takkonstruksjon.



Takets hovedutforming.

📍 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold/utskifting av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

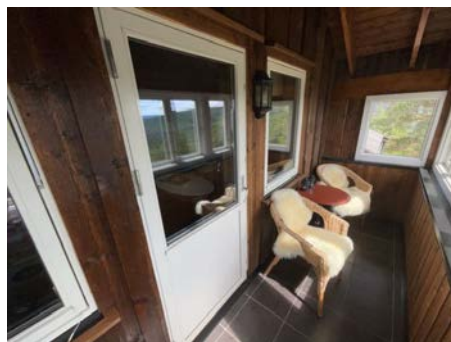


Eksempel på vindu i yttervegg.

Tilstandsrapport



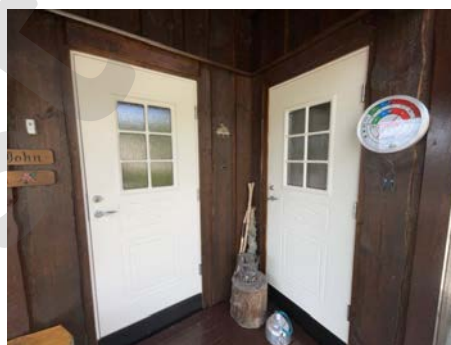
Eksempel på vindu i yttervegg.



Terrassedør inn til stue.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Hovedinngangsdør.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Terrassedør inn til stue.

TO 2 Dører

Bygningen har dører i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold/utskifting av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

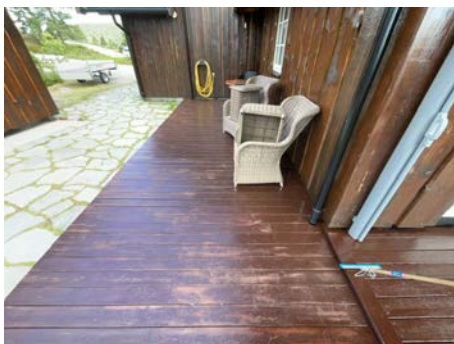


Terrassedør inn til kjøkken.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker.

Tilstandsrapport



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

Innvendig er det gulv av parkett, tregulv og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

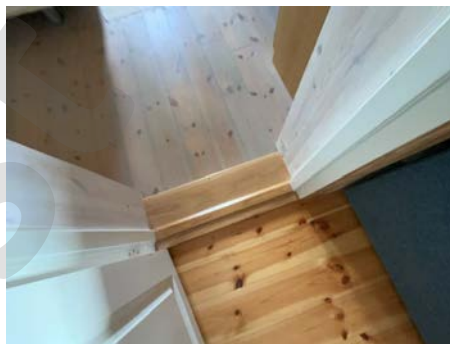
Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.

INNVENDIG

TO 2 Overflater

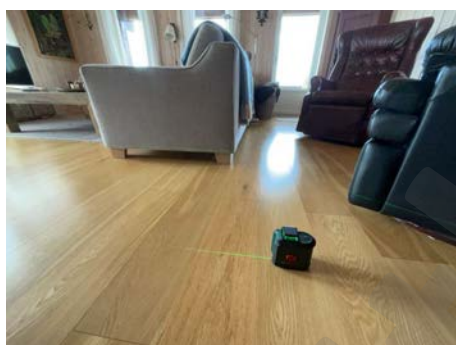
Tilstandsrapport



Del av vegg - tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre. Støpt plate på mark.



Målt etasjeskille.

TG 1 Radon

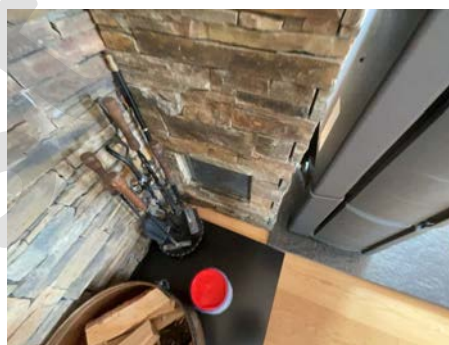
Det er ikke foretatt radonmåling.
Hytten ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe med montert ovn.



Montert ovn i stue.



Feieluke.

TG 3 Innvendige trapper

Trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

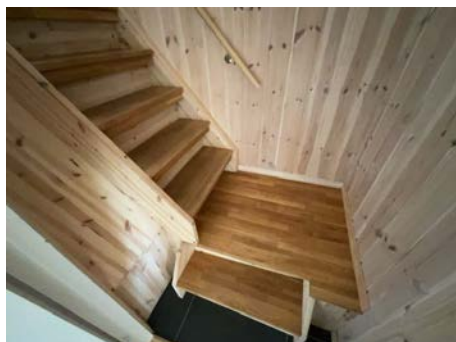
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp ned fra 2 etasjen.

Tilstandsrapport



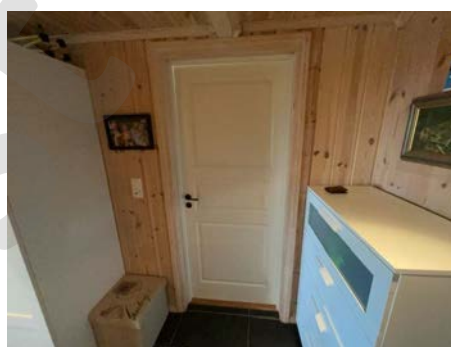
Trapp opp til 2 etasje.



Eksempel på innerdør.



Trapp opp til 2 etasje.



Eksempel på innerdør.

📌 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM 1 ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > VASKEROM 1 ETASJE

📌 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.
Vær oppmerksom på at det ikke er våtsoner på vegger, dette er vurdert til å fungere ut fra dagens bruk.

Tilstandsrapport



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

1 ETASJE > VASKEROM 1 ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Målt fall på gulv.



Del av gulv.

1 ETASJE > VASKEROM 1 ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv er under vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM 1 ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Del av innredning.

1 ETASJE > VASKEROM 1 ETASJE

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Montert ventil i vegg.

1 ETASJE > VASKEROM 1 ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Vær oppmerksom på at deler av vegger ikke har våtsoner, dette er vurdert til å fungere ut fra dagens bruk.



Del av vegg - tak.

Tilstandsrapport



Del av vegg - tak.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Målt fall på gulv.



Del av gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Del av innredning.



Del av innredning.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



Montert avtrekk i tak.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Målt fall på gulv.

Tilstandsrapport



Del av gulv.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Del av innredning.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Montert avtrekk i vegg.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.

Tilstandsrapport



Lokk over hull.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog og fronter i tre. Foliert topplate og porselens vask.
Integrerte hvitevarer.



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.



Montert avtrekk over steketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og metall.



Skap til rør i rør system, her er også stoppekran til vann.



Del av rør til vann.

Tilstandsrapport



Del av rør til vann.

⚠ TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

⚠ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.

⚠ TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringsskap.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Tilstandsrapport

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



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Drenering antas å være utført i henhold til krav og standard fra byggedato.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.

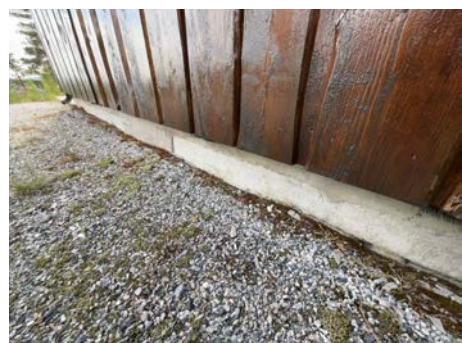
Der er registrert noe avskalling, men ikke noe som svekker funksjonen.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

T01 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør i plast. Avløpsrør i plast. Kommunalt vann og privat avløp til privat rensesanlegg.

Utkkast

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Trebygning med materialvalg som er godt tilpasset bruken.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men det er ved en rask visuelt overblikk ikke registrert noen vesentlige avvik.

Utkast

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

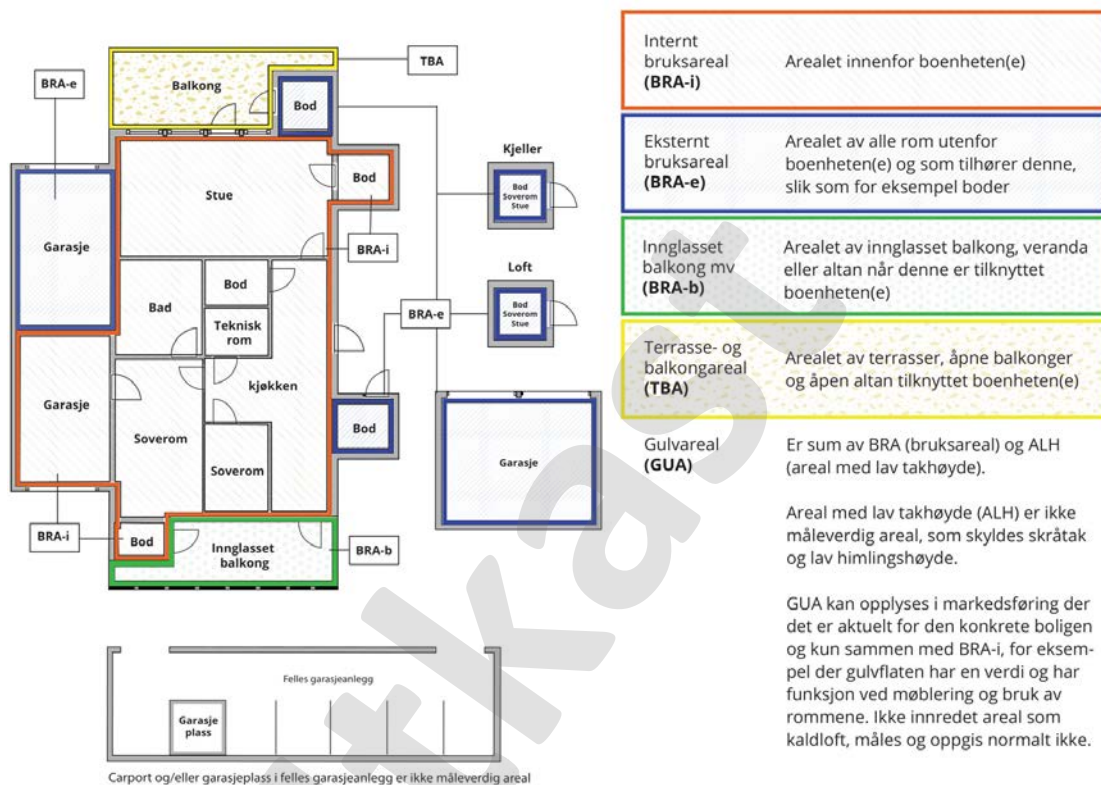
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	100			100	79		100
2 etasje	49		6	55		8	63
SUM	149		6		79	8	163
SUM BRA	155						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang , Gang 2, Vaskerom 1 etasje, Bad 1 etasje, Trapperom , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2		
2 etasje	Stue , Bad 2 etasje, Soverom , Soverom 2		Innglasset balkong

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		21		21			21
SUM		21					21
SUM BRA	21						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Bod 2	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	149	0
Bod	0	21

Kommentar

Fritidsbolig Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Bod Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2024	Knut Ramberg	Takstingeniør
	John Sverre Antonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	45	165		0	1445.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hareveien 14

Hjemmelshaver

Antonsen John Sverre, Antonsen Rita Riksfjord

Utkast

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert hytteområde i Drangedal kommune.

Adkomstvei

Privat vei etter avkjøring fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet privat kloakk renseanlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Norkart på 1445 m² og fremstår som velegnet til formålet.

Tomten har gode solforhold og fint utsyn.

Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med gruslagte arealer og ut over dette er det noe naturtomt.

Det er gruslagt innkjørsel/plass foran hytten, dette gir eiendommen gode parkeringsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

Det er ikke nødvendig å søke konsesjon ved overtagelse av denne eiendommen.

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hytte med 1 etasje og 2 etasje.

Ut fra 1 etasje er det totalt sett ca 79 m² med terrasser.

På eiendommen er det også ført opp bod.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
560 000	2009

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.07.2024	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	01.07.2024	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	01.07.2024	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Bod oppført på eiendommen.



Utsyn fra eiendom.

Utkast

Egenerklæring

Hareveien 14, 3750 DRANGEDAL

30 Jun 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hareveien 14

Postadresse

Hareveien 14

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja

Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja

Nei

Når kjøpte du boligen?

Hytta var ferdig bygget i 2012

Har du selv bodd i boligen?

Ja

Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har brukt hytta i helger og ferier

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Antonsen, Rita Riksfjord

Medselger

Antonsen, John Sverre

Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannet har frosset på badet i 2 etasje i vinter. Dette er utbedret

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tatt av kledning på utsiden der badet er, og isolert bedre,

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vi hadde en åpen terrasse i 2 etasje, vi merket at det ble en liten lekkasje på taket i kjøkkenet. Gulvet på terrassen ble tatt opp, og det ble lagt på nytt. Terrassen ble lukket med vinduer, og da ble problemet løst

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Det ble satt inn vinduer på terassen i 2 etasje

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Joakim

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei



- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93814702

Egenerklærings skjema

Name
Antonsen, John Sverre

Date
2024-06-30

Name
Antonsen, Rita Riksfjord

Date
2024-06-30

Identification
 Antonsen, John Sverre

Identification
 Antonsen, Rita Riksfjord



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Antonsen, John Sverre
Antonsen, Rita Riksfjord

30/06-2024
08:47:03
30/06-2024
08:42:33

BANKID
BANKID



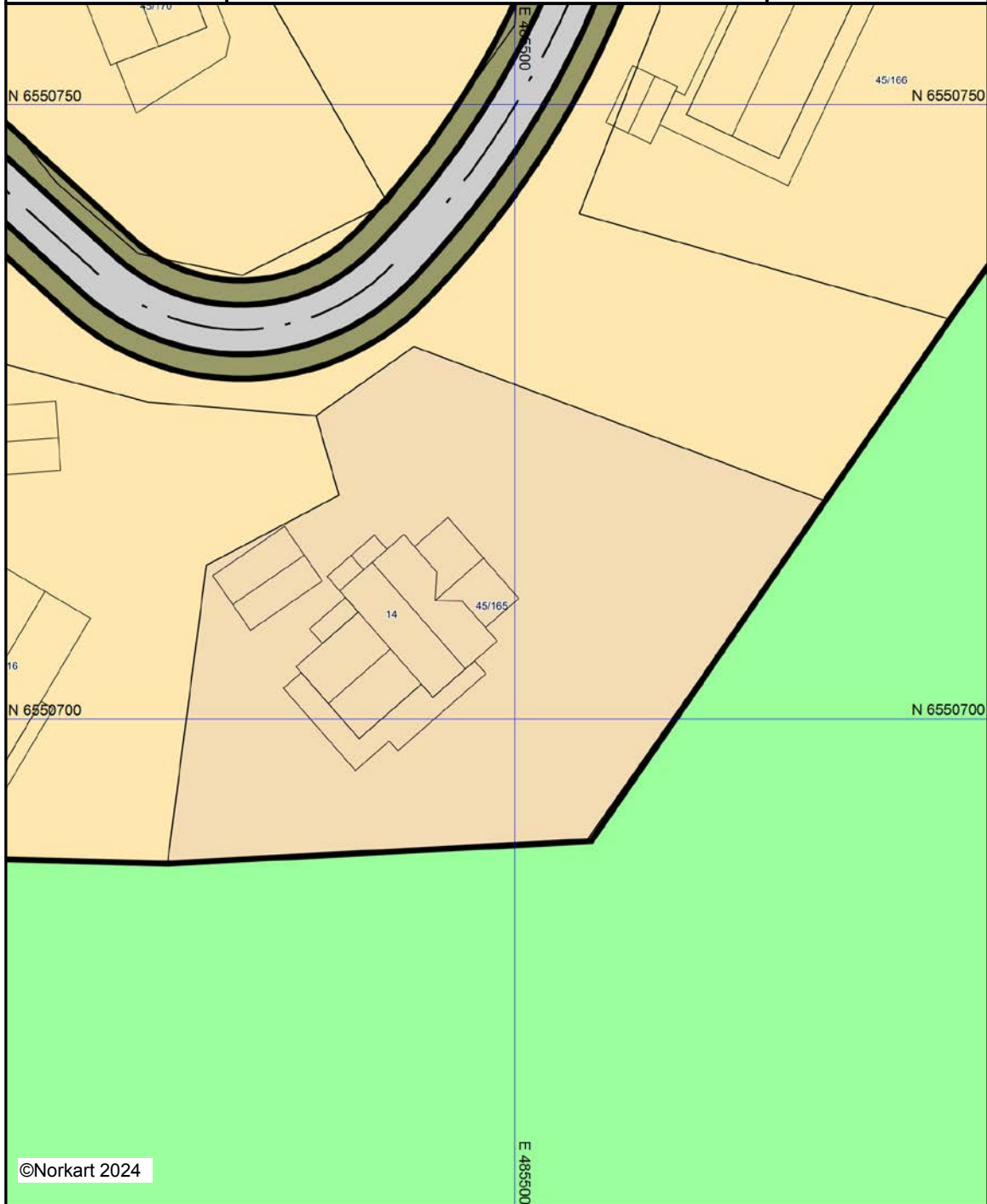
Drangedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 45/165
Adresse: Hareveien 14
Utskriftsdato: 27.06.2024
Målestokk: 1:500



UTM-32




©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


Tegnforklaring


Reguleringsplan PBL 2008

 Fritidsbebyggelse - frittliggende


 Veg

 Annen veggrunn - grøntareal

 Naturområde

 Faresone - Ras- og skredfare


Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Faresonegrense

 Regulert senterlinje



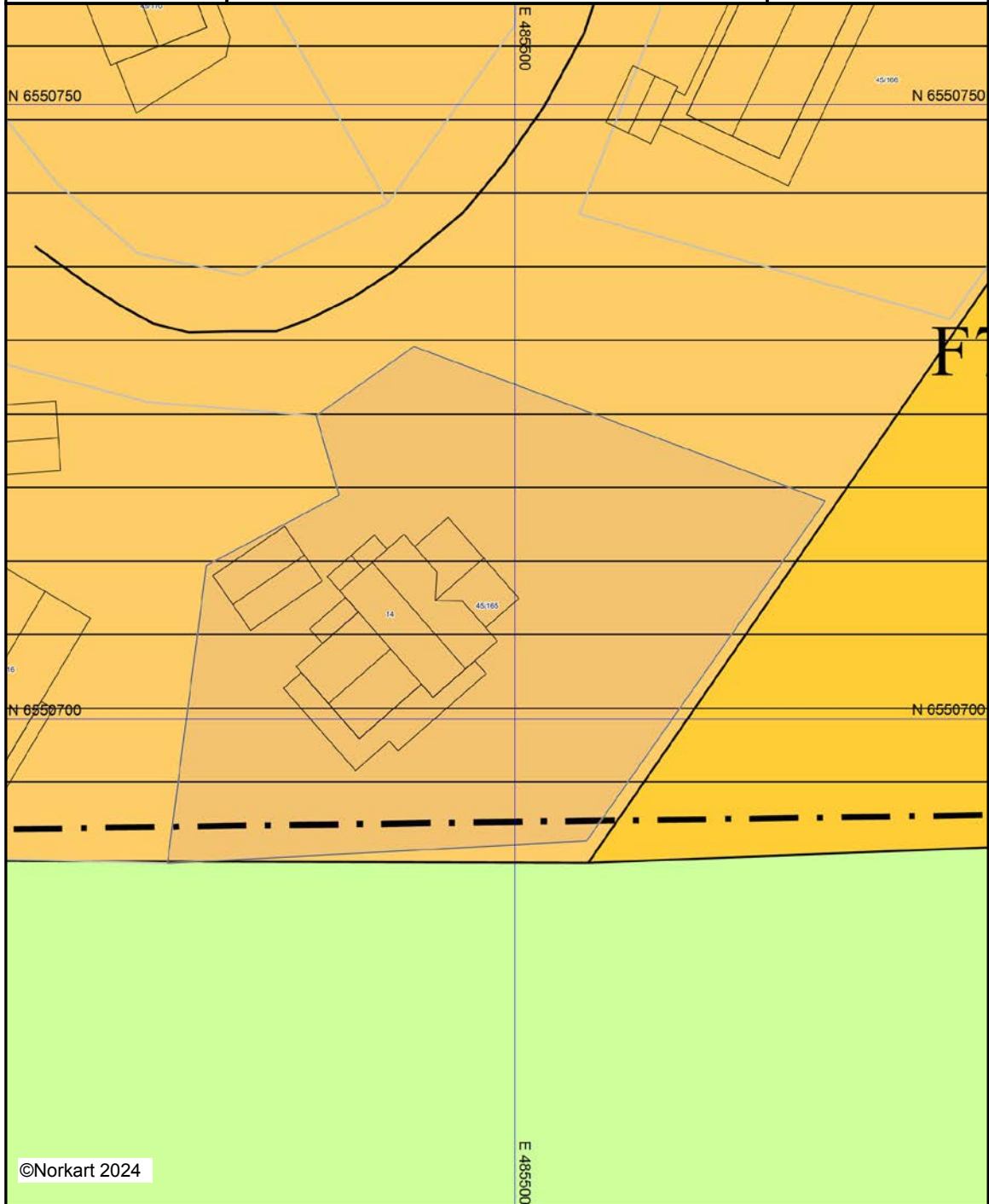
Drangedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 45/165
Adresse: Hareveien 14
Utskriftsdato: 27.06.2024
Målestokk: 1:500



UTM-32



©Norkart 2024






Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn



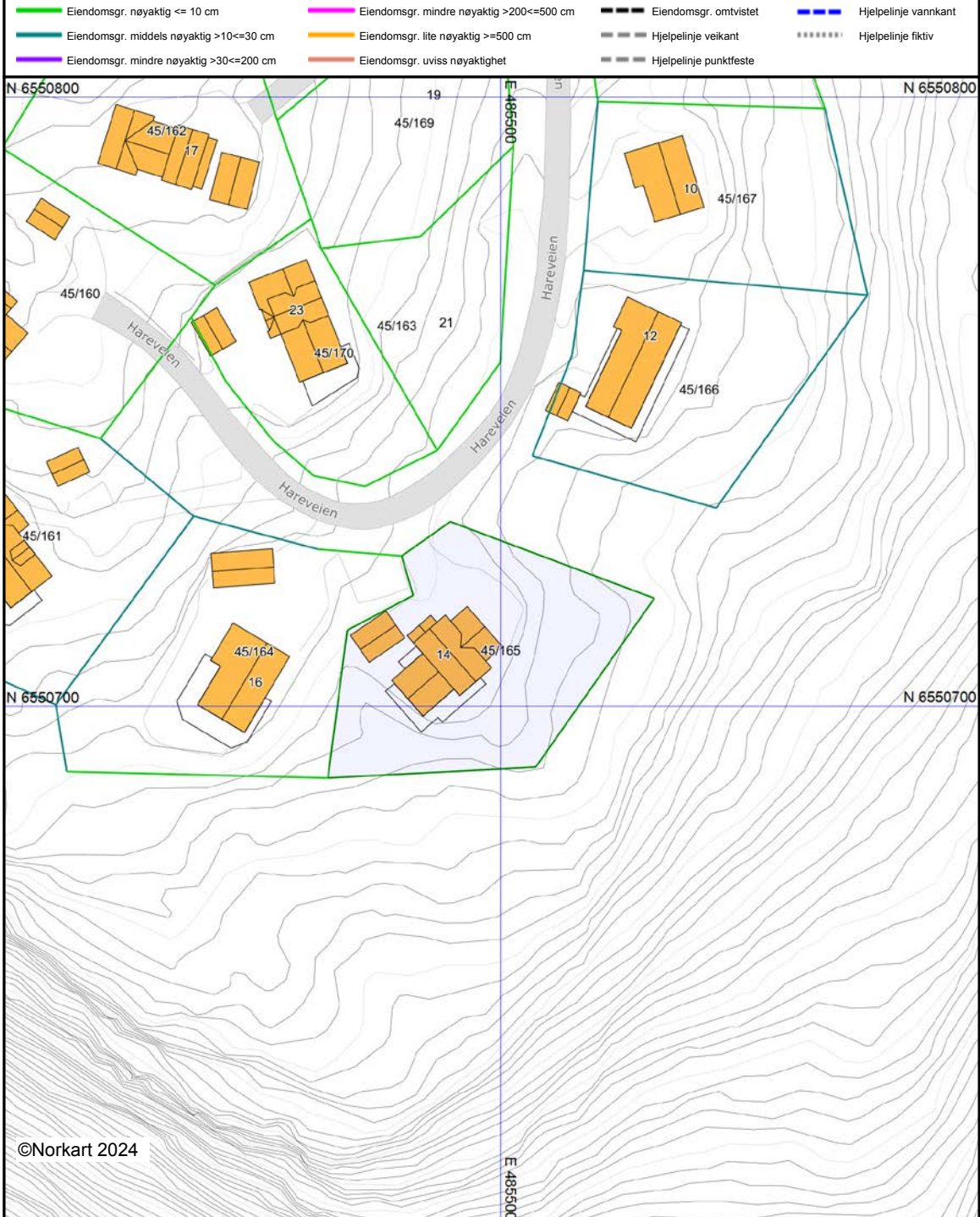
Drangedal kommune

Grunnkart

Eiendom: 45/165
Adresse: Hareveien 14
Dato: 27.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

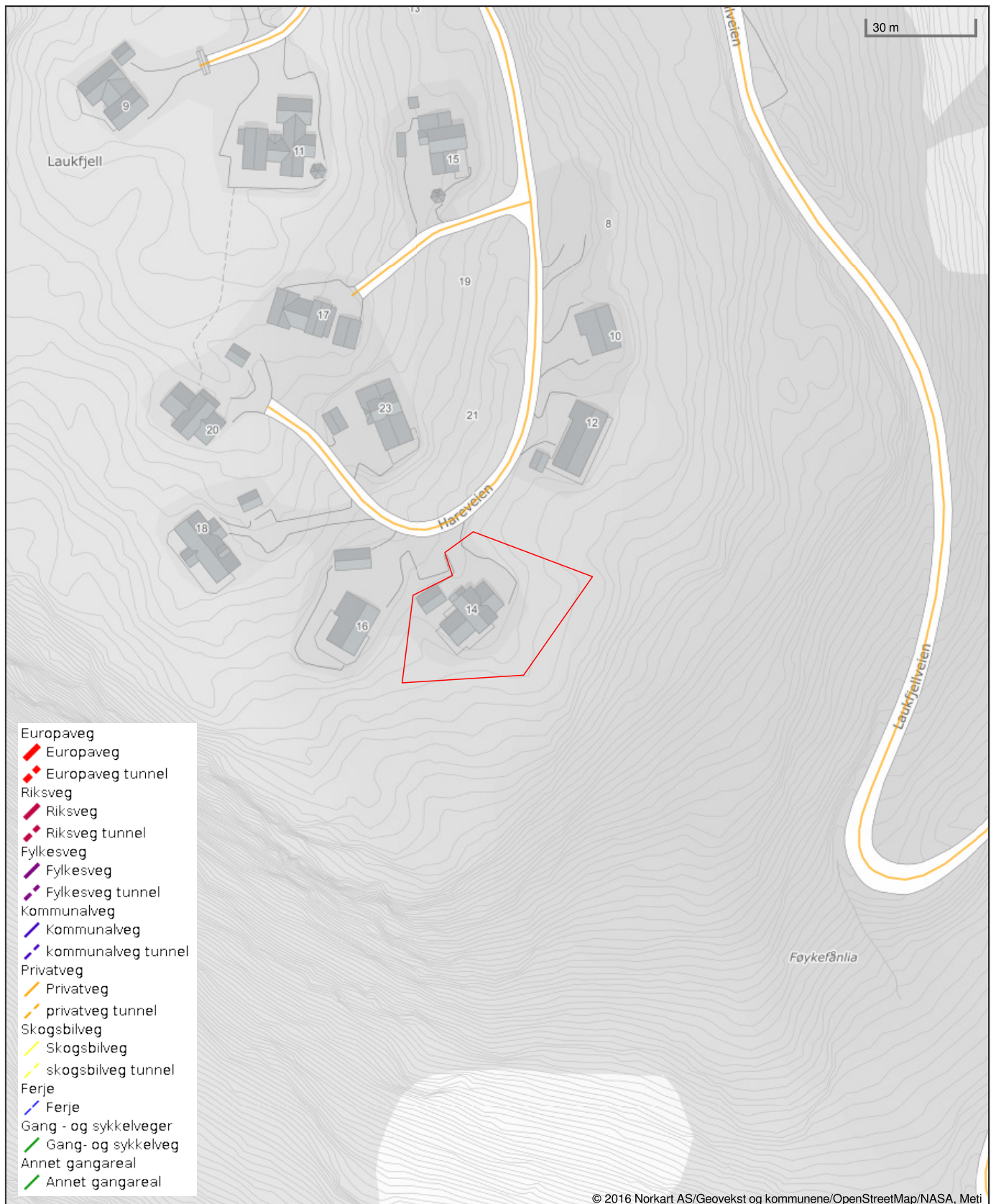


©Norkart 2024

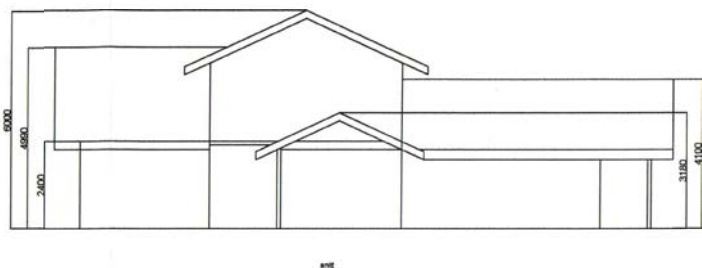
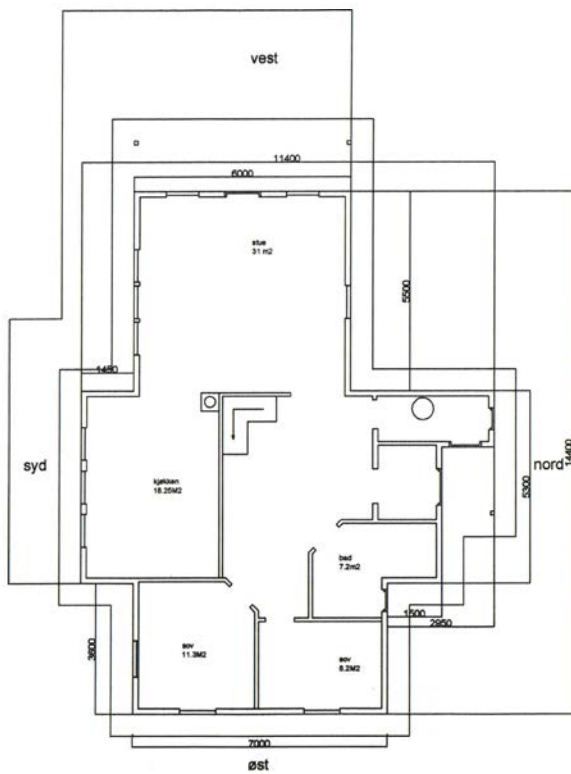
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Vegstatuskart for eiendom 4016 - 45/165//



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

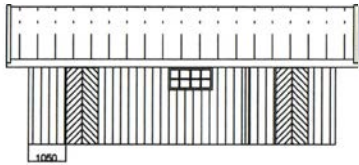


DRANGEDAL KOMMUNE
TEKNIKK, LANDBRUK OG KULTUR

REV. INDEX	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	KONTL	DATE
Hytte gnr45 bnr165 Gautefall panorama Laukjfelli 3750 Drangedal		MÅLESTOKK: 1-100	TEGN. DATO: 140410	KONTR. DATO:
Rita John Antonsen Hyllveien 6c 3151 Tolvsrød		PROSJEKTNR.:	FAG:	REV. <input type="checkbox"/>
		RIKSFJORD SERVICE 3840 Seljord Tlf: 91 99 07 22		



fasade syd



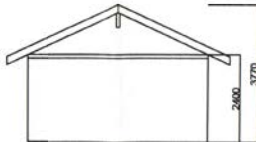
fasade nord



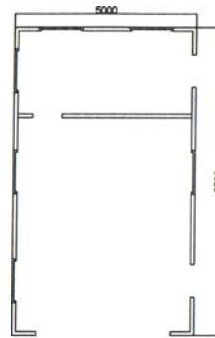
fasade øst



fasade vest



side



plan

DRANGEDAL KOMMUNE
TEKNIKK, LANDBRUK OG KULTUR

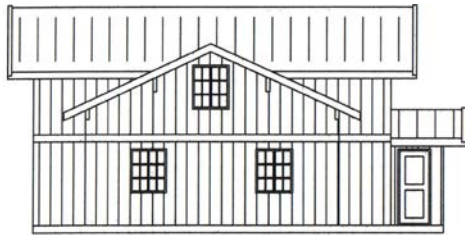
REV. INDEX	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	KONTR.	DATE
	Garage gnr45 bnr165 Gautefall panorama Laukjell 3750 Drangedal	MÅLESTOKK: 1-100	TEGN. DATO: 140410	KONTR. DATO:
	Rita John Antonsen Hyllveien 6c 3151 Tolvsrød	TEGN.NR.: 1	FAG:	REV. <input type="checkbox"/>
		PROSJEKTNR.:	RIKSFJORD SERVICE 3840 Seljord Tlf: 01 99 07 02	



fasade nord



fasade syd



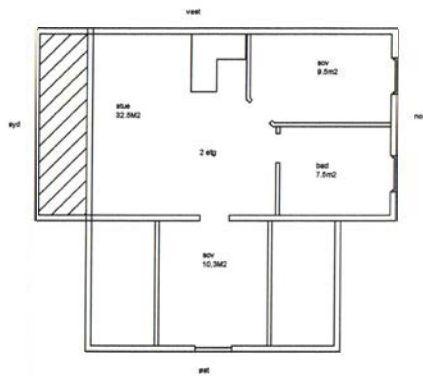
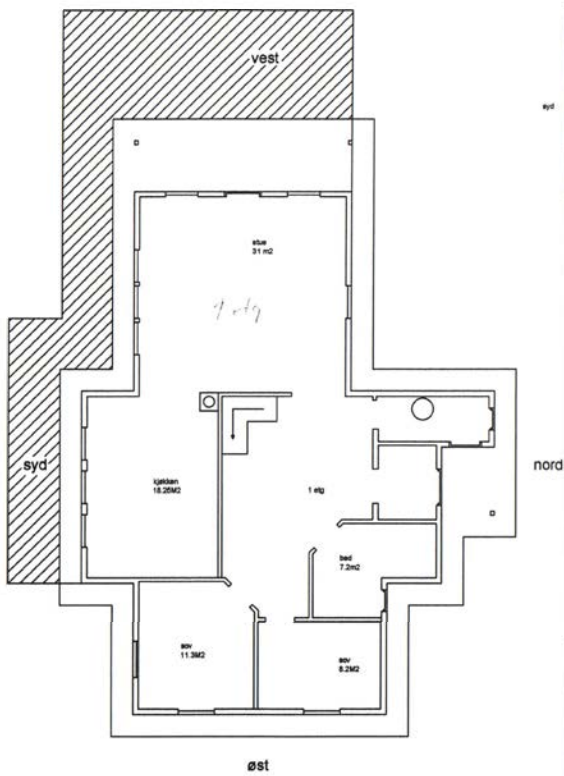
fasade øst



fasade vest

DRANGEDAL KOMMUNE
TEKNIKK, LANDBRUK OG KULTUR

REV. INDEX	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	KONTR.	DATE
Hytte gnr45 bnr165 Gautefall panorama Laukjell 3750 Drangedal		MÅLESTOKK: 1-100	TEGN. DATO: 140410	KONTR. DATO:
		TEGN.NR.: 1	FAG:	REV. <input type="checkbox"/>
Rita John Antonsen Hyllveien 6c 3151 Tolvsrød		PROSJEKTNR.:	Rites:	
		RIKSFJORD SERVICE 3840 Seljord Tlf: 01 99 07 88		



DRANGEDAL KOMMUNE
TEKNIKK, LANDBRUK OG KULTUR

REV. INDEKS	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	KONTROL	DATE
Hytte gnr45 bnr165 Gautefall panorama Laukjell 3750 Drangedal		MÅLESTOKK: 1-100	TEGN. DATO: 140410	KONTROL DATO:
Rita John Antonsen Hyllveien 6c 3151 Tolvsrød		PROSJEKTNR.:	FAG:	REV. <input type="checkbox"/>
		RIKSFJORD SERVICE 3840 Seljord Tlf: 91 99 87 22		



Reguleringsbestemmelser

Detaljreguleringsplan for Laukfjell hytteområde

PlanID: 20180001

Saksnummer:

Dato plankart: 24.02.2022

Dato bestemmelser: 16.05.2022

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å lage en samlet plan for hele hyttefeltet på Laukfjell, som i dag er regulert i to separate, eldre reguleringsplaner: «Fjellmannmyr» (PlanID 2006003) og «Gautefall Panorama – Laukfjell» (PlanID 20060011), samt utvide deler av hyttefeltet med nye områder for fritidsbebyggelse.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Tomtegrenser og interne veger som er vist i illustrasjonsplan er ikke juridisk bindende. Denne planen er veiledende og benyttes som grunnlag for fradeling av tomter. Der det ikke er vist tomtegrenser på reguleringsplankartet skal størrelse på tomt og plassering av tomtegrenser avklares med kommunen og sendes nabovarsel i forbindelse med byggesøknad/fradeling.
- b) All teknisk infrastruktur skal legges i bakken.
- c) Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven §8 andre ledd).
- d) I ferdselsområder hvor terrengformasjoner og stup kan utgjøre en særlig fare for mennesker, skal det på en forsvarlig måte sikres med sikringsgjerd. Gjerdning skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Behov for sikringsgjerd skal avklares i samråd med kommunen.
- e) Det settes en begrensning for maks 50 (fritidsboliger) enheter som Skålbuvatn RA har kapasitet til pr. i dag. Tillatelse utover disse 50 gis ikke før felles renseanlegg i Nissedal samt overføringsnett er ferdigstilt.
- f) Før det gis rammetillatelse/igangsettningstillatelse for etablering av vei, vann/avløp og nye hytter skal det utarbeides en utbyggingsavtale med Drangedal kommune angående VA anlegg.
- g) Før det gis rammetillatelse/igangsettningstillatelse for etablering av vei, vann/avløp og nye hytter skal det foreligge godkjent VA-plan for hele planområdet. VA-planen skal også vise hvordan overvannet skal håndteres.
- h) Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis skal parkeringsareal på tomten være ferdig opparbeidet iht. byggetillatelsen. I tillegg skal vann og avløpsanlegg, samt strøm være tilkoblet bygningen.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser

- a) Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) pr. tomt = 250 m², inklusive parkering. Frittstående bod kan ha maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) = 15 m². Frittstående garasje kan ha



maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) = 50 m². Frittstående anneks kan ha maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) = 50 m². Oppføring av grillhytte kan ha maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) = 20 m².

- b) Bygninger skal gis en harmonisk og enhetlig utforming. Det enkelte byggverk skal tilpasses stedlig byggeskikk. Hyttene skal ha mørke/duse jordfarger i varianter av brunt eller lik jernvitrol.
- c) Alle bygninger skal ha torvtak, tretak, eller tak med en mørk og matt farge. Fasade skal være av treverk eller laft.
- d) Det er ikke tillatt, uten søknad til kommunen, å påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering ut over det som er nødvendig for oppføring av hyttene.
- e) Det tillates maksimalt et primærbygg (én boenhet) og to sekundærbygg (anneks, garasje, bod, grillhytte, etc.) pr. tomt.
- f) Følgende bebyggelse kan oppføres uten byggesøknad, men med melding til kommunen:
 - Oppføring av garasje på inntil 50 m² eller mindre, med mønehøyde på 4,0 meter eller mindre og gesimshøyde på 3,0 meter eller mindre.
 - Frittstående bod på inntil 15 m², med mønehøyde på 4,0 meter eller mindre og gesimshøyde på 3,0 meter eller mindre.
 - Oppføring av grillhytte på inntil 20 m²
- g) Maksimal mønehøyde for primærbygg er 8,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- h) Primærbygg/hytte kan bygges med oppstue.
- i) Takvinkel skal være mellom 20° - 34°.
- j) Det er krav om minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt.
- k) Ubebygde deler av formålet, som eksponerer seg mot omgivelsene, skal opprettholdes som skjermingssoner. Vegetasjonen skal skjøttes uten at evnen til visuell skjerming reduseres.
- l) Det kan ikke settes opp flaggstang, eller gjerder på tomtene. Ved skråninger eller andre steder det av sikkerhetsmessige grunner bør etableres en sikring, tillates oppsetting av gjerde.



3.1.2 Frittliggende fritidsbebyggelse (BFF1-17)

Maksimalt antall hytter tillatt oppført innenfor hvert delområde BFF1-17 er angitt i tabell 1.

Tabell 1. Antall hytter tillatt innenfor byggeområdene BFF1-17.

Byggeområde	Tillatt antall hytter	Størrelse på formål
BFF1	5	11 daa
BFF2	39	65 daa
BFF3	2	4 daa
BFF4	11	22 daa
BFF5	12	24 daa
BFF6	10	18 daa
BFF7	9	13 daa
BBF8	3	6 daa
BBF9	4	6 daa
BBF10	10	26 daa
BBF11	4	6 daa
BBF12	3	5 daa
BBF13	7	11 daa
BBF14	13	16 daa
BBF15	13	17 daa
BBF16	18	31 daa
BBF17	25	43 daa
BFF18	2	3 daa
Totalt	190	331 daa

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser

- Interne adkomstveger skal ha standard tilsvarende landbruksvei klasse 4.
- Vegene skal opparbeides som privat kjøreveg, som vist på plankartet. Nivå på vegen skal søkes tilpasset eksisterende terrengform. Vegene kan justeres i horisontalplanet for å tilpasses terrenget best mulig grad.
- Bygging av veier som ikke er vist på plankartet må omsøkes kommunen.

3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal

- Området er beregnet for veigrøfter. Dersom det etableres avkjørsel på tvers av veigrøft skal tomteeier etablere overvannsledning/stikkrenne under avkjørselen. Veieier opplyser om dimensjonsvalg i det enkelte tilfelle.



3.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesbestemmelser

- a) På grunnlag av godkjent teknisk plan kan det graves ned nødvendige ledningsanlegg innenfor arealer regulert til grønnstruktur. Terrengformasjoner og vegetasjon skal tas vare på/tilbakeføres.
- b) I friluftsområde kan det etter godkjenning fra kommunen tillates anlegg og tiltak som gagnar formålet friluftsliv og rekreasjon.

4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Ras- og faresone (H310_1, H310_2)

Det vises til Skredfarevurdering iht. PBL. Og TEK 17 datert 29.10.2021, utarbeidet av Rambøll. I tilfeller der bebyggelse oppføres nær bratte skråninger/stup skal det etableres sikring i form av gjerde dersom skråningen/stupet er å betrakte som en sikkerhetsrisiko.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av nye delområder, skal det foreligge overordnet situasjonsplan som viser endelig plassering av interne veger innenfor søkt område. Denne situasjonsplanen skal godkjennes av Drangedal kommune.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak på den enkelte tomt skal det utarbeides situasjonsplan.

5.2 Før brukstillatelse og ferdigattest

- a) Tekniske anlegg for veg, parkering, vann og avløpsanlegg, samt strøm skal være koblet til enheten/bygning før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis. Før tilkobling og bruk av drikkevannskilde skal det dokumenteres at kilden tilfredsstiller drikkevannsforskriftene og kravet til en hygienisk betryggende drikkevannskilde.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Hareveien 14, 3750 DRANGEDAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GURO HANA | Eiendomsmegler | **942 54 652**

Guro.Hana@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00