

# Drangsvatn 18



Prisantydning: **kr 1 850 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Meget trivelig hytte med idyllisk beliggenhet i naturskjønt område. Tre soverom, vedovn i stue og stor, solrik terrasse.

## ADRESSE

**Drangsvatn 18, 3854 NISSEDAL**

Prisantydning

**kr 1 850 000,-**

Omkostninger: **kr 63 250,-**

Totalpris: **kr 1 913 250,-**

Kommunale avgifter: **kr 3 716,- per år**

Eiendomskatt: **kr 1 383,-**



---

P-rom: 62 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 65 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Fritidseiendom  
Byggeår: 2008  
Soverom: 3  
Rom: 4  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Festet

**Guro Hana**

Eiendomsmegler

**942 54 652**

**Guro.Hana@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Kragerø**

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

# DRANGSVATN 18

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 5, festenummer 17 i Nissedal kommune.

### Areal

BRA 65kvm

P-rom 62kvm

### Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 62 kvm

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Uteområde

Hytta ligger svært idyllisk til med bilvei helt frem, hvor det er privat vei etter avkjørsel fra hovedveien. Her ligger hytte og stor bod på en naturtomt med gruslagt gårdsplass som gir rikelig med rom for parkering.

Fra stuen er det utgang til en stor, koselig terrasse som strekker seg langs to sider av hytta og byr på både flotte solforhold og utsikt over vakker norsk natur. Terrassen er oppført i tre, har trerekverk og rett utenfor stuen er det et lite overbygg. I tillegg er det montert markise for ekstra solskjerming. Hytta har også et koselig inngangsparti med trapp opp til overbygd adkomstrepos.

### Beliggenhet

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et hyttefelt mellom Drangsfjellet og Berlifjell, ca. midt mellom avkjørselen fra riksvei 41 og Felle i Nissedal kommune. Beliggenheten er særdeles idyllisk med vakker natur rett utenfor døra og vidstrakt utsikt over skog og omkringliggende fjell.

Kommunen byr på meget gode tur- og fiskemuligheter. Her finnes 1750 større og mindre vann og innsjøer, og ett fiskekort gir deg tilgang til 22 fiskevann med tilhørende båt og gapahuker. Tjørull er et yndet område for kanopadling. Her møter man skiftende natur med innbydende svaberg, bratte fjellvegger, småøyer, smale kiler og brede bukter. For de fartsglade har Treungen egen alpinbakke med barnevennlige forhold, gapahuk og bål plass.

Turmulighetene til fots er også mange, enten du velger korte rusleturer eller langturer til omkringliggende fjelltopper. Kommunen har i tillegg flotte strender og koselige badevann. Rundt 27 min med bil fra hytta ligger tettstedet Treungen og her er det hyggelig å spasere sommer som vinter. En fin, gammel steinbru fra 1917 binder sentrum sammen, og Treungen kan by på interiørbutikker, kaffebar, blomsterbutikk og æverdige Treungen gjestgiveri for å nevne noe.

Det anbefales å ta en tur til Sommarsletta, ett minuts kjøring fra Treungen sentrum. Sommarsletta har en idyllisk beliggenhet og gode muligheter for sommeraktiviteter. I llekleiv og Eikholm ligger flotte Jettegryter, Nissedals "naturlige badeland". Her er det naturlige sklier nedover elveleiet og badekulper i jettegrytene, hvor de tøffeste hopper ned i den største gryta.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Åmli, samt Coop Prix og Spar i Treungen. I Treungen ligger også bakeri, Bygger'n og stemningsfulle Treungen gjestgiveri, som holder til i et flott hus i jugendstil. Z museum

er at annet et fint reisemål, hvor du kan vandre gjennom historien og se mange spennende ting fra en annen tid. Ved å benytte bil tar det ca. 23 min til Åmli, 27 min til Treungen, 39 min Gautefall, 1t 13min til Arendal, 2t 39 min til Drammen og 3t 12 min til Oslo.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Ramberg Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Viser til takstmanns konklusjon hentet fra tilstandsrapport hvor det står følgende:

"Ramberg Takst ble kontaktet av Morten Wang for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Drangsvatn 18 i Nissedal kommune.

Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: vinduer, terrassedør, terrasse og el-anlegg.

TG: 3 er gitt til: feieluke og brannteknisk.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

Fritidsboligen står på pilarer i betongstein.

Reisverk i tre med liggende bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av pappshingel.

Ytterdør i tre med glassfelt.

Terrassedør i tre med glassfelt.

Vinduer i tre med koblet rammer.

INNSENDIG

Gulv har overflater av tregulv og belegg.

Vegger har overflater av trepanel.

Himling har overflater av trepanel.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

KJØKKEN

Folierte skrog med glatte fronter.

Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.

Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

SPESIALROM

Gulv har overflate av belegg.

Vegger har overflater av trepanel.

Himling har overflate av trepanel.

Biotoalett (snurredass) og vask med baderomsinnredning på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i kobber og plast.

Avløpsrør i plast.

Varmtvannstank lokalisert på toalettrom.

Sikringssskap med automatsikringer og fjernavleser.

Røykvarsler registrert, brannteknisk apparat mangler.

## TOMTEFORHOLD

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

## STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg"

Se tilstandsrapport i sin helhet i vedlegg til salgsoppgave.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

## Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue/spisestue, toalettrom, 3 soverom og bod.

Hems: Hems har takhøyde på 1,44 m, med ca. 19 kvm gulvareal.

Annet: Bod på 13 kvm innredet med enkelt bad.

## Standard

### Entré

Hytta har en koselig entré med gulvbelegg, vegger med trepanel og inngangsdør med glassfelt. Her er det montert en åpen garderobeløsning med knagger og det er plass til ytterligere møblement. Entreen ligger tilknyttet bod, toalettrom og en fin gang med åpen gjennomgang til stuen og kjøkken, samt dører til øvrige rom.

### Kjøkken

Kjøkkenet er plassert i en nisje med innredning i U-form og vindu med sprosser over benken. Innredningen er i en tidløs stil med hvite, glatte fronter, mørk benkeplate i laminat og dobbel oppvaskum i stål. I innredningen er det også nisje for komfyr, avsatt plass til kjøleskap og en ventilator over kokesonen med avtrekk ut.

### Stue

Stuen byr på rikelig med tradisjonell hyttekos med tregulv, panelkleddede vegger, høy skråhimling med synlige trebjelker og vedovn. Sprossekleddede vinduer på tre sider slipper inn godt med naturlig lys. Det er også utgang til terrasse der sol og naturskjønn utsikt kan nytes til fulle. Stuens fine størrelse gjør det enkelt å innrede med både sofagruppe og stort spisebord.

### Toalettrom

Hytta har et praktisk toalettrom med gulvbelegg i steinimitasjon, vegger med trepanel og hvit innredning. Innredningen har både servant, underskap med glatte fronter, to matchende veggskap og speil. I tillegg er rommet utstyrt med biotoalett og en veggmontert varmtvannsbereder som fylles på manuelt.

### Bad i bod

Ved innkjøringen til hytta er det oppført en bod med belegg på gulv, og hvitmalt trepanel på vegger. I boden er det blitt innredet til baderom med dusjkabinett og en vask, og akkurat som i fritidsboligen er det vanntank og varmtvannsbereder. Vann hentes i pumpehus over veien og gråvann slippes ut på terreng.

### Soverom og hems

Hytta har tre trivelige soverom som alle har adkomst fra gangen. Soverommene er i samme koselige hyttestil som øvrige rom med tregulv, trepanel på vegger og vinduer med sprosser. I tillegg har hytta en

hems med takhøyde på 1,44 kvm og et gulvareal på ca. 19 kvm. Hemsen har adkomst via en trappestige på vegg i stuen. Lagringsmuligheter er i en bod med flere hyller som ligger tilknyttet entreen.

### **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: Fyll INN

### **TV/Internett/Bredbånd**

Parabol. Riks TV.

### **Parkering**

Parkering

Det er bilvei helt frem og plass til parkering på egen eiendom. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

### **Polisenummer**

86880959

### **Diverse**

Kort fortalt

- Hytte med idyllisk beliggenhet.
- Fra 2008, jevnlig vedlikeholdt.
- Bilvei helt frem og naturtomt.
- Parkering på gruset gårdsplass.
- Stor terrasse utenfor stuen.
- Solrik med naturskjønn utsikt.
- Entré er tilknyttet en bod.
- Kjøkken har hvit innredning.
- Stuen har ekstra takhøyde.
- Stuen har trivelig vedovn.
- Plass til spisebord i stuen.
- Toalettrom med biotoalett.
- Enkelt dusjbad i egen bod.
- Hytta har tre fine soverom.
- Hems har gulvareal på 19 kvm.
- Elskap har automatsikringer.
- Varmtvannstank i toalettrom.
- Varmtvannstank i boden.
- Ikke innlagt vann og avløp.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Oppvarming - Teknisk

Hytta er elektrisk oppvarmet og det er vedovn i stuen. Ventilasjonen er naturlig, supplert med kjøkkenventilator med luftutkast. Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer. Veggmontert varmtvannsbereder på toalettrom. Bygningen har ikke innlagt vann eller avløp. Gråvann slippes ut på terreng. Vann hentes i pumpehus over veien for fritidsboligen. Det er en pumpe og en vanntank som må fylles manuelt.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 3 716

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer følgende:

- Eiendomsskatt
- Feiing
- Renovasjon

**Eiendomsskatt**

Kr 1 383

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten er inkludert kommunale avgifter.

**Formuesverdi sekundær**

Kr 0

**Info formuesverdi**

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

**Andre utgifter**

Festeavgift: kr. 2 200,- pr. år.

Strøm: ca. kr. 1 500,- pr. mnd. Vil variere etter bruk.

**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****Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert . Ferdigattesten gjelder fritidsbustad. 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**

21.11.2014.

---



### **Vei, vann og avløp**

Privat vei etter avkjørsel fra offentlig vei.

Det er ikke innlagt vann. Ikke innlagt avløp. Gråvann slippes ut på terreng.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til fritidsbustad, tilhører reguleringsplan "Drangsvatn II", datert. 24.06.2003. 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.

Viser til gjeldende reguleringsbestemmelser hvor det bla. står følgende:

"5.2.1 Hytter H1-H7

a) Det er fastsett følgende krav til utnyttning av den enkelte tomt:

Det er ikke lov å føre opp mer enn ei hytte og eit uthus pr. tomt.

Uthus skal ha plassering i nær tilknytning til hytta, høgst 10 meter ifrå.

Utbyggingsplan for Drangsvatn II Nissedal kommune 9

Maksimalt tillate bruksareal pr tomt T-BRA = 120 m<sup>2</sup>. Maksimalt tillate bruksareal for uthus T-BRA = 15 m<sup>2</sup>.

Uthus skal ikke nyttes til opphalds- eller soverom.

Maksimal grunnmurhøgde: 80 cm

Maksimal mønehøgde: 6,5 meter, målt frå topp grunnmur / pillar til takflate jf. REN § 4.2.

Maksimal gesimshøgde: 4 meter, målt frå topp grunnmur / pillar til takflate jf. REN § 4.2.

Takvinkel mellom 22 og 38 grader"

Se reguleringsbestemmelsene i sin helhet i vedlegg til salgsoppgave.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel. Viser til festekontrakt hvor det står følgende: "Fremleie er ikke tillatt uten bortfester samtykke."

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

### **Kommentar odelsrett**

Ingen odel.

## **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 1 850 000

#### **Totalpris**

Kr 1 913 250

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 46.250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 63 250,-

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 meglers 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 meglers 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 meglers 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 meglers på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har meglers rett til å avvike kundeforholdet.

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglersforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

#### **Selger**

Morten Wang  
Carine Wang

---

**Oppdragsanvarlig**

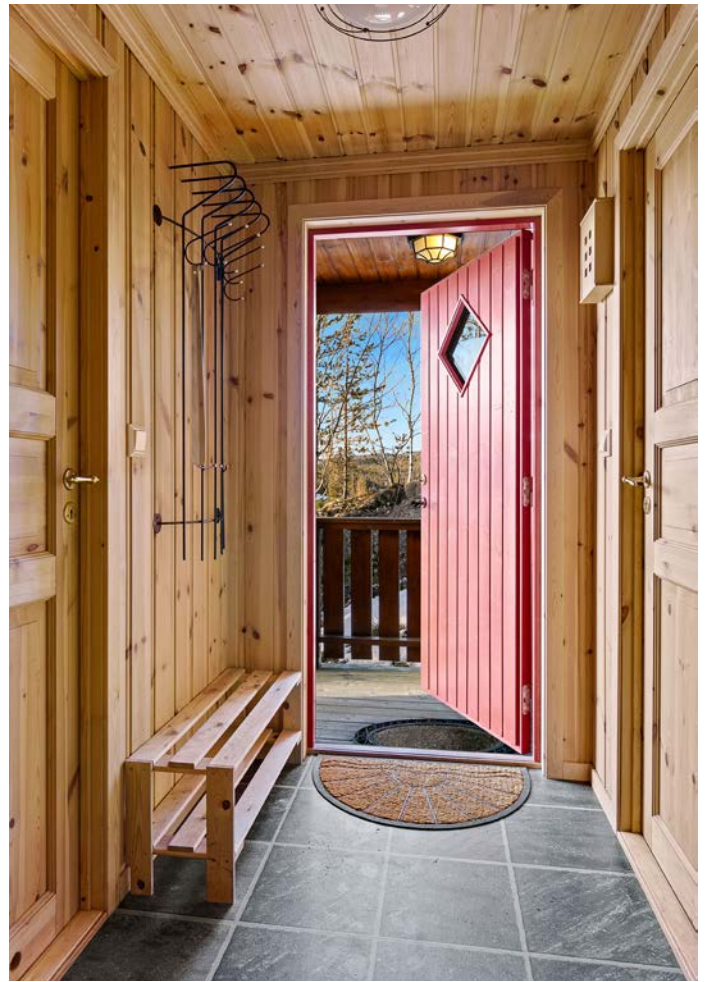
Guro Hana  
Eiendomsmegler  
Guro.Hana@sormegleren.no  
Tlf: 942 54 652

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

**Salgsoppgavedato**

19.04.2024

---













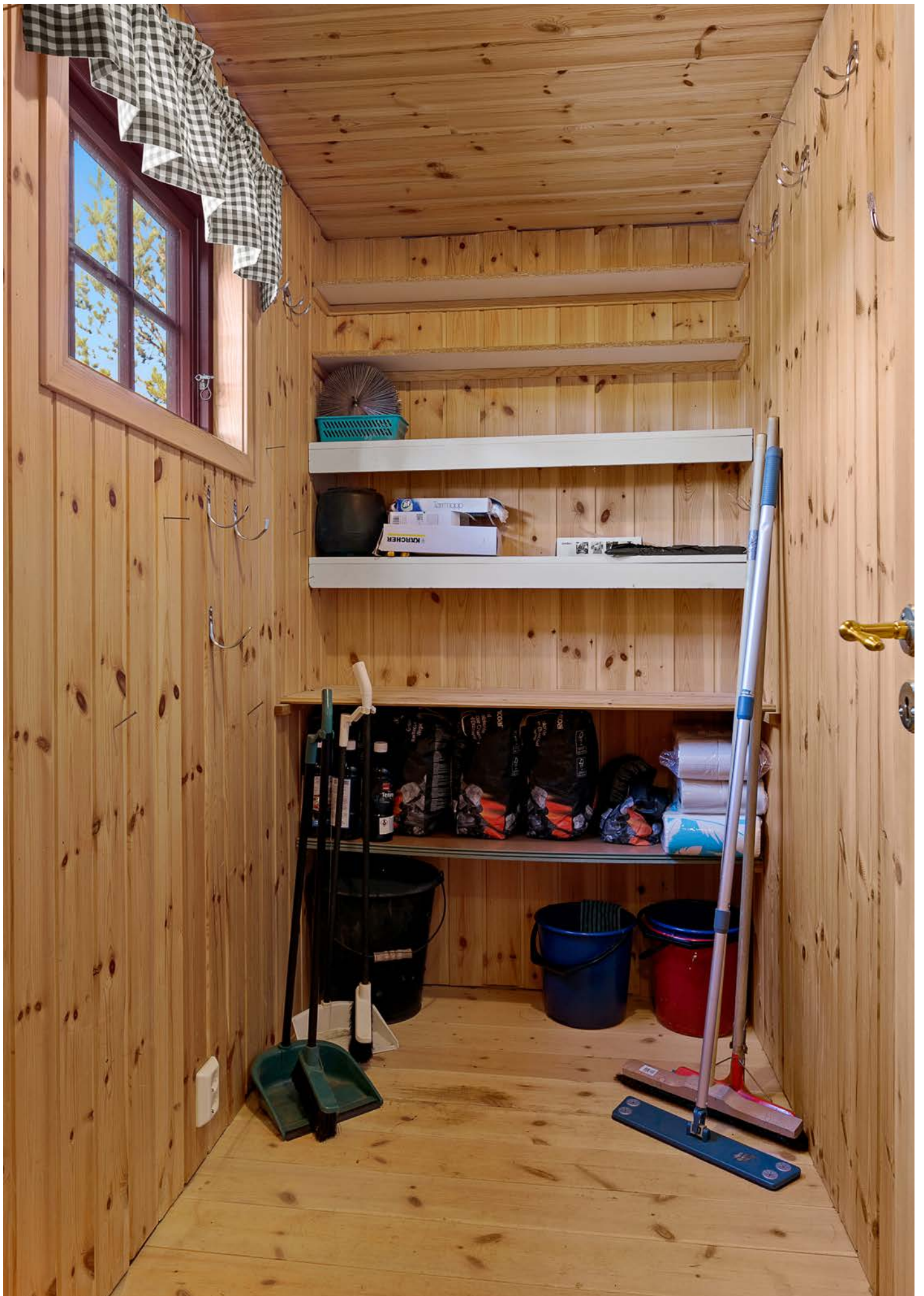






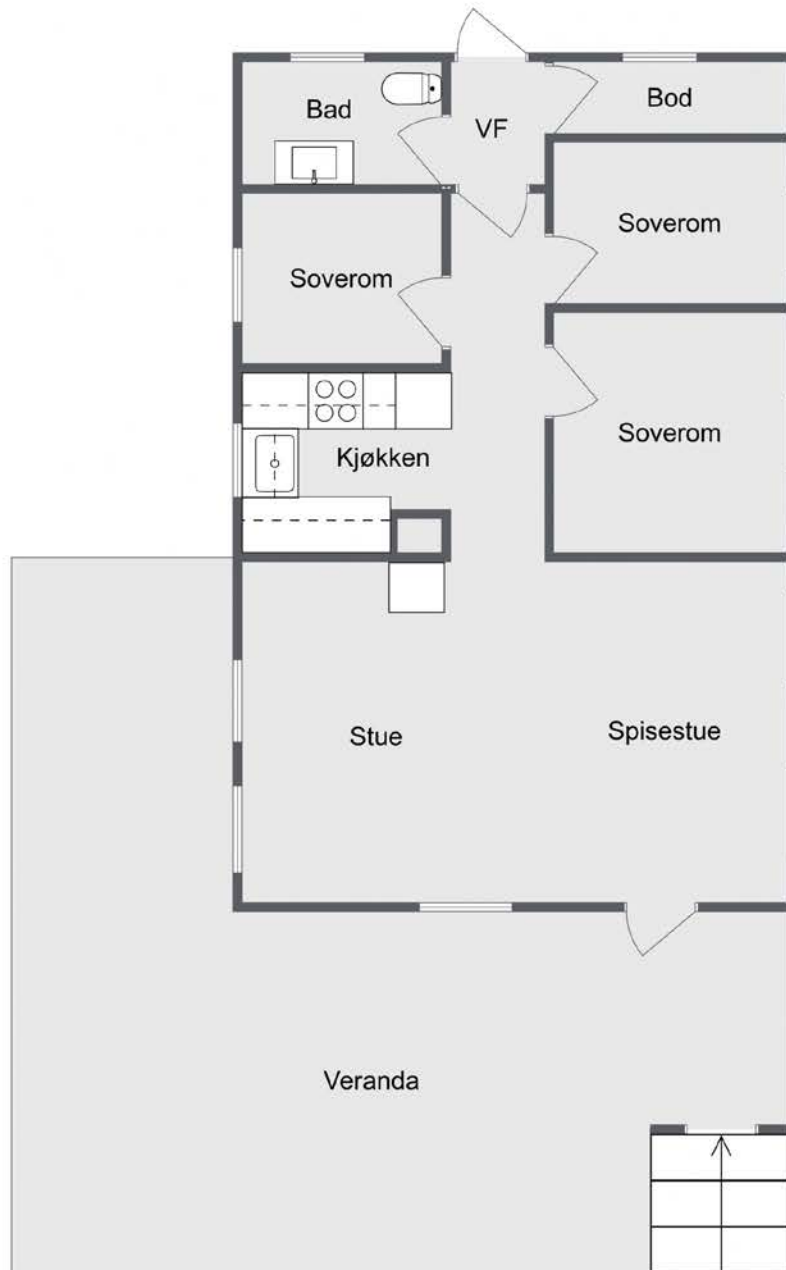






# Drangsvatn 18

## 1. Etasje













# Drangsvatn 18

## 2. Etasje















# Drangsvatn 18

## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 44 min	🚗
🚗 Øy Linje 131	9 min 6.9 km	🚗
🚗 Breiung Linje 131	11 min 8.2 km	🚗

## Avstand til byer

Risør	1 t 5 min	🚗
Kragerø	1 t 8 min	🚗
Arendal	1 t 20 min	🚗
Skien	1 t 39 min	🚗
Oslo	3 t 10 min	🚗
Stavanger	4 t 43 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Åmli Sentrum	22 min	🚗
🔌 Åmli	23 min	🚗

## Vintersport

Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Kjøretid: 39 min
- Skitrekk i anlegget: 6



## Aktiviteter

Jettegrytene i Eikholm 21 min 🚗

## Sport

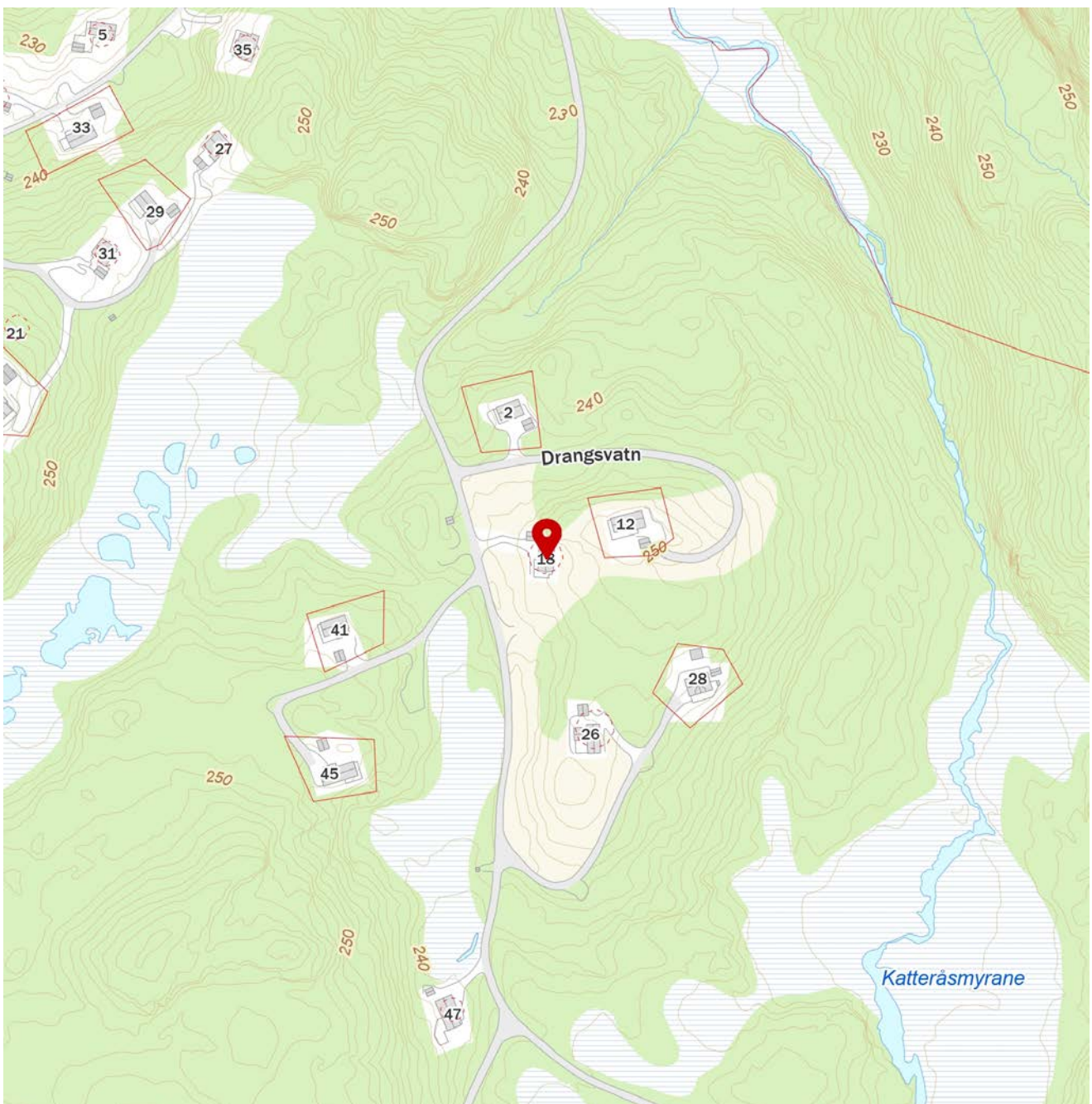
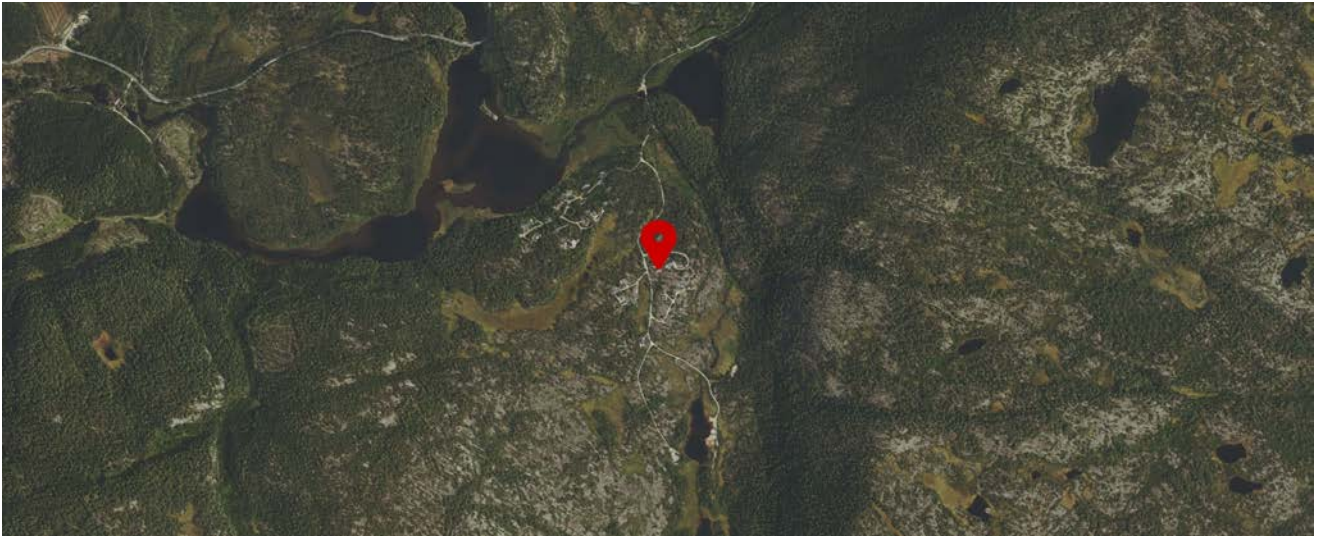
⚽ Felle idrettsplass Ballspill, fotball	10 min	🚗 7.2 km
⚽ Åmli skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	22 min	🚗 21.4 km
🏋️ Åmli fysioterapi og trening	23 min	🚗

## Dagligvare

Snarkjøp Felle Dagligvarer As	10 min	🚗
Joker Åmli	22 min	🚗





## Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Åmli 22 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 Sørmeglere 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  
 Drangsvatn 18, 4865 ÅMLI  
 NISSEDAL kommune  
 # gnr. 42, bnr. 5, fnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.04.2024

Rapportdato: 10.04.2024

Oppdragsnr.: 20917-1249

Referansenummer: PZ1060

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

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

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

918 89 227



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Morten Wang for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Drangsvatn 18 i Nissedal kommune.

Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: vinduer, terrassedør, terrasse og el-anlegg.  
TG: 3 er gitt til: feieluke og brannteknisk.  
Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen står på piler i betongstein.  
Reisverk i tre med liggende bordkledning.  
Saltak med sperrer i tre og taktekkning av pappshingel.

Ytterdør i tre med glassfelt.  
Terrassedør i tre med glassfelt.  
Vinduer i tre med koblet rammer.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av tregulv og belegg.  
Vegger har overflater av trepanel.  
Himling har overflater av trepanel.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.  
Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulv har overflate av belegg.  
Vegger har overflater av trepanel.  
Himling har overflate av trepanel.

Biotoalett (snurredass) og vask med baderomsinnredning på toalettrom.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber og plast.  
Avløpsrør i plast.  
Varmtvannstank lokalisert på toalettrom.  
Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.  
Røykvarsler registrert, brannslukningsapparat mangler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

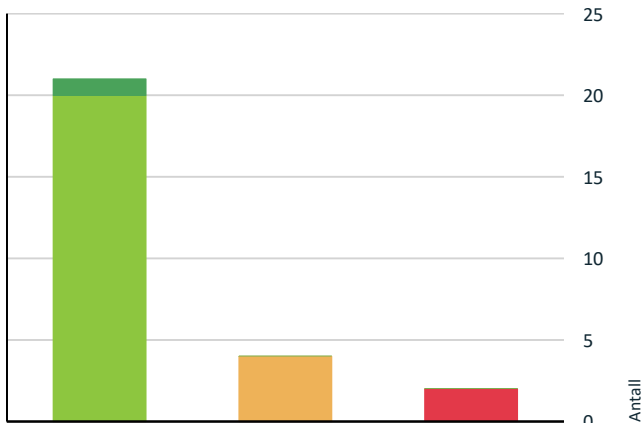
- Det foreligger ikke tegninger

## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

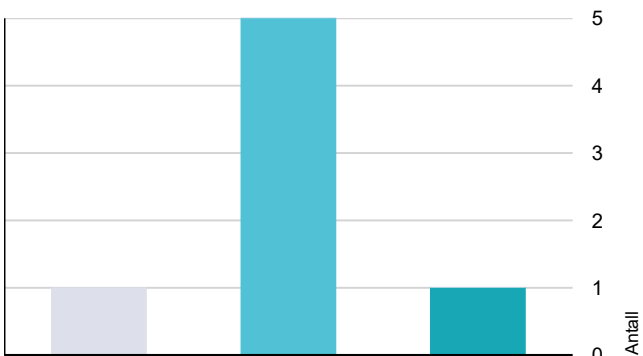
## Fordeling av tilstandsgrader



- 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 av fritidsbolig beliggende på Gnr: 42 Bnr: 5 Fnr: 17 med adresse Drangsvatn 18 i Nissedal kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2008

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.

### Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål.



Utsnitt renner og nedløp.

### Veggkonstruksjon

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



Utsnitt veggkonstruksjon.

# Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Gjennomføring lufting.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Saltak med sperrer i tre.  
Takkonstruksjon er gjenbygd.  
Det er ikke registrert nedbøyninger eller fuktmerker.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om det ønskes eller ytterligere undersøkelser.

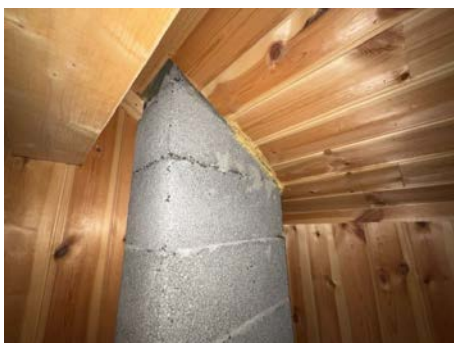
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt vinduer.



Gjennomføring pipe.



Utsnitt vinduer.

## TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med koblet rammer.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
Det er registrert alder/værslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.  
Normal vedlikehold må beregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.

## TG 2 Dører

Ytterdør i tre med glassfelt.  
Terrassedør i tre med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert alder/værslitasje på terrassedør.

Terrassedør står ubeskyttet mot solsiden, denne vil ha en redusert levetid.

### Konsekvens/tiltak

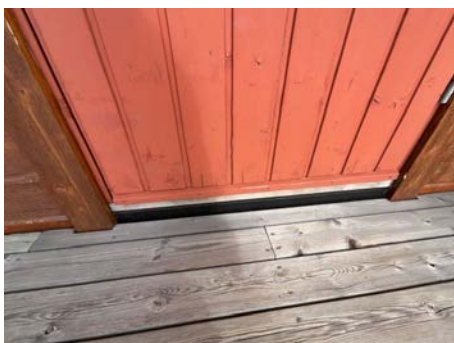
- Det må foretas lokal utbedring.

Normal vedlikehold av terrassedør må beregnes.

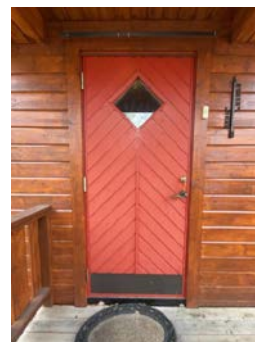
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt terrassedør.



Utsnitt terrassedør.



Utsnitt ytterdør.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med rekker i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert alder/værslitasje på rekker og terrassebord.

Det er registrert pilarer i tre som er satt helt ned mot terreng i sko, disse vil ha en redusert levetid på grunn av kapillært oppsug.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres normalt vedlikehold av rekker og terrassebord. Pilarer i tre mot terreng må overvåkes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt terrasser.



Utsnitt terrasser.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre, mot inngangsparti og terrasse.



Utvendig trapp i tre.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Gulv har overflater av tregulv og belegg.  
Vegger har overflater av trepanel.  
Himling har overflater av trepanel.

Det er registrert noe slitasje på gulv, ikke noe som er unormalt med tanke på alder og at det er furugulv.



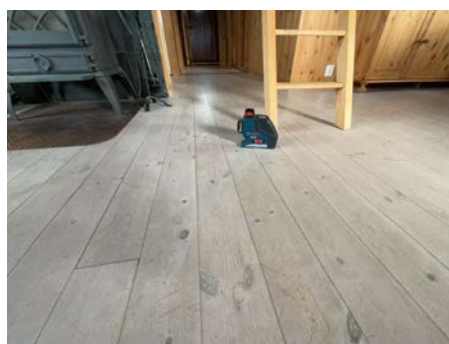
Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Høydeforskjeller kontrollert.

## TG 1 Radon

Eiendommen ligger innenfor et område med lav/moderat aktsomhetsgrad, i følge Radon aktsomhet. Fritidsboligen står på pilarer så det er utlufting.

Om det ønskes kan det utføres radonmålinger.



Radon aktsomhet.

## TG 3 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Elementpipe, ildsted lokalisert i stue.  
Feieluke er lokalisert på kjøkken.

Det er registrert brannbart materiale nærmere enn 300mm fra sotluke og det mangler ubrennbar plate under feieluke.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Feieluke.



Ildsted.

## Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Folierte skrog med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.  
Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Det er registrert noen ufagmessige løsninger med åpninger mellom skaper. Det er ikke registrert noe som hemmer bruken av kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTROM

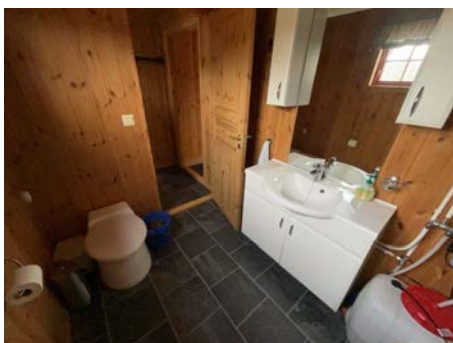
#### 1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulv har overflate av belegg.  
Vegger har overflater av trepanel.  
Himling har overflate av trepanel.

Biotoalett (snurredass) og vask med baderomsinnredning på toalettrom.



Tank til snurredass under boligen.



Utsnitt toalettrom.

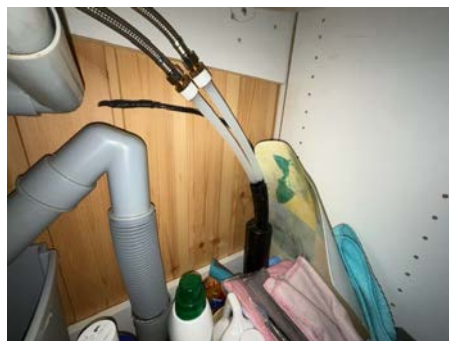
## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 1 Vannledninger

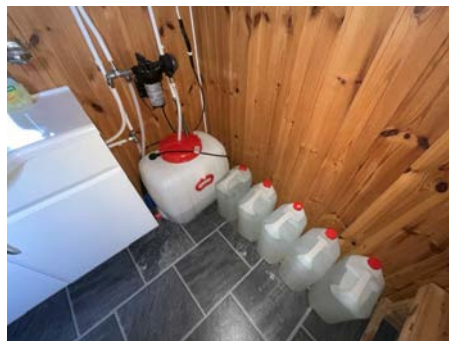
Vannrør i kobber og pexrør ført i et varerør under stubbegulv til kjøkken.

Det er ikke innlagt vann i fritidsboligen og derfor ikke vann under trykk. Det er en pumpe og vanntank som kan fylles med vann du selv bærer inn.

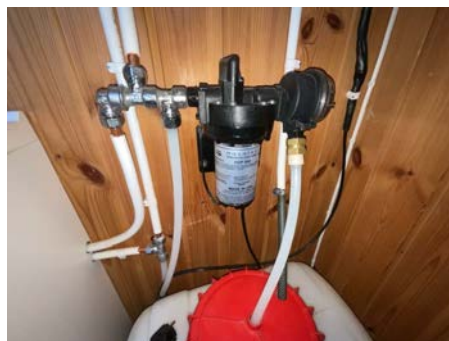
Vannrør må overvåkes under bruk for eventuelt lekkasjer.



Utsnitt vannrør.



Vanntank som manuelt må fylles.



Utsnitt vannrør.

#### 1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.



# Tilstandsrapport

## TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TO 1 Varmtvannstank

Vegghengt varmtvannsbereider lokalisert på toalettrom.



Varmtvannstank.

## TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser.

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.  
**2008**
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?

**Nei**

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?

**Nei**

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?

**Ja** Det er ikke fremvist dokumentasjon på el-anlegg. Det mangler full kursoversikt i skap. Kurs 8 og 7 er markert i dør til skap.

**Innhent dokumentasjon og kursoversikt, om dette ikke kan fremvises må det utføres en kontroll av el-anlegget.**

**Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sikringskap.

## TO 3 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler registrert.

Det manglet et brannslukningsapparat i fritidsboligen på befaringsdagen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 1 Drenering

Drenering naturlig på terreng.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen står på pilarer i betongstein og betong. Det er ikke registrert skader på pilarer eller nedbøyninger. Det er registrert forsterkning til pipe.



Utsnitt pilarer.



Utsnitt pilarer.

### TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i leca og betong mot beplantning.



Forstøtningsmur.

### TG 0 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller flom i følge kommune kart. Det er registrert noe stående vann på eiendommen, men ikke noe som ligger i mot pilarer på befaringsdagen.



Stående vann ved fritidsboligen.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er et utvendig avløpsrør som slipper gråvann ut på terreng.



Utvendig avløpsrør i plast.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

2015

### Kommentar

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Bod står på fundamenter av betongstein og trebjelkelag.  
Reisverk i tre med liggende bordkledning.  
Saltak med sperrer i tre med takshingel.

Innvendig er det plater på gulv, trepanel på vegger og himling.

Det er et innredet badrom med dusjkabinett og en vask, akkurat som i fritidsboligen er det vanntank og varmtvannsbereder.

På badrom i bod er det belegg på gulv, trepanel på vegger og trepanel i himling.

Gråvann slippes ut på terreng.

Inngangsdør i tre med glassfelt.

Vinduer i tre med kobletrammer.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## 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.

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			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	65			65	46		65
<b>SUM</b>	<b>65</b>				<b>46</b>		<b>65</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bod , Gang , Gang 2, Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Spisestue , Toalettrom		

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse mot sør.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*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:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		13		13			13
<b>SUM</b>		<b>13</b>					<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>						

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*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	62	3
Bod	5	8

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
4030 NISSEDAL	42	5	17	0	199 m <sup>2</sup>	Kommunekart.com	Festet
<b>Adresse</b>	<b>Festekontrakt</b>			<b>Neste justering</b>		<b>Utløpsdato</b>	
Drangsvatn 18							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Wang Carine, Wang Morten							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på et hyttefelt mellom Drangsfjellet og Berlifjell ca. midt mellom avkjørselen fra riksvei 41 og Felle i Nissedal kommune.

### Adkomstvei

Privat vei etter avkjørsel fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.  
Gråvann slippes ut på terreng.

### Regulering

Plannavn: Drangsvatn II.  
Formål: Fritidsbebyggelse.

### Om tomten

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

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen, denne dag var det pent vær.  
Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

### Kommuneplan

Kommuneplan Nissedal 2020-2031.

### Konsesjonsplikt

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

### Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp fritidsbolig over 1 plan og en bod.

## Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>	<b>Type</b>
0	2024	Skifteoppgjør



## Forsikring

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

### Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått	0	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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforedde kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: 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/PZ1060>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Andre bilder



Dusj i bod.



Pumpehus over veien for fritidsboligen, her hentes det vann.



Utsnitt hems. Hems er ikke måleverdig med en takhøyde på 1.44m. Hems er ca. 19m<sup>2</sup> gulv areal.

# Egenerklæring

Drangsvatn 18, 3854 NISSEDAL

10 Apr 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Drangsvatn 18

Postadresse

Drangsvatn 18

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Wang, Morten

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonslegger?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonslegger?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



## Planer og godkjenninger

---

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93561590



# Egenerklærings skjema

Name: **Wang, Morten** Date: **2024-04-10**

Identification  
 Wang, Morten  
PÅ MOBIL



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Wang, Morten

10/04-2024  
14:50:15

BANKID\_MOBIL  
E



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

## 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 2 400/3 100/3 100 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Eiendom:

Drangsvatn 18, 3854 NISSEDAL

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