

Fjellmannveien 33

Gautefall Panorama



Prisantydning: **kr 3 790 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Koselig, familievennlig hytte fra 2019 med 3 soverom, 2 bad, hems, romslig gårds plass, stor terrasse og magisk utsikt.

OMRÅDE

Gautefall Panorama

ADRESSE

Fjellmannveien 33, 3750

DRANGEDAL

Prisantydning

kr 3 790 000,-

Omkostninger: **kr 115 050,-**

Totalpris: **kr 3 905 050,-**

Formuesverdi: **kr 1 121 250,-**

Kommunale avgifter: **kr 19 871,- per år**

Eiendomskatt: **kr 7 795,-**



BRA-i: 87 m²

BRA-e: 2 m²

BRA Total: 89 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2019

Soverom: 3

Rom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 731.3 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

FJELLMANNVEIEN 33

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 237 i Drangedal kommune.

Areal

BRA - i: 87 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 65 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 m² Gang, stue, spisestue, kjøkken, 2 bad, 3 soverom, badstue og bod.

BRA-e: 2 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

65 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

Hems

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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 Ramberg Takst AS den 25.07.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: terrasse, radon, innvendige trapper, flisfuger på baderom, fall på baderomsgulv og våtroms dokumentasjon.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget. Man må påregne vanlig vedlikehold.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 Store eller alvorlige avvik:
Ingen.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

731.3 m²

Tomtebeskrivelse

Hytta ligger flott til på en eiet tomt med et areal på ca. 730 kvm. Tomten er flat og plassert ute på en pynt som gir fri og vidstrakt utsikt utover vakre fjellformasjoner, skog og vann. På to sider av hytta er det stor gruslagt gårdsplass innrammet av fjell og naturlig vegetasjon, mens resten av tomten er opparbeidet med noe gruslagt areal, gress og en sørvestvendt markterrasse hvor utsikten kan nytes til det fulle. Gresset gir tumleplass for lek og på det gruslagte arealet er det ypperlig med bålpanne – et hyggelig samlingspunkt for grilling og kos gjennom hele året.

Markterrassen har utgang fra stuen og er bygget i takt med fasongen på hytta, slik at det dannes lune solkroker med plass til ulike sittegrupper. Deler av terrassen er overbygd og mot gårdsplassen er det montert en høy, tett levegg. Hytta for øvrig har torvtak, sortmalt kledning og hvite vinduskarmer, en estetisk kombinasjon som gjør at den blander fint inn med det naturskjønne terrenget rundt.

Beliggenhet

Hytta ligger i et veletablert hyttfelt i naturskjønne omgivelser, i Drangedal 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. 15 min) ligger et av Telemarks største skisentre, Gautefall skisenter. Her finner du blant annet en av Norges mest moderne 6-seters ekspressheiser, samt 7 heiser, 16 forskjellige nedfarter og eget langrenn/skiskytteranlegg.

Om sommeren kan 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 Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen står på ringmurselementer og støpt såle i betong. Reisverk i tre med liggende bordkledning. Saltak med sperrer i tre og taktekkning av torv. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med glassfelt. Ytterdør i tre. Terrassedør i tre med glassfelt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etasje: Entré, kjøkken, spisestue, stue, 2 bad/wc, badstue, 3 soverom og sportsbod.

Hems: Hems.

Standard

Entré

Ved inngangspartiet er det en overbygd velkomstterrasse, med en egen nisje til ved, og adkomst til både sportsbod og entré. Entreen er forholdsvis romslig og har god plass til garderobe, i tillegg er det en gråmalt stige opp til hems. Farge- og materialvalget er inspirert av naturen utenfor og består av lysbeiset panel med downlights i himlingen, gråbeiset panel på veggene og grå skifer på gulvet med gulvvarme.

Kjøkken

Kjøkkenet, spisestuen og stuen er tilknyttet hverandre av brede åpninger, noe som gir fin kontakt mellom rommene, men samtidig klare, definerte soner. På kjøkkenet er det en grå, moderne kjøkkeninnredning i praktisk hesteko, så her får man mye skaplass og god benkeplass til at flere kan lage mat.

Innredningen har grå, ettspeils fronter vitrineskap med belysning og benkeplater av laminat. Nedfelt i benken, under et vindu, er det stor, enkel oppvaskkum i kompositt, og dagslyset suppleres med benkebelysning montert under overskapene. Alle hvitevarer er integrert og består av koketopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er avsatt plass til vinskapp, og over koketoppen er det montert komfyrvakt og ventilator med avtrekk ut.

Stue og spisestue

Spisestuen ligger praktisk nok nærmest kjøkkenet og har god plass til langbord hvor man kan samle familien og gjestebesøk til gode måltider, hyggelige samtaler og brettspill. I stuen ved siden av er det utgang til sørvestvendt terrasse, peisovn for ekstra hygge og god plass til en komfortabel sofa og tv-benk.

Alle de tre rommene har ellers god takhøyde, gråbeiset panel på veggene, fine enstavs furugulv og ikke minst, smarte vindusløsninger som åpner for dagslys og magisk utsikt utover fjellheimen.

Bad/wc/vaskerom

Hytta har to pene baderom, begge med dører inn fra entreen. Det ene er også tilknyttet et soverom og den andre har adkomst til badstue. Badene er forholdsvis likt innredet med beiset panel på veggene og skiferfargede gulvfliser med gulvvarme. I dusjsoner har badene grå mosaikkfliser på gulvet og skiferfargede fliser på veggflatene.

Himlinger er lyssatt med downlights og det er vegghengte toalett. Baderomsinnredningene består av vegghengt skuffeseksjon med heldekkende servant og et stort speilskap med belysning, samt elektrisk avtrekksvifte. Badet med badstue har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyleløsning.

Badstuen har sotet glassdør og er ellers klassisk innredet med gulv, vegger og tak av badstuepanel,

sittebenker og badstueovn av typen Harvia KIP60.

Soverom og garderobe

Hytta har tre soverom i første etasje, hvor ett er tilknyttet bad. I tillegg er det en koselig hems med flere bruksmuligheter. Stilen er lik som i øvrige rom, med lysbeiset panel i himlingen og gråbeiset panel på veggene.

Soverommene og hemsene har som resten av hytta enstavs furugulv. Hemsene har mønet himling med lav takhøyde. Hvert rom har ellers god plass til både senger og noe oppbevaringsmøblement. Av lagringsmuligheter er det et kott på hemsene og en sportsbod ved inngangspartiet.

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: Integrerte hvitevarer på kjøkken.

Parkering

Det er god plass til flere biler på egen, gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf-53

Polisenummer

4387947

Diverse

Kort fortalt

- Familiehytte på ett plan fra 2019
- Naturskjønn og nydelig beliggenhet
- Nærhet til turstier og skiløyper
- Kort vei til alpinanlegg og dagligvare
- Eiet utsiktstomt på ca. 730 kvm
- Gode parkeringsmuligheter
- Plen, busker og naturtomt
- Overbygd velkomstterrasse
- Sørvestvendt terrasse på 60 kvm
- Flislagt entré med plass til garderobe
- Sosialt kjøkken med hvitevarer
- Spisestue og stue med peisovn
- God takhøyde og flotte vindusløsninger
- Tre soverom med plass til skap
- Ett soverom er tilknyttet bad
- Hems med flere bruksmuligheter
- To pene, flislagte bad med gulvvarme
- Ett bad med vaskemaskinopplegg
- Badet er også tilknyttet badstue
- Kott og integrert sportsbod for lagring

ENERGI

Oppvarming

Fritidsboligen oppvarmes elektrisk med gulvvarme i entré og på begge bad, samt panelovner for øvrig. Som tilleggsvarme er det peisovn for vedfyring i stuen. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med ventilator på kjøkkenet og elektrisk avtrekksvifte på det ene badet. Sikringssskap med automatsikringer og en 200 liters varmtvannsbereder er lokalisert i bod.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 19 871

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer følgende:

- Eiendomsskatt
- Feiing
- Renovasjon
- Vann

Eiendomsskatt

Kr 7 795

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 121 250

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 0

Andre utgifter

Betaling for avløp gjøres til andelslaget "Gautefall Panorama VA" som man blir medeier i. Beløpt er kr 8 000,- i året.

Man er også pliktig til å være medlem i hytteforeningen hvor man betaler en årlig avgift på kr. 500,-.

Totalt kr. 8 500,-.

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:

4016/45/237:

09.02.1874 - Dokumentnr: 900059 - Erklæring/avtale

Grensegangssak
Overført fra: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1888 - Dokumentnr: 900048 - Rettsbok
Grensegangssak
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1907 - Dokumentnr: 990045 - Utskiifting
Overført fra: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1907 - Dokumentnr: 990046 - Utskiifting
Overført fra: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1936 - Dokumentnr: 901270 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1951 - Dokumentnr: 80 - Utskiifting
Grensegangssak
Overført fra: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1951 - Dokumentnr: 81 - Utskiifting
Grensegangssak
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1979 - Dokumentnr: 1235 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1980 - Dokumentnr: 1268 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om jaktrett
Bestemmelse om fiskerett
RETTIGHETSHAVER selgeren
Overført fra: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1983 - Dokumentnr: 218 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:51
Overført fra: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1987 - Dokumentnr: 3299 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1987 - Dokumentnr: 3434 - Jordskifte
Grensegangssak

Overført fra: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1998 - Dokumentnr: 942 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:59
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2003 - Dokumentnr: 118 - Jordskifte
Rettsbok dt 13.4.2000
Overført fra: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2004 - Dokumentnr: 914 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:100
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.2004 - Dokumentnr: 2136 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:82
Overført fra: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2006 - Dokumentnr: 611767 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:127
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2007 - Dokumentnr: 109370 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:70
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2013 - Dokumentnr: 754940 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:47
Overført fra: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2018 - Dokumentnr: 1678494 - Jordskifte
16-129458REN-JSKI VRAALSTAD
Bruksordning for Fiskvannsveien
Overført fra: Knr:4016 Gnr:45 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

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 23.12.2019. Ferdigattesten gjelder ny fritidsbolig. 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

23.12.2019.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Adkomst via privat vei med flere eiendommer.

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
- LNF

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

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

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 3 790 000

Totalpris

Kr 3 905 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 94 750,-

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 115 050,-

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse.

Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før

avtalt overtagelsesdato.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplette oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS' hjemmeside www.sormegleren.no/77240065.

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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 7.600,-

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 165 075,00,- inkl. mva.

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

Ingrid Stenhamar Sandbækken
Andreas Stenhamar Sandbækken

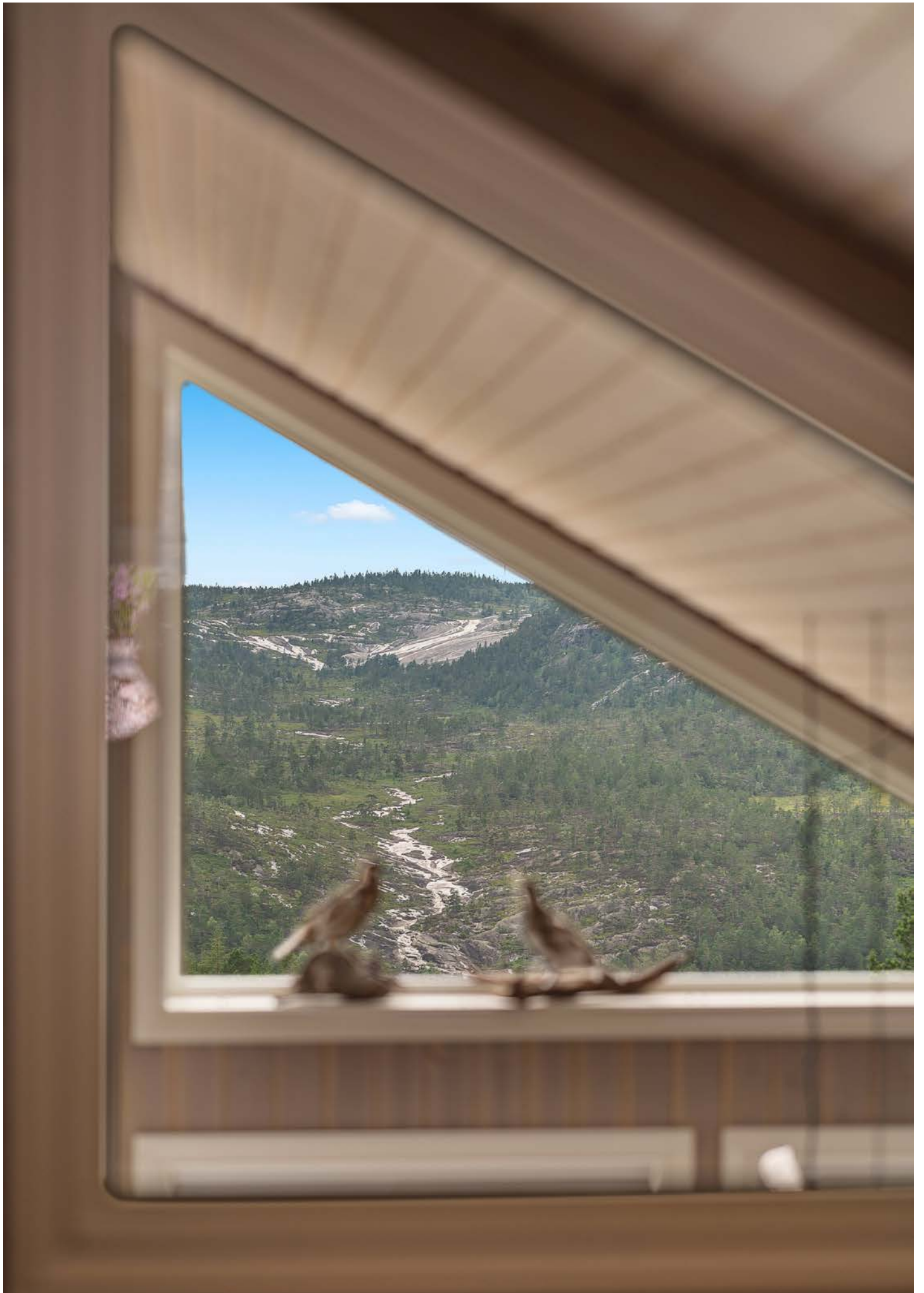
Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

13.08.2024













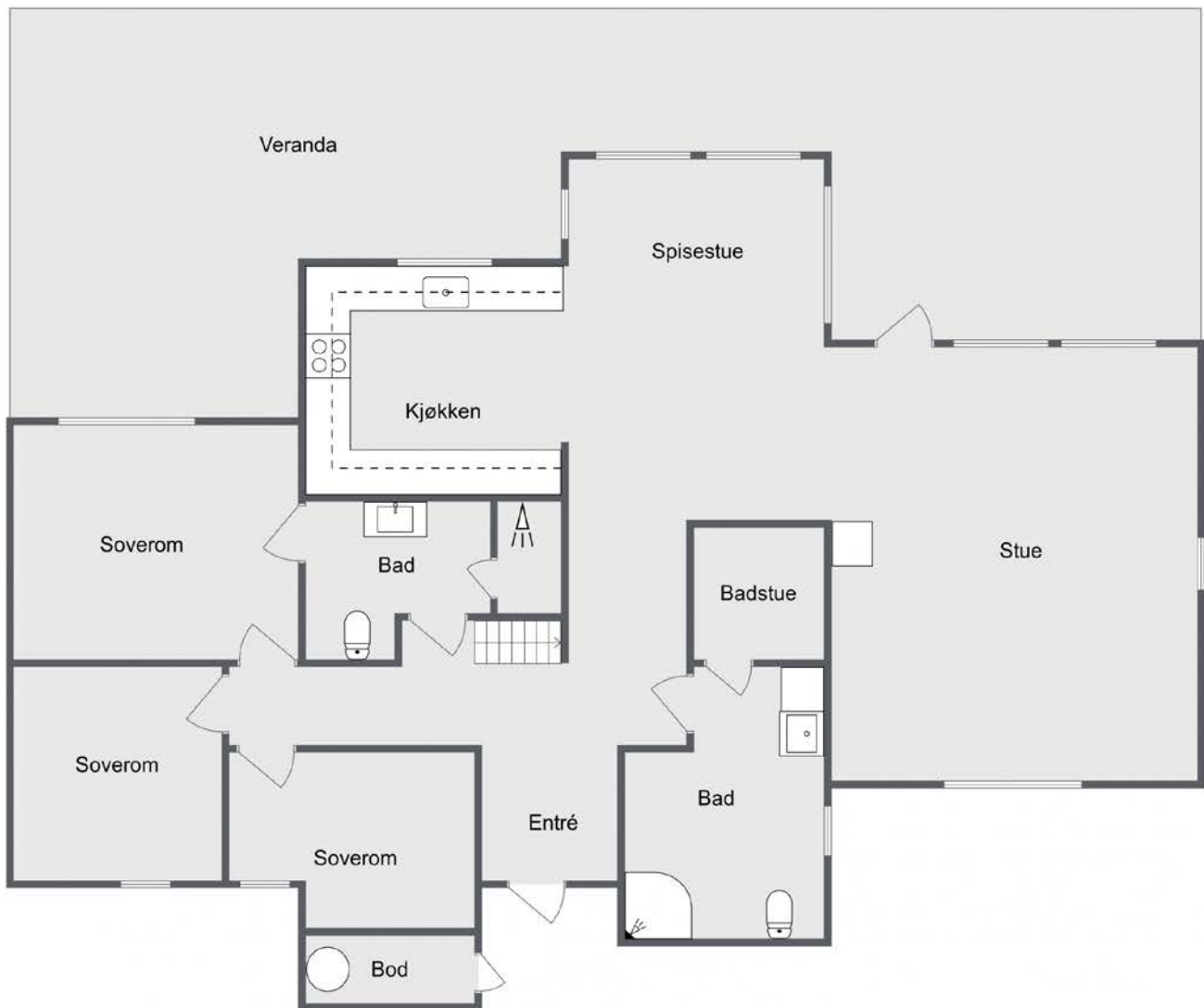






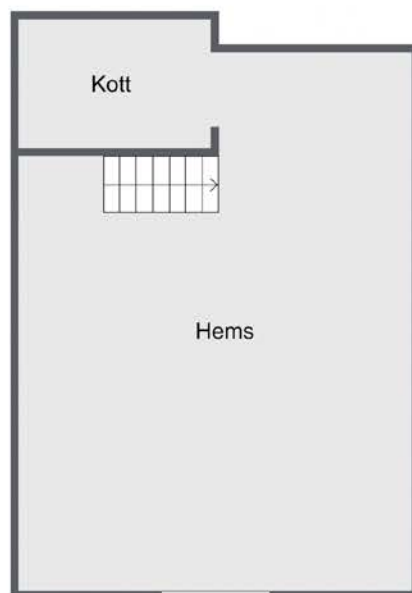
Fjellmannveien 33

1. Etasje



Fjellmannveien 33

2. Etasje





Fjellmannveien 33

Høyde over havet

549 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	2 t 13 min	🚗
🚏	Drangedal stasjon	35 min	🚗
	Buss, tog	28.6 km	
🚏	Drangedal stasjon	35 min	🚗
	Linje F5	28.6 km	
🚏	Gautefallgardane	12 min	🚗
	Linje 602	5.7 km	
🚏	Gautefallbrua	12 min	🚗
	Linje 602	6 km	

Avstand til byer

Kragerø	1 t 16 min	🚗
Porsgrunn	1 t 28 min	🚗
Skien	1 t 30 min	🚗
Arendal	1 t 48 min	🚗
Oslo	3 t 17 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🔌	Skagerak Energi Gautefall Skisenter	14 min	🚗
🔌	Treungen Supercharger	27 min	🚗

Vintersport

Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Kjøretid: 15 min
- Skitrekk i anlegget: 6



Aktiviteter

Gautefall Akebakke	14 min	🚗
Ski Logde Gautefall	14 min	🚗

Sport

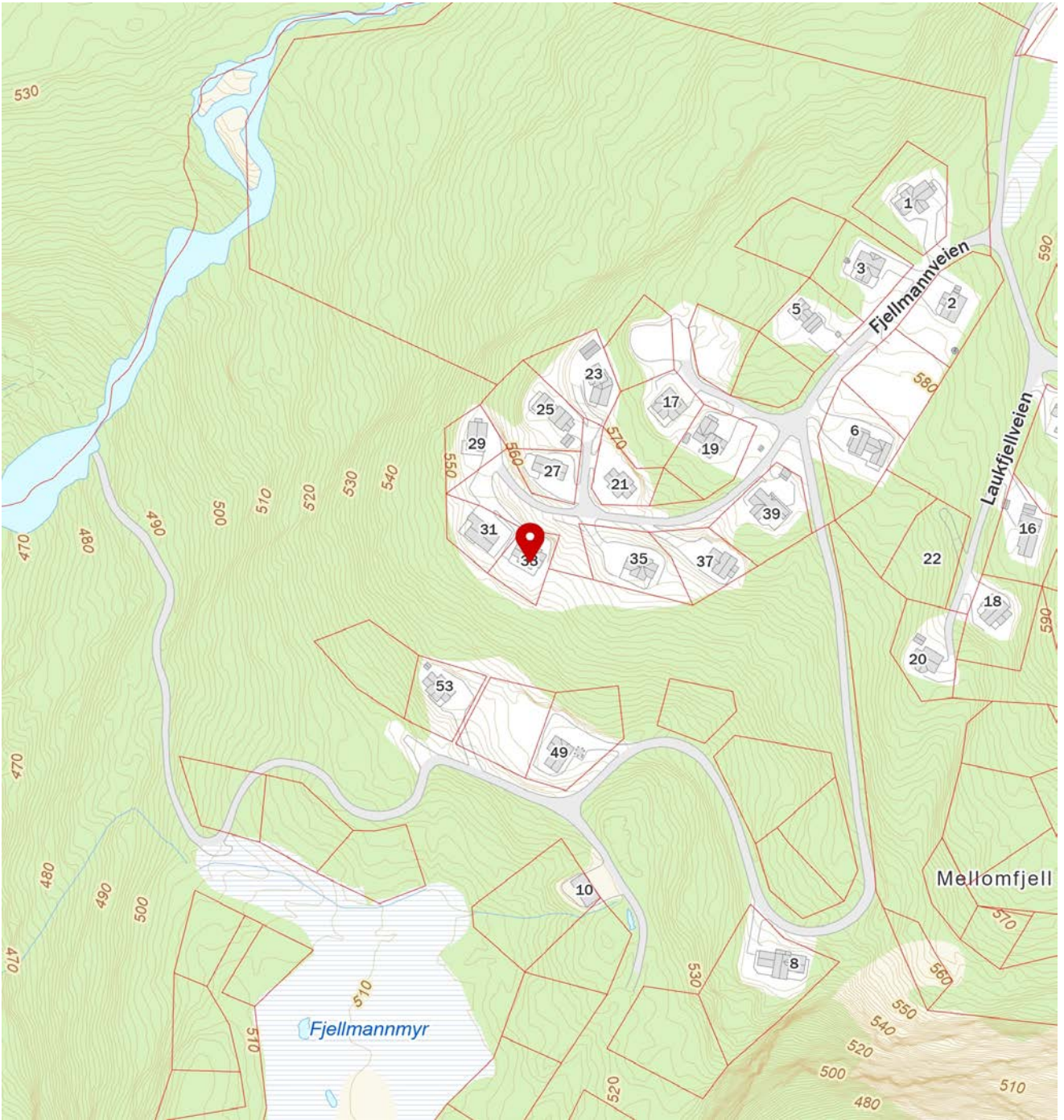
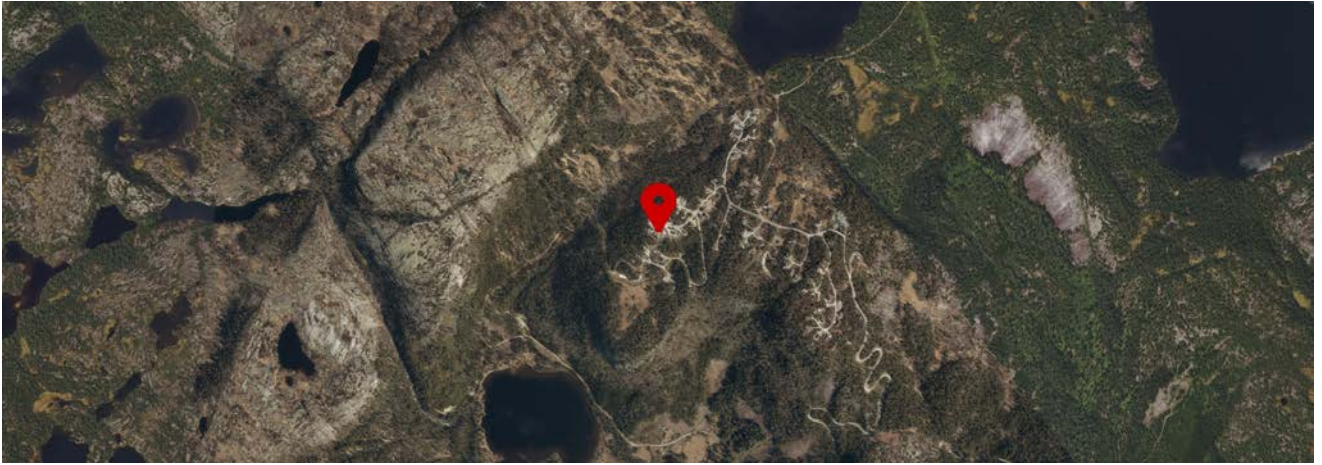
🏀	Fjelltun leirskole balløkke	13 min	🚗
	Ballspill	6.6 km	
🏐	Bostrak sandvolleyballbane	23 min	🚗
	Sandvolleyball	16.8 km	

Dagligvare

Coop Prix Treungen	28 min	🚗
PostNord	22 km	
Spar Treungen	28 min	🚗
Post i butikk	22.2 km	

Varer/Tjenester

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



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Fjellmannveien 33, 3750 DRANGEDAL

 DRANGEDAL kommune

 gnr. 45, bnr. 237

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 25.07.2024

Rapportdato: 09.08.2024

Oppdragsnr.: 20917-1283

Referansenummer: IH1058

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

jacob@bjerketangen.no

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Ingrid Stenhamar Sandbækken for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Fjellmannveien 33 i Drangedal kommune.

Det er fint vær på befaringsdagen som er kommentert i rapporten, 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: terrasse, radon, innvendige trapper, flisfuger på badrom, fall på badromsgulv og våtroms dokumentasjon.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen står på ringmurselementer og støpt såle i betong.

Reisverk i tre med liggende bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av torv.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Ytterdør i tre med glassfelt.

Ytterdør i tre.

Terrassedør i tre med glassfelt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av tregulv, flis og parkett.

Vegger har overflater av trepanel.

Himling har overflater av trepanel.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom 1:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflate av trepanel og flis.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på toalettrom.

Baderom 2:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflate av trepanel og flis.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt.

Laminat benkeplate med enkel vask i sort kompositt.

Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Oppvaskmaskin.

Avsatt plass til vinskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue:

Gulv har overflate av badstupanel.

Vegger har overflate av badstupanel.

Himling har overflate av badstuepanel.

Rommet er innredet med benker og badstueovnen er en Harvia KIP60.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er rør-i-rør.

Avløpsrør i plast.

Varmtvannstank på ca. 200 liter lokalisert i bod.

Sikringsskap med automatsikringer og

fjernavleser i skap på yttervegg.

Brannteknisk godkjent.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

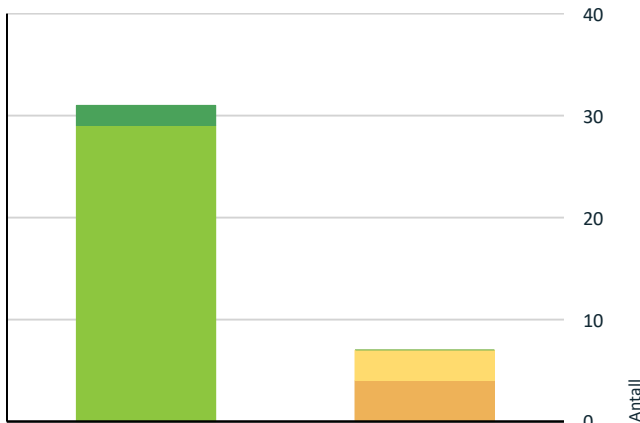
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- 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: 45 Bnr: 237 med adresse Fjellmannveien 33 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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar
I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.

Nedløp og 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.



Utsnitt takkonstruksjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrer i tre.

Takkonstruksjonen er gjenbygd, og kun kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.

Det er registrert en luke i gavl mot øst, men denne er skrudd igjen på befaringsdagen og ser kun deler av konstruksjonen.

Det er ikke registrert store nedbøyninger eller fuktmerker fra synlige konstruksjonsdeler. Innhent dokumentasjon om det ønskes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt takkonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.

TG 1 Dører

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



Ytterdør mot bod.



Inngangsdør.



Terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre.

Vurdering av avvik:

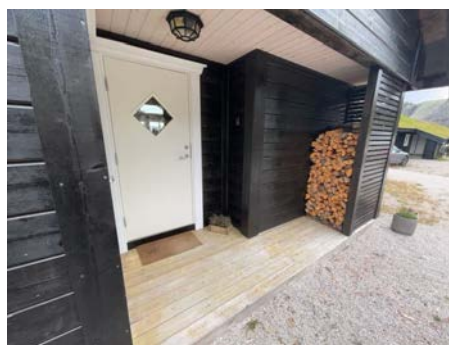
- Det er avvik:
Konstruksjonsdeler av terrassene ligger stedvis nærme/på terreng/grus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonsdeler mot terreng vil ha redusert levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv har overflater av tregulv, flis og parkett.
Vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflater av trepanel.



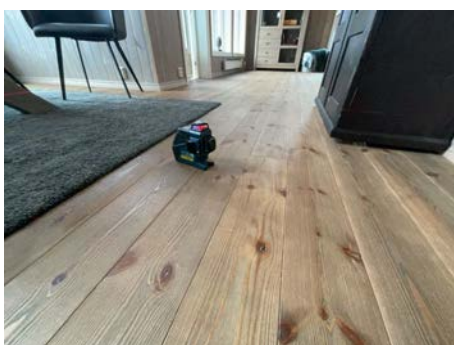
Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv ligger mot støpt såle i betong.
Etasjeskille i tre mot hems.



Høydeforskjeller kontrollert.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Kan det ikke innhentes dokumentasjon bør det utføres en radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radon aktsomhet.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipen og ildsted lokalisert i stue.



Ildsted.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mot hems.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Trappen er bratt, men denne fungerer til tiltenkt bruk da det ønskes mest mulig gulvareal i 1 etasje som ikke brukes av trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt innvendig trapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflate av trepanel og flis.
Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, vegghegt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på toalettrom.

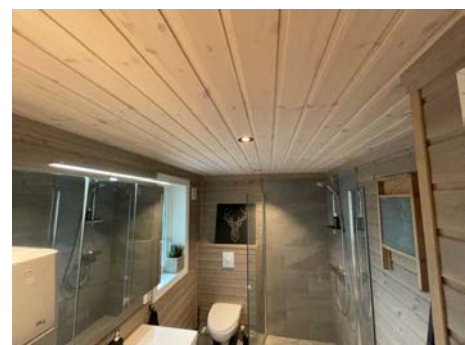


Utsnitt badrom.

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger har overflate av trepanel og flis.
Himling har overflate av trepanel.



Utsnitt vegg og himling.

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er registrert lite fall mot sluk.

Det er registrert skader på fuger rundt sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Dokumentasjon på tettesjikt ikke fremvist, innhent dokumentasjon om mulig. Kan ikke dokumentasjon innhentes er det fare for skjulte feil og avvik på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på toalettrom.



Vask med baderomsinnredning.



Vegghengt toalett.

Tilstandsrapport



Dusjhjørne.



Opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Elektrisk vifte.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot yttervegg.
Ingen unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflate av trepanel og flis.
Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har overflate av trepanel og flis.
Himling har overflate av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

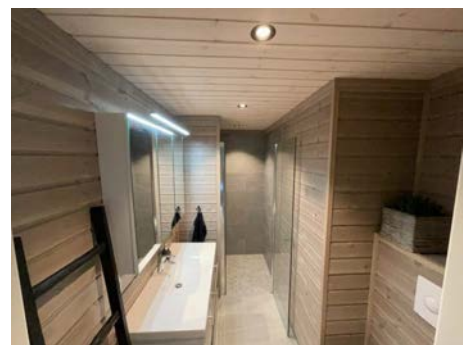
Det er registrert en liten skade i fug.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Skade i fug må utbedres så ikke vann kan renne inn og overvåkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt vegg og himling.

Tilstandsrapport

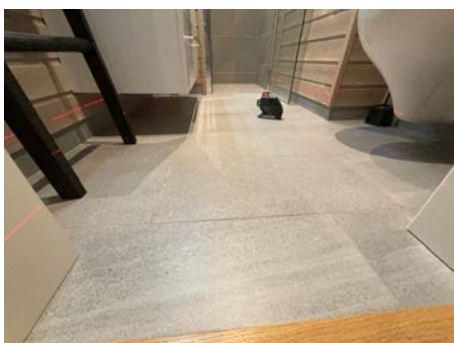


Skade i fug.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

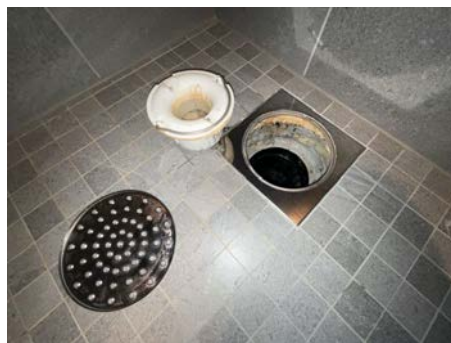
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Dokumentasjon på tettesjikt ikke fremvist, innhent dokumentasjon om mulig. Kan ikke dokumentasjon innhentes er det fare for skjulte feil og avvik på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne.



Vegghengt toalett.



Vask med baderomsinnredning.

Tilstandsrapport



Dusjhjørne.

1 ETASJE > BAD 2

📌 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD 2

📌 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2024



Hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

📌 TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt.
Laminat benkeplate med enkel vask i sort kompositt.
Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Avsatt plass til vinskap.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

📌 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

SPESIALROM

1 ETASJE > BADSTUE

📌 TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Gulv har overflate av badstupanel.
Vegger har overflate av badstupanel.
Himling har overflate av badstuepanel.

Rommet er innredet med benker og badstueovnen er en Harvia KIP60.



Utsnitt badstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

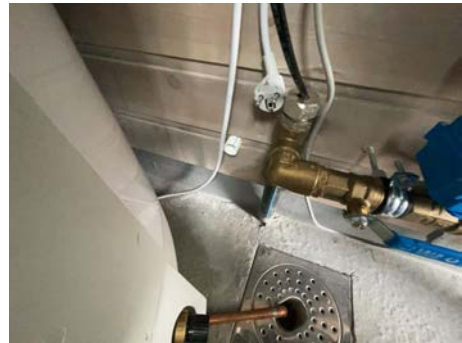
! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besikttet i rørskap.

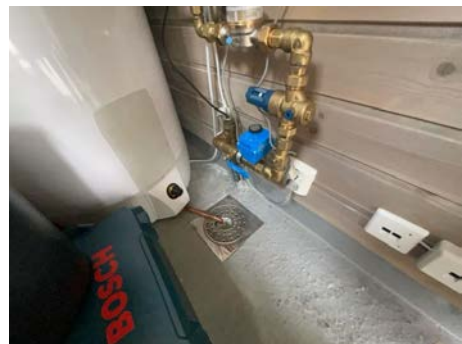
Eventuelt lekkasjevann ledes mot sluk.
Stoppekran lokalisert i bod.



Rørskap.



Siklemikk.



Stoppekran.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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 i skap på yttervegg. Dokumentasjon i skap, sluttkontroll og garanti varmekabler.

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.
2019
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 varmtvannsbereder, 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



Skap på yttervegg.



Sikringskap.

TG 0 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.

Brannslukningsapparat og røykvarsler registrert.
Det er dokumentert montering av en røykvarsler i stue/kjøkken.

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



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering naturlig på terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen står på ringmurselementer og støpt såle i betong.

Det er ikke registrert utsiging, store nedbøyninger eller sprekker i grunnmur.

Det er registrert stedvis noen små riss i ringmurselementene, men dette er ikke unormalt for denne typen elementer. Bevegelse i støpen mot ferdig fasadeplate kan føre til litt riss. Overvåk riss, blir disse større kan det være tegn på bevegelse, utfør ytterligere undersøkelser og tiltak skulle det registreres bevegelse.



Utsnitt grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke utsatt for ras eller flom i følge kommunekart. Det er ikke registrert noen samlinger av vann på befaringsdagen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør i plast fra byggeår.

Eiendommen får vann fra det kommunale anlegget og avløp føres til et lokalt renseanlegg.

TOMTEFORHOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

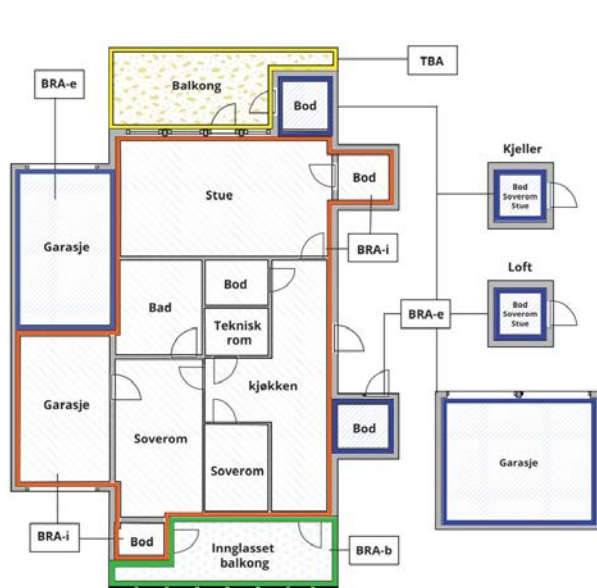
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	87	2		89	65
Hems					
SUM	87	2			65
SUM BRA	89				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse mot sørvest og terrasse ved inngangsdør.

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

Kommentar: Det har blitt installert vannmåler.

Spotter er skiftet.

Det er laget inspeksjonsluke til kryploft.

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	87	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.7.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Ingrid Stenhamar Sandbækken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	45	237		0	731.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellmannveien 33

Hjemmelshaver

Sandbækken Andreas Stenhamar, Sandbækken
Ingrid Stenhamar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert hyttefelt i Drangedal kommune.

Adkomstvei

Privat vei etter avkjørsel fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er koblet på lokalt renseanlegg.

Regulering

Plannavn: Laukfjell hytteområde.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress 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

Kommunedelplan for Gautefallheia 2021-2033.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp fritidsbolig over 1 plan med ikke måleverdig hems.

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		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av 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/IH1058>

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



Utsikt fra terrasse.



Utsnitt ikke måleverdig hems.

Egenerklæring

Fjellmannveien 33, 3750 DRANGEDAL

06 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjellmannveien 33	Fjellmannveien 33	

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?

2019

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.

Brukt normalt som fritidsbolig siden kjøp i 2019.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 4387947

Informasjon om selger

Hovedselger

Sandbækken, Ingrid Stenhamar

Medselger

Sandbækken, Andreas Stenhamar

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

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Laget inspeksjonsluke i gavl vegg.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Frøiland Bygg

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet spotter og ledninger tilhørende spotter.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

El proffen

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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**

Innstallert vannmåler

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Drangedal rør

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus i himling grunnet manglende musesikring utvendig. Skader på ledningsnett til spotter begge bad og gang. Dette resulterte i skadesak hos IF. Musetetting og bytte av spotter med ledninger ble utført delvis av utbygger og forsikringsselskap. Det ble også laget en inspeksjonsluke i ene gavl-veggen for å sjekke etter følgeskader.

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 93833714



Egenerklærings skjema

Name
Sandbækken, Andreas
Stenhamar

Date
2024-08-06

Identification

 Sandbækken, Andreas
Stenhamar

Name
Stenhamar, Ingrid Akerhaug

Date
2024-08-06

Identification

 Stenhamar, Ingrid
Akerhaug



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Sandbækken, Andreas

06/08-2024

BANKID

Stenhamar

22:03:01

BANKID

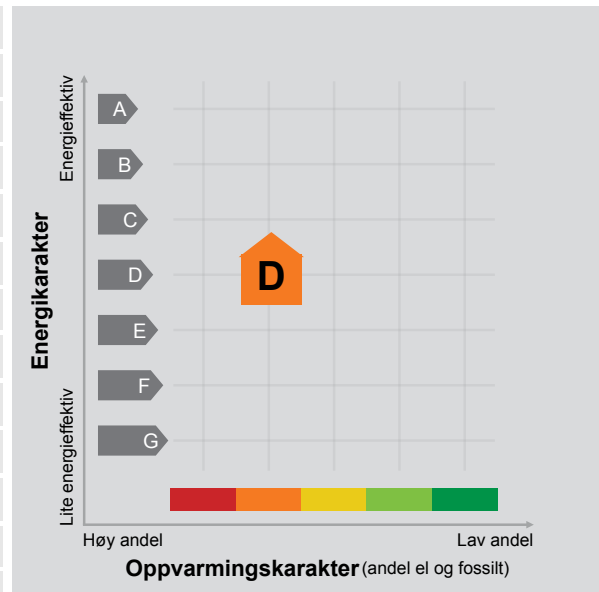
Stenhamar, Ingrid Akerhaug

06/08-2024

21:59:45

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellmannveien 33
Postnummer	3750
Sted	DRANGEDAL
Kommunenavn	Drangedal
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	237
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300757183
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-2275
Dato	30.07.2024



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)

- Luft kort og effektivt

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Redusér innnetemperaturen

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 inneklima 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	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
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 08 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 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjellmannveien 33
Postnummer: 3750
Sted: DRANGEDAL
Kommune: Drangedal
Bolignummer: H0101
Dato: 30.07.2024 6:44:57
Energimerkenummer: Energiattest-2024-2275

Kommunenummer: 4016
Gårdsnummer: 45
Bruksnummer: 237
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300757183

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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



Reguleringsbestemmelser

Detaljreguleringsplan for Laukfjell hytteområde

PlanID: 20180001

Saksnummer:

Dato plankart: 24.02.2022

Dato bestemmelser: 16.05.2022

1 Planens hensikt

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

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Tomtegrenser og interne veger som er vist i illustrasjonsplan er ikke juridisk bindende. Denne planen er veiledende og benyttes som grunnlag for fradeling av tomter. Der det ikke er vist tomtegrenser på reguleringsplankartet skal størrelse på tomt og plassering av tomtegrenser avklares med kommunen og sendes nabovarsel i forbindelse med byggesøknad/fradeling.
- b) All teknisk infrastruktur skal legges i bakken.
- c) Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven §8 andre ledd).
- d) I ferdselsområder hvor terrengformasjoner og stup kan utgjøre en særlig fare for mennesker, skal det på en forsvarlig måte sikres med sikringsgjerd. Gjerdning skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Behov for sikringsgjerd skal avklares i samråd med kommunen.
- e) Det settes en begrensning for maks 50 (fritidsboliger) enheter som Skålbuvatn RA har kapasitet til pr. i dag. Tillatelser 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.

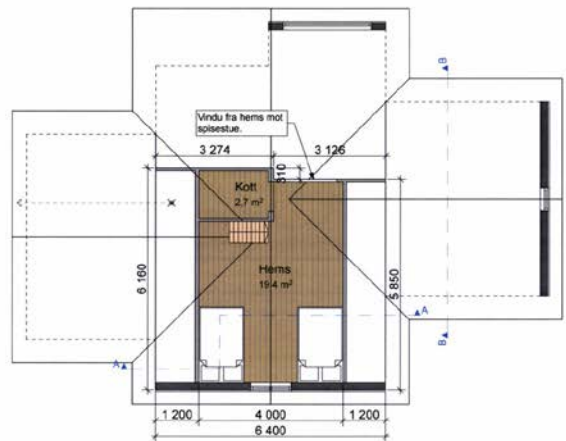
5 Rekkefølgebestemmelser

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.

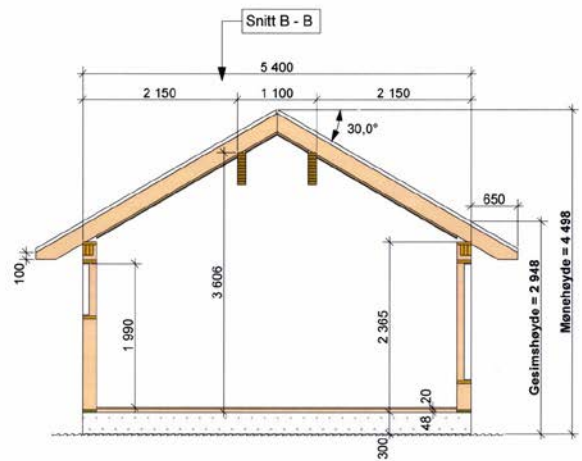
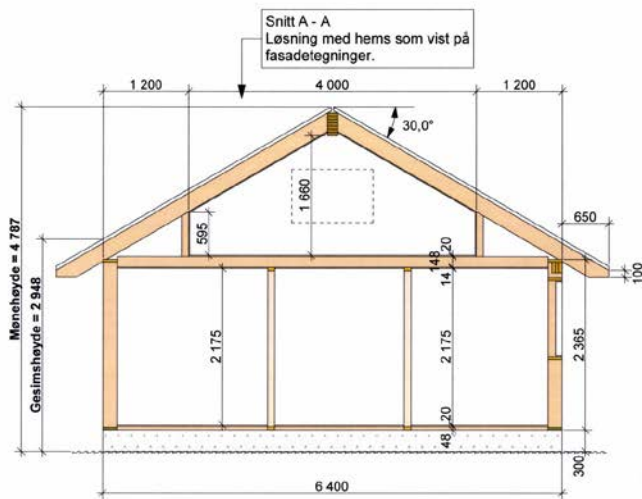
5.2 Før brukstillatelse og ferdigattest

- 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.



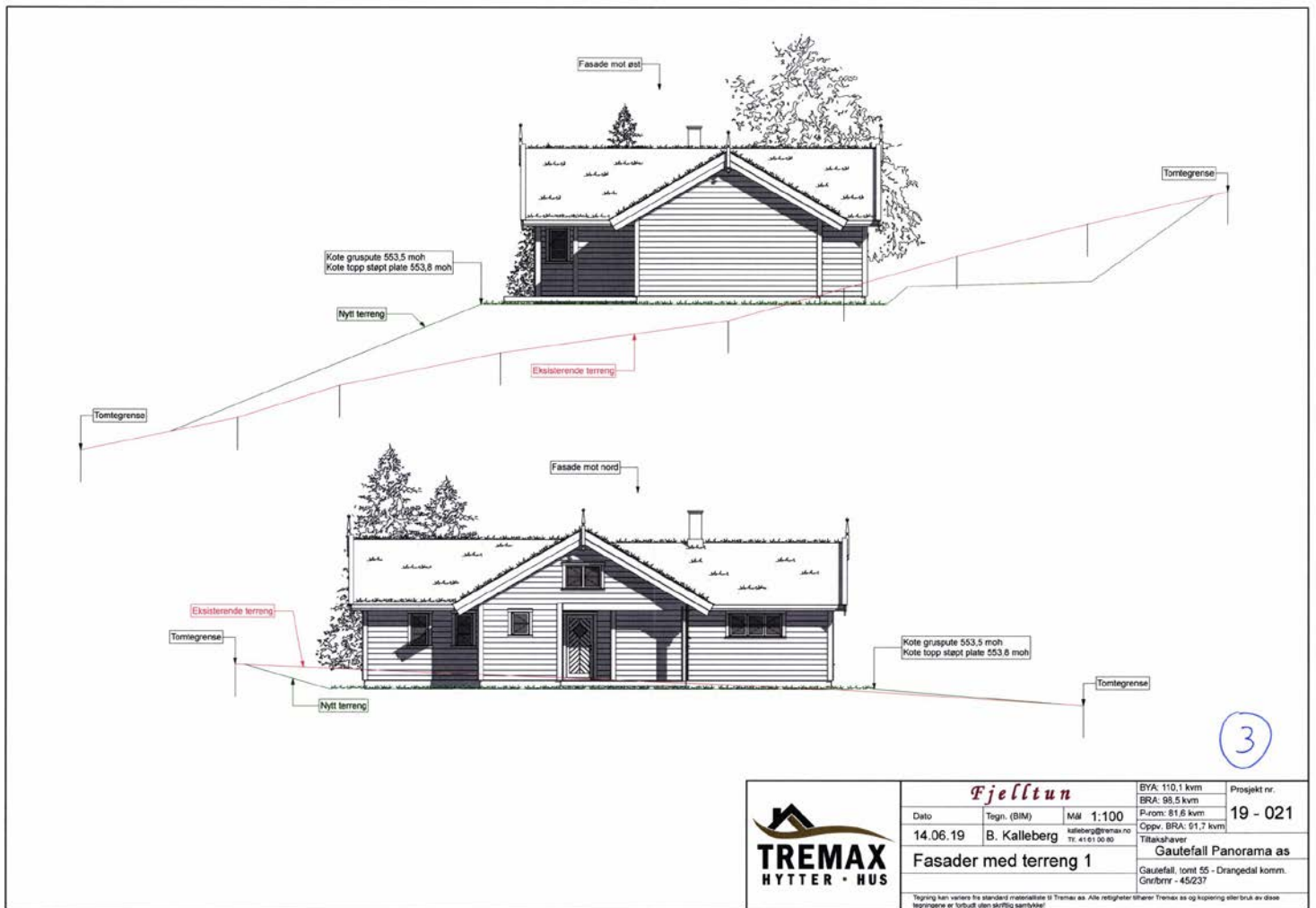
1

	Fjelltun		BYA: 110,1 kvm	Prosjekt nr.
	Dato	Tegn. (BIM)	Mål 1:100	BRA: 98,5 kvm
14.06.19	B. Kalleberg	kalberg@tremax.no TE: 41 61 06 82	P-rom: 81,6 kvm Oppv. BRA: 91,7 kvm	Tilrasknavner
Hovedplan og hems			Gautefall Panorama as	
			Gautefall, tomr 55 - Drangedal komm. Gnr/brnr - 45/237	
<small>Tegning kan variere fra standard materialliste til Tremax as. Alle rettigheter tilhører Tremax as og kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!</small>				

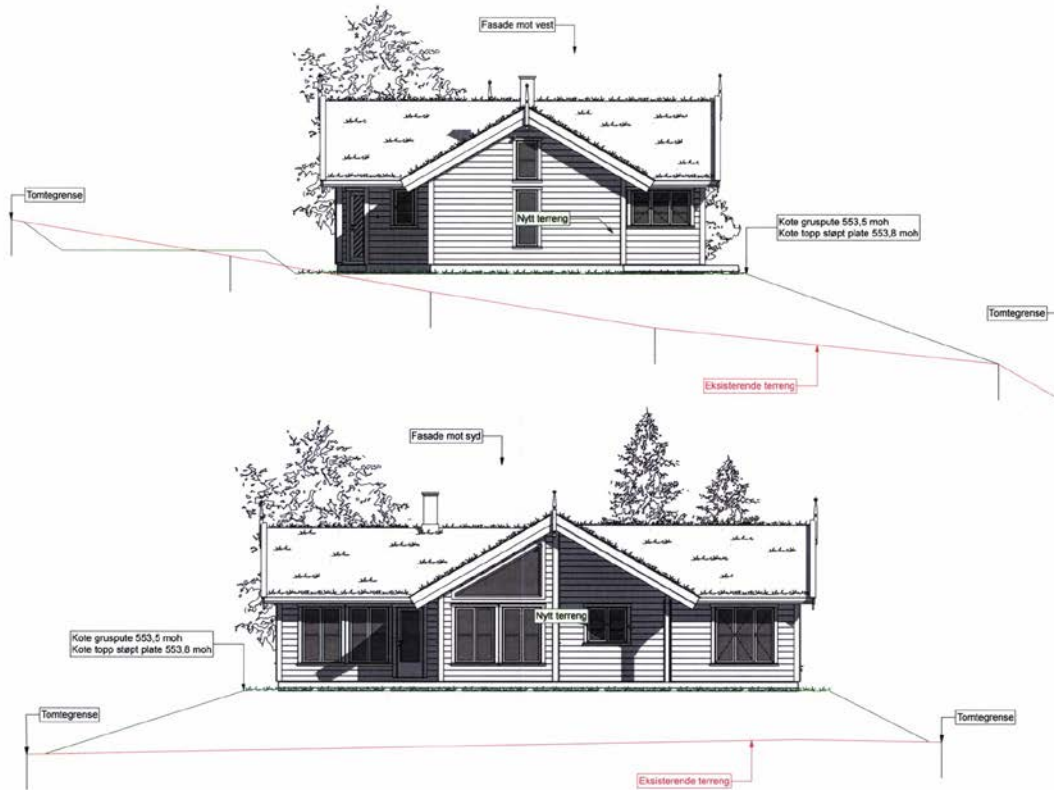


2

 TREMAY HYTTER · HUS	<i>Fjelltun</i>			BYA: 110,1 kvm BRA: 96,5 kvm P-rom: 81,6 kvm Clippv. BRA: 91,7 kvm	Prosjekt nr. 19 - 021
	Dato 14.06.19	Tegn. (B/M) B. Kalleberg	Mål 1:50 <small>kalleberg@tremax.no 98 41 61 90 82</small>	Tittel/Prosjekt Gaulefall Panorama as <small>Gaulefall, tomt 55 - Drangedal komm. Gnr/lrnr - 45/231</small>	
<small>Bygging kan variere fra standardmateriale til Tremax as. Alle rettigheter tilhører Tremax as og kopiering eller bruk av disse bygningene er forbudt uten skriftlig samtykke!</small>					



			Fjelltun		BYA: 110,1 kvm	Prosjekt nr.
					BRA: 98,5 kvm	19 - 021
Dato	Tegn. (BIM)	Mål	1:100	Plurom: 81,6 kvm		
14.06.19	B. Kalleberg	kalleberg@tremax.no Tlf. 41 61 00 80		Oppv. BRA: 91,7 kvm		
Fasader med terreng 1				Tilbehør		
				Gaufell Panorama as		
				Gaufell, tomt 55 - Drangedal komm.		
				Gnr/bnr - 45/237		
<small>Tegning kan variere fra standard materialliste til Tremax as. Alle rettigheter tilhører Tremax as og kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!</small>						



4

 TREMAY HYTTER · HUS			Fjelltun		BYA: 110,1 kvm	Prosjekt nr.
					BRA: 98,5 kvm	19 - 021
Dato	Tegn. (BIM)	MÅL 1:100	kalleberg@tremay.no Tlf. 41 61 00 80		P-rom: 81,6 kvm	
14.06.19	B. Kalleberg				Oppv. BRA: 91,7 kvm	
Fasader med terreng 2					Tilrakkshaver	
					Gautefall Panorama as	
					Gautefall, bortt 55 - Drangedal komm.	
					Grntfmr - 45/237	

Tegning kan variere fra standard malerisettelse til Tremay as. Alle rettigheter forbeholdt Tremay as og kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten drøfting samtykke!

med 23 Kæier, hvor Christian meddelte med Hærens, detslyt, 14 Kæier til sine søde af andre Hærens, følger en i Skilling med Hæid med 3 Kæier til en anden Skilling med Hærens, følger en Skilling til kongen, 14 Kæier med 7 Kæier til en anden Skilling, hvor Hærens meddelte, følger en Hærens Skilling med 3 Kæier til Hærens med i Skilling.

Skillingen mellem Hærens Hæid og Christian følger en Skilling, 14 Kæier med 7 Kæier til Hærens, en følger Hærens i Skilling med Hæid for Hærens med 3 Kæier til en anden Skilling.

Skillingen mellem Christian og Hærens og alle Hærens følger en Skilling for Hærens i Skilling med 3 Kæier til en anden Skilling, hvor Hærens meddelte.

Skillingen mellem Hæid og Christian følger en Skilling, 14 Kæier følger en Skilling med 3 Kæier til en anden Skilling med Hærens.

Skillingen mellem Hæid og Christian følger en Skilling, 14 Kæier følger en Skilling med 3 Kæier til en anden Skilling, hvor Hærens meddelte.

I Gode, Rønningdalen.

1. Skillingen mellem Christian og Hærens og alle Hærens følger en Skilling for Hærens i Skilling med 3 Kæier til en anden Skilling, hvor Hærens meddelte.
2. Skillingen mellem Hæid og Hærens og alle Hærens følger en Skilling for Hærens i Skilling med 3 Kæier til en anden Skilling, hvor Hærens meddelte.
3. Skillingen mellem Hæid og Hærens og alle Hærens følger en Skilling for Hærens i Skilling med 3 Kæier til en anden Skilling, hvor Hærens meddelte.
4. Skillingen mellem Christian og Hærens og alle Hærens følger en Skilling for Hærens i Skilling med 3 Kæier til en anden Skilling, hvor Hærens meddelte.
5. Skillingen mellem Christian og Hærens og alle Hærens følger en Skilling for Hærens i Skilling med 3 Kæier til en anden Skilling, hvor Hærens meddelte.

I vestli, Rønningdalen.

- 1^{de} Bytte følger en Skilling for Hærens i Skilling med 3 Kæier til en anden Skilling, hvor Hærens meddelte.
- 2^{de} Bytte følger en Skilling for Hærens i Skilling med 3 Kæier til en anden Skilling, hvor Hærens meddelte.
- 3^{de} Bytte følger en Skilling for Hærens i Skilling med 3 Kæier til en anden Skilling, hvor Hærens meddelte.
- 4^{de} Bytte følger en Skilling for Hærens i Skilling med 3 Kæier til en anden Skilling, hvor Hærens meddelte.

57
nordre og Svaler og de der inde. -
Deere alle i en, at Svaler skal have Lovkone; som
Svaleretter, for alle de gamle og gamle Lovkone
høfaldet saavel som alle andre Svaleretter eller Lovkone med.
Kommune Lovkone; og skal Svaler hofler som det af alle
Lovkone, som findes i den Svaleretter.

Jordlyst.
Skillingen mellem Svaler og Svaler, og de gamle Svaler
som Regjeldet for Affarvinn, følger Rindkone med opat
Kone, til Svaler og de gamle Svaler med, som følger det
sammen til mellem Svaler og de og Svaler med opat alle,
ku til Rindkone Skillingen med, som følger det.

Skillingen mellem Svaler og Svaler og de gamle Svaler
som Regjeldet med Svaler, som gaar til Svaler, følger som
Affarvinn med, til Svaler med, som følger det Skillingen
med Svaler og Svaler sammen til til indre Svaler, og
følger som Svaler med opat alle Svaler og de gamle Svaler
til Rindkone; som følger det Svaler til Svaler, som følger
det Svaler til en lang Svaler, som Svaler alle med, og følger
som Skillingen med Svaler; Svaler alle Svaler til den gamle
Rindkone til med Svaler, som Svaler Svaler, som Svaler til
Rindkone med Rindkone, som følger det Svaler til Svaler med, og
af de Skillingen med Svaler alle Svaler til Svaler,
og de gamle Svaler, som Svaler Svaler med Svaler til
Rindkone og som Svaler over Svaler til en Svaler og Svaler,
og som følger det Svaler til Rindkone.

Skillingen mellem Svaler og Svaler for Svaler med Svaler
Svaler med opat alle Svaler til Svaler, og som følger det
Svaler med Svaler til Svaler, som Svaler som
det nordre og Svaler det indre Svaler og Svaler.

Skillingen mellem Svaler og Svaler alle for Svaler
med Svaler til Svaler med, som Svaler som
Svaler Svaler, følger som Skillingen med Svaler med Svaler
med til Svaler.

Skillingen mellem Svaler og Svaler alle for Svaler
jondet med opat alle Svaler Svaler til Svaler med
Skillingen mellem Svaler og Svaler for Svaler med,
følger Svaler med opat alle Svaler til Svaler med,
Svaler, og som gaar Skillingen mellem Svaler og Svaler med
Svaler med Svaler med Svaler, som Svaler med.

Perskone alle Svaler og er ansett med Svaler
med Svaler; som Svaler alle som.

Skillingen mellem Svaler og Svaler og de gamle Svaler
og de gamle Svaler gaar for Rindkone og Svaler med Affarvinn
som Svaler.

Svaler og de har et lidt Svaler mellem Svaler med
Svaler og Affarvinn med til Svaler, som Svaler med.

Skillingen mellem Svaler og Svaler gaar for den gamle Svaler
med opat alle Svaler til Svaler, som Svaler; Svaler til en
Svaler med Svaler.

Skillingen mellem Svaler og Svaler gaar for Affarvinn
til nordre Svaler Svaler til Svaler med Svaler.

Skillingen mellem Svaler alle og Svaler og de gamle Svaler
for Svaler med Svaler med opat alle Svaler alle
Svaler med Svaler til Svaler og de gamle Svaler med,

Handbøoken den 7 December 1907

Handbøoken
den 7 Dec
1907
i Skåtøy
i Kragerø
i Telemark
fylke
Pantebok
nr. II 26
Side 661-662

70. Udskrift af Præstergaards udskeppingsprotokol forsaavidt efterstaaende beskaffer:

Udskeppingsformanden i Præstergaard gjør villigligt: At alle den 14 August 1897
udskeppingsret af paa Præstergaardsdalen gno 18 i Sannidals herred i Søndre Indersøens
Lappel. Tilfølgende forlangende af 15 Mai d.a. fra skatte- og Landinsamlingen i Indersøens
udskeppingsformand og medbestyrelse af de opnaaede udskeppingsmand, Kirkens og
Tingens og Gaardbruger Amt i Sannidal - som adskilte sig og med forbehold af at
Gno 18 i Sannidal i Indersøens og Sannidals herred i Søndre Indersøens
1. Revisjonen af 15 Mai d.a. 2. Sammenligningen af opnaaede og tilfølgende. De fremkomne
forbeholdene er indsendte med de tilfølgende protokollen. Den begynde forretning omfatter gno 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Møtedokument den 5. december 1907

Sillegdes høringen paa sin nærmest hans huse paa Haasen liggende skogfiag efter Tings- og panteboksaarer. Elling K. Thaalstad har biveit til det beste i Tingingsdelen efter Halsorren og under opnaam Halsorreningen til det lange berg til Pinningsdalen Ole Halsorren og Knut Thaalstad har fallet vdi til Tingsdelingen med sin biveit for Knut Thaalstad til Halsorren. Elling har fallet biveit med Ole Knut til Halsorren. Det er optaget af de interesserede under forretningen paa Fikvand at væring ske for punktet skal for skatterne paa huse sammesteds. Denne skatte taget i blig for kommende aar. Forberne ydes bekendt med paankæpisten for 2. hve maaned for udag af. Deretter opgjordes udskiftning og kostningerne d. kr 163 ⁷⁰ af hunderde 1/2 og resti kroner og 1/2 er taget fordelt saaledes at udgiftene ved udskiftningen af Fikvand er fordelt paa de der interesserede hve part hvarer effti hvers andel i beligt medens udgiftene ved bymmedskogsaarrens udskiftning er fordelt paa de fire parters skyld. I henhold til tilslags: Brugsno 1 Knut Thaalstad kr 42 ¹⁰ Tingsno 2 Ole Halsorren kr 24 ³⁰ Brugsno 7, Rog 9. Elling Thaalstad kr 69 ⁸⁰ Brugsno 11 Knut Thaalstad kr 27 ¹⁰ og kr 163 ⁷⁰ det udrede ved forrettningens slutning under lovlig udgald forrettningen. Protokollens forpag skiftet idet protokollen oplæses for samtlige partier i Knut Thaalstads lokal - Carl Jønseth, John Thia & Sønner, Oddericht kr 40 - Thia 3 - kr 2 ⁵⁰ som kronen partier vdi betalt Jønseth Odderichtens Regny udskrift Skrifter Carl Jønseth udskrifts om d. 1.

Om underudskiftning Udskrift af Regjelas om udskiftning, forretning og protokol fornavnt efterhaanden behaffer. Udskiftningsformanden i Skatberg amt og forretning: Jan 1906 den 5. august blev underudskiftning ret salt paa gaarden Thaalstad no 10 i Sidal som Drangedal herud tilføle forlangende af Knut Thaalstad det 11. december afsluttede. Forretningen administreres af samme formand som underudskiftningen for og medledet af de opnaamte mænd gaardvingerne M. H. Dord, M. R. Hebl, Elling Thaalstad, Thomas Fosheim og Thomas J. Lohne - forhen el partede lagrettemænd og medpartsaarnerne i forbindelse. Noorde midte: Elling K. Thaalstad, Knut Thaalstad, Ole Halsorren og rekvisenten Knut Thaalstad. Mødet holdes i rekvisentens lokal. Det skal bemærkes at soren skriveren til forretningen har opnaamt Knut Thaalstad og 2 suppleanter istedenfor rigtig 3 mænd med suppleanter. For forretningen værlig betydes af samme formand. For alle yderligere af betale forretningen til administratør suppleanten Thomas Lohne og forhen som 2. lagrettemænd de 2. suppleant Klaus Dorte grundet fremrykkel adlet bad sig fristaget for at forette. Med denne sammensætning erklæres retten ret og havde alle fra nogen af mange partier nogen indvending mod de forettede lagrettemænd. Den begyredde forrettning er paaanket af en under 25. september p. a. afsluttet beivendskiftning i gaarden Thaalstads bymmedskog med Tingingsdelen i hvilken ledning administratør fremlagde i Rekvisition af 11. december 1907 for Knut Thaalstad som pantegjæst amlets oversendelse i Paramelle og varselsvedtagelse 3. Mands opnaamelse og til sigte 4. his udskrift af forretningen af 25. 11. 07. De fremlagte dokumenter behandledes isteden og vedlagde protokollen. Administratør gjorde underudskiftningens mandlige bekendt paa hans pligter og kundskilde derefter til rekvisitionen af fremstille sine anke poster i ret. 1. Nu formere at have part spillet biveit i forhold til sin skyld i bymmedskogen. 2. Nu formere at have part have part sig tilagt biveit for Haasen i forhold til den part. Ha.

int
særlig
Efter
nefter
det saaledes
lod sig
udlæses
i høring
Elling
men
to dele
den hans
er for
i denne
saat
den i
for retning
skiftet
avet.
en række
regjering
den 1907
Brugsno
for retning
høring
anket
sammes
til gam
i Knut
for retning
and 1907
er fra
d mod
et.
engang
indt
for ret
Thaalstad
retning af
ordly
haandlyt
Thaalstad



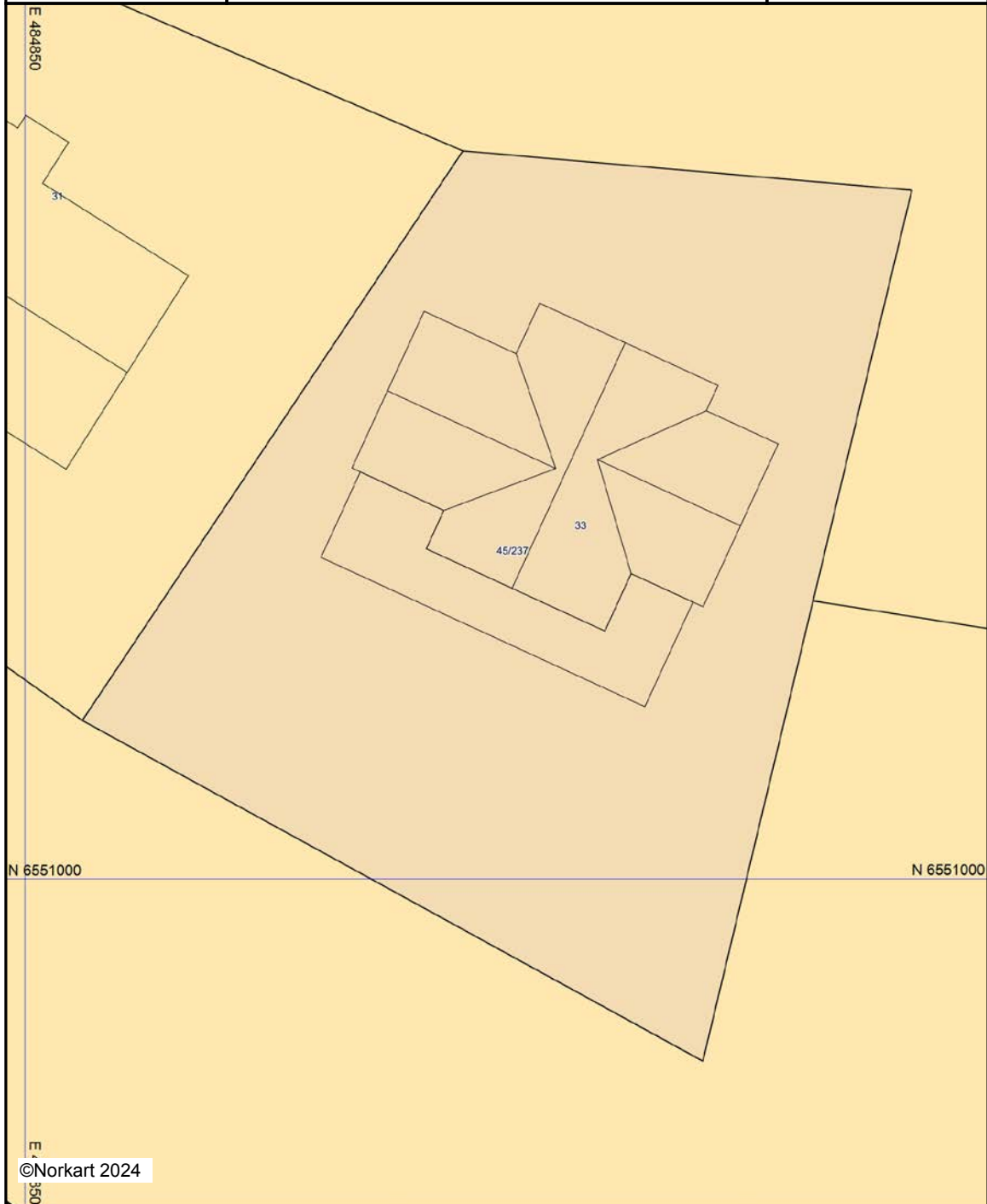
Drangedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 45/237
Adresse: Fjellmannveien 33
Utskriftsdato: 30.07.2024
Målestokk: 1:250



UTM-32








©Norkart 2024





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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Veg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Naturområde
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



Drangedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 45/237
Adresse: Fjellmannveien 33
Utskriftsdato: 30.07.2024
Målestokk: 1:250



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

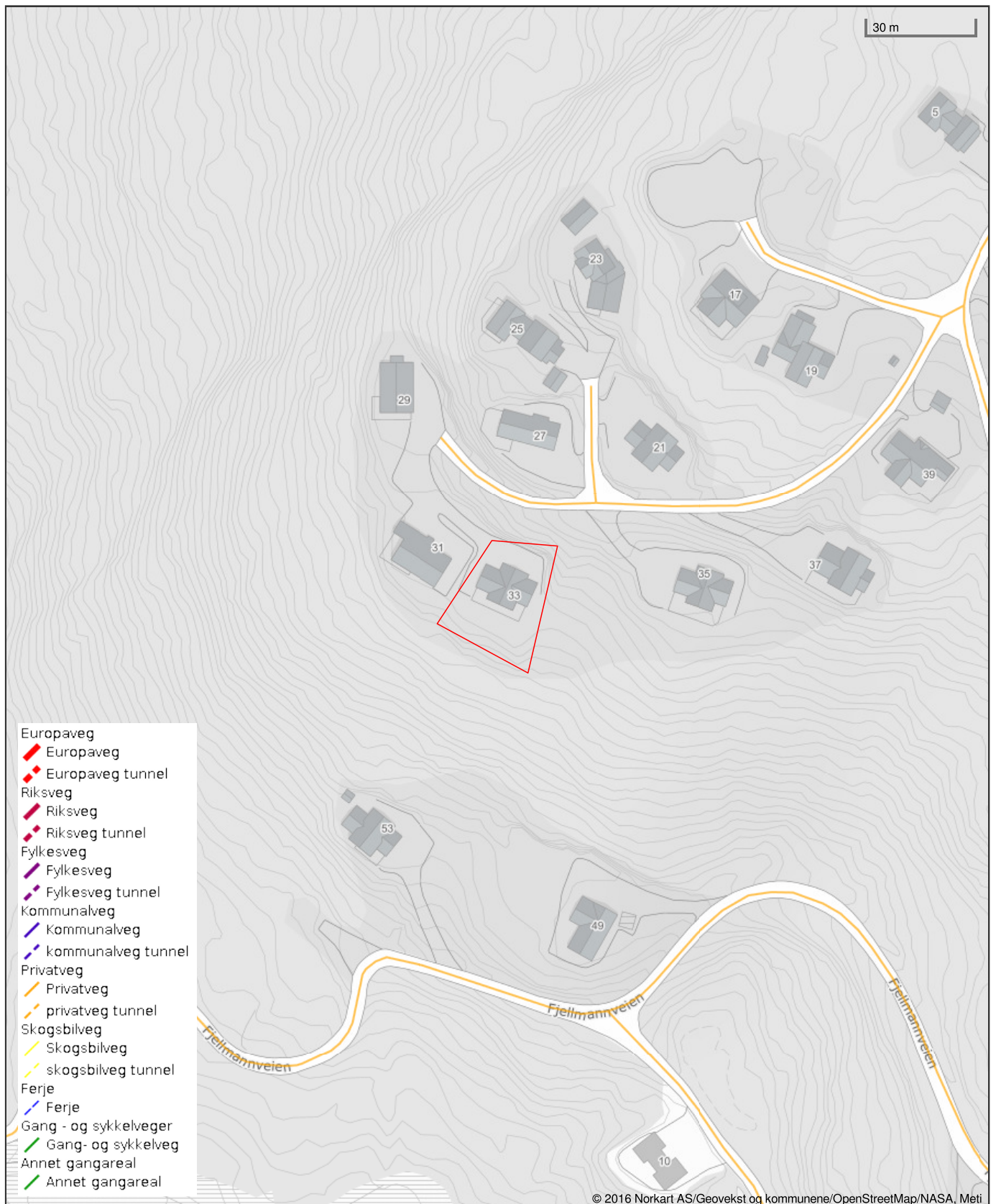
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål



Vegstatuskart for eiendom 4016 - 45/237//



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.

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:

Fjellmannveien 33, 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