

Neslandstunet 18B

Neslandsvatn – Drangedal



Prisantydning: kr 1 190 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Området
Neslandsvatn

Adresse
Neslandstunet 18B

Prisantydning
kr 1 190 000,-

Omkostninger: **kr 960,-**
Fellesgjeld: **kr 436 360,-**
Totalpris: **kr 1 627 320,-**
Fellesutgifter: **kr 6 543,-**
Formuesverdi: **kr 453 467,-**

Primærrom: 77 m²
Bruksareal: 82 m²

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2004
Soverom: 2
Rom: 3
Etasje: 1
Eierform bygning: Borettslag
Eierform tomt: Fellestomt
Tomteareal: 2889 m²



Guro Hana
Eiendomsmeglerfullmektig

94 25 46 52
guro@sormegleren.no

Sørmeqleren AS avd. Kragerø
Storgata 16
35 98 11 00
sormegleren.no

NESLANDSTUNET 18B

BESKRIVELSE

Velkommen til Neslandstunet 18B!

Dette er en praktisk vertikal delt tomannsbolig med sentral beliggenhet på Neslandstunet i Drangedal kommune. Borettslaget Neslandstunet er tilknyttet KBBL og består av 32 leiligheter fordelt på 16 stk tomannsboliger.

Leiligheten har fine uteområder.

OM EIENDOMMEN

INNHold

1.Etasje: Gang, stue/ kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

STANDARD

Gang:

Romslig entre med god plass til å henge fra seg jakker og sko.

Kjøkken:

Kjøkkenet har folierte skrog og mdf fronter, godt med skaplass og avsatt plass til hvitevarer.

Stue:

Stue har belegg på gulv og takess i himling. I stuen er det god plass til sofagruppe. Her er det også en vedovn som varmer godt på kalde vinter dager samt flere store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys og gir en god romfølelse.

Soverom:

Boligen har to romslige soverom med god plass til seng og skap til oppebavring. Begge soverommene har belegg på gulv og takess i himling.

Bad:

På badet er det våtromsbelegg, på veggene er det våtromsplater og takess i himling. Badet er utsyrt med dusjhjørne, toalett, vask, baderomsinnredning, skap til rør-i-rør system og opplegg for vaskemaskin. Boligen er rullestol vennlig og det er ikke oppkant fra bad til soverom.

AREALER MED BESKRIVELSE

1.Etasje: BRA: 82 kvm, P-ROM: 77 kvm, S-ROM: 5 kvm.

1.Etasje: P-ROM: Entre, gang, kontor, bad, stue, kjøkken, 2 soverom. S-ROM: Bod.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de nødvendigvis opprinnelig er godkjent som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2004 i følge Drangedal kommune.

OPPVARMING

Leiligheten varmes opp elektrisk og ved vedfyring. Samt med varmepumpe.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

TILSTANDSRAPPORT

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jacob U. Ramberg den 18.04.2023, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Ramberg Takst ble kontaktet av Anne Helene Kokkersvold og Frank Nilsen-Bjelkevik for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av vertikal delt tomannsbolig med adresse Neslandstunet 18B i Drangedal kommune. Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten. Vær oppmerksom på at det bare er innvendig forhold, terrasse og vindu/dører i yttervegg som er omtalt i denne rapporten. Når det gjelder øvrige bygningselementer viser en til sameiet. Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje. TG: 2 er gitt til Vinduer, dører, terrasse, overflater, radon, elanlegg og veggplater og baderomsinnredning på baderom. TG: 3 er gitt til gulv mot grunn og brannteknisk. 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:

TG 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Brannslange under kjøkkenvask og

brannslukningsapparat registrert. Kun registrert

røykvarsler på soverom, mangler røykvarsler som ser stue og kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er registrert en skade på terrassedør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Radon

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU

Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

Det er avvik:

Det er registrert sprekker i plateskjøter på baderom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

Det er påvist skader på innredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

Kursoversikt og samsvarserklæring på fjernavleser registrert.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på elbillader, og det er registrert løse ledninger på kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3,

og hvor det er påregnelig med tiltak, har

bygningssakskynding utarbeidet et estimert

kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra

Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Neslandsvatn i Drangedal kommune, med god eksponering mot Krokenveien.

Stedet er sentralt, samtidig som det omkranses av

storslått og naturskjønn Telemarksnatur. Eiendommen

grenser til Neslandsvatn, og nede ved vannkanten er det

brygge, koselige sittebenker og fine friområder. Om

sommeren ligger bade- og fiskeplassene som perler på

en snor, enten man benytter seg av nærliggende

fasiliteter eller reiser ut mot fjorden.

Fra eiendommen er det ca. 15 minutters kjøring til Kil

sentrum i Kragerø - en perle innerst i Kilsfjorden. Plassen

preges av gammel trehusbebyggelse, brygger og smale

gater som skaper en svært idyllisk atmosfære. Stedet gir

mulighet for båtliv og sommerhygge langs bryggene.

Med båt er det kort vei til de mange øyene i den vakre

skjærgården, som for eksempel Skåtøy og velkjente

Jomfruland.

Det er også kort vei til Kragerø sentrum. Sommerstid har

byen et yrende folkeliv, med blant annet festivaler,

sommershow, konserter, utstillinger og

teaterforestillinger. Kragerø kan ellers by på en av

Norges mest særegne 18-hulls golfbaner, omgitt av skog

og svaberg ved Kragerø Resort. Her finnes også et

NESLANDSTUNET 18B

innbydende spa, kajakkleie og tennisanlegg.

En fin kjøretur unna eiendommen ligger Hulfjell gård idyllisk til like ved innsjøen. På gården er det over tjue forskjellige dyreraser, en ni meter høy klatrevegg, vanntrampoline med sklie, hoppeslott og flere andre aktiviteter for barn i alle aldre. I tillegg er det åpen kiosk og muligheter for grilling.

Tokevassdraget setter sitt preg på den sørlige deler av kommunen, og er et padleeldorado med sine mange elver, vann og øyer hvor det er fine muligheter for overnatting i telt. Ellers kan Drangedal by på et rikt utvalg av turløyper i variert terreng og med ulik vanskelighetsgrad. Områder med svaberg og kilometervis med stier i heia gjør også kommunen til et mekka for terrengsykkel.

Gautefall Skisenter ligger ca. 40 minutters kjøring unna, med muligheter til å utfolde seg i et majestetisk fjellandskap. Anlegget er en yndet familiedestinasjon med fokus på barn og barnefamilier. Her er det 14 nedfarter, 2 stolheiser, 3 skitrekk og 1 rullebånd. I tillegg er det Ski Lodge, kafé, lekeplass, SkiShop og selvfølgelig fasiliteter for afterski. Foretrekkes langrennsski har området også oppkjørte skiløyper.

TOMT

Areal: 2 889 kvm, Eierform: Fellestomt

PARKERING

Det er etablert område på framsiden av huset som er asfaltert, dette gir god tilkomst og parkering til eiendommen.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 08.06.2004. Gjenstående arbeid: 2 stk. leiligheter igjen innvendig og grunnarbeid. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan "Regulerings bestemmelser for Neslandsvatn sentrum", datert. 01.11.2011. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge

fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Viser til punkt 3.1 i gjeldende reguleringsbestemmelser hvor det bla. står følgende:

1) Innenfor området kan det oppføres eneboliger og leilighetsbygg.

2) Tillatt utnyttelse av tomtene er for området BYA = 25%.

3) Boligbebyggelsen skal oppføres og plasseres i hennhold til pbl. §29-4. Eventuelle andre bygninger på tomta skal ha samme tak/ takvinkel som hovedhuset. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.

For mer informasjon se hele reguleringsbestemmelsen i vedlegg til prospekt.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSE / RETTIGHETER

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

Rettigheter som følger eiendommen:

UTLEIE

Boligen har ikke egen utleiedel.

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige

grunner, jf. burettlagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

ODEL

Ingen odel.

KONSESJON

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

OM BORETTSLAGET

HUSDYRHOLD

Viser til borettslagets punkt 1."Generelle ordensregler" hvor det står følgende:

"Det tillates ikke å holde større husdyr som f.eks. hund, uten tillatelse fra borettslagets styre- og samtykke fra de øvrige borettslaverne i samme husrekke. Eierne av dyrene må til enhver tid passe på at disse ikke er til sjenanse for andre borettslaver. Hunder skal ikke gå løse på borettslagets eiendom"

REGNSKAP OG VEDTEKTER

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Dokumentet er vedlegg til salgsoppgaven.

Viser til samiets vedtekter hvor det står følgende om forkjøpsrett:

"3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens

slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte."

FORSIKRING MOT FELLESKOSTNADER

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

STYREGODKJENNELSE

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

NESLANDSTUNET 18B

Viser til sameiets vedtekter hvor det står følgende:
"2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen."

FORRETNINGSFØRER

Kragerø Bolig og Byggelag

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

1 190 000,- (Prisantydning)

436 360,- (Andel av fellesgjeld)

1 626 360,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

960,- (Omkostninger totalt)

1 627 320,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader: kr. 5 712,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer følgende:

betaling av en evt. fellesgjeld, kommunale avgifter, grunnleie, forsikring av bygningen, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, styrehonorar, KBBL's forretningsførsel, snørydding og andre driftsutgifter. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

TV/internett: ca. kr. 828 pr. mnd. (Vil variere etter valg av internett og TV pakke)

Strøm: ca. kr. 1 000 pr. mnd. (Vil variere etter bruk)

Innboforsikring: ca. kr. 300,- pr. mnd.

FELLESKOSTNADER

Kr. 6 543,- pr.mnd.

ANDEL FELLESGJELD / FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld kr. 436 360

Andel fellesformue kr. 9 602

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 453 467,- for år 2021. Sekundær: Kr. 1 632 480,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Neslandstunet 18B, Andelsnr. 16 Orgnr. 986111808 i Drangedal kommune.

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

SELGER

Frank Nilsen-bjelkevik

Anne Helene Kokkersvold

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:

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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 94 25 46 52.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt

bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVVERK

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 bygningssakyndig 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.

HVITVASKING

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

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har

megler rett til å avvikle kundeforholdet.

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

OPPGJØR

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. Sørmeegleren 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

77-23-0035

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/77-23-0035. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Fagansvarlig Heljar Hogner, tlf. 46 80 63 69

VEDERLAG

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - SELGER (Kr.5 150)

Innhenting av meglerpakke fra KBBL (Kr.3 500)
Digital grunnpakke (Kr.7 600)
Energimerking av eiendom (Kr.1 500)
Oppgjør (Kr.9 900)
Overtakelse av eiendom (Kr.1 500)
Panterett med urådighet BRL - Statens Kartverk
(Kr.480)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 1 626 360,-)
(Kr.80 000)
Tilrettelegging (Kr.16 900)
Totalt kr. (Kr.126 530)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

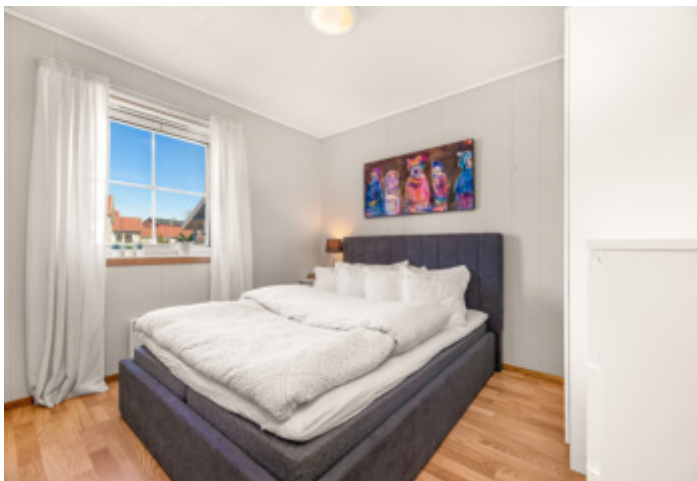
Sist oppdatert 30.05.2023



Velkommen til Neslandstunet 18B!









Neslandstunet 18B

1. Etg



Eileen
EILEEN STYLEN / BOLID, STYLING, FOTO OG FILM

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

























Neslandstunet 18B

Nabolaget Neslandsvatn - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



Offentlig transport

Sagodden	1 min
Linje 607	0.1 km
Neslandsvatn stasjon	7 min
Linje F5	0.6 km
Tangen	18 min
Totalt 9 ulike linjer	16.7 km
Kragerø ferjekai	28 min
Linje 710, 711, 712	25.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 16 min

Skoler

Kroken skole (1-7 kl.)	6 min
89 elever, 7 klasser	0.5 km
Drangedal 10-årige skole (1-10 kl.)	23 min
348 elever, 26 klasser	22 km
Kragerø videregående skole	26 min
483 elever, 24 klasser	23.5 km
Bamble vgs - avd Croftholmen	40 min
310 elever	42.4 km

«Mye natur, stille, kort vei til alt.
Trygt»

Sitat fra en lokalkjent



Naboskapet

Godt vennskap 79/100



Opplevd trygghet

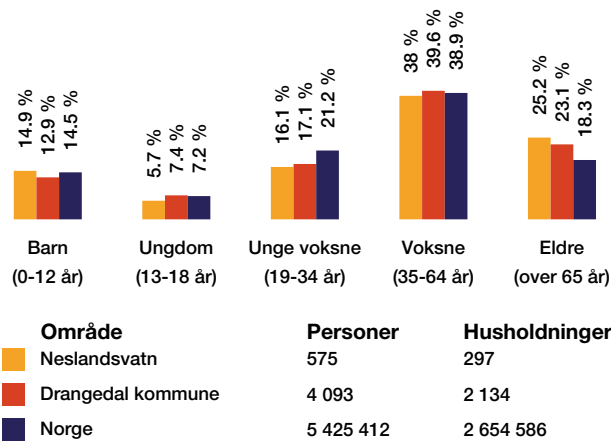
Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kroken barnehage (1-5 år)	8 min
48 barn	0.7 km

Dagligvare

Coop Marked Neslandsvatn	3 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



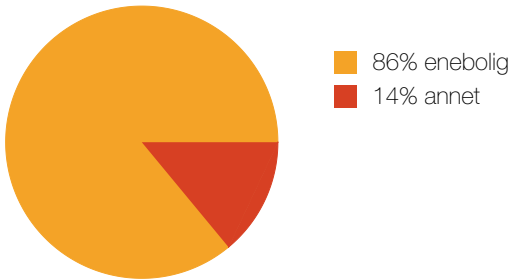
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

	Kroken skole Aktivitetshall, ballspill	8 min	0.7 km
	Ytre vefald skole balløkke Ballspill	4 min	3.4 km
	MOT Kragerø	23 min	
	Family Fitness Kragerø	28 min	

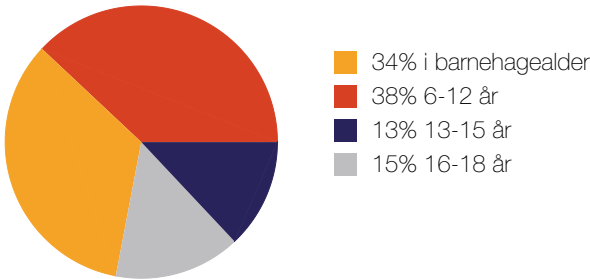
Boligmasse



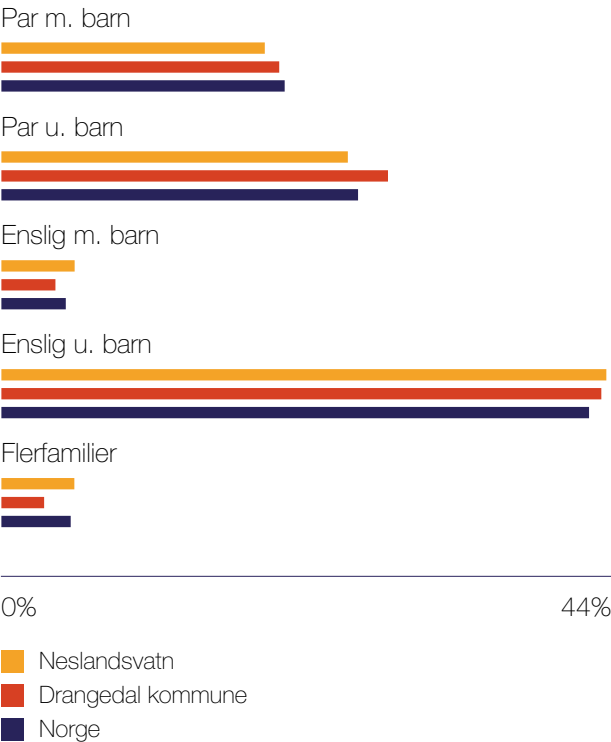
Varer/Tjenester

	ALTI Kragerø	18 min
	Boots apotek Sannidal	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Lene Waasjø

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 07 79

Mob.: 481 62 074

lene.waasjo@sor.no



Arve Bohlin

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 58

Mob.: 979 94 299

arve.bohlin@sor.no



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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Neslandstunet 18B, 3760 Neslandsvatn

Andelsnr. 16 Orgnr. 986111808 i Drangedal kommune

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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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.

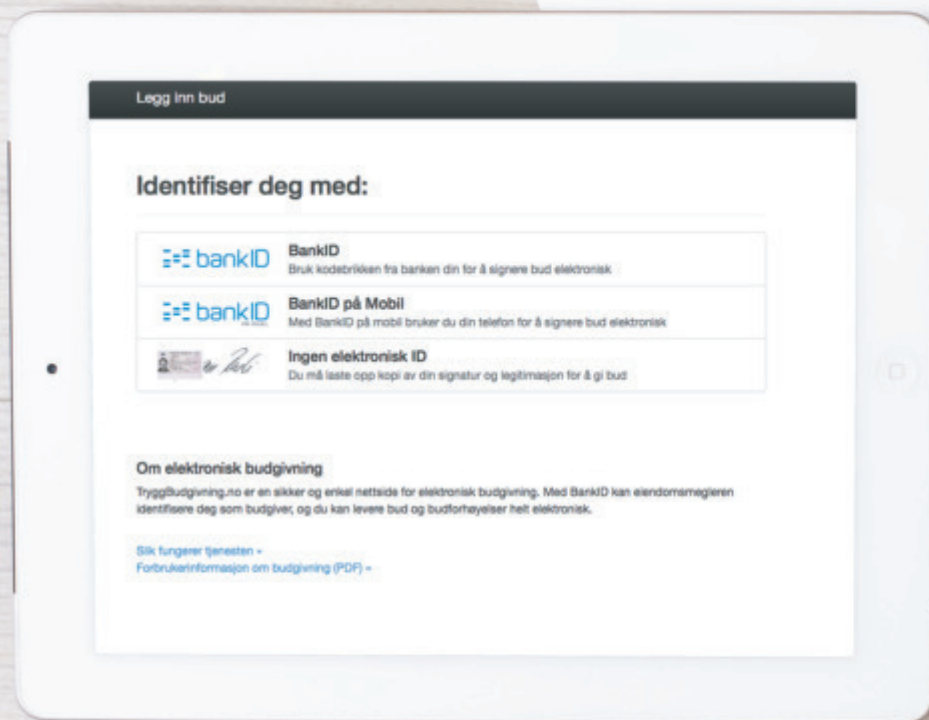
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GURO HANA | Eiendomsmeglerfullmektig | **94 25 46 52** | **guro@sormegleren.no** |
KRAGERØ | Storgata 16 | 35 98 11 00



DOKUMENT- VEDLEGG

Neslandstunet 18B, 3760 Neslandsvatn



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Tilstandsrapport

📍 Neslandstunet 18B, 3760 NESLANDSVATN

📖 DRANGEDAL kommune

gnr. 24, bnr. 191

Andelsnummer 16

Areal (BRA): Tomannsbolig 82 m²



Befaringsdato: 18.04.2023

Rapportdato: 09.10.2023

Oppdragsnr.: 20917-1147

Referansenummer: QY1106

Autorisert foretak: Ramberg Takst



Gyldig rapport
09.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

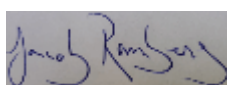
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 Anne Helene Kokkersvold og Frank Nilsen-Bjelkevik for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av vertikaldelt tomannsbolig med adresse Neslandstunet 18B i Drangedal kommune.

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

Vær oppmerksom på at det bare er innvendig forhold, terrasse og vindu/dører i yttervegg som er omtalt i denne rapporten. Når det gjelder øvrige bygningselementer viser en til sameiet.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til Vinduer, dører, terrasse, overflater, radon, el-anlegg og veggplater og baderomsinnredning på baderom.
TG: 3 er gitt til gulv mot grunn og brannteknisk.
Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Tomannsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

På eiendommen er det ført opp rekkehusbebyggelse og tomannsboliger som er en del av NESLANDSTUNET BORETTSLAG.
Denne rapporten gjelder for 18B som er en del av en vertikaldelt tomannsbolig, boligen er vendt mot sørøst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflate av belegg med parkett profil.
Vegger har overflate av plater med trepanel profil.
Himling har overflate av himlingsplater.

Heltre fyllingsdører i furu innvendig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

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

Toalett, vask med baderomsinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med profilerte fronter.
Laminert benkeplate med dobbelvask i stål.
Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast, rør-i-rør.
Avløpsrør i plast.
Brannteknisk må utbedres.
Varmtvannstank lokalisert under kjøkkenbenk.
Elbillader installert.
Varmepumpe installert.
Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	82	77	5
Sum	82	77	5

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

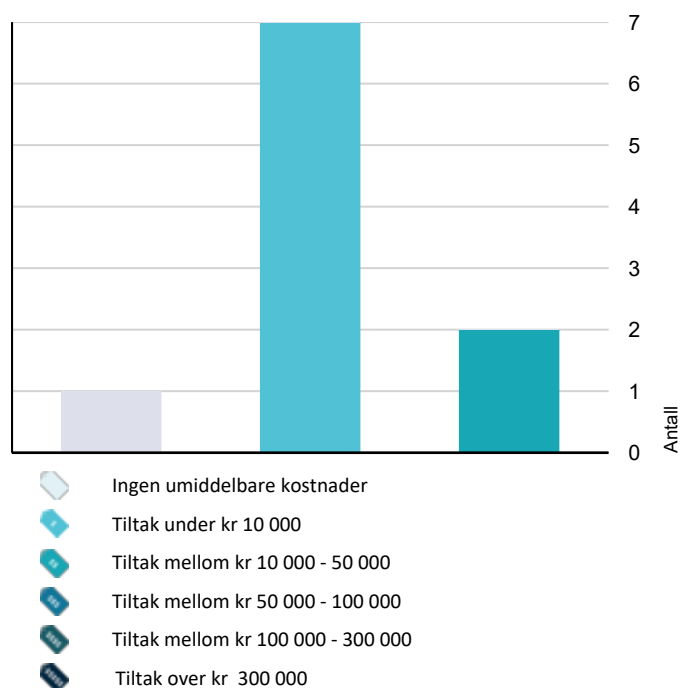
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:

Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av vertikaldelt tomannsbolig beliggende på Gnr: 24 Bnr: 191 med adresse Neslandstunet 18B i Drangedal kommune.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Brannslange under kjøkkenvask og brannslukningsapparat registrert. Kun registrert røykvarsler på soverom, mangler røykvarsler som ser stue og kjøkken.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Det er registrert en skade på terrassedør.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert sprekker i plateskjøter på badetrom.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser. Kursoversikt og samsvarserklæring på fjernavleser registrert.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på elbillader, og det er registrert løse ledninger på kjøkken.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Vindu mot soverom.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer med alder/værslitasje må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

TG 2

Malt inngangsdør i tre med glassfelt.

Malt ytterdør i tre mot bod.

Terrassedør i tre med glassfelt.

Det er registrert skader på terrassedør og boddør som må utbedres.

UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.



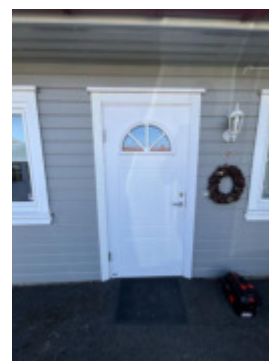
Vinduer mot stue.



Vær og aldersslitasje på karm.



Skade på terrassedør.



Inngangsdør.

Tilstandsrapport



Sprekk og skade på ytterdør mot bod.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en skade på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Skade på terrassedør må utbedres for TG:1.

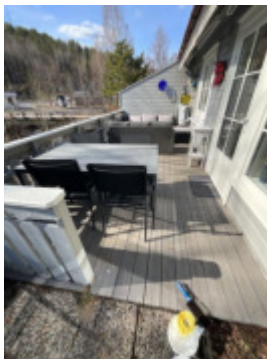
Boddør nærmer seg utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse bygget opp i tre med rekker i tre.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det er registrert slitasje på terrassebord, stedvis utskiftning av bord og ny overflatebehandling må utføres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Gulv har overflate av belegg med parkett profil.

Vegger har overflate av plater med trepanel profil.

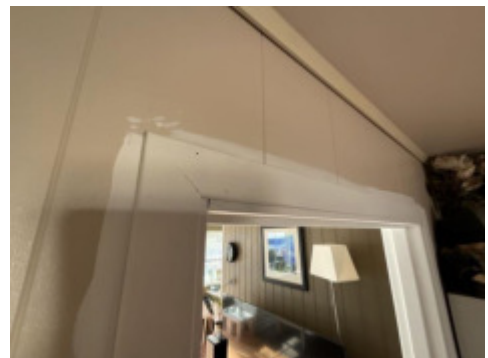
Himling har overflate av himlingsplater.

Overflatebehandling er fornyet i stue og kjøkken i 2022.

Det er registrert merker i overflater, sprekker mellom plater og listverk og skade i gulvbelegg utenom normal slitasje.



Utsnitt overflater.



Ufagmessige utførelse rundt dør.



Skade i gulvbelegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

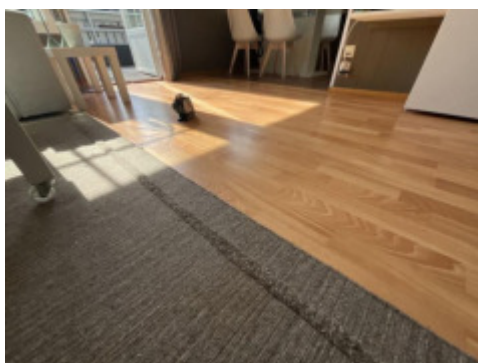
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 3

Gulv mot grunn er beleggt på betongsåle.
Fall målt fra 9,2 til 15,4 gjennom stue.



Høydeforskjeller kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

1 TG 2

Eiendommen ligger innenfor et område med usikker aktsomhetsgrad og det er ikke fremvist dokumentasjon på radon. Målinger bør gjennomføres.



Radon aktsomhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon på radon om mulig.

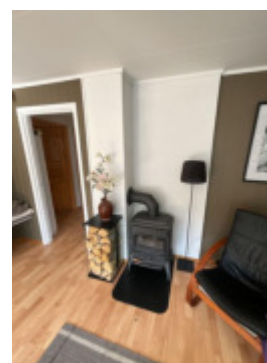
Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

1 TG 1

Ildsted lokalisert i stue.

Feielluke lokalisert i stue.



Ildsted.

Innvendige dører

1 TG 1

Furu trefyllingsdører i boligen.



Utsnitt innerdør.

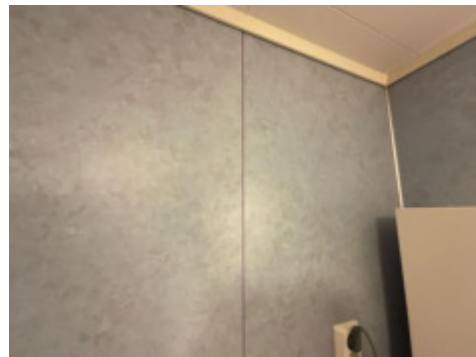


Utsnitt innerdør.

Tilstandsrapport



Utsnitt innerdør.



Sprekk i plateskjøt.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

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

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

Toalett, vask med baderomsinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.



Utsnitt baderom.

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger har overflate av våtromsplater.
Himling har overflate av himlingsplater.



Sprekk i plateskjøt.



Utsnitt vegg og himling baderom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i plateskjøter på baderom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderomsplater må utbedres for TG:1, så det ikke er en svakhet for fuktskader og svelling i platene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 1

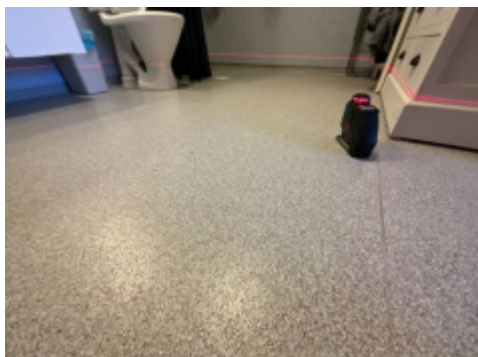
Gulv har overflate av våtromsbelegg.

Fall mot sluk registrert.

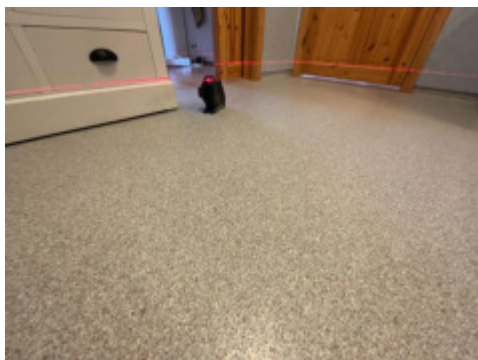
Oppkant mangler mot soverom, dette er fordi boligen er bygd med tanke på rullestol brukere.

Baderomsgulv fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsinnredning.



Skader og svelling på innredning.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk.
Membran er synlig våtromsbelegg.



Plastsluk.



Skader og svelling på innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Baderomsinnredning må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Toalett, vask med baderomsinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk. Koblet til kjøkken avtrekk, vifte må startes der.

Tilstandsrapport

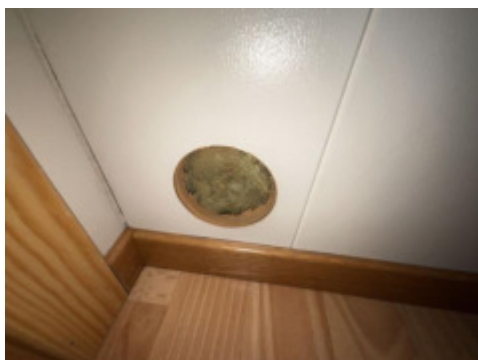


Avtrekk baderom.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Folierte skrog med profilerte fronter.
Laminert benkeplate med dobbelvask i stål.
Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.



Utsnitt kjøkken.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

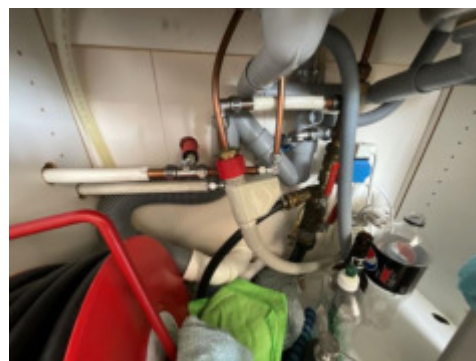
TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

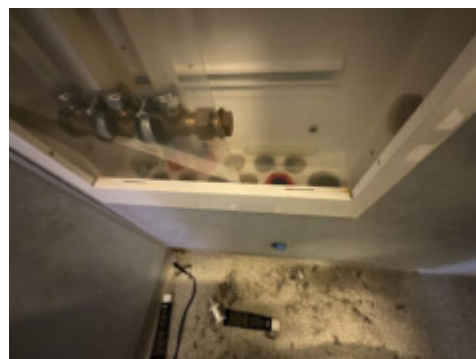
TG 1

Vannrør i plast, rør-i-rør med rørskap lokalisert på bad.
Det er registrert kobberrør fra varmtvannstank.

Lekkasjevann fra rørskap ledes til rom med sluk.



Kobberrør fra varmtvannstank.



Rørskap og siklemikk synlig.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør i plast.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstank på 120 liter lokalisert under kjøkkenbenk.



Varmtvannstank.

Andre installasjoner

TG 1

Boligen har installert varmepumpe og elbillader.

TG på varmepumpe er satt utfra synlige fysiske skader eller løse ledninger.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet.



Varmepumpe, innvendig komponent.



Elbillader.

Elektrisk anlegg

TG 2

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

Kursoversikt og samsvarserklæring på fjernavleser registrert.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på elbillader, og det er registrert løse ledninger på kjøkken.

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 oppdatert? (årstall)
2022 Fjernavleser i 2017. Elbillader i 2022.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

**Manglede samsvarserklæring og løse ledninger på kjøkken, anlegget må kontrolleres av fagkyndig.
Kostnadsestimat gitt for kontroll, eventuelle avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.**



Sikringsskap.



Løse ledninger på kjøkken.



Løse ledninger på kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 3

Brannslange under kjøkkenvask og brannslukningsapparat registrert. Kun registrert røykvarsler på soverom, mangler røykvarsler som ser stue og 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?
Ja Røykvarsler må monteres som ser stue og kjøkken.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



Brannslange.



Røykvarsler på soverom.



Brannslukningsapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	82	77	5	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Kontor , Kjøkken , Stue , Bad	Bod
Sum	82	77	5		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2023	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Frank Nilsen-Bjelkevik	Kunde
	Anne Helene Kokkersvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3815 DRANGEDAL	24	191		0	2889.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Neslandstunet 18B

Hjemmelshaver

Neslandstunet Borettslag

Kommentar

Areal gjelder hele sameiet.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Eier av adkomstdokumenter
/NESLANDSTUNET BORETTSLAG	986111808		Kokkersvold Anne Helene, Nilsen -Bjelkevik Frank

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

16

Kommentar

Det er for takstmannen ikke forelagt noen opplysninger om sameiet og takstmann viser til megler ang opplysninger om dette.

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Det er for takstmannen ikke forelagt noen opplysninger om sameiet og takstmann viser til megler ang opplysninger om dette.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligfelt i Drangedal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Plannavn: NESLANDSVATN.

Arealformål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Kommuneplan Drangedal.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp rekkehusbebyggelse og tomannsboliger som er en del av NESLANDSTUNET BORETTSLAG. Denne rapporten gjelder for 18B som er en del av en vertikaldelt tomannsbolig, boligen er vendt mot sørøst.

Utfra 1 etasje mot sørvest er det en terrasse på ca. 16m².

Det er satt opp en bod som tilhører denne enheten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2005	Annet

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	4	Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no		Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 fukttinnhold 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 slitasjegrad: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/QY1106>

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



Bod tilhørende enheten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Kragerø	
Oppdragsnr.	
77230035	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Frank Nilsen-bjelkevik	Anne Helene Kokkersvold

Gateadresse	
Neslandstunet 18B	
Poststed	Postnr
Neslandsvatn	3760

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?
År

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vet ikke

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Nilsen Bjelkevik	e70ad0259905cbc6a537c0 5b969ab98e6bd5dc9c	22.05.2023 10:48:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

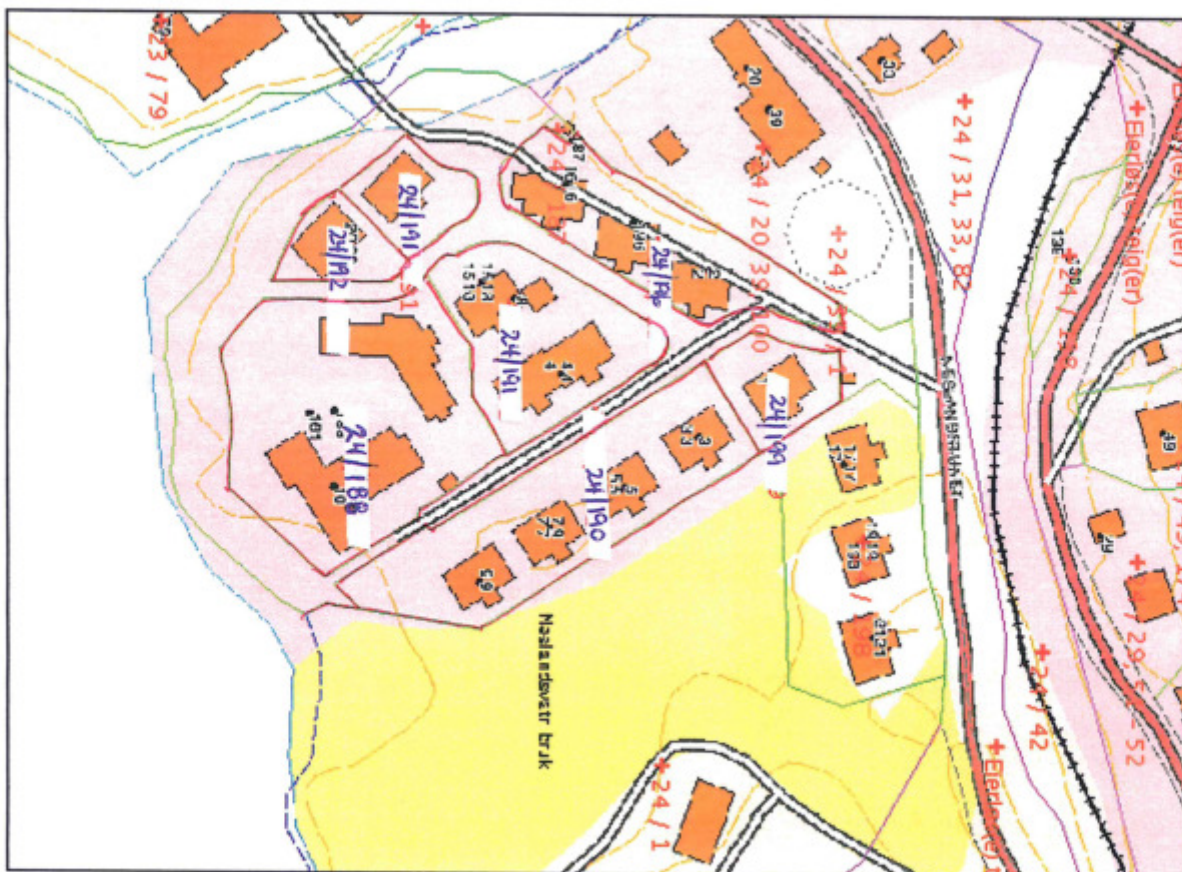
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Nilsen Bjelkevik	e70ad0259905cbc6a537c0 5b969ab98e6bd5dc9c	22.05.2023 10:49:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 77230035

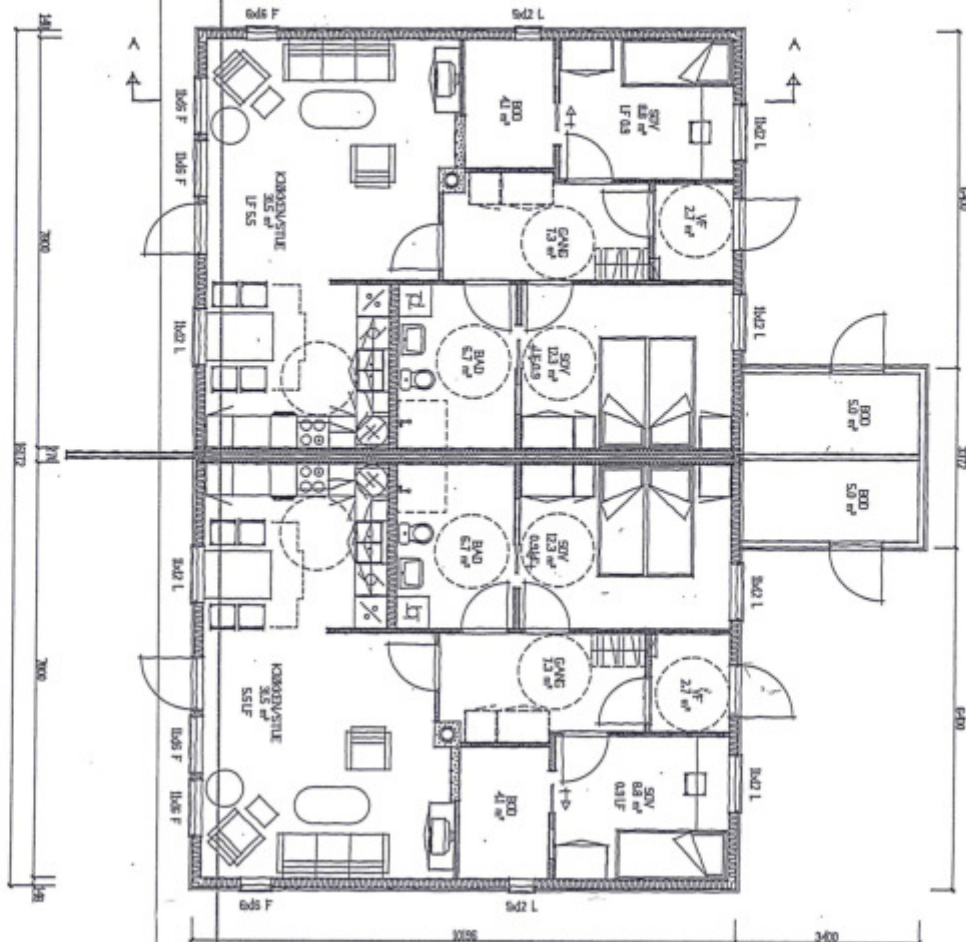
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Kartutskrift

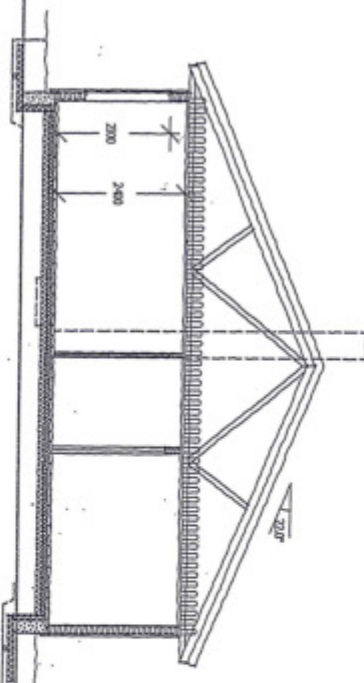
Målestokk 1:1500



HOVEDPLAN



SNITT A-A



VIKTIG

Disse dokumentene ligger til grunn for Husebankens prosjektgodkjenning/tillsegn om låntilskudd.

Husebanken: 01-108-03

Sign: BBW

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller			
Hovedplan	84,6	79,6	82,6
Loftplan			
SLM	84,6	79,6	82,6
Loft-bredde ved 1,9m høyde :			
Bebygd areal, BYA :	0,0		

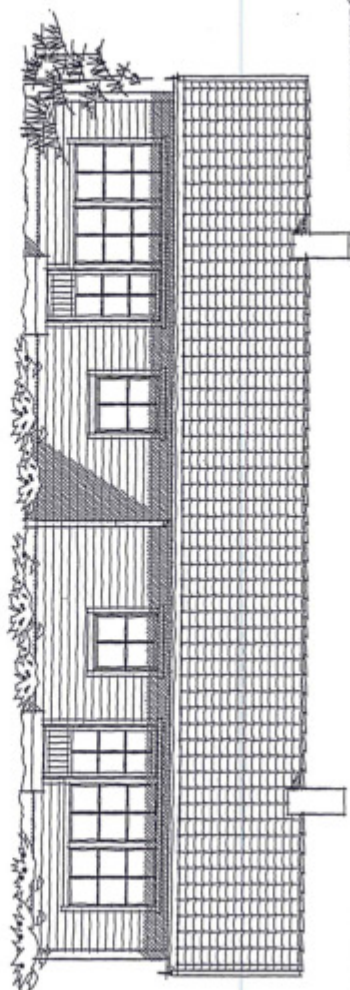
3-ROMS 2-MANNSBOLIG

IVP. Rev.:

ustype
SPESIALTegning
PLAN, SNITT

Tegner : Dato : Kontr.:

Byggherre : Borettslaget Kroken
Byggeplass :
Kommune :Kontr.: BBW
Dato: 24.02.03Mål: 72: 100 Tegner: BBW
Denne tegning tilhører Nordbohus ASDato: 24.02.03 Arkiv: 30651005
Etterligging kfr. lov om endrverk av 12.5.1961.Nr.
A01+



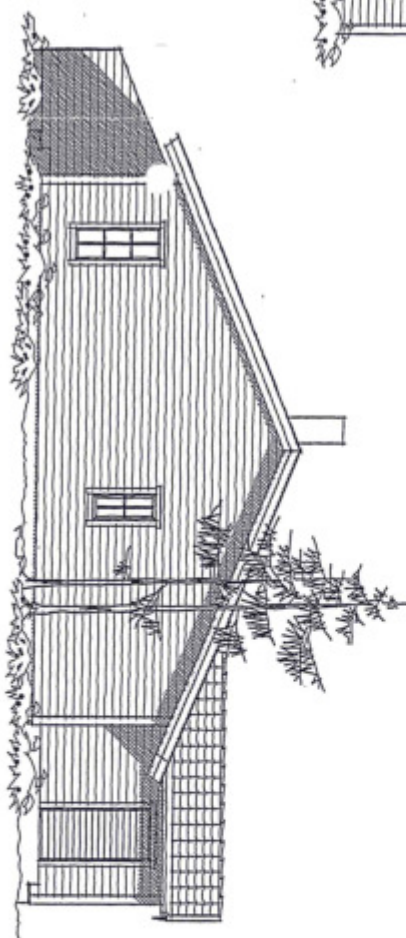
FASADE MOT SØR-VEST

VIKTIG

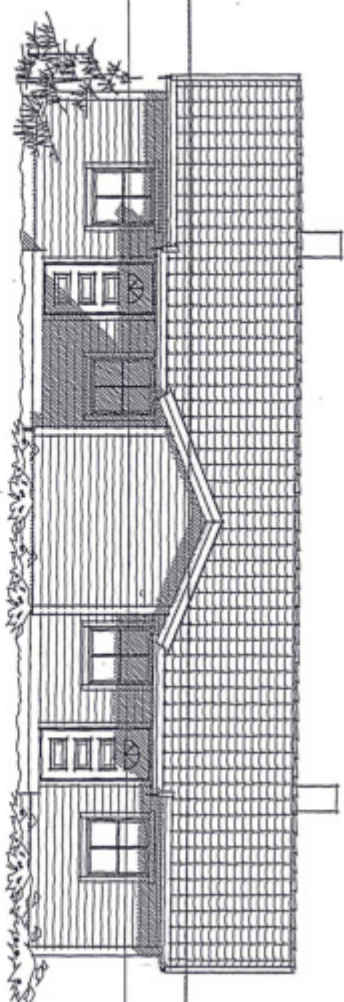
Dise dokumentene ligger til grunn for Husbankens
prosjektgodkjenning/tilsagn om lån/tilskudd.

Husbanken: 01.08.03

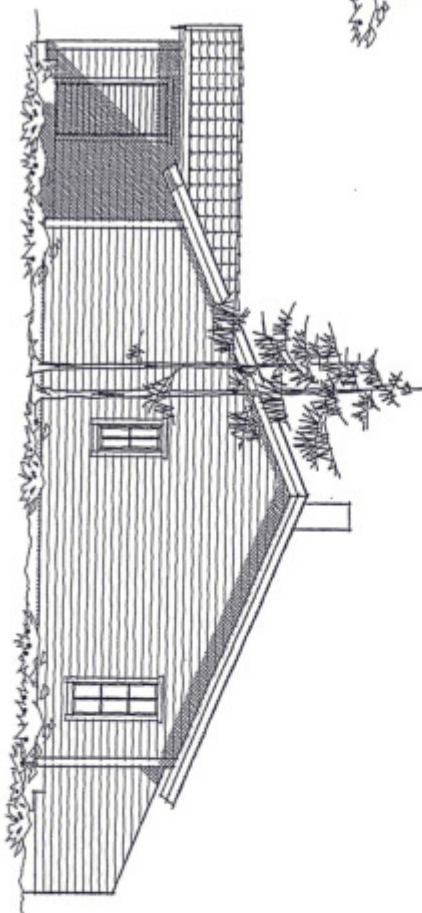
Sign: BBW



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

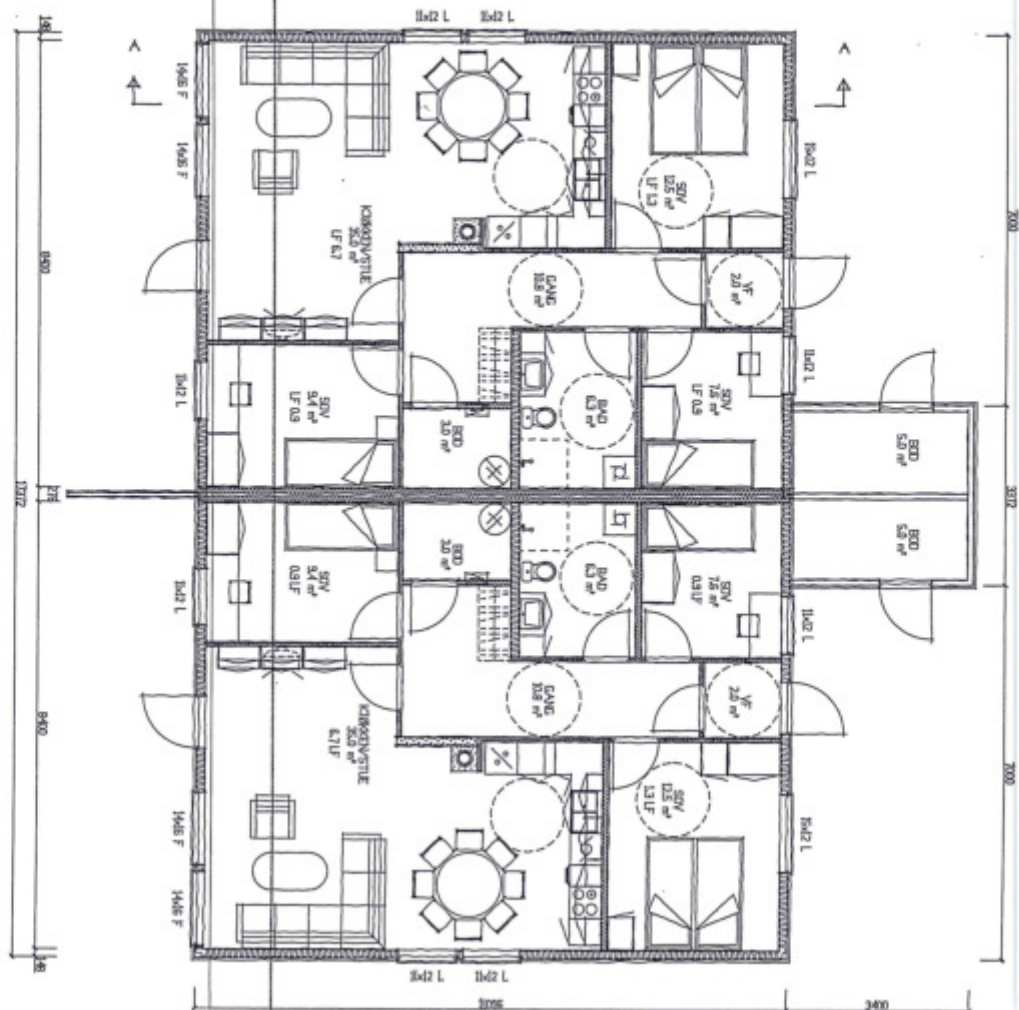
3-ROMS 2-MANNSBOLIG

Byggherre : Borettslaget Kroken	Tegner :	Dato :	Kontr.:
Byggeplass :			Kontr.: BBW
Kommune :			Dato: 24.02.03
Mål: 1:100	Tegn. BBW	Dato: 24.02.03	Arkiv: 306S100S
Denne tegning tilhører Nordbohus AS		Etterligning kfr. lov om endeværk av 12.5.1961	
Tegning FASADER		Nr. A05+	

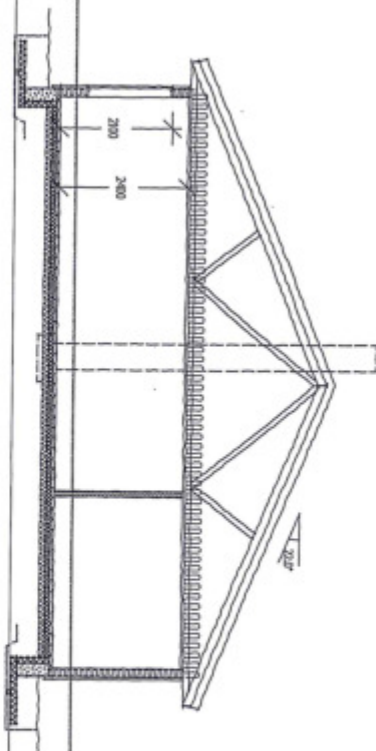


sttype
SPESIAL

HOVEDPLAN



SNITT A-A



4-ROMS 2-MANNSBOLIG

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller			
Hovedplan	95,2	90,2	93,2
Loftplan			
SUM	95,2	90,2	93,2
Loft-bredde ved 1,9m høyde :			
Bebygd areal, BYA :	0,0		

Rev.nr. Rev.1

Hustype
SPESIALTegning
PLAN, SNITT

Tegn.:

Dato:

Kontr.:

Byggherre : Borettslaget Kroken

Byggeplass :

Kommune :

Kontr.: BBW

Dato: 24.02.03

Mål 1:100

Tegn. BBW

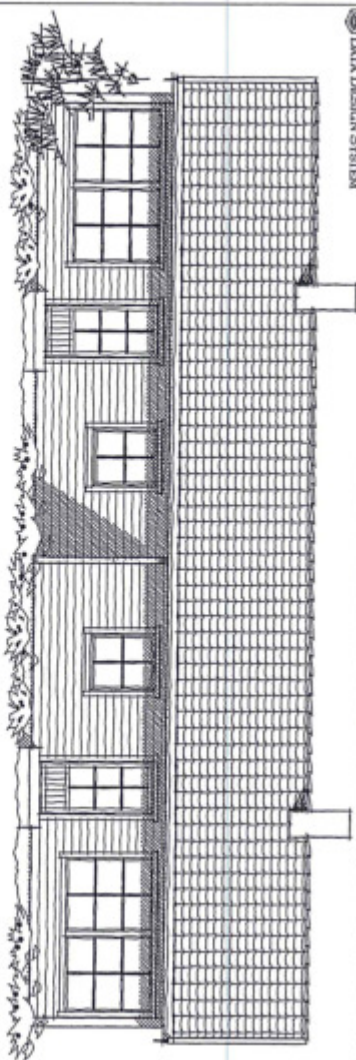
Dato: 24.02.03

Arkiv: 30661005

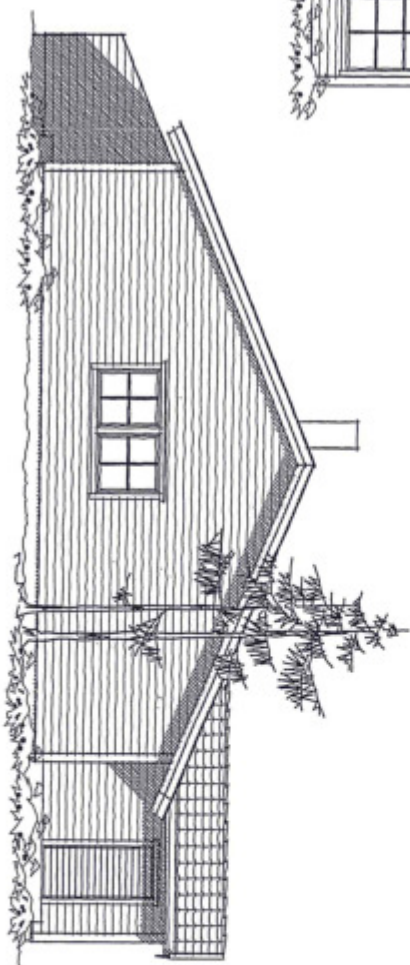
Nr.

A01+

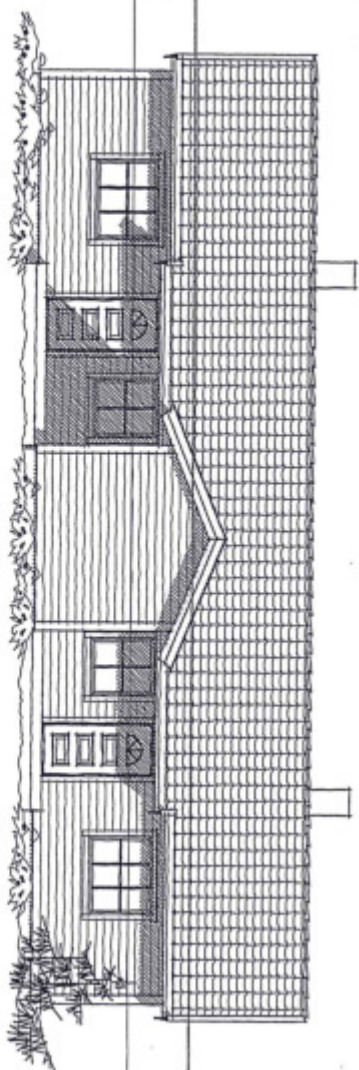
Denne tegning tilhører Nordbohus. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.



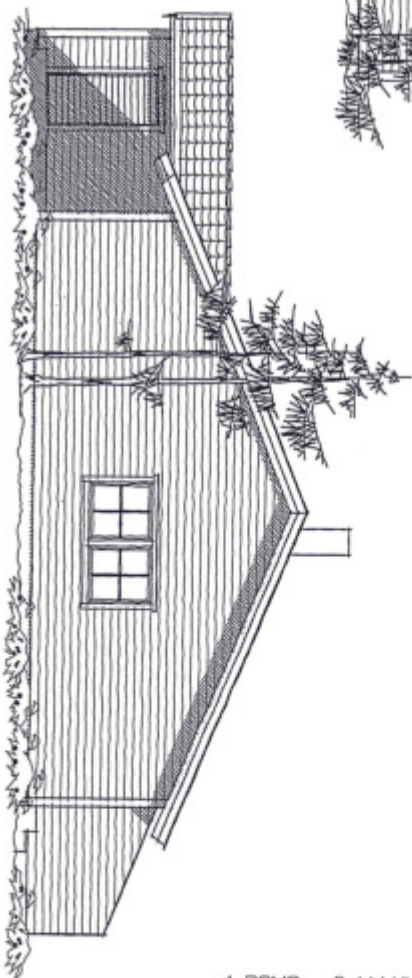
FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

4-ROMS 2-MANNSBOLIG

Rev.nr.

Rev.a

Tegner

Dato :

Kontr.:



Byggherre : Borettslaget Kroken

Kontr. : BBW

Byggeplass :

Dato: 24.02.03

Kommune :

Mål: 1 : 100

Tegn. BBW

Dato: 24.02.03

Arkiv: 30661005

Nr.

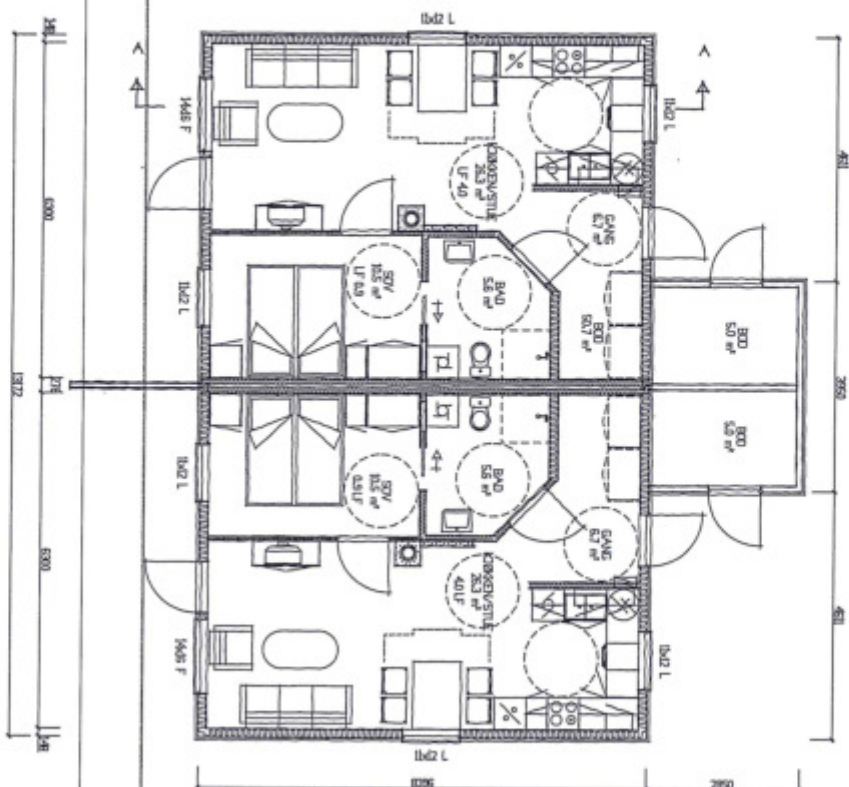
Lustype
SPESIALTegning
FASADER

Denne tegning tilhører Nordbohus /

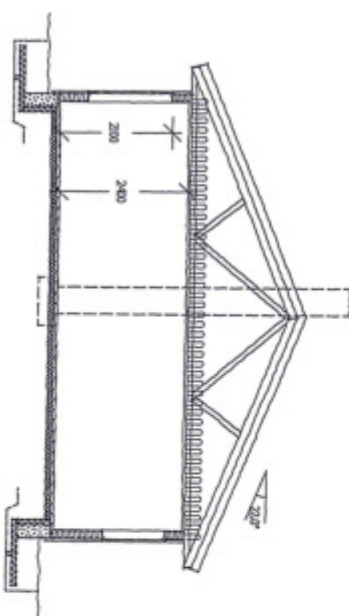
Etterligning kfr. lov om endrverk av 12.5.1961.

A05+

HOVEDPLAN



SNITT A-A



PR. LEILIGHET:

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller			
Hovedplan	55,7	50,7	53,7
Loftplan			
SUM	55,7	50,7	53,7
Loft-bredde ved 1,9m høyde :			
Bebyggd areal, BYA :	0,0		

2-ROMS 2-MANNSBOLIG

Rev.nr. Rev.s

Hustype
SPESIALTegning
PLAN, SNITT

Tegns

Dato :

Kontr.s

Byggherre : Borettslaget Kroken

Byggeplass :

Kommune :

Kontr.s: BBW

Dato: 24.02.03

Mål: 1 : 100

Tegn. BBW

Dato: 24.02.03

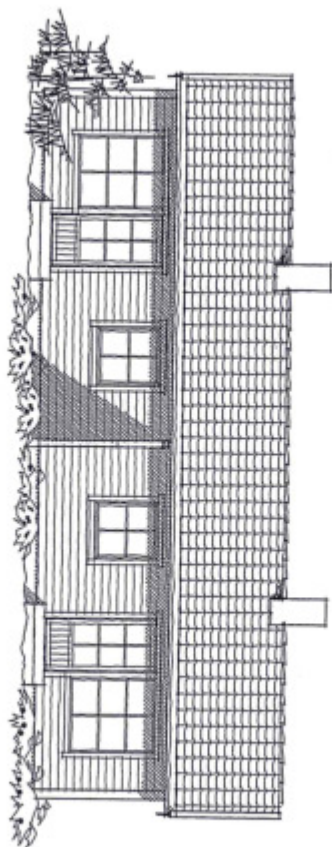
Arkiv: 30641005

Nr.

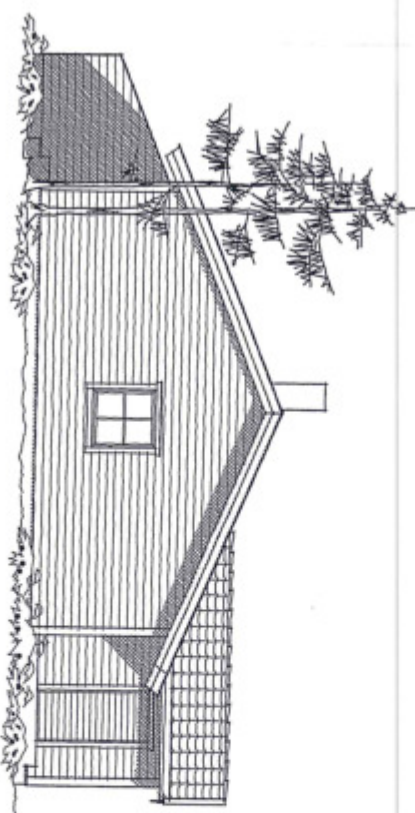
Denne tegning tilhører Nordbohus

Ettertegning kfr. lov om endrverk av 12.5.1961

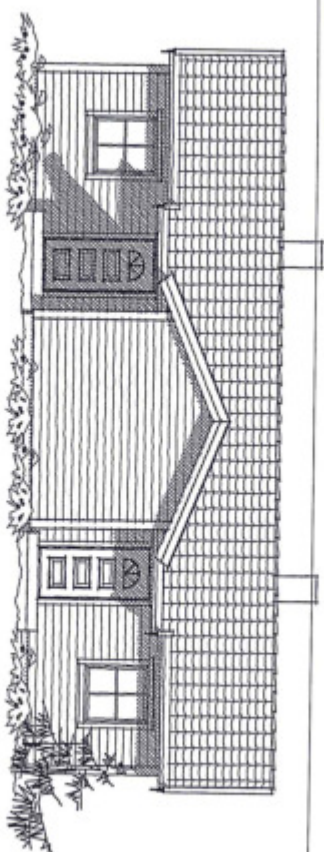
A01+



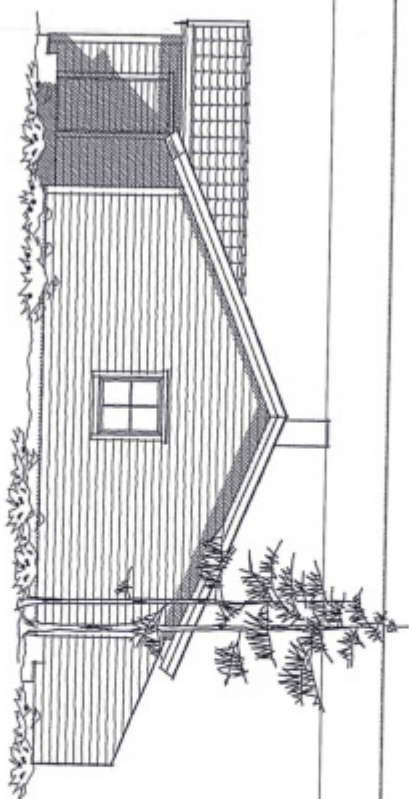
FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

2-ROMS 2-MANNSBOLIG

Rev.nr. Rev.s

Hustype
SPESIALTegning
FASADER

Tegner

Dato :

Kontr.:

Byggherre : Borettslaget Kroken

Kontr.: BBW

Byggeplass :

Dato: 24.02.03

Kommune :

Mål: 1 : 100

Tegn. BBW

Dato: 24.02.03

Arkiv: 30641005

Nr.

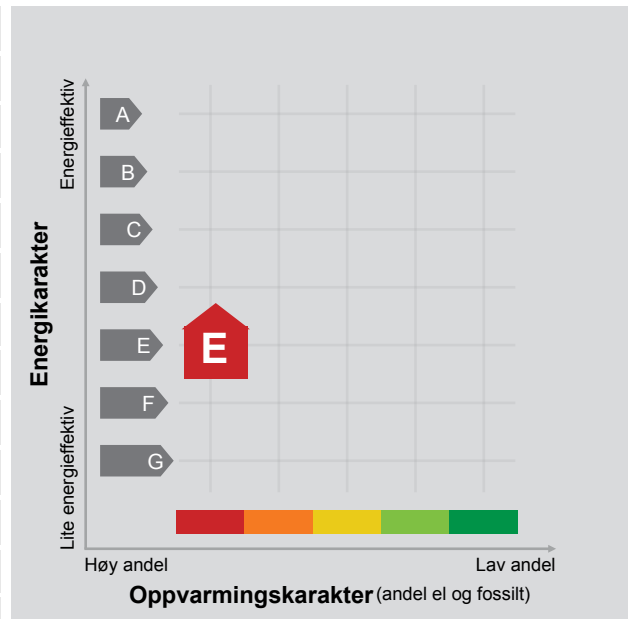
Denne tegning tilhører Nordbohus

Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

A05+

ENERGIATTEST

Adresse	Neslandstunet 18B
Postnummer	3760
Sted	NESLANDSVATN
Kommunenavn	Drangedal
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	191
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21128201
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	d1e24474-7c43-4845-8709-0ea6e14c42c4
Dato	25.05.2023



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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Redusér innetemperaturen**

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Vask med fulle maskiner**

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

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:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

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. 800 49 003 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. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Neslandstunet 18B
Postnummer: 3760
Sted: NESLANDSVATN
Kommune: Drangedal
Bolignummer: H0102
Dato: 25.05.2023 8:40:09
Energimerkenummer: d1e24474-7c43-4845-8709-0ea6e14c42c4

Kommunennummer: 3815
Gårdsnummer: 24
Bruksnummer: 191
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 21128201

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSHAVERE.

Neslandstunet borettslag

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leiligheten/boligen må ikke bli brukt slik at den sjenerer andre. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at de skal sikre borettsshaverne orden, ro og hygge i hjemmene.

1. GENERELLE ORDENSREGLER.

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker langs felles veier og innkjørsler til sjanse for trafikk og andre beboere.

Borettsshaverne skal ved å samarbeide holde veier og felles hageanlegg, plener i orden.

Verandaer og vinduer må ikke brukes til risting av tøy, tepper eller sengeklær og lignende til sjanse for naboer.

Flaggstenger, markiser, skilt o.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra borettslagets styre.

Det tillates ikke å holde større husdyr som f.eks. hund, uten tillatelse fra borettslagets styre - og samtykke fra de øvrige borettsshaverne i samme husrekke. Eierne av dyrene må til enhver tid passe på at disse ikke er til sjanse for andre borettsshavere. Hunder skal ikke gå løse på borettslagets eiendom.

Kast ikke mat ut av vinduet til fugler, da dette trekker mus og rotter til eiendommen.

Biler skal ikke parkeres i oppkjørselen foran husene eller langs veiene slik at vanlig ferdsel blir hindret og slik at brann- og sykebiler ikke kan komme til.

2. REGLER OM RO I LEILIGHETEN / BOLIGEN.

Pass på at barna ikke støyer eller leker inntil andre sin leilighet/boliger.

Det bør være ro i leiligheten fra kl. 23.00 - 06.00. Naboene bør på forhånd varsles ved selskaper utover dette klokkeslett.

Borettslagets styre bør godkjenne musikkundervisning i leiligheter. Radio og TV må nyttes hensynsfullt og avdempet, dette gjelder særlig etter kl. 23.00 og tidlig om morgenen.

3. SØPPEL OG RENHOLD.

Leietakerne bruker renholdsstativer /dunker som er satt opp på oppmerka plasser fra IATA, kfr. regler for søppeltømming i Drangedal, som alle husstander har fått. Søppelavfall må ikke tømmes i klosettskålen.

Snørydding må foretas av borettsshaverne for de veier, plasser m.v. som naturlig tilhører leiligheten. Beboerne kan ordne seg med felles brøyting, jfr. fellesavtaler.

4. TØRKEPLASS

Tørkeplass bør ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai, samt etter kl. 17.00 på dager før forannevnte.

5. SANITÆRANLEGG.

Bruk aldri vann unødig. Alle rom må være så pass oppvarmet at vannet i ledningene aldri fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller skjodesløs behandling, er borettsshaveren ansvarlig for.

Staking av vasker, sluk, avløpsrør og kloakk må besørges og betales av borettsshaveren. For kloakkledning som er felles for flere borettsshavere, betaler disse i fellesskap oppstaking.

Tøm aldri kaffegrut i vasker eller sluk. Kast aldri sanitærbind eller papirbleier i klosettet.

Skyll en gang i mellom med oppløsningsmiddel for at avløpsrør ikke skal så lett stoppe til.

Borettsshaveren må straks melde fra til borettslagets formann hvis det merkes veggedyr, kakerlakker e.l. i leiligheten.

Borettsshaveren må straks melde fra til styre når det oppstår større skader av enhver art i leiligheten eller skader vedrørende boligen eller eiendommen.

Ordensreglene ble godkjent på generalforsamlingen, den: 19.05.2006

Ottar Bjørkholt

Ann Eidefeld

Kragerø Bolig- og Byggelag

VEDTEKTER

for **Neslandstunet** borettslag org. nr. 986 111 808

tilknyttet **Kragerø Bolig- og Byggelag**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.09. 2003, sist endret den 02.09. 2009.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Neslandstunet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Drangedal kommune og har forretningskontor i Kragerø kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Kragerø Bolig- og Byggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner **100,-**

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



ÅRSREGNSKAP

01.01-31.12.2022

400. B/L Neslandstunet

FORETAKS NR. 986 111 808

Kragerø Bolig-og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

RESULTATREGNSKAP 400 Neslandstunet B/L

	Note	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 658 216	2 392 128	2 658 240	2 785 056
Leieinntekt garasjer		16 200	16 200	16 200	16 200
Sum inntekter		2 674 416	2 408 328	2 674 440	2 801 256
Driftskostnader					
Lønnskostnader	2	23 961	23 961	23 961	23 961
Revisjonshonorar	3	6 406	5 824	6 406	7 047
Vedlikehold	4	96 639	474 800	171 576	171 576
Brøyting / strøing / plenklipping		55 490	33 295	60 000	60 000
Forretningsførerhonorar		94 880	91 776	94 880	100 032
Forsikring		106 827	97 975	106 832	169 823
Kommunale avgifter		704 584	691 519	720 000	710 760
Kontigent KBBL/NBBL		11 720	11 720	12 098	12 098
Andre driftsutgifter		7 392	7 033	6 000	6 000
Sum driftskostnader		1 107 899	1 437 903	1 201 753	1 261 297
Driftsresultat		1 566 517	970 425	1 472 687	1 539 959
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		235	718	3 000	3 000
Rentekostnad		246 879	235 744	214 968	295 200
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-246 644	-235 026	-211 968	-292 200
Ekstraordinære poster					
Årsresultat		1 319 872	735 399	1 260 719	1 247 759
Overføringer					
Overført til annen egenkapital		1 319 872	735 399	1 260 719	1 247 759

BALANSE Neslandstunet B/L 2022 org nr: 986 111 808

	Note	Regnskap Pr 31.12.22	Regnskap Pr 31.12.21
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 9	35 180 156	35 180 156
Garasjer	5, 9	192 123	192 123
Sum varige driftsmidler		35 372 279	35 372 279
Sum anleggsmidler		35 372 279	35 372 279
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		309 332	285 315
Sum bankinnskudd		309 332	285 315
Sum omløpsmidler		309 332	285 315
SUM EIENDELER		35 681 610	35 657 593

BALANSE Neslandstunet B/L 2022 org nr: 986 111 808

	Note	Regnskap Pr 31.12.22	Regnskap Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	6	3 200	3 200
Opptjent egenkapital		13 206 204	11 886 332
Sum egenkapital	7	13 209 404	11 889 532
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8, 9	12 343 578	13 597 805
Borettsinnskudd	9	9 980 000	9 980 000
Sum langsiktig gjeld		22 323 578	23 577 805
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	6 898
Leverandørgjeld		52 275	110 099
Påløpne renter		96 353	73 259
Sum kortsiktig gjeld		148 628	190 256
Sum gjeld		22 472 206	23 768 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 681 610	35 657 593

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Neslandstunet dato: 22.02.23

Grethe B. Stigen
Grethe Britt Stigen
Leder

Svanhild Lia
Svanhild Lia
Nestleder

Jorunn S. Flaten
Jorunn Svensson Flaten
Styremedlem

Grethe H. Løvstad
Grethe H. Løvstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetninger for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler	95 058	593 675
B. Endringer disponible midler		
Resultat	1 319 872	735 399
Avdrag langsiktig gjeld	-1 254 227	-1 234 016
B. Endringer disponible midler	65 645	-498 617
C. Disponible midler UB	160 703	95 058
Omløpsmidler	309 332	285 315
- Kortsiktig gjeld	148 628	190 256
= Disponible midler	160 703	95 058

Noter

Note 2 - Lønnskostnader

	2022	2021
5300 STYREHONORAR	21 000	21 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	2 961	2 961
Sum	23 961	23 961

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Revisjon

	2022	2021
6700 REVISJON	6 406	5 824
Sum	6 406	5 824

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	60 159	274 238
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	16 480	0
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	0	200 562
6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER	20 000	0
Sum	96 639	474 800

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Noter

Note 5 - Eiendeler

	Bygninger Nesland 1	Bygninger Nesland 2	Bygninger Nesland 3	Bygninger Nesland 4	Bygninger Nesland 5	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 810 010	8 634 630	8 972 486	2 205 366	7 557 664	125 586
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 810 010	8 634 630	8 972 486	2 205 366	7 557 664	125 586
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 810 010	8 634 630	8 972 486	2 205 366	7 557 664	125 586
Anskaffelsesår :	2003	2004	2005	2005	2007	2004
Antatt levetid i år :						

Garasjer

Anskaffelseskost pr.01.01 :	66 537
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	66 537
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	66 537
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.
Jmf note om vedlikehold.

Note 6 - Andelskapital

Antall andeler	Å kr	Sum
32	100	3 200

Note 7 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital	3 200	3 200
Opptjent egenkapital pr 01.01	11 886 332	11 150 933
Årets resultat	1 319 872	735 399
Sum egenkapital pr 31.12	13 209 404	11 889 532

Noter

Note 8 - Pantegjeld

	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken
Kreditor:	Nesland 2	Nesland 3	Nesland 5	Nesland 4	Nesland 1
Formål:					
Lånenummer:	114949043	114975824	115003675	114988488	114932189
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2004	2005	2007	2005	2003
Rentesats:	1.472 %	3.175 %	3.833 %	3.431 %	1.145 %
Betingelser:	Fastrente til 01.06.2025	Fastrente til 01.08.2027	Fastrente 01.11.2027	Fastrente til 01.09.2027	Fastrente til 01.07.2025
Beregnet innfridd:	01.01.2035	01.01.2031	01.04.2032	01.02.2031	01.03.2029
Opprinnelig lånebeløp:	6 640 000	6 960 000	5 640 000	1 720 000	5 290 000
Lånesaldo 01.01:	3 894 779	3 553 126	3 135 760	877 447	2 136 693
Avdrag i perioden:	268 227	344 209	272 532	84 966	284 293
Lånesaldo 31.12:	3 626 552	3 208 917	2 863 228	792 481	1 852 400
Saldo 5 år frem i tid:	2 224 750	1 426 231	1 485 059	354 308	381 267

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114932189	6	236 551	1 419 306
	2	216 546	433 092
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114949043	8	453 319	3 626 552
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114975824	8	401 115	3 208 920
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114988488	2	396 241	792 482
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115003675	6	477 205	2 863 230

Note 9 - Gjeld sikret med pant

	2022	2021
Gjeld sikret med pant		
Pantelån	12 343 578	13 597 805
Borettninskudd	9 980 000	9 980 000
Sum	22 323 578	23 577 805
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger	35 180 156	35 180 156
Garasjer	192 123	192 123
Sum	35 372 279	35 372 279

Hovedbok/Kontospesifikasjon

400 Neslandstunet B/L

Fra periode: 2022-01

Til periode : 2022-12

6601 VEDLIKEHOLD BYGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
40030020	28.01.22	2022-01	Anticimex AS, Faktura : 72137792-gnagersikring			8 273,75	
40030021	14.02.22	2022-02	Bygg og Sanering AS, Fakt: 100075-skade 21.04085			44 723,00	
40010001	04.03.22	2022-03	Oppgjør skade 21.0408587				44 722,90
40030130	20.06.22	2022-06	Spyle & Rørkontroll AS,Fakt:107830-skade 22.19401			49 158,00	
40030131	29.08.22	2022-08	Wefald Entreprenør AS, Faktura : 239-div.vedl.			6 763,05	
40010003	02.09.22	2022-09	Oppgjør skade 21.194051				49 158,13
40030213	01.12.22	2022-12	Wefald Entreprenør AS, Fakt : 265-utvendig arbeid			45 122,59	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			154 040,39	93 881,03
			Utgående Saldo			60 159,36	

6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
40030185	27.10.22	2022-10	Neslandsvatn Byggsenter AS, Fakt: 2132846-pulver:			16 480,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			16 480,00	0,00
			Utgående Saldo			16 480,00	

6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
40010001	04.03.22	2022-03	Egenandel skade 21.0408587			10 000,00	
40010003	02.09.22	2022-09	Egenandel skade 21.194051			10 000,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			20 000,00	0,00
			Utgående Saldo			20 000,00	

B/L NESLAND STUNET

TORSDAG, den 11/5 2023 kl. KL 13⁰⁰

Møtet ble åpnet og ledet av GRETHE STIGEN

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

a. Navnoppprop.

a. Navnopprop. Det møtte 14 stemmeberettiga andelseiere. Fullmakter:

b. Valg av møtesekretær

SVANTILD WIA..... ble enstemmig valgt.

c. Valg av to personer til å undertegne protokoll.

KIRKENS TOMBACKE KARI HØV ble enstemmig valgt.

d. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Det fremkom ingen merknader til innkallingen.

Sak. 2. Årsberetning fra styret 2022.

Styrets årsberetning for 2022 ble gjennomgått.

Følgende havde ordet

Vedtak. Styrets årsberetning for 2022 ble enstemmig godkjent.

Sak. 3. Årsregnskap for 2022.

Revisors beretning ble referert.

Følgende havde ordet.

Vedtak. Årsregnskapet for 2022 ble enstemmig godkjent.

Sak. 4. Valg. Styret for kommende periode består av: Styremedlemmer velges for 2 år, vara for 1 år.

Leder. GRETHE B. STIGEN valgt for 1 år.
Nestleder. SVANTHILD LIA valgt for 2 år.
Styremedlem. JORUNN FLATEN valgt for 1 år.
Styremedlem. GRETHE LOVSAD valgt for 2 år.
Styremedlem. KOLISE LUNDEN valgt for 2 år.
Varamedlem. SIGRID RABVUK valgt for 2 år.
Varamedlem. valgt for år.
Valgkomite. og

Vedtak. Forslagene ble enstemmig godkjent.

Sak. 5. Godtgjøring til styret. Det ble enstemmig vedtatt følgende:

Leder får kr. 12.000,- i honorarer pr. år. (styreperiode)

Andre som skal ha honorarer:

NESTLEDER KR 3.000,-

STYREMEDLEMMER/VARAMEDLEMMER KR 1.500,-

Godtgjøringen gjelder fra generalforsamling til generalforsamling og utbetales etterskuddsvis

Sak. 6. Følgende personer ble valgt til å representere borettslaget på årets generalforsamling i KBBL 14.06.23 kl. 17:30
1 delegert pr. 7. andelseier

GRETHE STIGEN
GRETHE LOVSAD

SVANTHILD LIA
JORUNN FLATEN

Sak. 7. Innkomne saker

Generalforsamlingen ble hevet kl. 13:40

div. Grete Torgersen
(sign) Grete Torgersen

(sign)

**REGULERINGSBESTEMMELSER § 26
FOR NESLANDSVATN SENTRUM
DRANGEDAL KOMMUNE**

Dato for plankartet: 1.11.11

Dato for bestemmelsene: 1.11.11

1 § GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

- Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse 16,9 daa.
 - Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse 284,2 daa.
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse 24,0 daa.
 - Fritidsbebyggelse frittliggende 0,9 daa.
 - Forretninger 8,9 daa.
 - Undervisning 13,0 daa.
 - Forsamlingslokale 3,2daa.
 - Energianlegg 0,1 daa.
 - Vannforsyningsanlegg 3,5daa.
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg 2,8 daa.
 - Lekeplass 12,6 daa.
 - Bolig/forretning 12,7 daa.
 - Forretning/kontor/industri 8,9daa.
- Pbl § 12-5.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Veg 67,5daa.
 - Kjøreveg 2,5 daa.
 - Fortau 0,5 daa.
 - Gang/sykkelveg 5,2daa.
 - Gangveg 1,4 Daa.
 - Annen veggrunn 5,8 daa.
 - Annen veggrunn – grøntareal 14,0 daa.
 - Trasé for jernbane 36,0 daa.
 - Parkeringsplasser 1,8 daa.
- Pbl § 12-5.3 Grønnstruktur
- Park 1,7 daa.
- Pbl § 12-5.5 LNFR
- Landbruksformål 7,0 daa.
 - Jordbruk 75,2 daa.
 - Skogbruk 97,5 daa.
 - Friluftformål 178,4 daa.
 - Vern av kulturmiljø eller kulturminne 0,9 daa.
- Pbl § 12-5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Friluftsområde 149,8 daa.
- Pbl § 12-6 Hensynssoner
- Sikringssone frisikt.
 - Høyspenningsanlegg.
 - Bevaring kulturmiljø.

Området er vist på plan i målestokk 1:2000

Totalt areal som reguleres er 1037,5 daa.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for en videre utvikling av Neslandsvatn sentrum.

2 § FELLESBESTEMMELSER

2.1 Krav til planen

- 1) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i målestokk 1:500. Kartet skal vise ny bebyggelse og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Kartet skal angi eventuelle forstøtningsmurer og gjerder. Plassering av adkomst og garasje skal vises, selv om ikke garasjen skal bygges samtidig. I tillegg skal planen vise tomtegrense, adkomst, veier, parkeringsplasser, lagerplass, lasteareal, VA- ledninger, grøntareal og terrenginngrep med høydeangivelser.
- 2) Det skal legges vekt på en enhetlig utforming av bebyggelsen. Kommunen skal se til at bygningen og konstruksjoners utforming, materiale og farger harmoniserer med de omkringliggende omgivelsene. Skjemmende farger kan kreves endret.
- 3) Hovedtrekkene i landskapet skal forsøkes ivaretatt. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på, men trær som er til sjenanse eller til fare for andre tomter og omkringliggende areal skal fjernes. Ubebygde deler av tomter skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.
- 4) Lagerplass og avfallscontainer m.m. skal plasseres og skjermes på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Det tillates ikke utelagring uten tilstrekkelig skjerming for innsyn.
- 5) Parabolantennener og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre, felles antenneanlegg skal vurderes.
- 6) Ved utforming av arealer for allmennheten skal prinsippet for universell utforming ligge til grunn i henhold til krav i teknisk forskrift.
- 7) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelse.

2.2 Rekkefølgekrav

- 1) Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger skal avkjøring, kommunaltekniske anlegg og elektrisitetsforsyning være opparbeidet for det enkelte utbyggingsområde. Gang- og sykkelveger skal etableres samtidig med utvidelse av forretningsareal i sentrum.
- 2) Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg i Havna og undervisningsområde skal avkjørselen fra fylkesveg 256 være utbedret i henhold til godkjent detaljplan.
- 3) Før brukstillatelse gis for forretning og kombinert bolig/forretning skal parkeringsplasser og område for renovasjon og postkasse stativ være opparbeidet. Før det gis brukstillatelse for bygninger i forretningsområder og Tjennåsen, skal infrastruktur med ny avkjøring fra riksvegen være etablert. Likeledes skal godkjent lekeplass være opparbeidet og tekniske anlegg for vann og avløp være i drift.
- 4) Utomhus areal skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med øvrige tiltak på den enkelte tomt.
- 5) Tomter som har for liten sikkerhetsavstand til høgspennetledning kan ikke bebygges før linjen er lagt i ned i bakken.

2.3 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om byggetillatelse skal Grønlandsstandardens krav til byggesøknad være oppfylt.

2.4 Miljøforhold

Alle nybygg skal dokumentere radonstråling fra grunnen eller ved bygningsmessige tiltak forebygge radonstråling i henhold til kravene i teknisk forskrift.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området skulle dukke opp fredede kulturminner, må arbeide straks stanses og regionaletaten hos Telemark Fylkeskommune varsles.

3 § REGULERINGSFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse BK.

Reguleringsområde omfatter boligområder BK Totalt areal 16,9 daa.

- 1) Innenfor området kan det oppføres eneboliger og leilighetsbygg.
- 2) Tillatt utnyttelse av tomtene er for område BYA = 25%.
- 3) Boligbebyggelsen skal oppføres og plasseres i henhold til pbl. §29-4. Eventuelle andre bygninger på tomte skal ha samme tak/ takvinkel som hovedhuset. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
- 4) Boligene skal ha en dempet og harmonisk material og fargebruk, og innordne seg eksisterende bebyggelse. Boliger med sokkeletasje skal i hovedsak ha samme fasadeledning som huset for øvrig.
- 5) Byggegrense til senterlinje hovedvei gjennom området er 15 meter og 10 meter for interne boligveier. Byggegrenser i henhold til plankart.
- 6) Garasjer kan etter søknad settes opp innenfor byggegrensen.
- 7) Det skal være to oppstillingsplasser for bil til hver boenhet. Garasje skal være tilpasset boligene i materialvalg, form og farge. Garasje under 50 m² kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense og skal ligge 5 meter fra regulert vegkant. Dersom uthus/garasje ligger parallelt med vegen kan avstanden til regulert vegkant være 2,5 meter.

3.2 Frittliggende småhusbebyggelse BF.

Reguleringsområde omfatter boligområder med frittliggende Totalt areal 284,2 daa.

- 1) Tillatt utnyttelse av tomtene er for område BYA = 25 %. For feltene under er utnyttelse for Løbbedalen definert til BRA=300 m²

Boligområde	Tomt	Tomtestørrelse	Tillatt bebygd areal pr. tomt
Havna	B1- B6 ++	1,0daa	BYA = 25 %
Løbbedalen	B1 - B17	1,5daa	BRA = 300m ²
	B18 - B30	5,0daa	BRA = 300m ²
	B31- B32	1,0daa	BYA = 25 %
Tjennåsen	B1-B13	1,5daa	BYA = 25 %

- 2) Krav til bygninger høyde og plassering i henhold til pbl. §29-4. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
- 3) Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22-34°. Eventuelle andre bygninger på tomte skal ha samme tak/ takvinkel som hovedhuset
- 4) Det skal være plass til garasje, samt plass for oppstilling av 2 biler på hver tomt. I tillegg en ekstra plass dersom det bygges sokkelleilighet. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, form og farge. Garasje inntil 50 m² kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense og skal ligge 5 meter fra regulert vegkant. Dersom uthus/garasje ligger parallelt med vegen kan avstanden til regulert vegkant være 2,5 meter.
- 5) Bygninger skal tilpasses landskapet og ha en harmonisk og enhetlig stil for hele området, med dempet og stedtilpasset material og fargebruk. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

- 6) Byggegrense til senterlinje fylkesveg 256 er 15 meter, 15 til hovedveier gjennom området (veien til skolen/veien til Lundtveit/veien til Løbbedal) og 10 meter for interne boligveier. Byggegrenser i henhold til plankart.

3.3 Blokkbebyggelse BB.

Reguleringsområde omfatter leilighetsbygg og blokkbebyggelse. Totalt areal 24,0 daa.

- 1) Tillatt utnyttelse av tomtene er BYA= 35 %.
- 2) Krav til bygninger høyde og plassering i henhold til pbl. §29-4. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
- 3) Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22-34°. Eventuelle andre bygninger på tomte skal ha samme tak/ takvinkel som hovedhuset
- 4) Området skal ha tilstrekkelig parkeringsplasser til å dekke et samlet behov for parkering og ikke mindre en 2 plasser pr. boenhet.
- 5) Byggegrense til senterlinje riksveg er 15 meter, 10 meter for interne veier og 15 meter for hovedveiene gjennom området. Byggegrenser i henhold til plankart.
- 6) Bygninger skal tilpasses landskapet og ha en harmonisk og enhetlig stil for hele området, med dempet og stedtilpasset material og fargebruk. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.
- 7) Garasje inntil 50 m2 kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense og skal ligge 5 meter fra regulert vegkant. Dersom uthus/garasje ligger parallelt med vegen kan avstanden til regulert vegkant være 2,5 meter
- 8) Det kan ikke settes opp bygg med overkant gulv lågere enn kotehøyde 71,5 m.o.h.
- 9) Før igangsetting av byggarbeider må det utføres grunnundersøkelser.
- 10) Det er tillatt med begrenset areal til næringsvirksomhet som frisørsalong, hjemmekontor etc. i tilknytning til boligene. Maks BRA= 100 m2
- 11) Byggegrense til Neslandsvatnet er avgrenset av friluftsområdet.

3.4 Fritidsbebyggelse frittliggende FF.

Reguleringsområde omfatter to eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet. Totalt areal = 0,9 daa.

- 1) Tillatt grad av utnyttelse BRA= 150 m2..
- 2) Bygninger skal tilpasses landskapet og ha en harmonisk og enhetlig stil for hele området, med dempet og stedtilpasset material og fargebruk. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.
- 3) Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22-34°. Eventuelle andre bygninger på tomte skal ha samme tak/ takvinkel som hovedhuset
- 4) Krav til bygninger høyde og plassering i henhold til pbl. §29-4. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
- 5) Byggegrense til senterlinje fylkesveg 256 er 15 meter.

3.5 Forretninger

Det er avsatt tre områder til forretning. Totalt areal = 8,9 daa.

- 1) Områdene kan bebygges med forretningsbygg.
- 2) Tillatt mønehøyde 11 meter og tillatt gesimshøyde 9 meter. Alle bygninger innenfor hvert enkelt område skal ha samme tak/ takvinkel. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
- 3) Alle bygninger skal gis en harmonisk og stedtilpasset utforming.
- 4) Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA= 50 %.
- 5) Utforming av parkeringsareal og trafikkområder skal godkjennes ved situasjonsplan for det enkelte tiltak.
- 6) Det skal opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 1 plass per 50 m2 forretningsareal. Det skal være tilrettelagt for HC-parkering.
- 7) Byggegrense til senterlinje fv 256 er 15 meter og 15 meter mot hovedveiene innenfor området.

3.6 Undervisning

Arealet omfatter det området som tilhører Kroken skole og barnehage, areal = 13,0 daa.

1. Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA = 25 %.
2. Tillatt mønehøyde 11 meter og tillatt gesimshøyde 9 meter. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Alle bygninger innenfor hvert enkelt område skal ha samme tak/ takvinkel.
3. Alle bygninger skal gis en harmonisk og stedtilpasset utforming.

3.7 Forsamlingslokale

Arealet omfatter to områder, Kulturstua og Sion. Totalt areal = 3,2 daa.

1. Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA = 25 %.
2. Krav til bygninger høyde og plassering i henhold til pbl. §29-4. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
3. Alle bygninger skal gis en harmonisk og stedtilpasset utforming.

3.8 Energianlegg

Arealet er avsatt til transformatorstasjoner. Areal = 0,1 daa.

3.9 Vannforsyningsanlegg

Det er avsatt område for vannforsyningsanlegg. Areal = 3,5 daa.

3.10 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Område avsatt til kommunalt renseanlegg. Areal = 2,8 daa.

3.11 Lekeplass

Det er avsatt tre områder til lekeplass, totalt areal 12,6 daa.

- 1) Ballplass kan etableres innenfor lekearealet og det kan settes opp leikeapparater og lekestue.
- 2) Bygninger og utstyr som er relatert til lek er tillatt.

3.12 Bolig/forretning B/F.

Kombinert formål B/F kan benyttes til bolig og forretning. Totalt areal 12,7 daa.

- 1) Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA= 50 %.
- 2) Tillatt mønehøyde 11 meter og tillatt gesimshøyde 11 meter. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Alle bygninger innenfor hvert enkelt område skal ha samme tak/ takvinkel.
- 3) Alle bygninger skal gis en harmonisk utforming og bygningsmassen skal tilpasse seg småhusbebyggelsen i område.
- 4) Byggegrense til senterlinje fv 256 er 15 meter og 15 meter mot hovedveiene innenfor området. Bygg kan oppføres i nabogrense når branntekniske krav er ivaretatt på den enkelte eiendom.
- 5) Det skal opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 1 plass per 50 m² forretningsareal. Det skal være tilrettelagt for HC-parkering. Det skal være totalt 2 parkeringsplasser pr. leilighet. Utforming av parkeringsareal og trafikkområder skal godkjennes ved situasjonsplan for det enkelte tiltak.
- 6) Frittstående reklameskilt og lysskilt skal godkjennes av kommunen før oppsetting. Veggmonterte skilt uten lys skal tilpasses i form og farge med mest mulig ensartet utforming for hele området
- 7) Tak skal sikres med snøfangere dersom snøras kan skade personer.
- 8) Boliger er ikke tillatt i første etasje.
- 9) En tredjedel av leilighetene skal ha universell utforming.

3.13 Forretning/kontor/industri F/K/I

Området F/K/I kan bebygges med forretning, kontor og industribygg. Totalt areal 8,9 daa.

- 1) Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA= 25 %.
- 2) Tillatt mønehøyde 11 meter og tillatt gesimshøyde 9 meter. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Alle bygninger innenfor hvert enkelt område skal ha samme tak/ takvinkel. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.

- 3) Alle bygninger skal gis en harmonisk utforming og bygningsmassen skal tilpasse seg småhusbebyggelsen i område.
- 4) Byggegrense 15 meter til senterlinje mot hovedveiene innenfor området.
- 5) Det skal opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 1 plass per 50 m² forretningsareal og 1 plass pr. 100 m² kontor-, og industriarealer. Det skal være tilrettelagt for HC-parkering. Utforming av parkeringsareal og trafikkområder skal godkjennes ved situasjonsplan for det enkelte tiltak.
- 6) Frittstående reklameskilt og lysskilt skal godkjennes av kommunen før oppsetting. Veggmonterte skilt uten lys skal tilpasses i form og farge med mest mulig ensartet utforming for hele området.
- 7) Piper, ventilasjon og andre nødvendige oppbygg for tekniske anlegg skal samles og ordnes slik at de ikke virker skjemmende.
- 8) Tak skal sikres med snøfangere dersom snøras kan skade personer.

4 § REGULERINGSFORMÅL SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdsel og teknisk infrastruktur omfatter kjøreveg, fortau, g/s-veg, annet vegareal, jernbane og parkeringsplass. Totalareal = 135,9 daa.

4.1 Kjøreveg

Trafikkområde omfatter Fylkesveg 256 og kjøreveier innenfor området Totalt areal = 67,5 daa.

1. Avkjørsler skal utformes i henhold til Statens vegvesens vegnormaler og forskrifter.
2. Frisiktsoner er inntegnet på planen for den enkelte avkjørsel/kryss og tekst påført plankart. Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikthinder som overstige 0,5 meter over vegbanen.
3. Alle skjæringer, fyllinger og rabatter kles med jordmasser og beplantes.
4. Fylkesveien er regulert med bredde-6,5 meter og 5 meter annet vegareal.
5. Kommunale veger er regulert med bredde 6 meter for kl2 og reguleringsbredde 10 meter. Vegklasse 3 har vegbredde 4 meter og reguleringsbredde 8 meter. Veger bygges ut i henhold til standard for landbruksveier kl 2 til Jernabenstasjon, skolen/Havna og til Kåsaområdet. Øvrige veger i boligfelt utføres i henhold til vegklasse 3.
6. Skjæringer og fyllinger kan legges på tilstøtende formål.

4.2 Fortau

Langs kjøreveien mot Havna, fra krysset ved fv 256 og forbi skolen, er det lagt inn fortau på den vestre siden av veien. Totalt areal = 0,5 daa.

1. Fortau er regulert med bredde 2,75 meter og i henhold til detaljplan for veg med gangareal.

4.3 Gang/sykkelveg

Arealet omfatter gang/sykkelvei på gammel jernbanetrase langs fv 256. Areal 5,2 daa.

1. Gang- og sykkelveg er regulert med bredde 3,5 meter og reguleringsbredde 6 meter.

4.4 Gangveg

Arealet omfatter gangveier i området. Totalt areal = 1,4 daa.

Gang- og sykkelveg er regulert med bredde 3,5 meter.

4.5 Annen veggrunn og annen veggrunn– grøntareal

Arealet omfatter område langs riksvei 256 og langs gang-/sykkelvei og hovedveiene gjennom området. Totalt areal = 5,8+14,0 daa.

1. Innenfor området definert som sentrum er det tillatt med gatebelysning og gatemøblering som gir et sentrumspreg.

4.6 Trasé for jernbane

Arealet omfatter jernbanespor, stasjonsområde og områdene rundt disse. Totalt areal = 36,0 daa. Området benyttes i henhold til jernbaneloven og er unntatt behandling etter planloven.

4.7 Parkeringsplasser

Arealet omfatter parkeringen ved skole og barnehage, areal 1,8 daa. Det skal avsettes minst 2 parkeringsplasser tilpasset HC.

5 § REGULERINGSFORMÅL GRØNNSTRUKTUR

5.1 Park

Arealet omfatter et område ved Tjennåsen på 1,7 daa. Innenfor området er det ikke tillatt utført tiltak med mindre de er til felles bruk som sittegrupper eller utstyr for trivselstiltak. Kulturminne innenfor arealet må sikres ved utbygging og bruk av området i henhold til føringer fra de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).

6 § REGULERINGSFORMÅL LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

6.1 Landbruksformål

Arealet omfatter landbruksområder 7,0 daa. Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for LNFR - områder i planområde.

6.2 Jordbruk

Arealet omfatter jordbruksområder 75,2 daa. Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for LNFR - områder i planområde.

6.3 Skogbruk

Arealet omfatter skogbruksområder 97,5 daa. Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for LNFR - områder i planområde.

6.4 Frilufttsformål

Det er avsatt områder på til sammen 178,4 daa til frilufttsformål.

- 1) Innenfor området er det ikke tillatt utført tiltak med mindre de er ment å fremme friluftslivet.
- 2) Ved etablering av grillplasser og i områder avsatt til frilufttsformål skal det være tilgjengelig avfallsbokser.
- 3) Innenfor området driver grunneier landbruket på vanlig måte. Hogst må utføres på en måte som ikke hindrer øvrig bruk av området.

6.5 Vern av kulturmiljø eller kulturminne

På det ene området ligger det to kullgroper (id 120476, og 120478) som er avmerka på plankartet. Ved parkområde er det i tillegg en kullgrop med id 146533. Kullgropene er freda etter lov om kulturminner §§4b, 6 og 8. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig å skjemme automatisk freda kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i området avsatt til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).

**7 § REGULERINGSFORMÅL
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

7.1 Friluftsområde

- 1) Område innbefatter et område av Neslandsvatn Areal 149,8 daa.
- 2) Områdene kan tilrettelegges med tiltak for badeaktivitet og annet som fremmer allmennhetens frie bruk. Før tiltak igangsettes skal anlegget godkjennes av kommunen.

**8 § REGULERINGSFORMÅL
HENSYNSSONER**

- 1) **Sikringssone frisikt.**
Det er avsatt felt til frisikt ved avkjøringene til Fylkesvegen.
- 2) **Høyspenningsanlegg.**
Høyspenningsanlegg som går over området er regulert som faresone. Sikkerhetssone for kraftgaten er 12 meter.
- 3) **Bevaring kulturmiljø.**
Innenfor hensynssone med bevaring kulturmiljø ligger det 3 kullgroper (id 120476, 120478 og 146533) som er avmerka på plankartet.

(Kommune)

Drangedal

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Hus og Hyttebygg AS
Myren 28
3718 Skien.

Byggherre (navn, adresse)

Neslandstun Borettslag

3760 Neslandsvatn.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Neslandstun

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
24	191		

Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
191		

Festnr.	Seksjonsnr.
---------	-------------

Seksjonsnr.

Neslandstun

24 191

191

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	8 leiligheter		
Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.	
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for ☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Leilighet nr. 6B - 15A - 15B - 18A - 18B. Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført		
	Dette arbeidet må være fullført innen:		

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Drangedal	19.08.2004.	<i>Paul Bråten e.h.</i>

Drangedal 19.08.2004. *Paul Bratton e.k*

Dato Sign. / Stempel
19.08.2004. *Paul Bräuer e. d.*

4. *Paul Bräuer e.h.*

Kind Bärchen e. f.

KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

ansvars- havende	Navn	Adresse

Navn	Adresse
------	---------

Adresse

andre		
	Naam	Adres

Navn	Adresse
Navn	Adresse

Adresse
Adresse

Navn	Adresse

Adresse

Navn	Adresse

Adresse

(Kommune)

Drangedal

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Hus og Hyttebygg AS
Myren 28
3718 Skien.

Byggherre (navn, adresse)

Neslandstun Borettslag
3760 Neslandsvatn.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Neslandstun

Gnr.

24

Bnr.

191

Festenr.

Seksjonsnr.

Deres
søknad

Dato

Arbeidets
art

Nybygg

Byggets
art

8 leiligheter

Behandling/
vedtak

Vedtak dato

Saksnr.

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved
midlertidig brukstillatelse for☐ hele bygget☒ følgende del av bygget: **Leilighet 4 D**

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Dette arbeidet må være fullført innen:

UNDERSKRIFT

Sted

Drangedal

Dato

08.06.2004.

Sign. / Stempel

Bård Bråten e.f.

KOPI
SENDT☐ ansvars-
havende

Navn

Adresse

☐ andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

Side

1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 24	Bnr. 161	Festenr. 0	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Neslandsvatn			Postnr. 3750	Poststed Drangedal	

Det anmodes om

- ☒ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldepliktig arbeid)

Ar/sak/doknr. 04/119-3
Avd./saksbeh. BBR
18 AUG 2004
Arkiv P L 42 Arkiv S

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☒ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Leilighet nr. 6 B - 15 A - 15 B - 18 A - 18 B.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
2 stk. leiligheter igjen innvendig.		
Grunnarbeid.		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme
	☐ Solenergi	☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	
Kontrollerklæringer	G	-	
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	-	

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/tiltakshaver

Foretak/tiltakshaver

Hus og Hyttebygg as

Dato

18-04

Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Kjell Åge Ripegut

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

Bygningsnr.
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Side

av

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 24	Bnr. 194	Festenr. D	Seksjonsnr.	
	Adresse			Postnr. 3460	Poststed. Veslandsvatn

Det anmodes om

☐

FERDIGATTEST

☒

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐

Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☒

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Boliger

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser

Uten om husartider

Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse

Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

15-8-2004

DRANGEDAL KOMMUNE	
Eiendom og drift	
Ar/sak/doknr.	Avd./saksbeh.
04/119-2	136r
- 7 JUN 2004	
Arkiv P L42	Arkiv S
Kass.	Grad.

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme
	☐ Solenergi	☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	–	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	–	
Kontrollerklæringer	G	–	
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	
Andre vedlegg	J	–	

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket	
Foretak	
Dato 26-04	Underskrift ipatin Børresen
Gjentas med blokkbokstaver	



GURO HANA | Eiendomsmegler | 94 25 46 52 | guro@sormegleren.no

Sørmeqleren AS avd. Kragerø | Storgata 16 | 35 98 11 00 | <https://sormegleren.no/avdeling/Kragero>