

# Kjeåsen 17A

Kjeåsen - Drangedal



Prisantydning: **kr 2 990 000,-**



**SØRMEGLEREN**



[sormeglere.no](http://sormeglere.no)



# Familievennlig enebolig godt plassert i høyden, ca. 500 m fra sentrum. Vannbåren varme, uteplasser og idyllisk utsikt.

## OMRÅDE

**Kjeåsen - Drangedal**

## ADRESSE

**Kjeåsen 17A, 3750 DRANGEDAL**

## Prisantydning

**kr 2 990 000,-**

Omkostninger: **kr 92 250,-**

Totalpris: **kr 3 082 250,-**

Kommunale avgifter: **kr 25 742,- per år**

Eiendomskatt: **kr 5 549,-**



---

BRA-i: 213 m<sup>2</sup>

BRA Total: 213 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1983

Soverom: 4

Rom: 6

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 978 m<sup>2</sup>

## Guro Hana

Eiendomsmegler

**942 54 652**

**Guro.Hana@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Kragerø**

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

# KJEÅSEN 17A

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 12, bnr. 66  
i Drangedal kommune.

### Areal

BRA - i: 213 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 213 m<sup>2</sup>  
TBA: 77 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> Gang x2, 2 soverom, bad, vaskerom, kjellerstue, teknisk rom, bod og ved bod.

1. etasje

BRA-i: 117 m<sup>2</sup> Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

35 m<sup>2</sup>

1. etasje

42 m<sup>2</sup>

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.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Avvik fra tegninger:

1 etasje: Vaskerom og baderom er et rom.

Underetasje: Teknisk rom mangler. Vedbod er flyttet mot mat kott. Garderobe er fjernet for vaskerom.

Vindfang ved ytterdør underetasje er en stor gang.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

978 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Boligen ligger i naturskjønne omgivelser, litt opp i høyden, med idyllisk utsikt over innsjøen Toke og mot sentrum med sjarmerende bebyggelse. Tomten er på 978 kvm og ligger i skrånende terreng bestående av fjell og naturlig vegetasjon, men også plenareal og prydbepantning. Innkjøring og gårds plass er gruslagt og

gangarealer ved inngangspartiet i første etasje er hellelagt.

Boligen har også tre fine uteplasser som gjør det lett å følge etter solen. Det er én terrasse langs gavlveggene hver ende i første etasje og en terrasse i underetasjen som strekker seg langs hele byggets lengde og litt til. Terrassene i første etasje har et samlet areal på ca. 35 kvm og har utgang fra henholdsvis stue og et soverom. Terrassen utenfor stuen er overbygd og delvis innrammet av rekkverk, og har ellers utelys og trapper ned til hageareal.

På motsatt side er terrassen bygget i takt med terrenget og er dels overbygd. På den ene siden er det rekkverk med spiler og trapp ned til terrassen i etasjen under. Terrassen i underetasjen er på 42 kvm. Noe av terrassen er overbygd og også her er det trapp videre ned til hage.

### **Beliggenhet**

Eneboligen ligger i Drangedal kommune ca. 500 meter øst for Drangedal sentrum, også kjent som Prestestranda. I sentrum finnes et godt utvalg av butikker og servicetilbud, samt kollektivtilbud med både buss og tog. Beliggenheten er naturskjønn og stedet er et eldorado for både jakt, fiske og friluftsliv.

Eiendommens umiddelbare nærhet til innsjøen Toke byr på ekstra rekreasjon. Vannet er med sine 365 øyer og skjær omtalt som Kragerøs indre skjærgård. Nede ved Toke Brygge, midt i sentrum av Drangedal, er det utleie av kano, samt en fin badeplass med strand, stupetårn, lekestativer, sandvolleyballbane og trampoline.

Tokestua kultursal og kino ligger også i sentrum, med et programutvalg som treffer alle aldersgrupper. En tur til Hul fjell familiepark kan anbefales. Besøksgården ligger ca. 10 minutters kjøretur fra eiendommen, og har mange ulike dyr og aktiviteter, samt Norges største vannpark.

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. Skiføret kan på snørike vintre holde seg helt til mai måned.

Nærmeste matvarebutikk er Extra Drangedal som ligger halvannen kilometer unna. Det er i underkant av 2 kilometer til Bunnpris og Spar Drangedal. I sentrum finnes det meste av det man trenger i hverdagen. Alti Kragerø ligger en halvtimes kjøretur fra boligen. Senteret har rundt 20 butikker i forskjellige bransjer, inkludert matvarebutikk, spisesteder og Skeidar.

I Drangedal er det både buss- og togtilbud. Nærmeste bussholdeplass er Kjeåsen, som ligger på veien like nedenfor. Fra Drangedal stasjon er det avganger i retning Kristiansand, Oslo og Stavanger. Med bil tar det ca. 30 min til Alti Kragerø, 35 min til Lunde, 45 min til Kragerø sentrum og 45 min til Treungen.

Fra eiendommen er det ca. 20 min å gå til Drangedal 10-årige skole. Heirekshaug barnehage er en kommunal barnehage som ligger i sentrum. Elever i videregående skole søker seg ofte til Grenland, Kragerø eller Bø.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Ramberg Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig står på støpt såle med grunnmur i leca og betong. Reisverk i tre med stående bordkledning. Saltak med sperrer i tre og takteking av betongstein.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdører i tre med glassfelt. Eldre skyvedør i tre med glassfelt fra stue.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

- Ja.

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

- Kjellerrom utenfor huset har litt fukt.

- Mursteinspiper på taket har ikke pipehatt/pipetopp men er impregnert hvert tredje år. Bør gjøres 2025.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Innhold**

Underetasje: Entré, gang, kjellerstue, bad/wc, vaskerom, 2 soverom, 2 boder og teknisk rom.

1. etasje: Entré, gang, bad/wc, kjøkken, stue, spisestue og 2 soverom.

### **Standard**

#### **Entré**

Eneboligen har innganger på hvert plan, noe som gir god fleksibilitet med tanke på bruk. I første etasje er inngangspartiet trukket inn i bygningskroppen med adkomst via trapp i tre, repos med skifer, utelys og hvitmalt ytterdør med glassfelt.

I entreen innenfor er det lys tapet på veggene, parkettgulv og god plass til garderobe. En dør med sproseglass fører inn til en gang med plass til mer entrémøblement. Gangen har parkettgulv, lys tapet over trehvitt villmarkspanel og trapp ned til underetasjen.

Inngangspartiet i underetasjen ligger i tilknytning til den store terrassen på 42 kvm og har hvitmalt ytterdør med sideglass skjermet under tak. I entreen er det sandfargede fliser på gulvet, hvitmalte panelplater på veggene og plass til garderobe.

Lenger inn i entreen finner man trappen fra første etasje og en rød teglsteinsvegg tilkoblet peisovn som gir god varme til store deler av huset. Gangen er tilknyttet stue, to soverom, bad og vaskerom, samt to boder for lagring.

#### **Kjøkken**

Kjøkkenet ligger i eget rom og har fire vinduer som vender ut mot innsjø og vakker natur. På gulvet er det hvitt parkett og veggene har lys tapet. Det er plass til et spisebord i rommet, perfekt til lekselesing, morgenkaffen og de gode samtalene. Selve kjøkkeninnredningen er bygget i tradisjonell vinkel, hvor én del strekker seg ut under vinduene slik at man kan nyte utsikten til arbeidet.

Innredningen har takoppforede skap på én side, profilerte fronter i foliert trestruktur, benkeplate av laminat og heldekkende benkebeslag med dobbel oppvaskkum. Kjøkkenet har videre opplegg for oppvaskmaskin, avtrekk fra ventilator over kokeplass og nisje til kjøleskap.

#### **Stue**

I tilknytning til kjøkkenet har boligen et stor, luftig og tiltalende stue, der en hvitmalt spilevegg deler rommet i to soner som lett kan møbleres med spisebord, lounge og sofahjørne. Det er mønet himling med god takhøyde, trehvitt villmarkspanel på veggene og parkett på gulvet.

Smarte vindusløsninger på tre sider åpner for dagslys og nydelig utsikt, og en skyvedør skaper en tilnærmet sømløs overgang mellom inne- og utemiljø. En peis med innsats i rød teglstein sørger for god varme og ekstra hygge på kjølige dager.

#### **Kjellerstue**

I tillegg til stuen oppe har boligen også en hyggelig kjellerstue med nydelige lysforhold, hvitmalte panelplater på veggene og parkettgulv. Via vinduene kan man se utover innsjøen og det er ellers god plass til sofa, tv-løsning eller annet ønsket møblement. Fra stuen er det dør inn til teknisk rom.

#### Bad/wc/vaskerom

Eneboligen har to bad og et separat vaskerom. Det ene badet ligger i første etasje i tilknytning til soverommene. Rommet har lyseblått våtromsbelegg på gulvet og lyse flisplater med dekor på veggene. Det er gulvmontert toalett, dusjkabinett med sotede skyvedører og en pen baderomsinnredning med hvite, profilerte fronter.

Innredningen består av et gulvstående høyskap med glassdør, benkeinnredning med heldekkende servant og et stort speil med nostalgisk belysning. To vinduer sørger for naturlig lys og på ytterveggen er det montert elektrisk avtrekksvifte.

#### Bad 2

Det andre badet ligger i underetasjen med dør inn fra gangen. Rommet har sandfargede gulvfliser, lyse flisplater med dekor og elektrisk avtrekksvifte. Av innredning er det gulvmontert toalett, dusjkabinett og ett hvitt baderomsmøblement i samme stil som på badet oppe. Møblelementet har gulvstående benkeskap, heldekkende servant og et speil med belysning.

#### Vaskerom

Vaskerommet ligger vegg-i-vegg med badet i underetasjen. På gulvet er det lagt sandfargede fliser og veggene har gråmalte plater og pusset mur. Langs den ene siden av rommet er det en kjøkk arbeidsbenk med grå benkeplate, skyllekum og hvite benkeskap. Videre har rommet et plassbygd skap og opplegg for vaskemaskin.

#### Soverom og garderobe

Boligen har tilsammen fire gode soverom, fordelt med to i hver etasje. Alle fire rommene har skyvedørgarderobes, og på hovedsoverommet er det også utgang til terrasse. Av lagringsmuligheter har boligen to boder og et teknisk rom i underetasjen.

-

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Ramberg den 01.03.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssaksmyndings konklusjon: Ramberg Takst ble kontaktet av Stein Ringnes for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av to eneboliger med adresse Kjeåsen 17A i Drangedal kommune. Det er overskyet, snø og is dekke på befaringdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringdagen og er således med i denne rapporten. Tilstanden på Kjeåsen 17A framstår med normal standard og normal bruksslitasje. Byggeprosessen av Kjeåsen 17A startet i 1980, og huset ble ferdigstilt i 2016, på grunn av dette er det noen elementer av bygget som er eldre og noen nyere.

#### TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert slitasje på terrassebord.

Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

Utvendig > Utvendige trapper - Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Pipe og ildsted - Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell - Vurdering av avvik:

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

Spesielt for denne eneboligen er den lange byggeprosessen. Såle støpt i 1980 og ferdigstilt i 2016. Mange av materialene brukt på våtrom og fliser i underetasjen har ukjent utførelsesdato og lange lagringstider.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell - Vurdering av avvik:

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

Spesielt for denne eneboligen er den lange byggeprosessen. Såle støpt i 1980 og ferdigstilt i 2016. Mange av materialene brukt på våtrom og fliser i underetasjen har ukjent utførelsesdato og lange lagringstider.

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell - Vurdering av avvik:

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

Spesielt for denne eneboligen er den lange byggeprosessen. Såle støpt i 1980 og ferdigstilt i 2016. Mange av materialene brukt på våtrom og fliser i underetasjen har ukjent utførelsesdato og lange lagringstider.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Med tanke på leire og råte i jernbanesviller så må dette overvåkes nøye.

Bevegelser i masser her kan føre til utsiging under boligen.

Det er registrert noe utsiging under forstøtningsmur og forvitring.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert at undertak og duk ikke er ført over møne, så det er synlig mønestein fra takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er delvis gjenbygd.

Det er registrert fukt mot lekter på tak som er synlig fra takkonstruksjonen,

Innvendig > Overflater - Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er markert ledninger ført i veggkonstruksjonene før det ble lagt tapet. Nå har tapetet blitt så slitt at du kan se merkene på veggen.

Innvendig > Radon - Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Innvendige trapper - Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Innvendige dører - Vurdering av avvik:

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

Det er en innerdør i underetasjen der dørstokken har løftet seg og klyper i dør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert en ufagmessig løsning av avløpsrør under vask på badetrom 1 etasje. Rør med klemmer og det er festet med strips rør biter for fall.

Tomteforhold > Drenering - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er ikke montert klemlist på toppen av synlig fuksikring.

Tomteforhold > Terrengforhold - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert leire mellom Kjeåsen 17 og Kjeåsen 17A, dette er masser i bevegelser.

Rekvirent opplyser om en forstøtningsmur de måtte fjerne på grunn av jordtrykk.

Det må i samarbeid med Kjeåsen 17 og nye grenser vurderes hvem som er ansvarlig for hva og få sikret massene i området på en ordentlig måte.



## TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Her er det en eldre skyvedør i tre fra stue. Det er registrert noe aldersslitasje.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - Vurdering av avvik:

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

## TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold

Pilar mot trapp er støpt i en form som inneholder asbest.

Denne pilaren kan kun rives/fjernes av fagkyndig som er godkjent for håndtering av asbest.

Pilaren er ufarlig stående, støv og spor av asbest under behandling som er farlig.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

## 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 parkeringsmuligheter på gruslagt gårds plass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

## Forsikringsselskap

Frende Skadeforsikring

## Polisenummer

1117638

## Diverse

Kort fortalt

- Pen, familievennlig enebolig.
  - Påbegynt i 1980, ferdigstilt i 2016.
  - Flott beliggende i høyden.
  - Kun 500 m øst for sentrum.
  - Skrånende tomt på 1575,7 kvm.
  - Plen, fjell og naturlig vegetasjon.
  - Gode parkeringsmuligheter.
  - To terrasser i første på 35 kvm.
  - Terrasse i u. et på 42 kvm.
  - Utsikt over innsjøen Toke.
  - En inngang på hvert plan.
  - Entré i u. et med peisovn.
  - Pent kjøkken med spise plass.
  - Nydelig todelt stue med peis.
  - God tak høyde og flott utsikt.
  - Kjellerstue med ekstra plass.
  - To pene bad med dusjkabinett.
  - Praktisk innredet vaskerom.
  - Fire soverom med skap.
  - To boder og et teknisk rom.
  - Vannbåren varmeanlegg.
-

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Eneboligen oppvarmes med vannbåren varme, supplert med peisovn i entreen nede og peisinnsats i stuen oppe. Den vannbårene varmen er tilknyttet en 300 liters bereder som også sørger for varmt forbruksvann. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med elektriske avtrekksvifter på badene og ventilator på kjøkkenet. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og fjernavleser.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Grønn

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 25 742

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

- Avløp
- Eiendomsskatt
- Feiing
- Renovasjon
- Vann

### **Eiendomsskatt**

Kr 5 549

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten er inkludert i kommunale avgifter.

### **Formuesverdi primær**

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 0

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

### **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**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4016/12/66:

10.02.1962 - Dokumentnr: 192 - Jordskifte

Grensegangssak holdt 5.5.61

Overført fra: Knr:4016 Gnr:12 Bnr:48

Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1982 - Dokumentnr: 1296 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

RETTIGHETSHAVER: Hans Knut Ringnes

Overført fra: Knr:4016 Gnr:12 Bnr:48

Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1982 - Dokumentnr: 1297 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: Hans K. Ringnes

Overført fra: Knr:4016 Gnr:12 Bnr:48

Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1994 - Dokumentnr: 2916 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4016 Gnr:12 Bnr:48

Gjelder denne registerenheten med flere

### **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 og avløp.

Adkomst fra privat veg.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som boligbebyggelse nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Drangedal kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering. 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.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Prisantydning

Kr 2 990 000

### Totalpris

Kr 3 082 250

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750,00 (Dokumentavgift)  
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
75 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

92 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---

-----  
3 065 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 082 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))  
-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. 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 overtagelse 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](http://sormegleren.no/personvern)

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplette oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside [www.sormegleren.no/77240056](http://www.sormegleren.no/77240056). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- 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 7.600,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

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**

Berit Ringnes

### **Oppdragsansvarlig**

Guro Hana

Eiendomsmegler

[Guro.Hana@sormegleren.no](mailto: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**

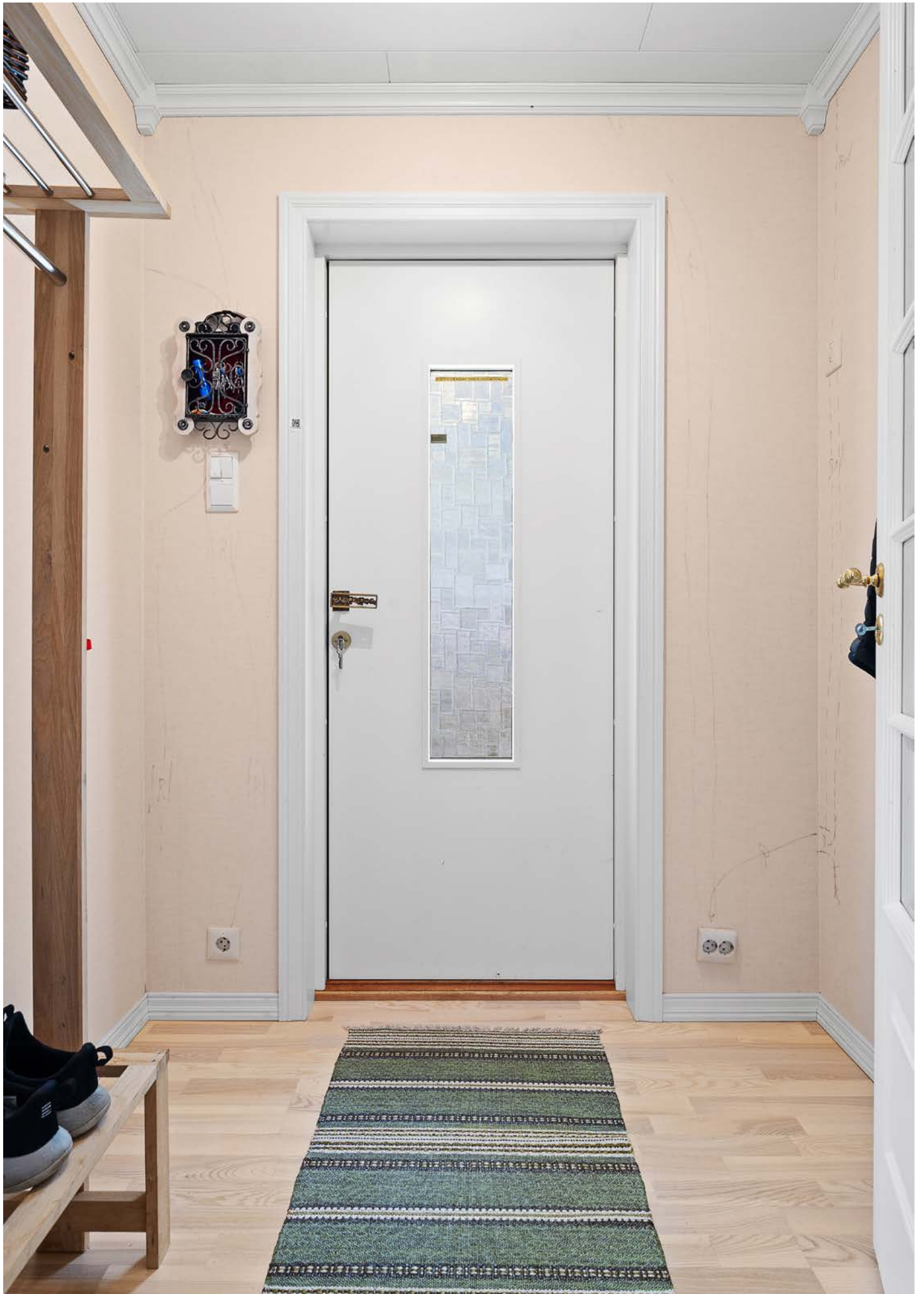
08.11.2024

---





























# Kjeåsen 17

## 1. Etasje









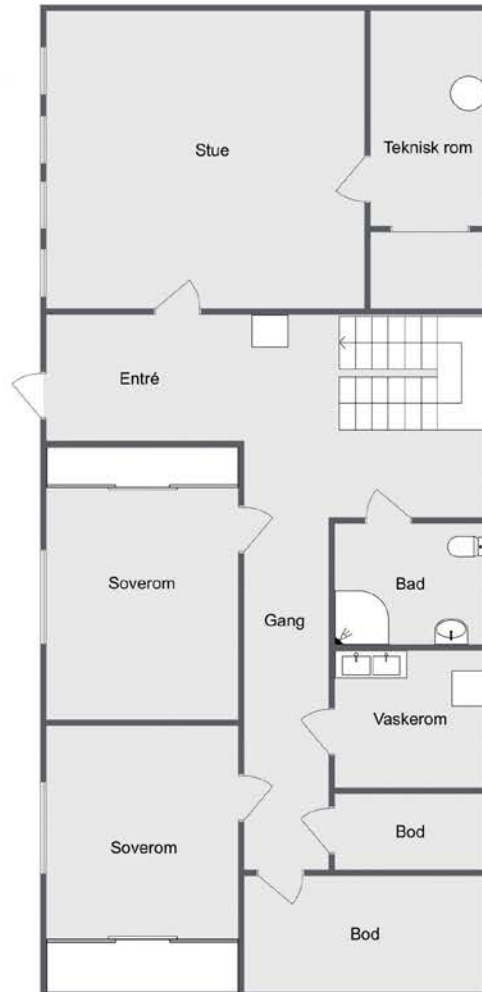






# Kjeåsen 17

## Underetasje











# Nabolagsprofil

Kjeåsen 17A - Nabolaget Preststranda - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Kjeåsen Linje 606	3 min	0.3 km
Drangedal stasjon Linje F5	15 min	1.1 km
Drangedal stasjon Buss, tog	15 min	1.1 km

## Skoler

Drangedal 10-årige skole (1-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	21 min	1.5 km
Nome vgs - avd. Lunde 350 elever, 29 klasser	35 min	33.9 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	41 min	41.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Drangedal	24 min
-------------------------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Naboskapet

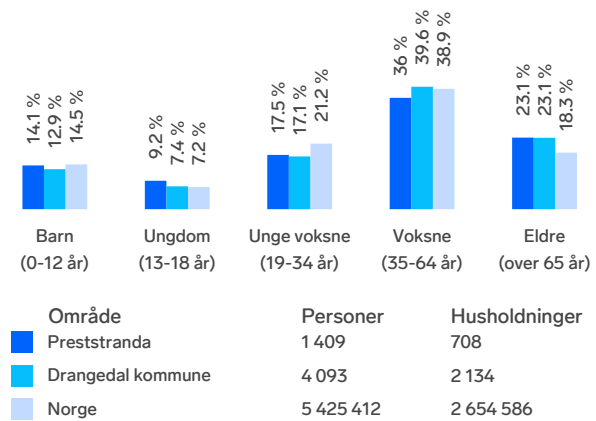
Godt vennskap 71/100



## Kvalitet på skolene

Bra 69/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Heirekshaug barnehage (1-5 år) 95 barn	5 min	2.4 km
Tørdal barnehage (1-5 år) 13 barn	22 min	20.7 km
Kroken barnehage (1-5 år) 58 barn	23 min	22.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Drangedal	24 min	
Bunnpris Drangedal PostNord, søndagsåpent	27 min	1.9 km




## Primære transportmidler


 1. Egen bil



 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 92/100

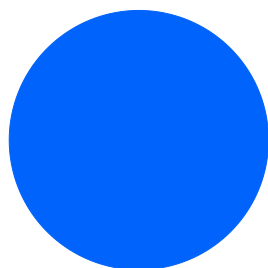
 **Gateparkering**  
Lett 91/100

## Sport

 Prestestranda sandvolleyballbane 15 min   
Sandvolleyball 1.1 km

 Drangedal idrettshall 21 min   
Aktivitetshall 1.5 km

## Boligmasse



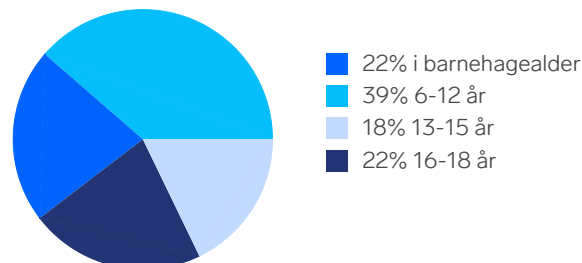
100% enebolig

## Varer/Tjenester

 Apotek 1 Drangedal 3 min 

 Drangedal Vinmonopol 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

51%

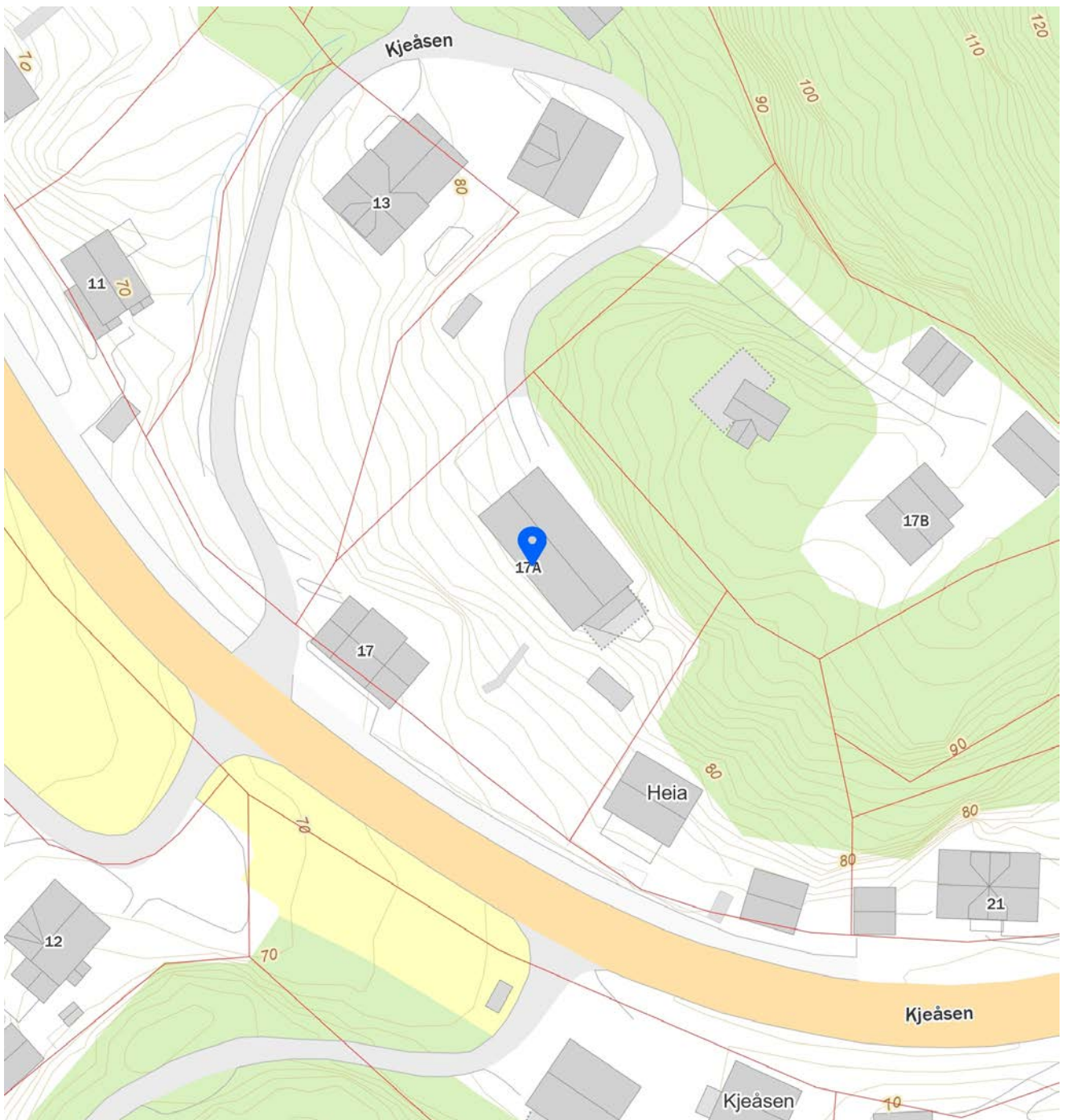
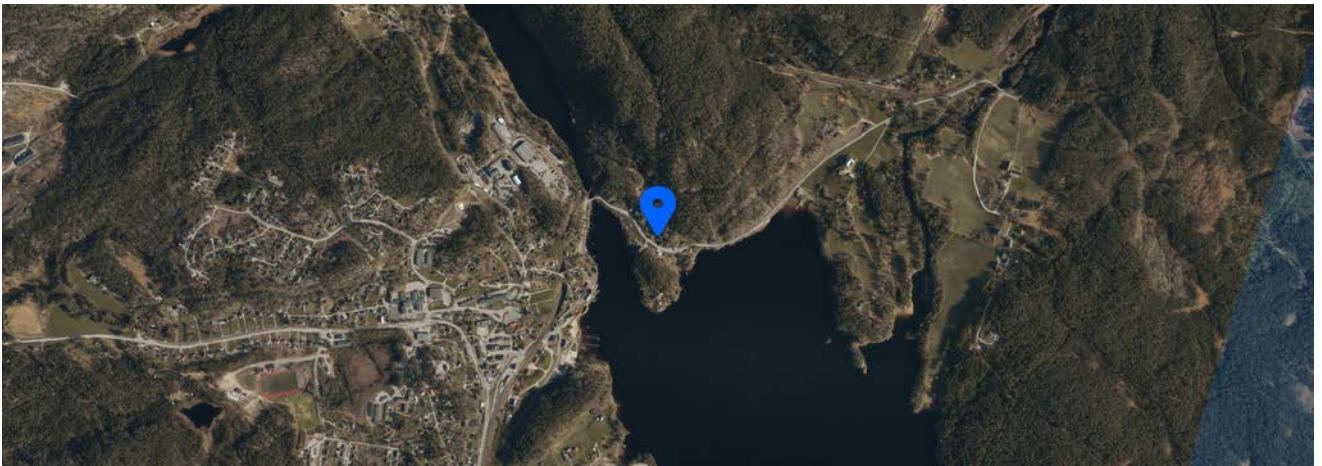
 Preststranda

 Drangedal kommune

 Norge





## Sivilstand

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





# Tilstandsrapport

 Enebolig Kjeåsen 17A  
 Kjeåsen 17A, 3750 DRANGEDAL  
 DRANGEDAL kommune  
 # gnr. 12, bnr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m<sup>2</sup> BRA-i: 213 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.03.2024

Rapportdato: 07.11.2024

Oppdragsnr.: 20917-1234

Referansenummer: BM2187

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## 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

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

[jacob@bjerketangen.no](mailto:jacob@bjerketangen.no)

918 89 227



# 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 åndsverkløven 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist 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 ble kontaktet av Stein Ringnes for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av to eneboliger med adresse Kjeåsen 17A i Drangedal kommune.

Det er overskyet, snø og is dekke på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på Kjeåsen 17A framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

Byggeprosessen av Kjeåsen 17A startet i 1980, og huset ble ferdigstilt i 2016, på grunn av dette er det noen elementer av bygget som er eldre og noen nyere.

Kjeåsen 17A:

TG: 2 er gitt til: takkonstruksjon, terrasseskyvedør, overflater, radon, innvendig trapper, innvendige dører, avløpsrør, drenering, utvendige vann og avløpsrør.

TG: 3 er gitt til: terrasse, utvendige trapper, feieluker, våtrom og forstøtninger av jernbanesviller.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Enebolig Kjeåsen 17A - Byggeår: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig står på støpt såle med grunnmur i leca og betong.

Reisverk i tre med stående bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av betongstein.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Ytterdører i tre med glassfelt.

Eldre skyvedør i tre med glassfelt fra stue.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av parkett og flis.

Vegger har overflater av trepanel og tapet.

Himling har overflater av trepanel.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og skyvedør med samme profil.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad 1 etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av våtromsbelegg.

Vegger har overflater av våtromsplater.

Himling har overflate av himlingsplater.

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett på badetrom.

### Bad underetasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av våtromsplater.

Himling har overflate av himlingsplater.

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett på badetrom.

### Vaskerom underetasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av malte flater og murvegg.

Himling har overflate av himlingsplater.

Opplegg for vaskemaskin og vaskehum på vaskerom.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Folierte skrog med profilerte fronter.

Laminat benkeplate med dobbel vask i stål, delvis flislagt.

Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er rør-i-rør.

Avløpsrør i plast.

Vannbåren varmeanlegg.

Sikringssskap med automatsikringer og fjernavleser.

Brannteknisk godkjent.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress, beplantning og naturtomt.

## Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig Kjeåsen 17A

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

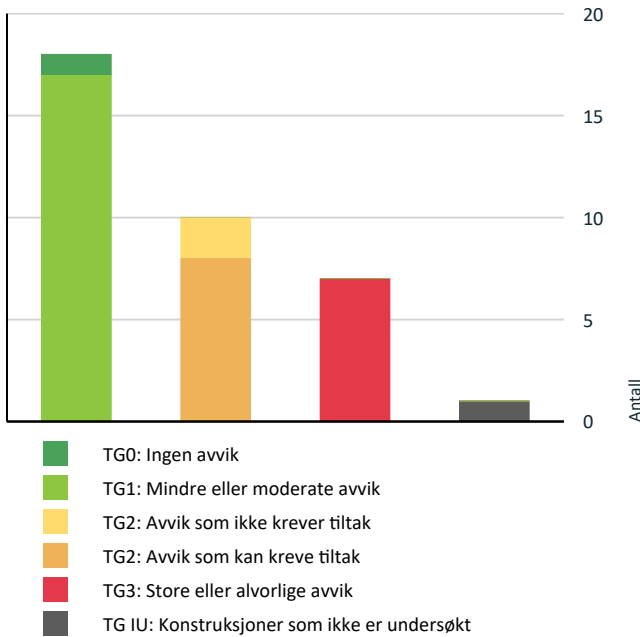
Avvik fra tegninger:

1 etasje: Vaskerom og baderom er et rom.

Underetasje: Teknisk rom mangler. Vedbod er flyttet mot mat kott. Garderobe er fjernet for vaskerom. Vindfang ved ytterdør underetasje er en stor gang.

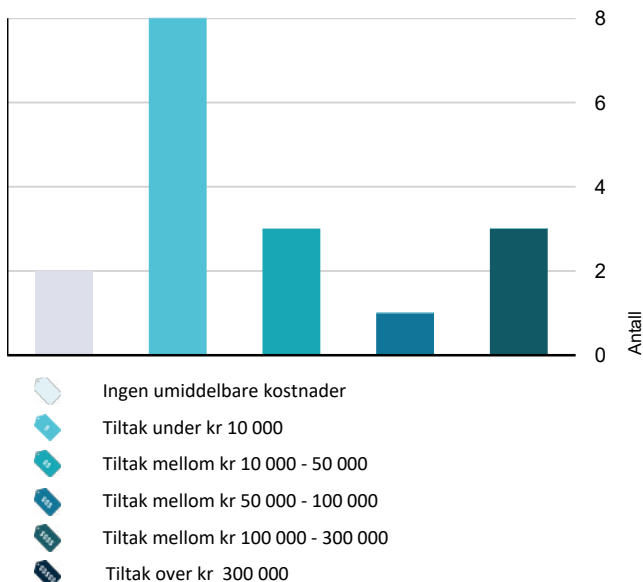
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:

Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av to eneboliger beliggende på Gnr: 12 Bnr: 66 med adresse Kjeåsen 17A i Drangedal kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig Kjeåsen 17A

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Forstøtningmurer [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG KJEÅSEN 17A



**Byggeår**  
2016

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av betongstein og over terrasse er det takplater med taksteinsprofil.



Utsnitt taktekking.

### Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål.



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt nedløp.

### Veggkonstruksjon

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

Det er registrert normal alder og værslitasje. Normal vedlikehold må beregnes.



Utsnitt veggkonstruksjon.

# Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med sperrer i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at undertak og duk ikke er ført over møne, så det er synlig mønestein fra takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er delvis gjenbygd.

Det er registrert fukt mot lekter på tak som er synlig fra takkonstruksjonen, med vind og slagrein kan det komme vann inn i takkonstruksjonen.

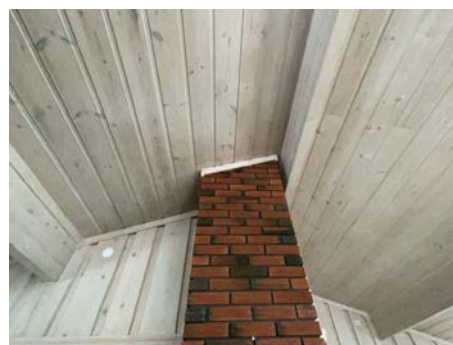
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres ytterligere undersøkelser eller innhentes dokumentasjon om det ønskes på gjenbygd takkonstruksjon.

Takkonstruksjon må overvåkes, det er en risiko med kun mønestein som holder fukt og regn fra å slå rett inn i takkonstruksjonen. Det kan monteres mønebånd under mønestein for en bedre sikring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt pipegjennomføring.

## TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer er skiftet, er kun et eldre vindu på langvegg mot nord og eldre vinduer i toppen av gavl mot stue.

TG satt utfra alder, det er noe mer vær/aldersslitasje på eldre vinduer.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt vinduer.

# Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.



Utsnitt ytterdør.

## TO 2 Dører

Ytterdører i tre med glassfelt.  
Eldre skyvedør i tre med glassfelt fra stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Her er det en eldre skyvedør i tre fra stue. Det er registrert noe aldersslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer en halvparten av levetiden er oppbrukt på terrasseskyvedør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utsnitt ytterdør.

## TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre med rekker i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert slitasje på terrassebord.

Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt ytterdør.



Utsnitt ytterdør.



# Tilstandsrapport



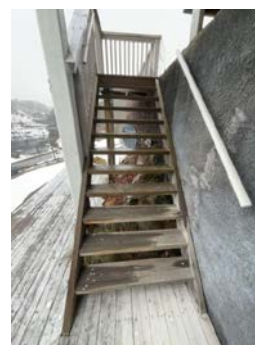
Utsnitt terrasser.



Utsnitt utvendige trapper.



Utsnitt terrasser.



Utsnitt utvendige trapper.

## Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt utvendige trapper.

## Andre utvendige forhold

Pilar mot trapp er støpt i en form som inneholder asbest. Denne pilaren kan kun rives/fjernes av fagkyndig som er godkjent for håndtering av asbest.

Pilaren er ufarlig stående, støv og spor av asbest under behandling som er farlig.



Pilar med asbest.

## INNSENDIG

## Overflater

# Tilstandsrapport

Gulv har overflater av parkett og flis.  
Vegger har overflater av trepanel og tapet.  
Himling har overflater av trepanel.

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er markert ledninger ført i veggkonstruksjonene før det ble lagt tapet. Nå har tapetet blitt så slitt at du kan se merkene på veggen.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må utbedres så merkene ikke er synlig lenger for TG:1.  
Kostnadsestimat her vil variere etter ønsket kvalitet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



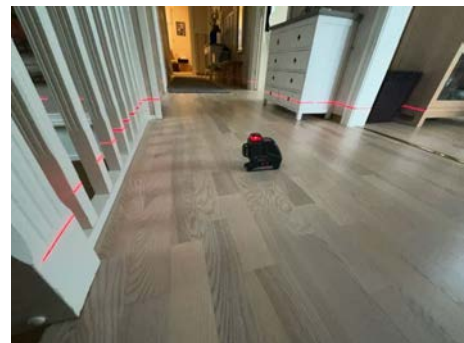
Merker på vegg.



Merker på vegg.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Gulv mot grunn ligger på støpt såle.



Høydeforskjeller kontrollert.

## TG 2 Radon

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

## Vurdering av avvik:

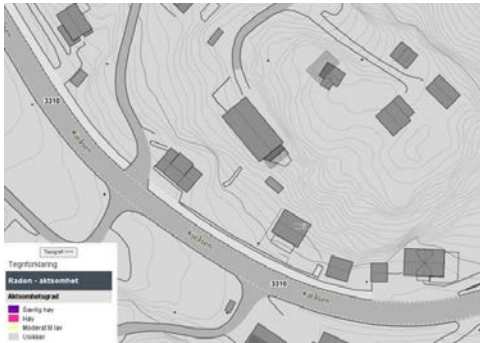
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Radon aktsomhet.

## TG 3 Pipe og ildsted

Det er 2 elementpiper i boligen, en mot øst og en mot vest.  
Pipe mot vest har 2 ildsteder. Pipe mot øst er ikke i bruk.  
Feieluker er lokalisert i underetasje.

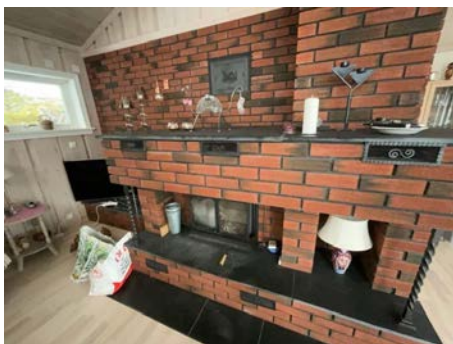
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



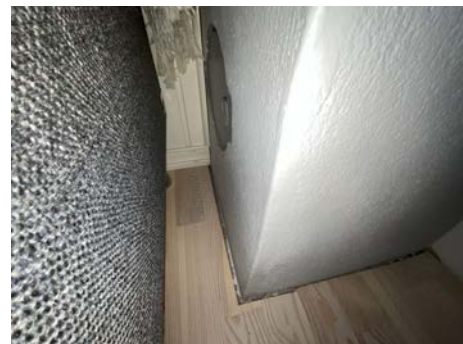
Ildsted.



Ildsted.



Feieluke.



Feieluke.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv har overflater av flis og parkett.  
Vegger har overflater av synlig grunnmur.

Det er registrert et rått ikke måleverdig rom under inngangsparti fra underetasje. Dette rommet er bygd på utsiden av grunnmur med en innerdør og plassbygd ytterdør.

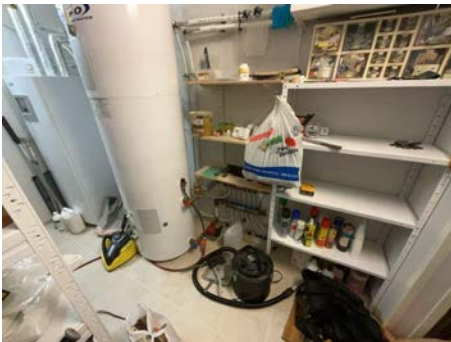


Utsnitt rom under terreng.

# Tilstandsrapport



Utsnitt rom under terreng.



Utsnitt rom under terreng.

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med malte vanger og rekker.  
Det er registrert manglende barnesikring mellom trinn.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig trapp.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og skyvedør med samme profil.

### Vurdering av avvik:

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

Det er en innerdør i underetasjen der dørstokken har løftet seg og klyper i dør.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

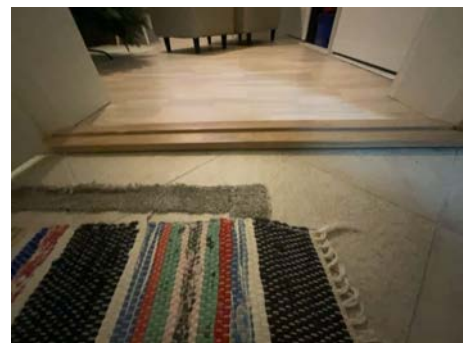
Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.  
Vegger har overflater av malte flater og murvegg.  
Himling har overflate av himlingsplater.

Opplegg for vaskemaskin og vaskekum på vaskerom.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Spesielt for denne eneboligen er den lange byggeprosessen. Såle støpt i 1980 og ferdigstilt i 2016.  
Mange av materialene brukt på våtrom og fliser i underetasjen har ukjent utførelsesdato og lange lagringstider.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG: 3 gis da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på konstruksjonsdeler, men våtrommene har bare vært i bruk siden 2016. Det er ikke registrert avvik som forhindrer bruken på befaringsdagen, og våtrommene brukes som normalt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt vaskerom.

**UNDERETASJE > VASKEROM**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da rør er ført synlig på vegg og mot grunnmur i leca og betong.  
Ingen unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.



Utsnitt vaskerom.

**1 ETASJE > BAD**

## Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av våtromsbelegg.  
Vegger har overflater av våtromsplater.  
Himling har overflate av himlingsplater.

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett på baderom.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Spesielt for denne eneboligen er den lange byggeprosessen. Såle støpt i 1980 og ferdigstilt i 2016.  
Mange av materialene brukt på våtrom og fliser i underetasjen har ukjent utførelsesdato og lange lagringstider.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG: 3 gis da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på konstruksjonsdeler, men våtrommene har bare vært i bruk siden 2016. Det er ikke registrert avvik som forhindrer bruken på befaringsdagen, og våtrommene brukes som normalt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Utsnitt baderom.



# Tilstandsrapport



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2024



Hulltaking.

UNDERETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.  
Vegger har overflater av våtromsplater.  
Himling har overflate av himlingsplater.

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett på baderom.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Spesielt for denne eneboligen er den lange byggeprosessen. Såle støpt i 1980 og ferdigstilt i 2016. Mange av materialene brukt på våtrom og fliser i underetasjen har ukjent utførelsesdato og lange lagringstider.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG: 3 gis da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på konstruksjonsdeler, men våtrommene har bare vært i bruk siden 2016. Det er ikke registrert avvik som forhindrer bruken på befaringsdagen, og våtrommene brukes som normalt.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Utsnitt baderom.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da rør er ført mot vaskerom og mot grunnmur i leca og betong.  
Ingen unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

## KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog med profilerte fronter.  
Laminat benkeplate med dobbel vask i stål, delvis flislagt.  
Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Stoppekran lokalisert på vaskerom.  
Siklemikk på baderom underetasje.



Rørskap.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en ufagmessig løsning av avløpsrør under vask på baderom 1 etasje.  
Rør med klemmer og det er festet med strips rør biter for fall.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk avløpsrør løsning. Denne må skiftes for TG:1.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt avløpsrør.



Utsnitt avløpsrør.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 300 liter til boligen.  
Dette er en varmtvannstank som brukes for bruksvann og vannbåren varme anlegg.



Varmtvannstank.

### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme anlegg lokalisert på teknisk rom.

Det er ikke registrert noe lekkasje eller avvik på befaringsdagen.  
Da dette er et dødsbo og rekvirent er ukjent med anlegget, så anbefales det en kontroll av fagkyndig.

# Tilstandsrapport



Utsnitt vannbåren varme.



Utsnitt vannbåren varme.

## 📌 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 fjernavleser.

Det er nylig blitt endret strøminntak til Kjeåsen 17, som før fikk strøm av Kjeåsen 17A. Derfor er det ubrukte sikringer som er koblet fra i sikringsskap.

I kum lokalisert i gang underetasje er det synlig utvendige vann og avløpsrør og et koblingspunkt for strøm mot Kjeåsen 17 som er koblet av.

Det er også en luke bak sikringsskap fra soverommet så man kan komme til bak sikringsskap.

Arbeidet er utført av elektriker som nylig har godkjent anlegget på Kjeåsen 17.

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.  
**2024**
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, branttilløp 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 varmtvannsbereider, jmfør 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**

# Tilstandsrapport



Sikringskap.

## 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 foreklede 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.*

Brannslukningsapparat og røykvarslere registrert.

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



Røykvarslere.



Brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.  
Det er ikke utført geologiske undersøkelser på befaringsdagen.

### TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er registrert dreneringsrør og fuktsikring mot grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert klemlist på toppen av synlig fuktsikring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klemlist må monteres for TG:1.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Drensrør.

# Tilstandsrapport



Utsnitt fuktsikring.



Utsnitt forstøtning av jernbanesviller.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og leca.  
Grunnmur står på støpt såle i betong.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betong.  
Forstøtningsmur av jernbanesviller som støtter terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med tanke på leire og råte i jernbanesviller så må dette overvåkes nøye. Bevegelser i masser her kan føre til utsiging under boligen. Det er registrert noe utsiging under forstøtningsmur og forvitring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold må kontrolleres, situasjonene med bevegelse i leire må utbedres og forstøtningsmur av jernbanesviller må utbedres. Forstøtningsmur i betong må utbedres for TG:1.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Forstøtningsmur i betong.

## TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller flom i følge kommunekart. Det er ikke registrert samlinger av vann på eiendommen.

Det er registrert leire mellom Kjeåsen 17 og Kjeåsen 17A, dette er masser i bevegelse. Rekvirent opplyser om en forstøtningsmur de måtte fjerne på grunn av jordtrykk. Det må i samarbeid med Kjeåsen 17 og nye grenser vurderes hvem som er ansvarlig for hva og få sikret massene i området på en ordentlig måte.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert leire mellom Kjeåsen 17 og Kjeåsen 17A, dette er masser i bevegelse. Rekvirent opplyser om en forstøtningsmur de måtte fjerne på grunn av jordtrykk. Det må i samarbeid med Kjeåsen 17 og nye grenser vurderes hvem som er ansvarlig for hva og få sikret massene i området på en ordentlig måte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert leire mellom Kjeåsen 17 og Kjeåsen 17A, dette er masser i bevegelse. Rekvirent opplyser om en forstøtningsmur de måtte fjerne på grunn av jordtrykk. Det må i samarbeid med Kjeåsen 17 og nye grenser vurderes hvem som er ansvarlig for hva og få sikret massene i området på en ordentlig måte.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i plast fra 1980. Boligen er tilkoblet det kommunale nettverket.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

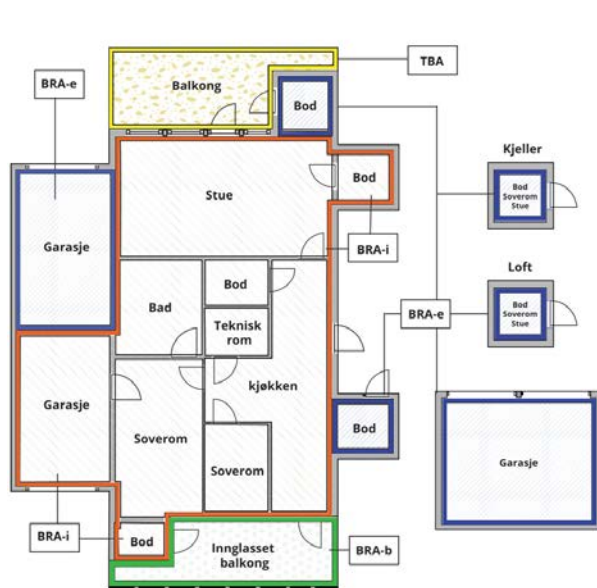
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig Kjeåsen 17A

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	96			96	35
1 etasje	117			117	42
<b>SUM</b>	<b>213</b>				<b>77</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>213</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Bod , Ved bod, Bad , Vaskerom , Kjellerstue , Teknisk rom		
1 etasje	Entré , Gang , Bad , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Spisestue , Stue		

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasser rundt boligen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Avvik fra tegninger:

1 etasje: Vaskerom og bad er et rom.

Underetasje: Teknisk rom mangler. Vedbod er flyttet mot mat kott. Garderobe er fjernet for vaskerom. Vindfang ved ytterdør underetasje er en stor gang.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig Kjeåsen 17A	198	15

#### Kommentar

Enebolig Kjeåsen 17A

Underetasje= 96 BRA, 81 P-rom, 15 S-rom.  
1 etasje= 117 BRA, 117 P-rom.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.3.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Stein Ringnes	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	12	66	0	0	978.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Kjeåsen 17A

#### Hjemmelshaver

Ringnes Berit



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 500m øst for Drangedal sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

### Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebyggt består av grus, gress, beplantning og naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen, denne dag var det overskyet, snø og is dekke. Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

### Kommuneplan

Drangedal kommune.  
Arealbruk: Boligbebyggelse.

### Konsesjonsplikt

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

### Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp to eneboliger.  
Kjeåsen 17A over 2 plan og Kjeåsen 17 over 3 plan.

Denne rapporten gjelder for Kjeåsen 17A.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
275 000	1995	Skifteoppgjør

## Forsikring

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

### Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring		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		Nei
Infoland.no		Ambita.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger på 17A fremvist.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BM2187>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Kjeåsen 17A, 3750 DRANGEDAL

03 Nov 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kjeåsen 17A	Kjeåsen 17A	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Jeg Stein Ringnes (fullmaktshaver) har ikke bodd i boligen. Men har ganske bra kunnskap om boligen.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Arv etter Hans Knut Ringnes Død 13/6 2023. Boligen står på Berit Ringnes (enke). Jeg Stein Ringnes (sønn) har ansvar for salget.

Har eieren 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.

Hans Knut og Berit Ringnes bodde i boligen 2016-2023

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 1117638



## Informasjon om selger

---

### Hovedselger

Ringnes, Stein

## 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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

### Beskriv nærmere hvilke forhold

Står i dag 2 hus på tomten (12/48) Skal deles i 2 tomter med 1 hus på hver tomt. Kjeåsen 17 som beholdes, og Kjeåsen 17A som skal selges. Kontakt med kommunen er gjort.

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

**Skriv opplysningene her:**

Kjellerrom utenfor huset har litt fukt.

Mursteinspiper på taket har ikke pipehatt/pipetopp men er impregnerert hvert tredje år. Bør gjøres 2025.

## 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 93909979**

# Egenerklærings skjema

Name: Ringnes, Stein      Date: 2024-11-03

Identification  
 Ringnes, Stein



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

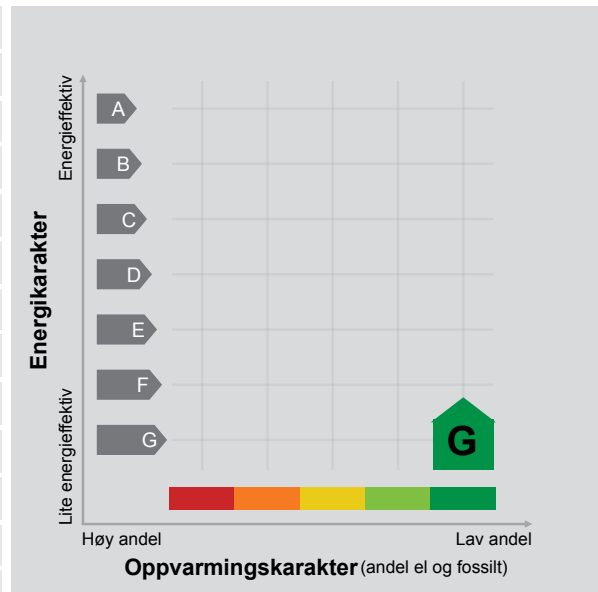
Ringnes, Stein

03/11-2024  
17:19:33

BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Kjeåsen 17A
Postnummer	3750
Sted	DRANGEDAL
Kommunenavn	Drangedal
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8603693
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	20e3ba73-5876-4c22-8d49-a80b07aed5b0
Dato	07.06.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tiltak utendørs**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1983
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	213
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kjeåsen 17A  
Postnummer: 3750  
Sted: DRANGEDAL  
Kommune: Drangedal  
Bolignummer: H0101  
Dato: 07.06.2024 13:52:47  
Energimerkenummer: 20e3ba73-5876-4c22-8d49-a80b07aed5b0

Kommunenummer: 4016  
Gårdsnummer: 12  
Bruksnummer: 48  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 8603693

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.



### **Tiltak 9: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### **Tiltak 12: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### **Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 14: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## **Tiltak på varmeanlegg**

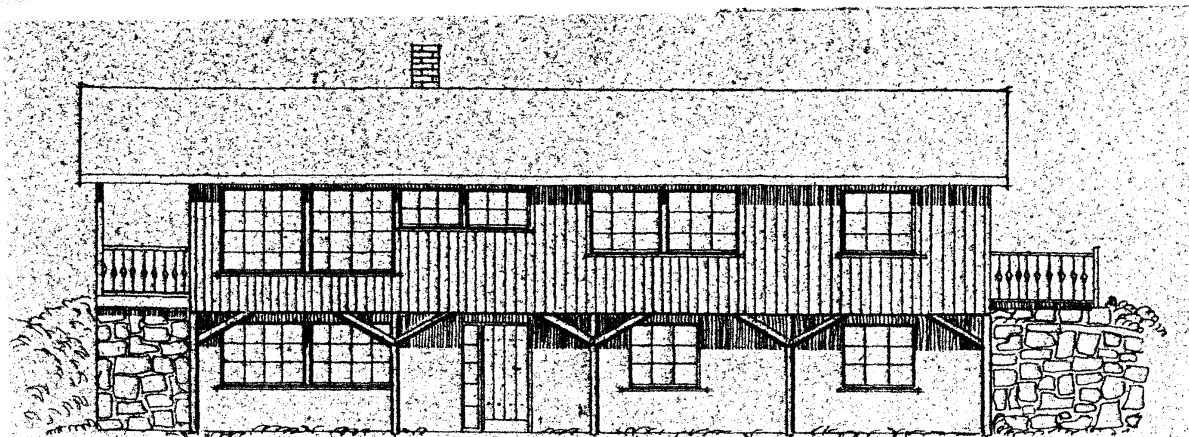
### **Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

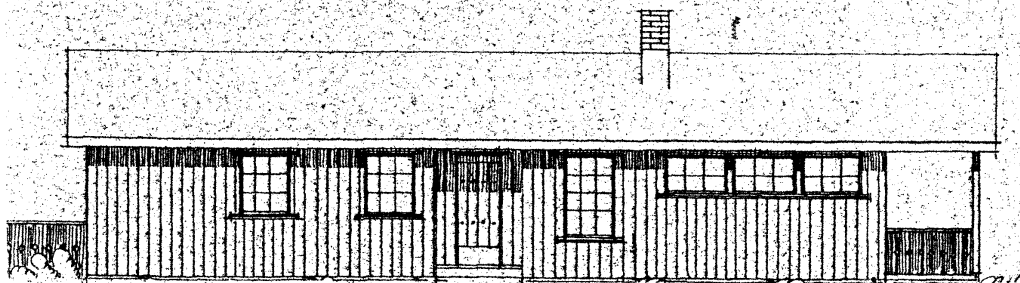
### **Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

1. *Wand*

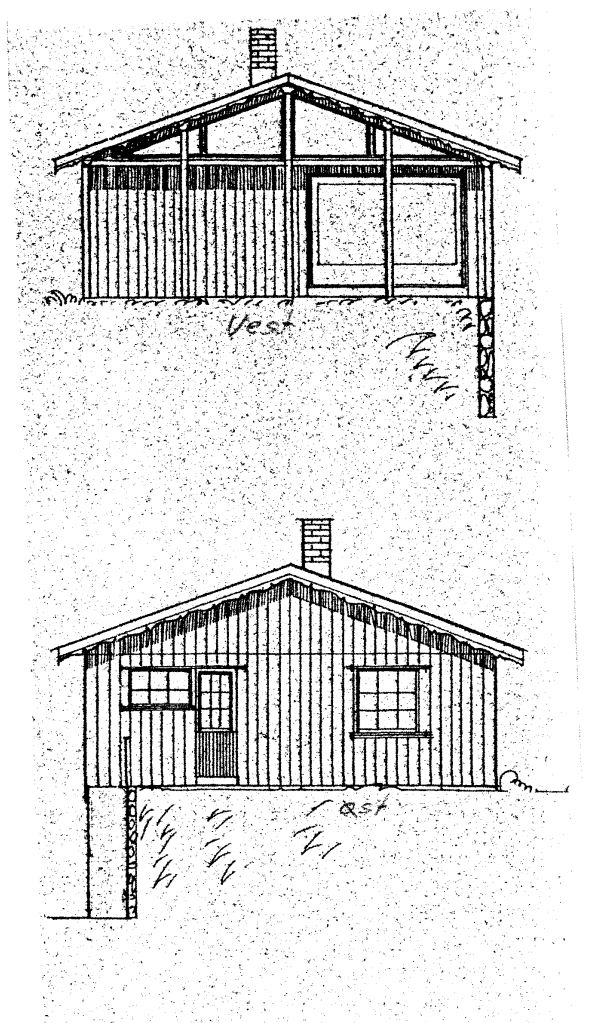


*Syd*

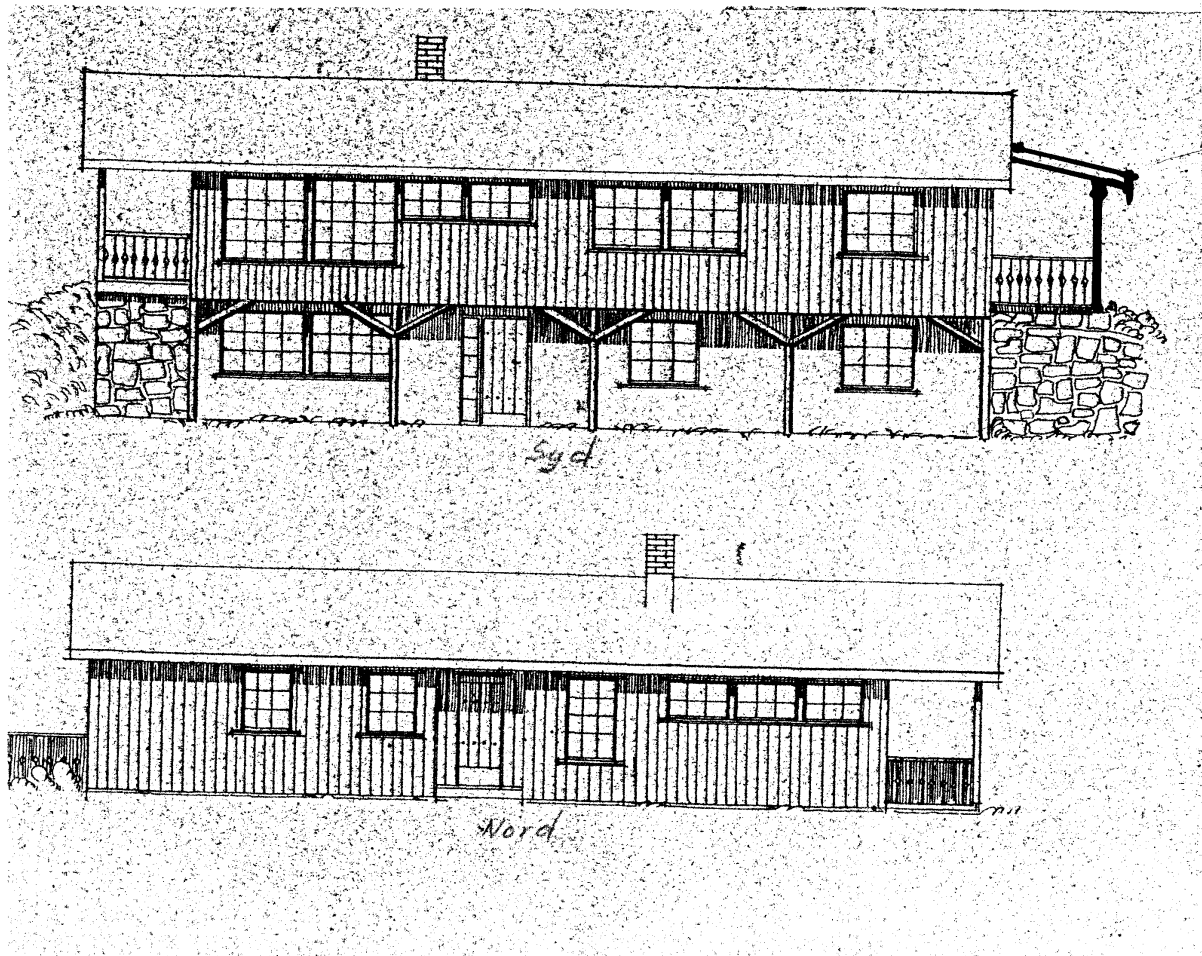


*Nord*

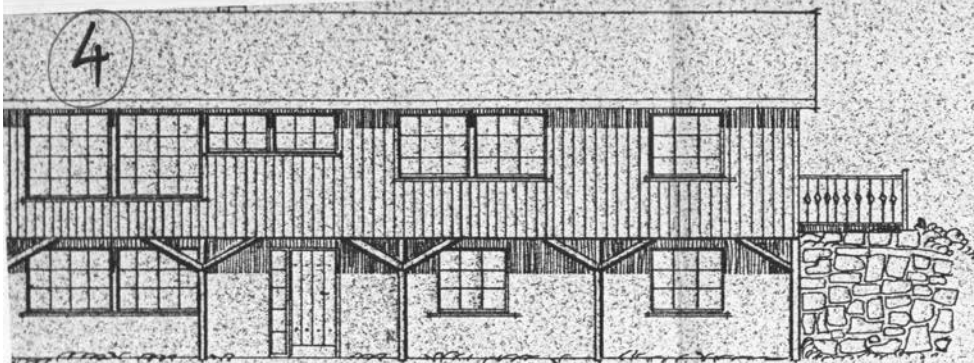
2) etrusco-romano



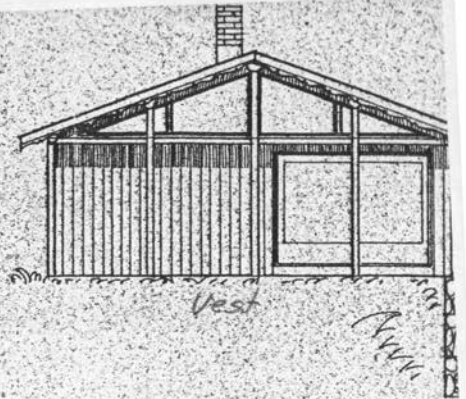
3



4



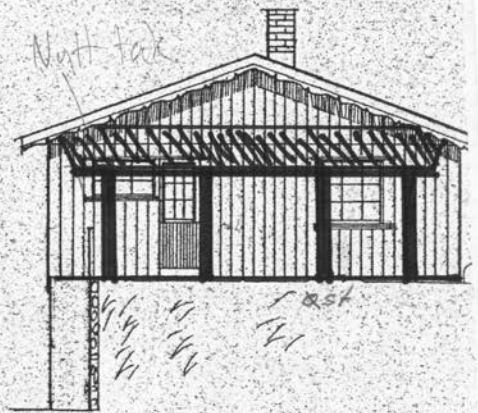
Syd



Vest

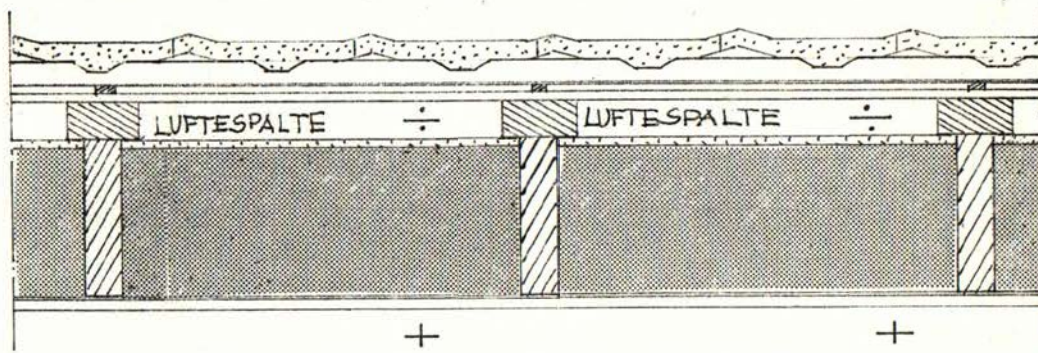
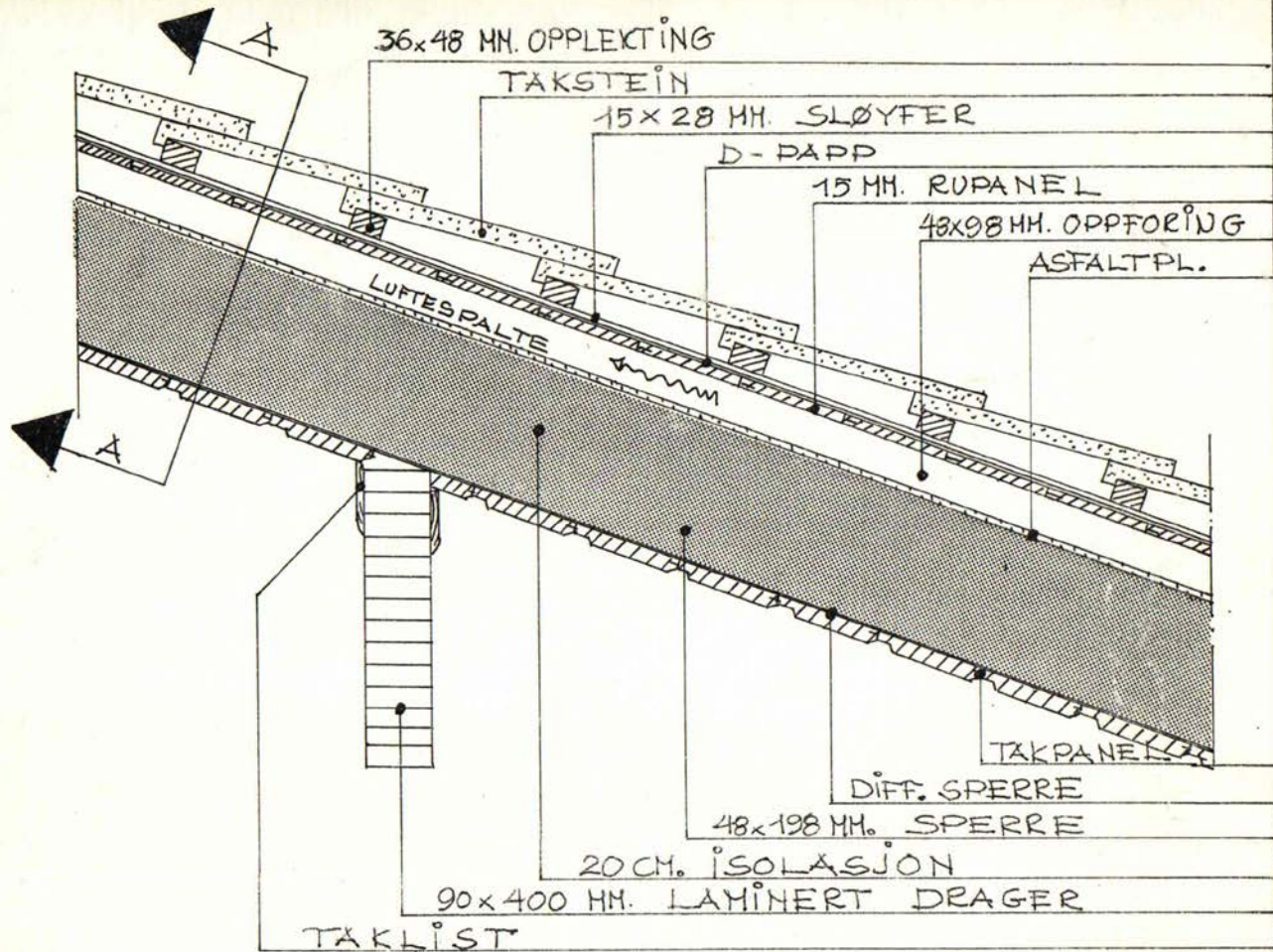


Nord



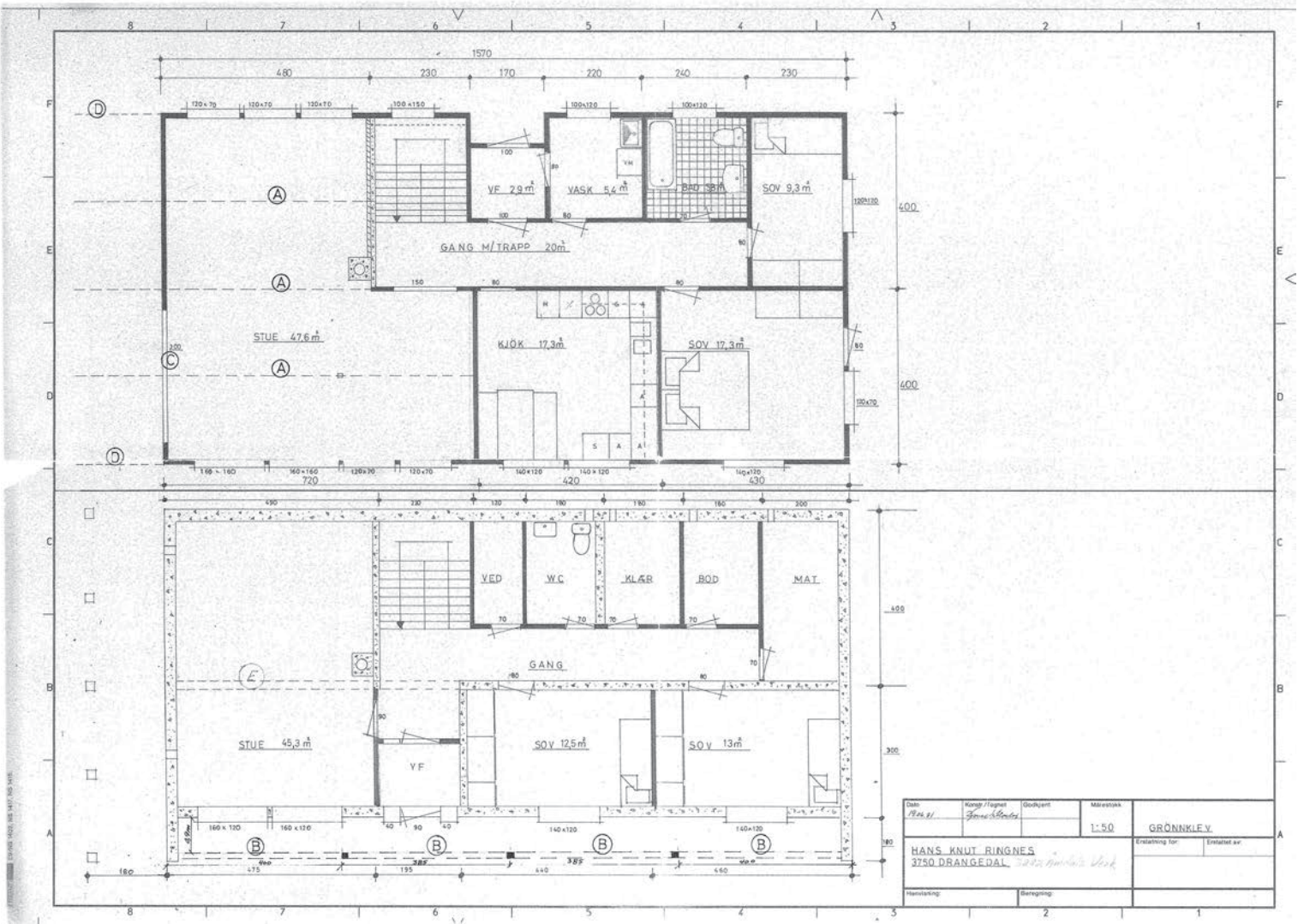
Nord side

Vest



SNITT A - A

Dato 14.03.84	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:10	SNITT AV TAK SKRÅ HIMLING - STUPE	
HANS KNUT RINGNES. 3750 DRANGEDAL.				Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:			



Date	Konst / Tegnet	Godkjent	Målestokk	GRØNNKLEI
19.04.11	Frank Rindnes		1:50	
HANS KNUT RINGNES 3750 DRANGEDAL				Erstatning for
Hans Knut Ringnes				Erstatet av
Hensikts		Beregning		







Kartverket

SØRMEGLEREN TELEMAR AS  
V/MARI RUE  
POSTBOKS 1615  
3902 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 77240056  
Vår referanse: 3536942/24509038  
Bestilling: C3 2024-07-23 (4) 108

Dato  
23.07.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1297	31	6.5.1982	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4016 DRANGEDAL	12	2	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKEFØRT

GG.NR.182 01297

SØRENSKRIVEREN I  
KRAGERØUtvidet bruk av felles adkomstvei til boliger i Kjeåsen.

Underskrivne gir med dette Hans Knut Ringnes adgang til å benytte vår felles adkomstvei fram til sin bolig på eiendomen "Grønkleiv" g.nr. 12, br.nr. 48, i Kjeåsen. Hans Knut Ringnes må delta i vedlikeholdet av veien på samme måte som de øvrige brukere.

Drangedal, 7/4 1982.

*Underteikna forplikting av underskrift av*  
*Gunnar Solberg*  
Gunnar Solberg *de andre iklærte*

Grunneier, g.nr. 12, br.nr. 2, i Drangedal. ✓

Lillehammer, 14/4 1982.

Knut Fineid Ingebjørg Fineid  
Knut P. Fineid. Ingebjørg Fineid.

Fester av tomt nr. 6, g.nr.12, br.nr. 2, i Drangedal.

Lillehammer, 7/4 1982.

Anna Sand  
Anna Sand. ✓

Fester av tomt nr. 7, g.nr. 12, br.nr. 2, i Drangedal.



Kartverket

SØRMEGLEREN TELEMAR AS  
V/MARI RUE  
POSTBOKS 1615  
3902 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 77240056  
Vår referanse: 3536943/24509043  
Bestilling: C3 2024-07-23 (4) 105

Dato  
23.07.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
2916	31	30.9.1994	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4016 DRANGEDAL	12	2	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

30 SEP 1994

## AVTALE OM ADKOMSTVEI TIL BOLIGER I KJEÅSEN, DRANGEDAL.

2916

Denne avtalen er godkjent av grunneiere, grunnleiere og brukere og gjelder bygging av ny veitrasse fra fylkesvei 302 ved hus nr.17, eier Solveig Ringnes, til hus nr. 13, eier Knut Fineid, som vist på vedlagte kart.

1. Knut Fineid, (Leigetomt nr.6 av g.nr12 br.nr.2) gir fri grunn til ny vei mot at eksisterende vei fjernes og planeres, og grunnen tilfaller hans leigetomt, og at veiretten blir som tidligere.

2. Eilev Solberg, (gr.eier, g.nr12 br.nr.2), gir fri veigrunn.

3. Magne Jerstad, eier av "Kjeåsbakken", (gr.nr 12 br.nr.45), selger rett til vei over sin eiendom som vist på vedlagte beskrivelse fra Teknisk Etat, Drangedal kommune, av 1.november 1993, for kr.10.000,- som engangserstatning. Beløpet betales straks denne avtalen er undertegnet.

4. Eindomene "Kjeåsdalen" (g. nr.12 br.nr 42), "Grønkleiv" (g.nr.12 br.nr.48), "Heia" (leigetomt nr.7 av g.nr.12 br.nr.2) og eiendommene g.nr.12 br.nr.2, g.nr.12 br.nr.30 og g.nr.12 br.nr.1 og 54, har veirett som tidligere.

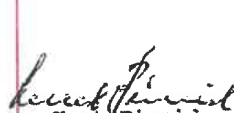
5. Knut Fineid, (leigetomt nr.6 av g.12 br.nr 2), Eilev Solberg, (gr. eier g.nr.12 br.nr 2) og Anne Vefall (gr.eier g.nr.12 br.nr.30) tillater at det tas fyllmasse av sine eindomer til veibyggingen. Denne massen påvises på stedet, og gjelder bare ved første utbygging.

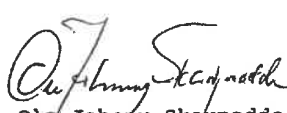
6. Alle kostnader som gjelder denne avtalen deles mellom: Hans Knut Ringnes (for g.nr12 br.nr.48), Gunnar Thue (for g.nr12 br.nr.42), Ole Johnny Skarpodde (for leigetomt nr.7 av g.nr.12 br.nr.2) og Knut Fineid (for leigetomt nr.6 av g.nr.12 br.nr 2)

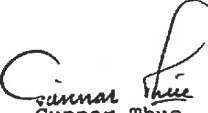
6.1. Settes det opp bygning på øvre del av 12/45, skal eier av denne ha rett til å bruke veien som adkomst på samme måte som de øvrige brukere, mot å betale sin del av anleggskostnadene etter avtale med eiere/brukere av tomtene nevnt under pkt.6.

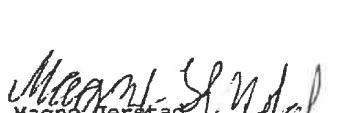
7. Avtalen tinglyses.


Kjeåsen, Drangedal, 1.september 1994


  
 Knut Fineid


  
 Ole Johnny Skarpodde

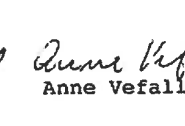
  
 Gunnar Thue

  
 Magne Jerstad

  
 Solveig Ringnes

  
 Hans Knut Ringnes

  
 Eilev Solberg

  
 Anne Vefall



Doknr: 2916 Tinglyst: 30.09.1994 Emb. 031  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket

SØRMEGLEREN TELEMARK AS  
V/MARI RUE  
POSTBOKS 1615  
3902 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 77240056  
Vår referanse: 3536941/24509033  
Bestilling: C3 2024-07-23 (4) 106

Dato  
23.07.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1296	31	6.5.1982	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4016 DRANGEDAL	12	48	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

GGMA132 01296 :

SØRENSKRIVEREN I  
KRAGERØBygging av nytt bolighus.

Jeg gir med dette Hans Knut Ringnes tillatelse til å oppføre nytt bolighus på min eiendom, "Grønkleiv", g.nr. 12, br.nr. 48, i Drangedal. Tillatelsen gjelder også framføring av vann- og kloakkledning over eiendomen.

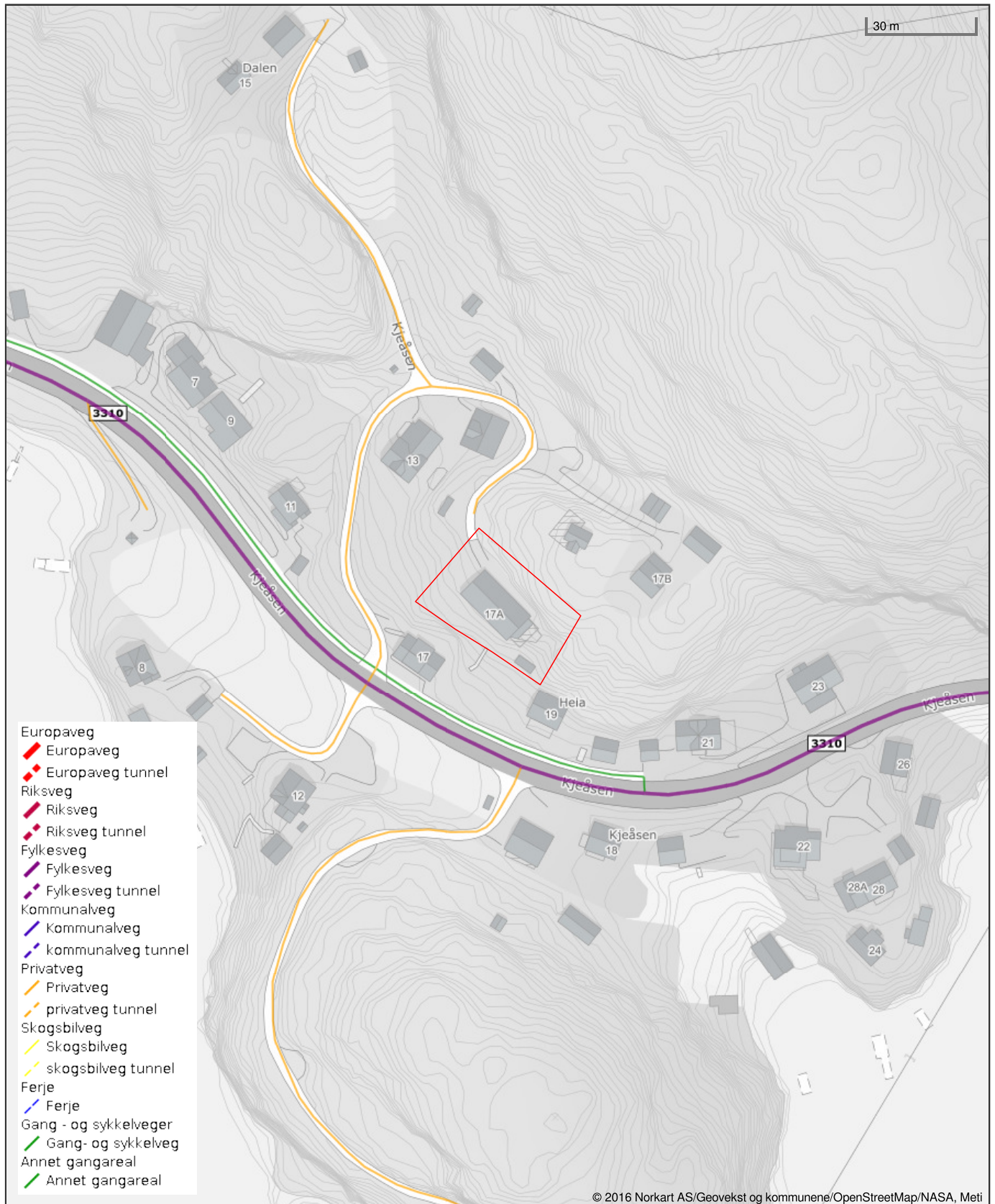
Drangedal, 7/4 1982.

  
Rudolf Ringnes. ✓

100  
Hans Knut Ringnes,  
3882 Ardal Verk.



# Vegstatuskart for eiendom 4016 - 12/66//



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

## Kommuneplankart

Eiendom: 12/66  
Adresse: Kjeåsen 17A  
Utskriftsdato: 05.11.2024  
Målestokk: 1:500



UTM-32









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 2008*

-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidi
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Strandlinje vassdrag

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende



Drangedal kommune

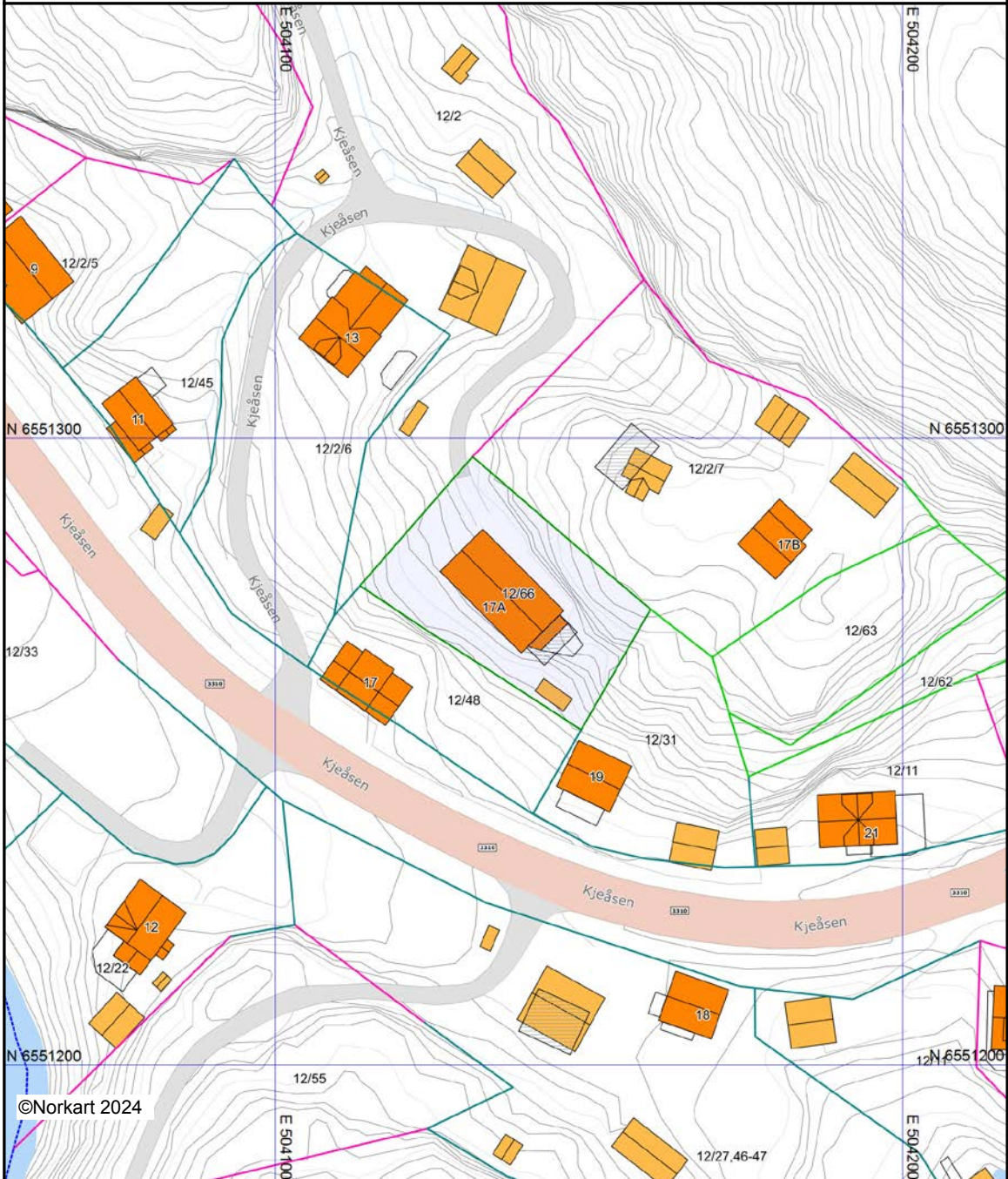
# Grunnkart

Eiendom: 12/66  
Adresse: Kjeåsen 17A  
Dato: 05.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©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.



# 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 rabbert 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”*

Rett 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 oppjøret 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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett 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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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:

Kjeåsen 17A, 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	Dato/sted

Signatur

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