

Laukfjellveien 15

Gautefall Panorama



Prisantydning: **kr 3 800 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglern.no



Velkommen til Laukfjellveien 15!



Velholdt, familievennlig hytte på romslig hjørnetomt. Vidunderlig utsikt og solfylte uteplasser. Parkering på egen tomt.

OMRÅDE

Gautefall Panorama

ADRESSE

Laukfjellveien 15, 3750

DRANGEDAL

Prisantydning

kr 3 800 000,-

Omkostninger: **kr 115 300,-**

Totalpris: **kr 3 915 300,-**

Formuesverdi: **kr 783 000,-**

Kommunale avgifter: **kr 19 185,- per år**

Eiendomskatt: **kr 7 109,-**



BRA-i: 95 m²

BRA Total: 95 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2006

Soverom: 4

Rom: 6

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1331.5 m²

Guro Hana

Eiendomsmegler

942 54 652

Guro.Hana@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

LAUKFJELLVEIEN 15

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 76 i Drangedal kommune.

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 95 m² Gang, stue/kjøkken, hovedbad, bad til soverom, soverom/tekniskrom og 2 soverom.

2. etasje

BRA-i: 0 m² Gang, 2 soverom og kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Ikke målbare arealer

37 kvm. i 2. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1331.5 m²

Tomtebeskrivelse

Hytta ligger flott til på en hjørnetomt, solrikt og med nydelig utsikt utover Fjellheimen. Tomten er en naturskjønn idyll på 1331,5 kvm, opparbeidet med gruslagt parkering og gangareal, og plen innrammet av hekk, perfekt til lek og sitteplasser i solen. Resten av tomten består av fjell og stedlig vegetasjon, og ute på steingrunn kan det være hyggelig å samles rundt en bålpanne til grilling og litt ekstra varme utover kveldene.

I et lunt solhjørne av hytta er det gruslagt plass hvor man kan ha sittebenker og langbord, og fra stuen er det et tofløyet dør som fører ut til en veranda på ca. 7 kvm. Verandaen har støpt dekke, rekkverk med stående panel og et lunt overbygg.

Like ved inngangspartiet er det bygget en terrasse på ca. 21 kvm, med tregulv og rekkverk med port. Alle

uteplassene er plassert slik at utsikten kan nytes og at det også blir lett å finne en plass i solen.

Beliggenhet

Hytta ligger i nydelige omgivelser på Gautefall Panorama i Drangedal kommune. Området byr på storslått natur så langt øyet kan se og nærhet til meget gode turmuligheter som kan benyttes gjennom hele året. Stedet byr på 1750 større og mindre vann og innsjøer, og med fiskekort har du tilgang til 22 fiskevann med tilhørende båt og gapahuker.

Vinterstid har området flott terreng for ski med kilometervis med oppkjørte løyper. Skiføret kan på snørike vintre holde seg helt til mai måned. En kort kjøretur unna (ca. 14 min) ligger et av Telemarks største skisentre, Gautefall skisenter. Her finner du blant annet en av Norges mest moderne 6-seters ekspressheiser, samt 7 heiser, 16 forskjellige nedfarer og eget langrenn/skiskytteranlegg.

Om sommeren kan kommunen friste med flere, flotte strender og koselige badevann. Det anbefales å ta en tur til Sommarsletta like utenfor Treungen sentrum. I Ileklev og Eikholm ligger herlige Jettegryter, Nissedals "naturlige badeland", med naturlige sklier nedover elveleiet og badekulper i jettegrytene. De tøffeste hopper ned i den største gryta.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Joker Tørdal og Coop Marked Tørdal, samt Spar og Extra i Drangedal. I Treungen, ca. 2,2 mil unna, ligger matbutikker, bakeri, Bygger'n og stemningsfulle Treungen gjestgiveri. Sistnevnte holder til i et flott hus i jugendstil. Også Z museum er et fint reisemål, hvor du kan vandre gjennom historien og se mange spennende ting fra en annen tid.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bord undertak. Taktekking av torv. Støpt plate på mark.

Sammendrag selgers egenerklæring

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Punkt 4: Bordet hadde sprukket fordi grunneier som brøyter hadde kommet for nær med traktor og snøfres. Han erstattet skaden, byttet bordet.

Punkt 13: Vi fikk kommunalt vann i 2024. I den forbindelse måtte vi legge inn vannmåler og trykktank.

Kostnad kr. 13.376,-

Punkt 17: Det er ingen setningsskader som jeg kjenner til, men det er noen småsprekker i platene til grunnmurselementene, Sprekkene er fylt med silikonmasse e.l.

Punkt 19: Vi har hatt mus i etasjeskillet og på loftet. Etter at vi gikk over musbandene og tettet hull med stålull har vi ikke hatt noe. Sommeren 2023 så vi noen maur i soverommene i første etg, de forsvant etter at vi la ut maurverk.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etasje: Entré, stue/kjøkken, 2 bad/wc, 3 soverom og bod.

2. etasje: Gang, 2 soverom og kott.

Standard

Entré

Hytta har et overbygd inngangsparti på ca. 3 kvm og her er det dør inn til både sportsbod og entré. I entreen er det mørke fliser med gulvvarme og hvitpigmentert panel på veggene. Det er downlights i himlingen og åpen garderobe med plass til yttertøy og sko. Fra entreen er det dører inn til soverom, bad og stue.

Stue

Stuen er et fantastisk rom som innbyr til sosial hygge. Her er det god plass til en stor sofa, like i nærheten av en hvitmalt peis med innsats som gjør det ekstra koselig på kveldene. Det er åpent opp til andre etasje, en god løsning som gir god takhøyde og herlig, luftig romfølelse. Romfølelsen forsterkes ytterligere av flere vinduer med dagslys og vidstrakt utsikt.

Stuen har videre downlights i himlingen, en åpen tretrapp opp til andre etasje og utgang til veranda. Foruten gulvet som er lagt med parkett, er stilen lik som i entreen, med hvitpigmentert panel på veggen og downlights i himlingen.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger dels åpent mot stuen og har nydelig utsikt via vinduer i to himmelretninger. Det er downlights i himlingen, og i grensen mot stuen er det god plass til langbord hvor man kan samles til sosiale måltider, brettspill og de gode samtalene.

Selve kjøkkeninnredningen er trukket unna stuen og har en tradisjonell innredning i sort, bygget langs tre sider. Innredningen har takhøye skap, malte fronter, benkebelysning og heltre benkeplater med nedfelt, dobbel oppvaskkum i sort. Alle hvitevarer er integrert og består av koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Over koketoppen er det avtrekk fra ventilator og glassplate på veggen bak.

Bad/wc/vaskerom

Hytta har to bad, hvorav ett er direkte tilknyttet hovedsoverommet. Begge rommene er likt innredet med grå fliser med gulvvarme, hvite fliser på veggene, downlights og elektriske avtrekksvifter. Hvert rom er også utstyrt med gulvmontert toalett og dusjkabinett.

På hovedbadet, som har dør inn fra entreen, er det i tillegg en pen, hvit servantinnredning og en hjørnebadekar hvor man kan nyte et avslappende bad etter en lang tur ute i naturen. Servantinnredningen består av benkeskap med hvite, profilerte fronter og speil med belysning.

Badet tilhørende soverommet har hvitt, vegghengt servantskap med frostede fronter, servant og speil med belysning.

Soverom og garderobe

Hytta har hele fem soverom så her er det god plass om man vil invitere med seg venner og familie på tur. Tre av soverommene ligger i første etasje. Det ene er tilknyttet bad og et annet er kombinert som teknisk rom. Soverommene oppe har god størrelse, og det ene kan enkelt innredes som tv-stue om man ikke har behov for alle soverommene. Av oppbevaringsplass har hytta et kott i andre etasje og en integrert sportsbod med utvendig adkomst ved inngangspartiet.

-

Tilstandsrapport basert på innholdskrav 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 Jacob Unosen Ramberg den 18.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Liv Torild Tvedt og Trond Kaare Tvedt for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Laukfjellveien 15 i Drangedal Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport. Det er bare noen punkter som har fått TG: 2 : en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen. Hytten fremstår med et hovedinntrykk som er bra og avvikene er begrenset. Ut over dette er det generelt registrert lette symptomer på bruksslitasje. Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG: Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg utvendig som er godt tilpasset bruken og de lokale værpåkjenninger.

INNVENDIG: Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

VÅTROM_ Det er etablert 1 stk våtrom. Det er badrom i 1 etasje. Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER: Tekniske løsninger er generelt fra byggedato og er godt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD: Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Ingen.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Pipe og ildsted

TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Våtrom > 1 etasje > Bad til soverom > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

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: Integreerte hvitevarer på kjøkkenet.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på egen, gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

78961774

Diverse

Kort fortalt:

- Tradisjonell, koselig hytte fra 2006
 - Naturskjønn og nydelig beliggenhet
 - Nærhet til turstier og skiløyper
-

- Kun 14 min å kjøre til alpinanlegg
- Solrik hjørnetomt på 1331,5 kvm
- Gode parkeringsmuligheter
- Plen, busker og naturtomt
- Veranda på ca. 7 kvm
- Terrasse på rundt 21 kvm
- Flislagt entré med garderobe
- Sosialt kjøkken med spiseplass
- Alle hvitevarer er integrert
- Nydelig stue med god takhøyde
- Peis med innsats og fin utsikt
- Fem soverom med plass til skap
- Ett rom kan benyttes som tv-stue
- Ett er kombinert som teknisk rom
- To pene, flislagte bad med gulvvarme
- Kott og integrert sportsbod for lagring

ENERGI

Oppvarming

Hytta oppvarmes med gulvvarme i hele 1. etasje med unntak av soverom, og du får luksus med at hytta kan ringes varm. Som tilleggsvarme er det muligheter for vedfyring med peisinnsetning i stuen. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med ventilator på kjøkkenet og elektriske avtrekksvifter på badene. Videre har hytta sikringsskap med automatsikringer, og en 200 liters varmtvannsbereder.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 19 185

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer følgende:

- Eiendomsskatt
- Renovasjon
- Feiing
- vann

Eiendomsskatt

Kr 7 109

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 783 000

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 0

Andre utgifter

Avløpsavgift: Kr 4 015,- hvert halvår.

Veiavgift Laukfjellveien: Kr 2 042,50,- hvert halvår.

Brøyting til hyttevegg: Kr. 1 125,- hvert halvår.

Veiavgift Fiskevannsveien: Kr 1 500,- årlig (inkl. kr 250 for renovasjonsbod).

Medlemsavgift: Kr 1 000,- årlig (inkl avgift til skiløyper).

Veiavgiften til Laukfjellveien administreres av Only Park og hver hytte kan melde inn 3 biler.

Ellers vil det være kr. 105,- til sammen for de to veiene. Får man besøk kan man bytte et eller to bilnummer, (antall biler kan ikke overstige 3) men det må gjøres noen dager i forkant.

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:

4016/45/76:

24.08.2004 - Dokumentnr: 2465 - Bestemmelse iflg. skjøte

Notodden Byggshop org.nr 982095549 skal ha rett til å utføre

første gangs oppføring av bebyggelse på eiendommen.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 03.08.2006. Ferdigattesten gjelder nybygg hytte. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.08.2006.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Privat veg.

Regulerings og arealplaner

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

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

- Fritidsbebyggelse nåværende

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

Adgang til utleie

Fritidsboligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

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 3 800 000

Totalpris

Kr 3 915 300

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 95 000,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 115 300,-

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

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 avvikle 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 sormeglere.no/personvern

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglers hjemmeside www.sormegleren.no/77240060. 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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 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 11.950,-

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

Selger

Trond Kaare Tvedt
Liv Torild Tvedt

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

14.08.2024



















Laukfjellveien 15

1. Etasje

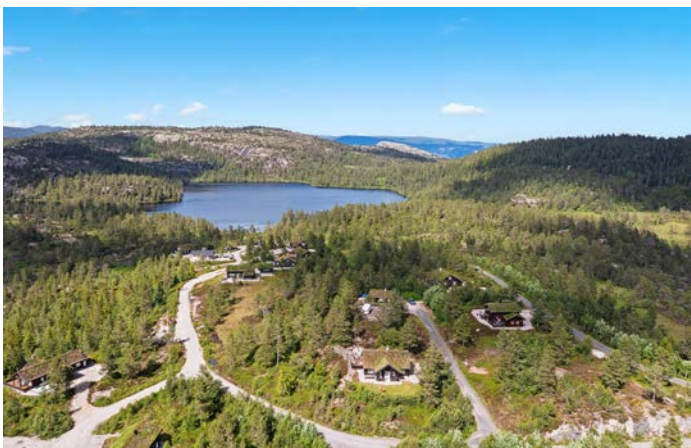


Laukfjellveien 15

2. Etasje







Laukfjellveien 15

Høyde over havet

600 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	2 t 15 min	🚗
🚏	Drangedal stasjon	35 min	🚗
	Buss, tog	28.3 km	
🚏	Drangedal stasjon	35 min	🚗
	Linje F5	28.3 km	
🚏	Gautefallgardane	11 min	🚗
	Linje 602	5.3 km	
🚏	Gautefallbrua	11 min	🚗
	Linje 602	5.7 km	

Avstand til byer

Kragerø	1 t 18 min	🚗
Porsgrunn	1 t 30 min	🚗
Skien	1 t 30 min	🚗
Arendal	1 t 50 min	🚗
Oslo	3 t 18 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🔌	Skagerak Energi Gautefall Skisenter	13 min	🚗
🔌	Treungen Supercharger	27 min	🚗

Vintersport

Alpin

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



Aktiviteter

Gautefall Akebakke	13 min	🚗
Ski Logde Gautefall	14 min	🚗

Sport

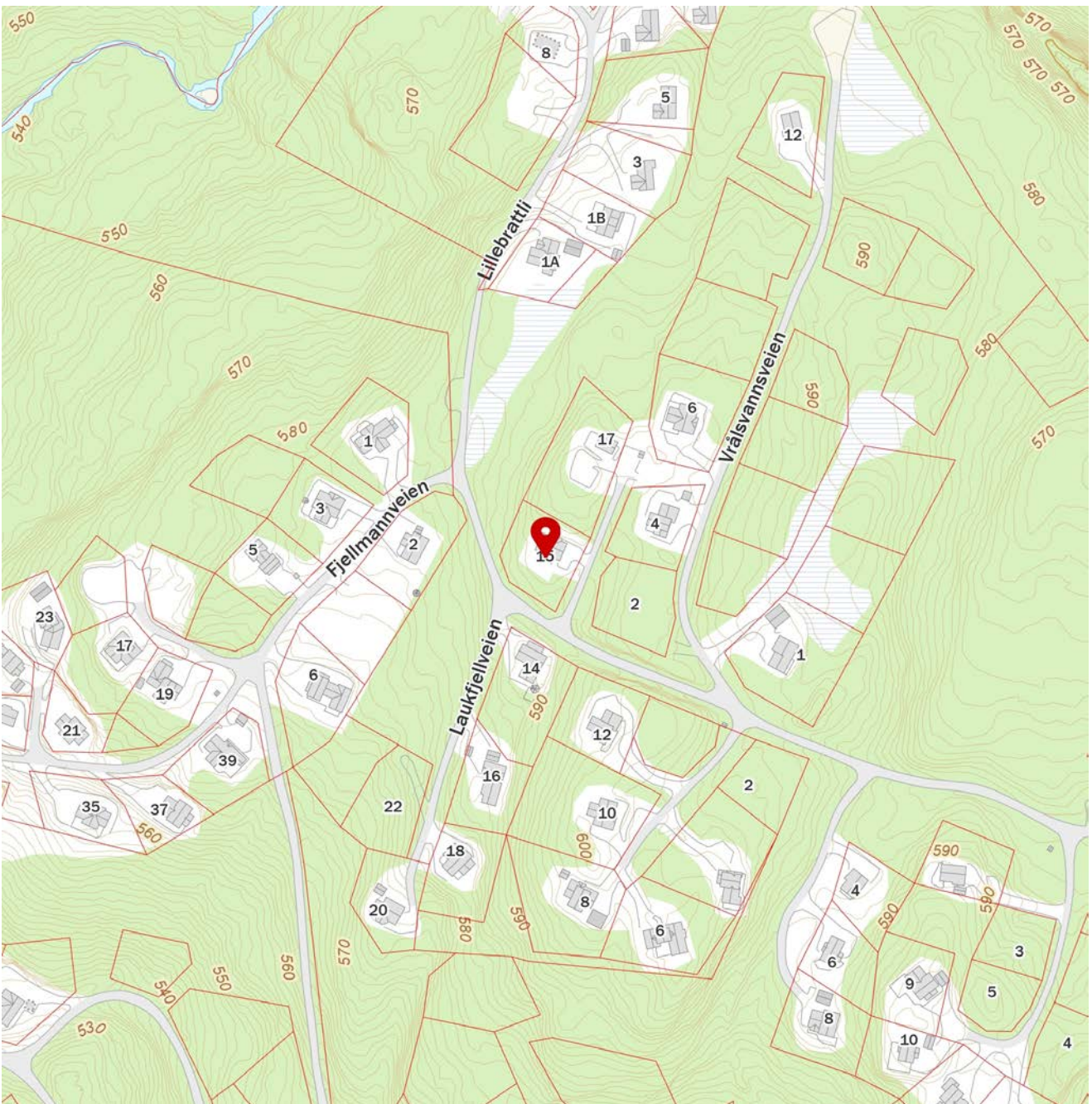
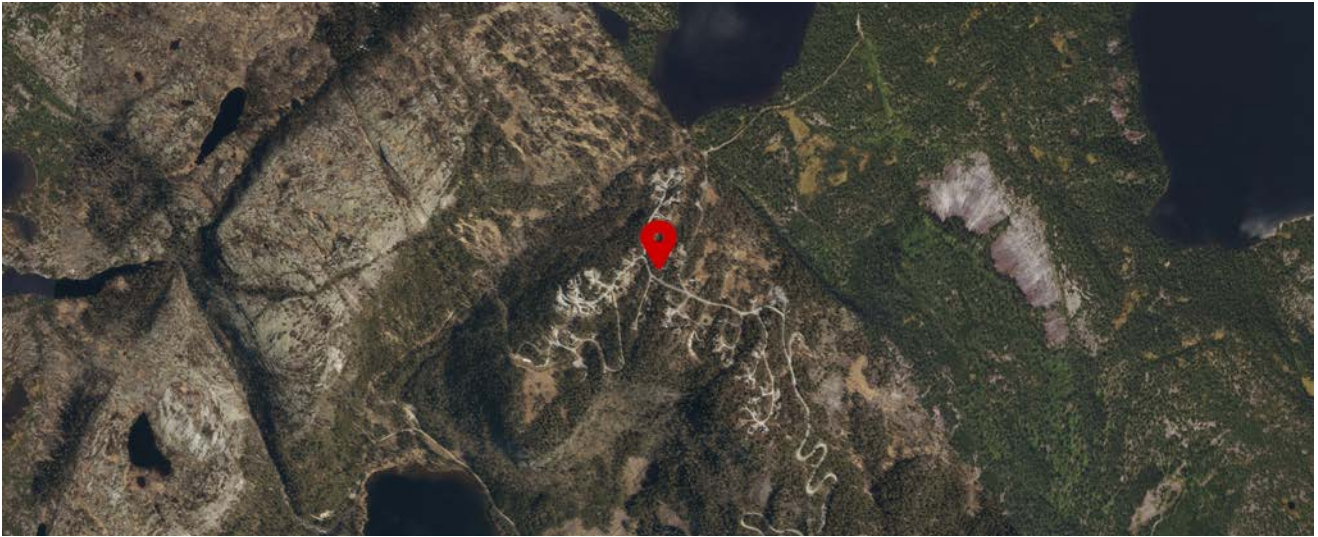
🏀	Fjelltun leirskole balløkke	12 min	🚗
	Ballspill	6.2 km	
🏐	Bostrak sandvolleyballbane	23 min	🚗
	Sandvolleyball	16.5 km	

Dagligvare

Coop Prix Treungen	28 min	🚗
PostNord	21.7 km	
Spar Treungen	28 min	🚗
Post i butikk	21.9 km	

Varer/Tjenester

🏪	Apotek 1 Drangedal	35 min	🚗
🌿	Drangedal Vinmonopol	35 min	🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeqleren AS, avd. Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Laukfjellveien 15, 3750 DRANGEDAL

 DRANGEDAL kommune

 gnr. 45, bnr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 18.06.2024

Rapportdato: 10.08.2024

Oppdragsnr.: 10062-1203

Referansenummer: PG6402

Autorisert foretak: Ramberg Takst



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

Knut Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

knut@bjerketangen.no

952 49 009



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 v/Knut Ramberg ble kontaktet av Liv Torild Tvedt og Trond Kaare Tvedt for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Laukfjellveien 15 i Drangedal Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

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

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er etablert 1 stk våtrom. Det er badrom i 1 etasje. Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

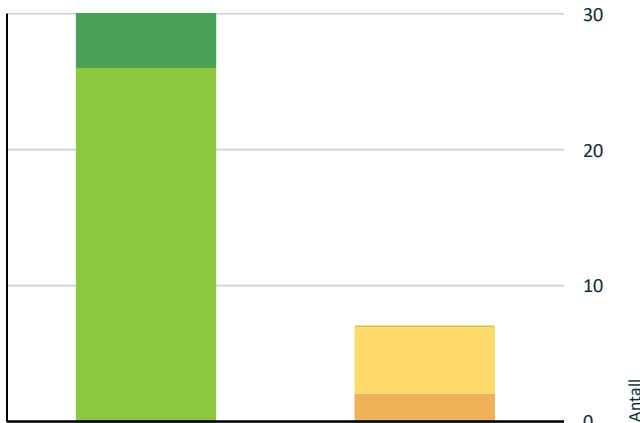
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

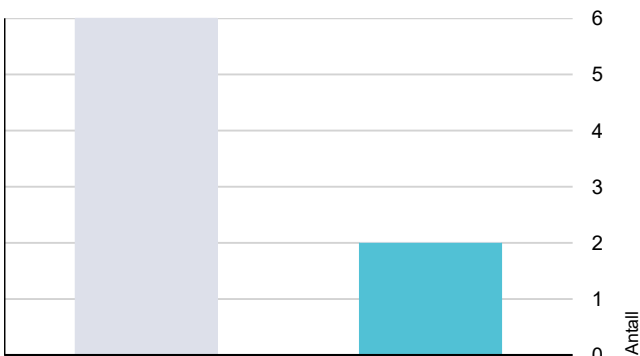
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte beliggende på Gnr: 45 Bnr: 76 med adresse Laukfjellveien 15 i Drangedal kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Del av taktekkning.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

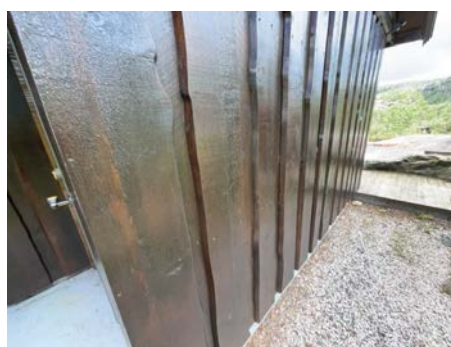
Det er registrert noe alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av vegg.



Del av vegg.

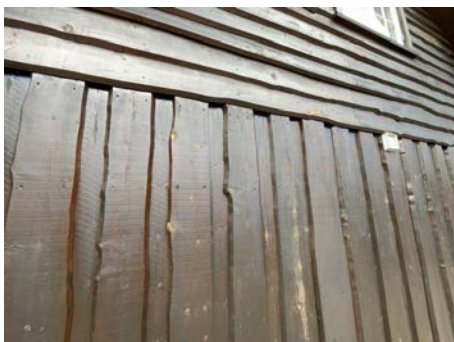


Del av vegg.

TO2 Veggkonstruksjon

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

Tilstandsrapport



Del av vegg.



Del av takkonstruksjon.

📌 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

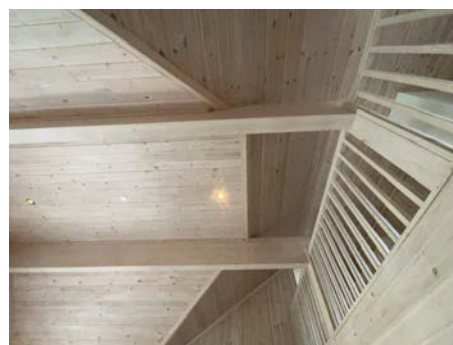
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bord undertak.



Takets hovedutforming.



Del av takkonstruksjon.



Del av takkonstruksjon.

📌 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med noe alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på vindu i yttervegg.

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Hovedinngangsdør. Dør inn til bod.



Terrassedør inn til stue.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker. Det er også flater i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse i tre med en del alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må påregne utskifting/vedlikehold av terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Del av terrasse.

Dører

Bygningen har dører i tre, noen med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med noe alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Del av terrasse.



Del av gulv.



Del av terrasse.



Del av vegg - tak.



Del av terrasse.



Del av vegg - tak.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, tregulv og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Det er registrert noe bruksslitasje, ut over dette er det ikke registrert vesentlige negative avvik.



Del av gulv.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre. Støpt plate på mark.

Tilstandsrapport



Målt etasjeskille.

! TG 1 Radon

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

! TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe med montert peis med innsats. Feieluke.

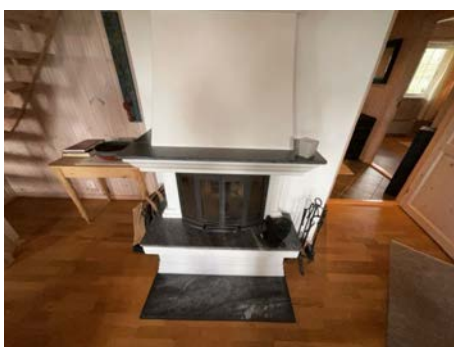
Vurdering av avvik:

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

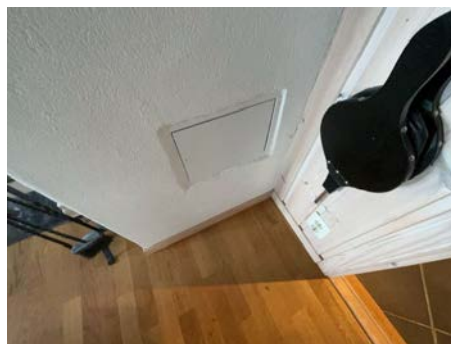
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Montert peis med innsats.



Feieluke.

! TG 1 Innvendige trapper

Trapper i tre. Trapp kan fremstå som noe bratt, men det er ikke påvist noen direkte avvik.



Trapp opp til 2 etasje.



Trapp ned fra 2 etasjen.

Tilstandsrapport



Rekkverk i 2 etasje.

TG 1 Innvendige dører



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD TIL SOVEROM

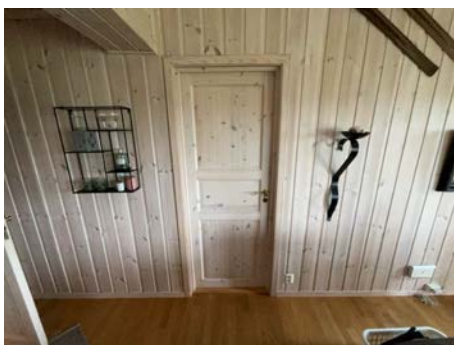
Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

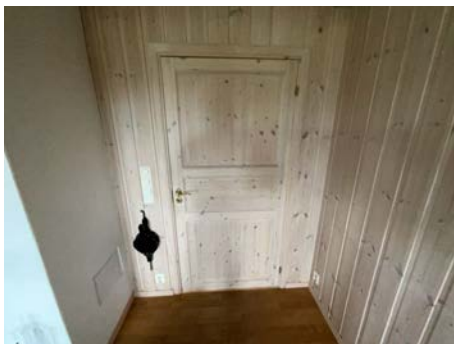
1 ETASJE > BAD TIL SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

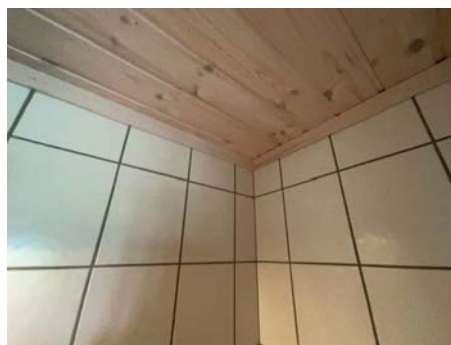
Veggene har fliser. Taket har panel.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Del av vegg - tak.



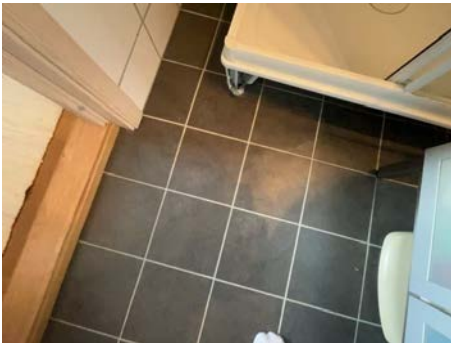
Del av vegg - tak.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD TIL SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Del av gulv.

1 ETASJE > BAD TIL SOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men vær oppmerksom på at sluk er montert under dusjkabinett og at dette må flyttes på for rengjøring eller kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD TIL SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



Del av innredning.

1 ETASJE > BAD TIL SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Montert avtrekk i vegg.

1 ETASJE > BAD TIL SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.

Tilstandsrapport



Lokk over hull.

1 ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > HOVEDBAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

1 ETASJE > HOVEDBAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Målt fall på gulv.



Del av gulv.

1 ETASJE > HOVEDBAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

1 ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.



Del av innredning.



Del av innredning.

1 ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

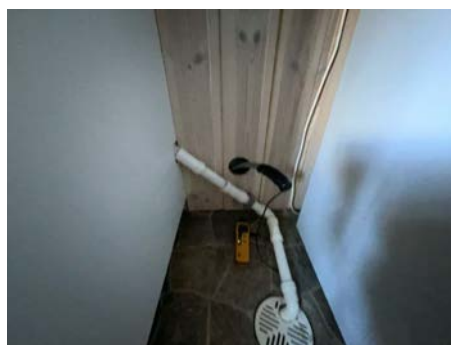


Montert avtrekk i tak.

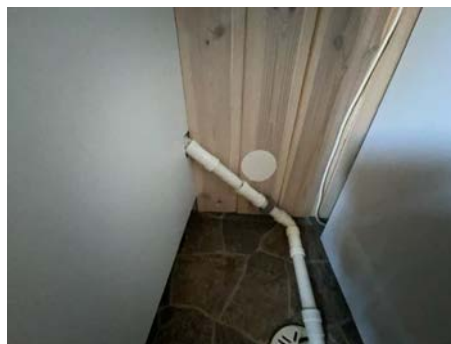
1 ETASJE > HOVEDBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Aldringsmalt skrog og fronter i tre. Topplate med montert vask.
Integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkken med noe elde og brusslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.



Montert avtrekk over steketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).



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



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Varmtvannstank.

Tilstandsrapport



Spekk på varmtvannstank.

📌 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

📌 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Håndholdte brannslukningsapparat, husbrannslange og røykvarslere.

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

Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.



Husbrannslange



Røykvarsler.

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

! TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er ringmurselementer og betong.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

! TG 0 Terrenghold

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

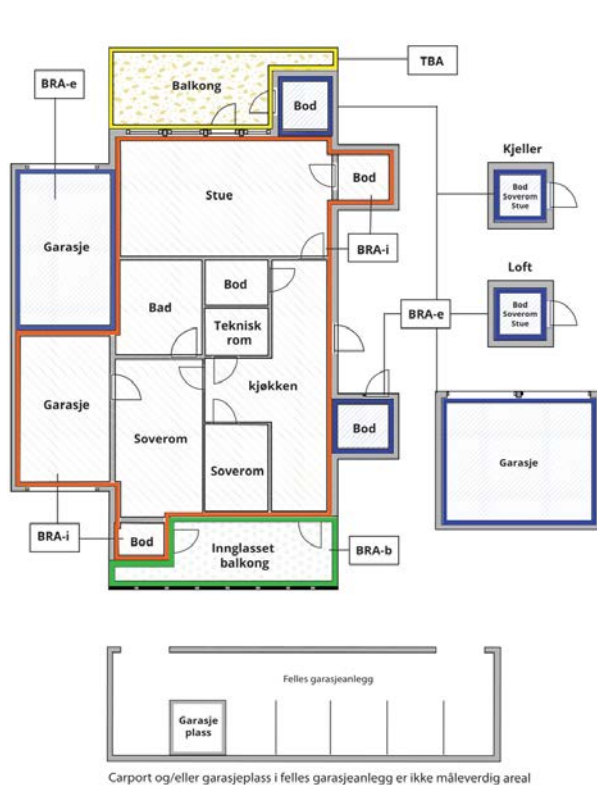
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	95			95	29		95
2 etasje						37	37
SUM	95				29	37	132
SUM BRA	95						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang , Stue/kjøkken , Hovedbad, Bad til soverom, Soverom/tekniskrom, Soverom , Soverom 2		
2 etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Kott		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Bod i 1 etasje er oppgitt under interne arealer, dette på grunn av god tilkomst på støpt plate og under tak. Strengt tatt så kunne dette vært oppgitt som et eksternt areal.

Hele 2 etasje er ikke måleverdig, men rommene er oppgitt i romangivelse. Dette på grunn av rommenes betydning for hyttens helhetlige funksjonalitet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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)
Fritidsbolig	91	5

Kommentar

Fritidsbolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

S-rom i 1 etasje gjelder bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2024	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Liv Torild og Trond Kaare Tvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	45	76		0	1331.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Laukfjellveien 15

Hjemmelshaver

Tvedt Liv Torild, Tvedt Trond Kaare

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert hytteområde i Drangedal kommune.

Adkomstvei

Privat vei etter avkjøring fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet privat kloakk renseanlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Norkart på 1331 m² og fremstår som velegnet til formålet.

Tomten har gode solforhold og fint utsyn.

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

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

Tinglyste/andre forhold

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

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

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

Det er overbygd inngangsparti på ca 3 m².

Ut fra 1 etasje er det også totalt ca 26 m² med terrasse, hvor av ca 7 m² er overbygget.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
197 000	2004

Forsikring

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

Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.06.2024	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	8	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/PG6402>

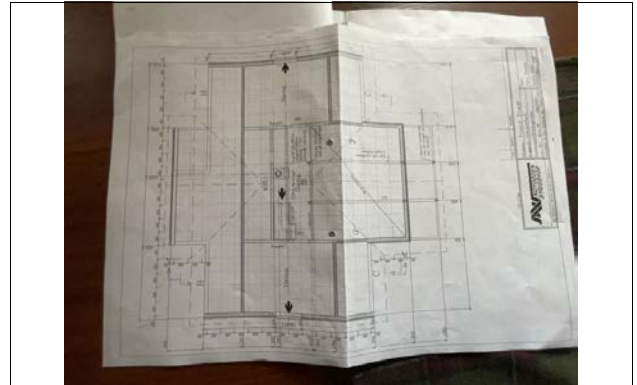
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Tegninger fremvist på befaringdagen.



Tegninger fremvist på befaringdagen.



Hytte oppført på eiendommen.



Utsyn fra terrasse.

Egenerklæring

Laukfjellveien 15, 3750 DRANGEDAL

21 Jun 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Laukfjellveien 15	Laukfjellveien 15	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Vi har eid hytta fra den ble bygd i 2006.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Vi har eid og brukt hytta hele tiden siden 2006. Vi har brukt den i sommer-, høst-, vinter- og påskeferien. I tillegg kommer enkelthelger.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 78961774

Informasjon om selger

Hovedselger

Tvedt, Liv Torild

Medselger

Tvedt, Trond Kaare

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

4.1.1 Navn på arbeid

Bytte av hjørnebord på østveggen.

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bordet hadde sprukket fordi grunneier som brøyter hadde kommet for nær med traktor og snøfres. Han erstattet skaden, byttet bordet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Daniel Struck

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vi fikk kommunalt vann i 2024. I den forbindelse måtte vi legge inn vannmåler og trykktank. Kostnad kr. 13.376,-

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Drangedal VVS A/S v/Arild Brøsjømoen.

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg 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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er ingen setningsskader som jeg kjenner til, men det er noen småsprekker i platene til grunnmurselementene. Sprekkene er fylt med silikonmasse e.l.

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vi har hatt mus i etasjeskillet og på loftet. Etter at vi gikk over musbandene og tettet hull med stålull har vi ikke hatt noe. Sommeren 2023 så vi noen maur i soverommene i første etg, de forsvant etter at vi la ut maurverk.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93793114

Egenerklærings skjema

Name
Tvedt, Trond Kaare

Date
2024-06-21

Name
Tvedt, Liv Torild

Date
2024-06-21

Identification
 Tvedt, Trond Kaare

Identification
 Tvedt, Liv Torild



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Tvedt, Trond Kaare
Tvedt, Liv Torild

21/06-2024
12:56:44
21/06-2024
12:47:16

BANKID
BANKID



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikkanlegg. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

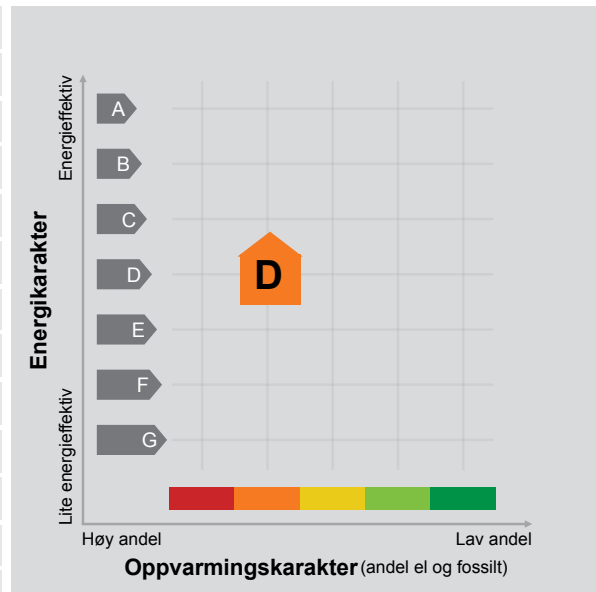
Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted / Dato

Selgers signatur

ENERGIATTEST

Adresse	Laukfjeliveien 15
Postnummer	3750
Sted	DRANGEDAL
Kommunenavn	Drangedal
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	76
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21129135
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	85871de6-cc29-4f3c-a57d-b6e150e41c11
Dato	21.06.2024



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.

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Spar strøm på kjøkkenet

- Slå el.apparater helt av

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.



Reguleringsbestemmelser

Detaljreguleringsplan for Laukfjell hytteområde

PlanID: 20180001

Saksnummer:

Dato plankart: 24.02.2022

Dato bestemmelser: 16.05.2022

1 Planens hensikt

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

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser

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



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

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



3.1.2 Frittliggende fritidsbebyggelse (BFF1-17)

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

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

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

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

3.2.1 Fellesbestemmelser

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

3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal

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



3.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesbestemmelser

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

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

4.1 Ras- og faresone (H310_1, H310_2)

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

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

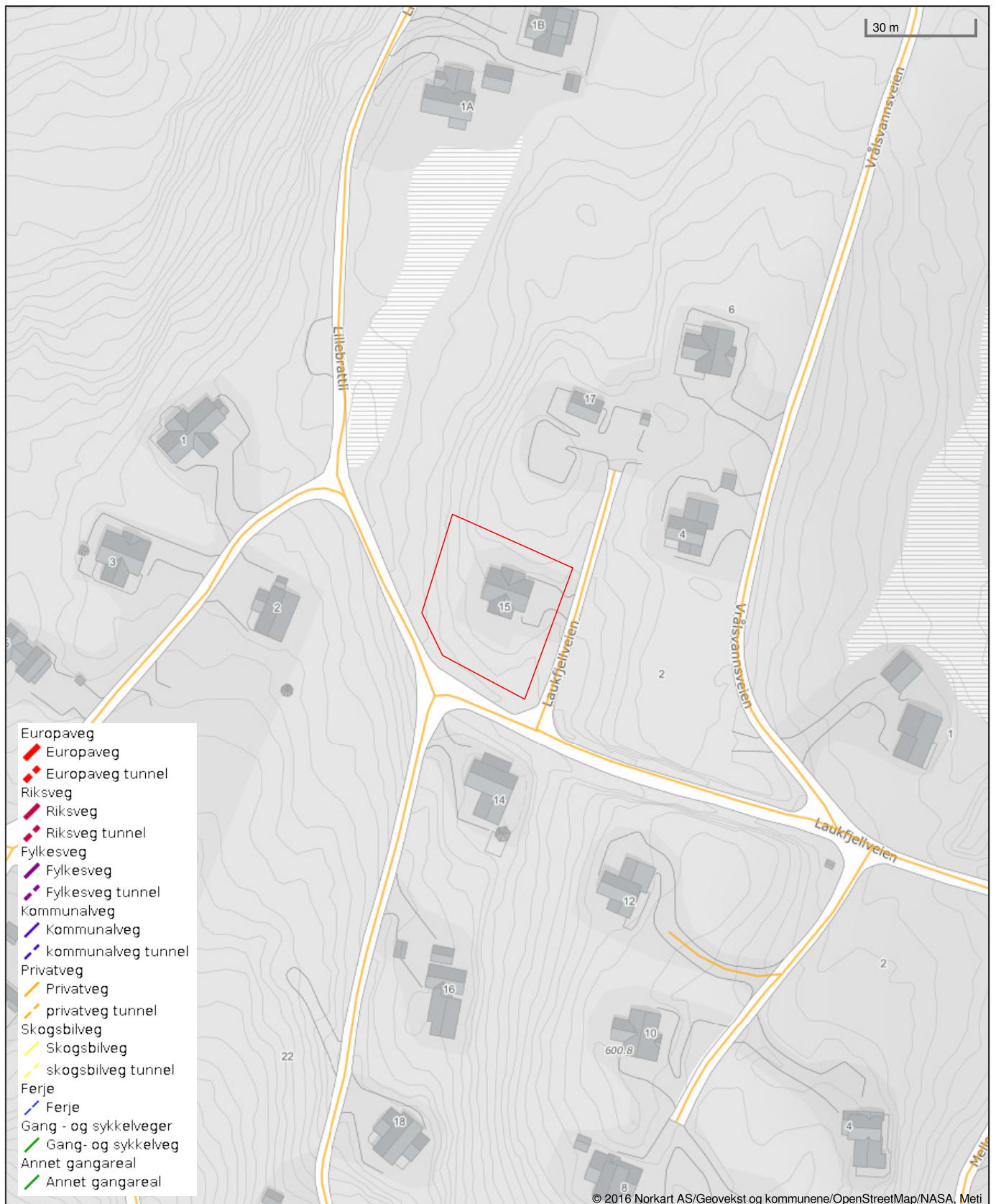
- a) Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av nye delområder, skal det foreligge overordnet situasjonsplan som viser endelig plassering av interne veger innenfor søkt område. Denne situasjonsplanen skal godkjennes av Drangedal kommune.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak på den enkelte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

5.2 Før brukstillatelse og ferdigattest

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



Vegstatuskart for eiendom 4016 - 45/76//



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

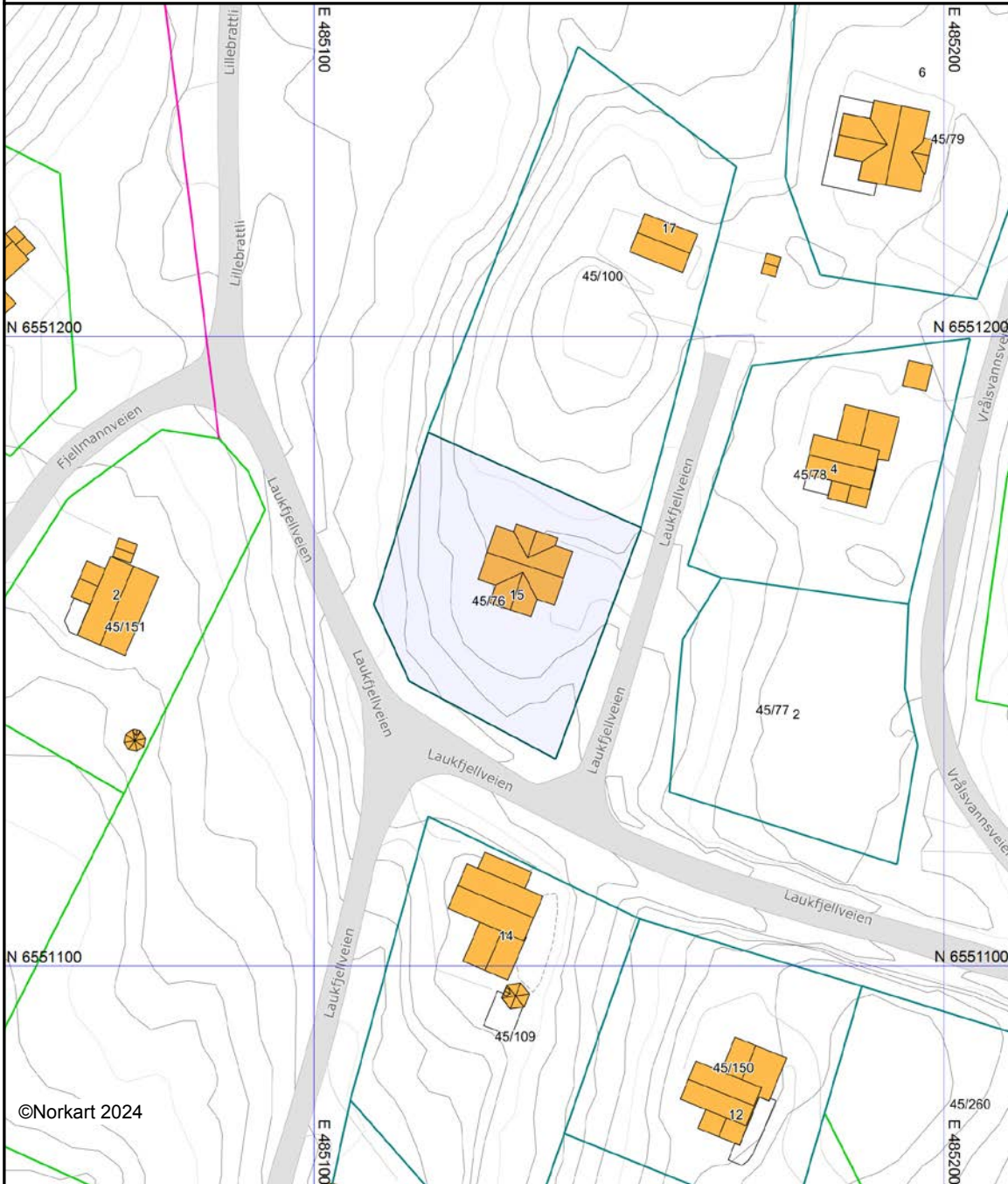
Grunnkart

Eiendom: 45/76
Adresse: Laukfjellveien 15
Dato: 21.06.2024
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	



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.



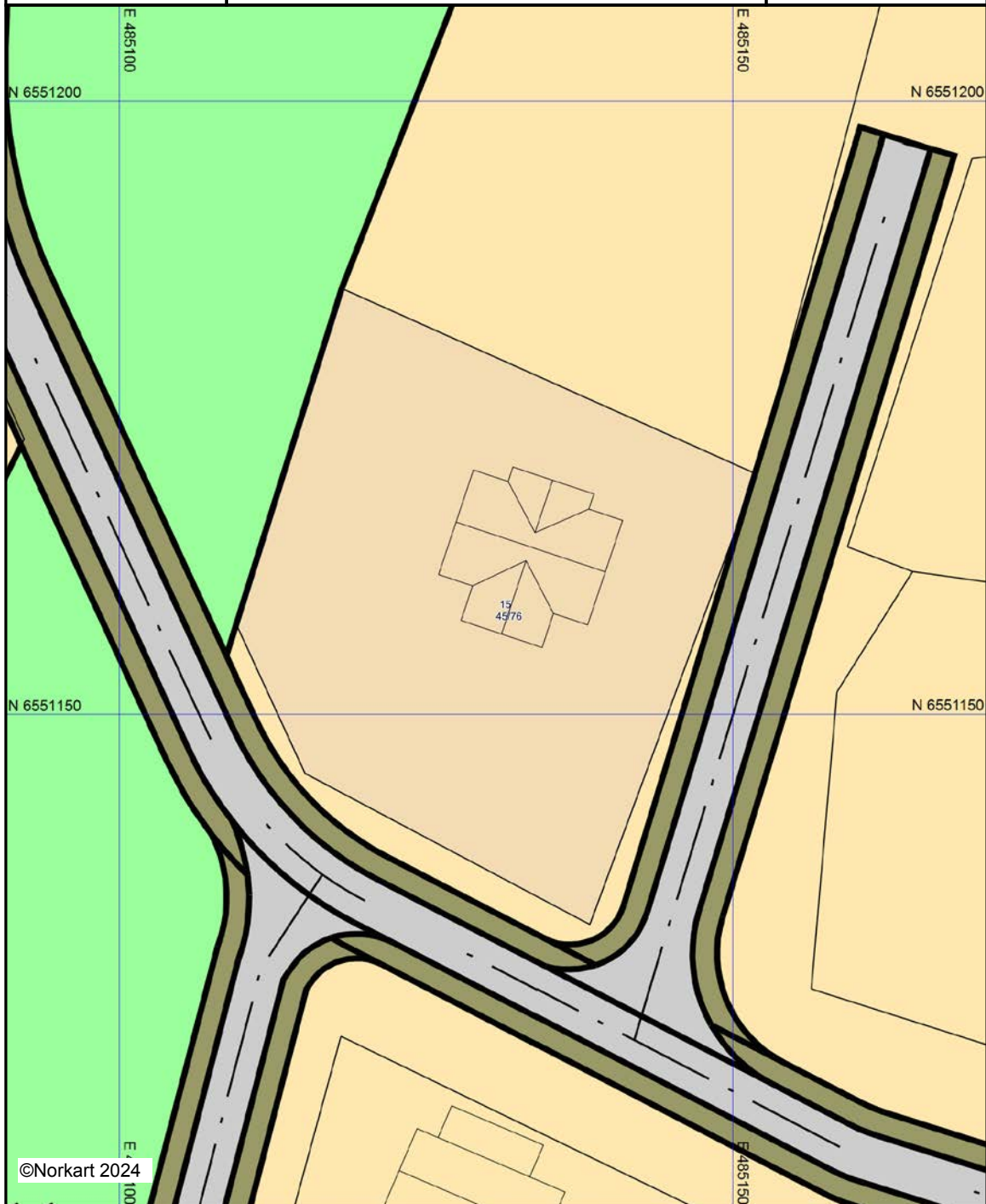
Drangedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 45/76
Adresse: Laukjellveien 15
Utskriftsdato: 21.06.2024
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

Reguleringsplan PBL 2008

-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Veg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Naturområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn



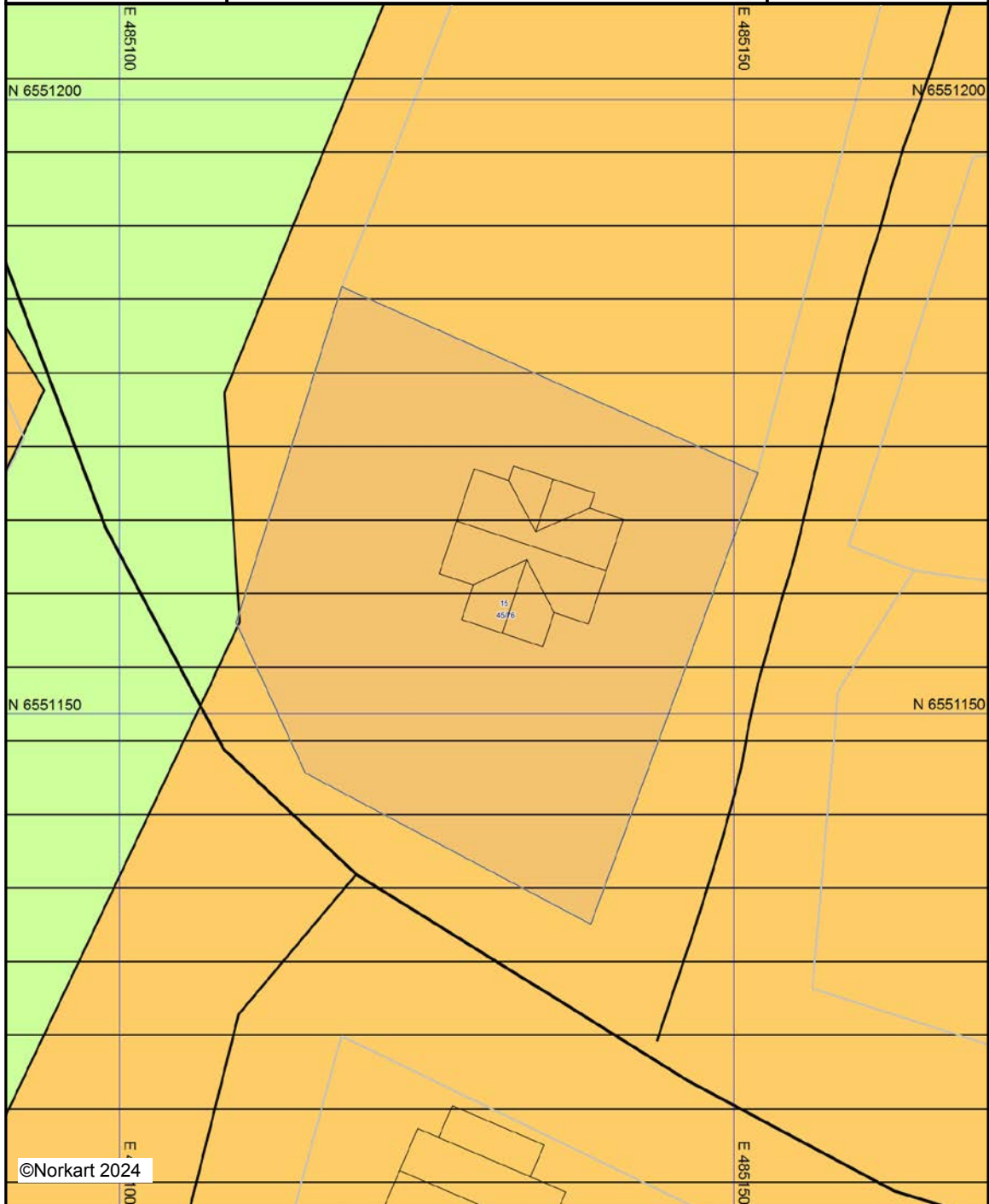
Drangedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 45/76
Adresse: Laukfjellveien 15
Utskriftsdato: 21.06.2024
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

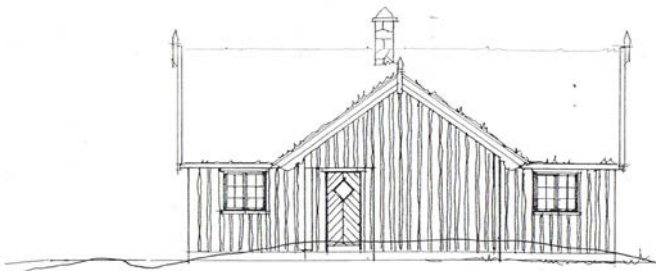
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende

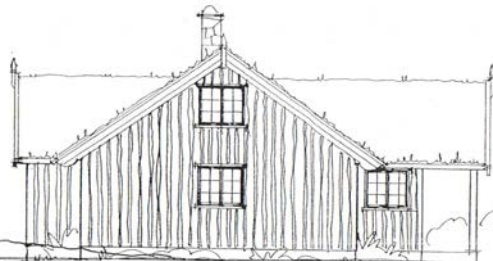
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende

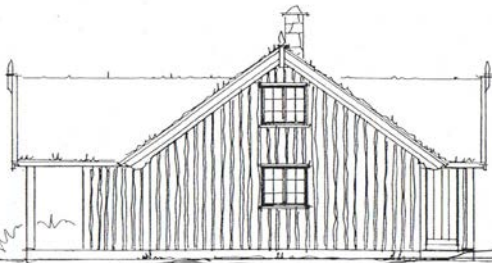
E1



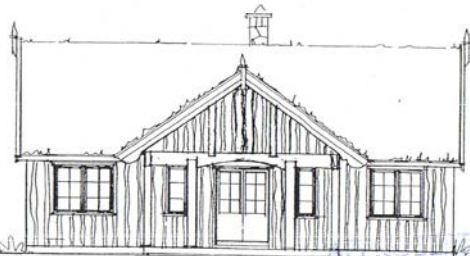
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR
LJANGDAL KOMMUNE
EIENDOM OG DRIFT

ANMELDELSESTEGNING
For igangsettelse MA
prosjekterende kontaktes
for nødvendig
teknisk prosjektering

**NOTODDEN
BYGGSHOP**

Rev. A 02.02.05 FØRSLAG TIL FASADEKORR. IHR AVTALE 11

Tiltaksnavn:	TROND TVEDT	
Tiltak:	HYTE	04-22
Byggeadr.:	GALJEPALL PANORAMA	Pegn. nr.:
Dir.:	49 Rev. 76	

Kommune		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1		
Drangedal				
Ansvarlig søker (navn, adresse)		Tiltakshaver (navn, adresse)		
Notodden Byggshop AS Fr. Nansensgt. 6 1679 Notodden.		Trond Tvedt Bambleveien 46 3733 Skien.		
Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
	45	76		
Spesifikasjon				
Tiltakets/byggets art				
Nybygg Hytte				
Vedtaket fattet av			Vedtaket dato	Saksnr
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig			
Merknader	<p>Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).</p>			
Underskrift				
Sted	Dato	Stempel/underskrift		
Drangedal	03.08.2006.	<i>Paul Børner e.f.</i>		
Kopi sendt til				
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		

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”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Laukfjellveien 15, 3750 DRANGEDAL

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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