

# Sølirenn 4

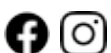
Drangedal – Drangedal



Prisantydning: kr 3 190 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Området  
**Drangedal**

Adresse  
**Sølirennå 4**

Prisantydning  
**kr 3 190 000,-**

Omkostninger: **kr 96 220,-**

Totalpris: **kr 3 286 220,-**

Kommunaleavgifter: **kr 24 856,52**



**Guro Hana**  
Eiendomsmegler

**94 25 46 52**  
**[guro@sormegleren.no](mailto:guro@sormegleren.no)**

Boligtype: Fritidseiendom  
Soverom: 3  
Rom: 4  
Eierform bygning: Selveier  
Eierform tomt: Festet tomt

**Sørmegleren AS avd. Kragerø**  
Storgata 16  
35 98 11 00  
[sormegleren.no](http://sormegleren.no)



**SØRMEGLEREN**

## BESKRIVELSE

I attraktive omgivelser på Sølirenna selges det nå en velholdt og pen hytte fra 1998, tilbygd i 2014. Rett ved hytta ligger Gautefall skisenter, og det er også umiddelbar nærhet til milevis med skiløyper og fantastiske turområder. Beliggenheten er rett og slett upåklagelig.

Hytta ligger fint plassert i terrenget med solrike uteområder og flott utsikt. Det er kjørevei helt frem, og det er gode parkeringsmuligheter på eiendommen.

Innvendig finner du entré, bad, tre koselige soverom, stue og kjøkken. I tillegg er det hems med bod og to innredede rom, og det tilhører også utvendig bod. Badet er fra 2010 og har fliser på gulvet, lun gulvvarme og pen innredning. I stuen er det stemningsfull peis, og store vinduer ivaretar lys og utsikt. Kjøkkenet er moderne med barløsning og egen spisestuedel.

## OM EIENDOMMEN

### INNHold

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken og spisestue.

Hems: Loftstue og innredet rom (soverom).

Annet: Utvendig bod.

### STANDARD

Entré

Hytta har et lunt, inntrukket og overbygd inngangsparti. Entreen er romslig med tregulv, panelvegger og egen garderobedel. Her er det montert praktiske hyller med knagger for oppheng, og det er også god plass til kommode, skap og/eller lignende.

Stue og kjøkken

Stue og kjøkken ligger i delvis åpen løsning, noe som gir en ekstra sosial og innbydende romfølelse. Rommet har tregulv, panelvegger og paneltak. Stuen har ekstra takhøyde og vinduer på tre sider, så både lys, luft og utsikt er godt ivare tatt. I tillegg er det utgang til uteplass, og i det ene hjørnet er det montert en stemningsfull peis med innsats.

Kjøkkenet har stilren innredning med barløsning, grå, profilerte fronter og laminert benkeplate. Hvitevarene er integrert og består av stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Over kokesonen er det ventilator, og

rommet har også plass til kjøle/frysenskap. Innenfor kjøkkenet er det egen spisestuedel, godt opplyst med både vinduer og downlights.

Loftstue

Hytta har en romslig hems med to rom, og nåværende eier har innredet det ene rommet som soverom. Det andre rommet ligger i tilknytning til trappen opp, og kan passe fint som en koselig tv-stue, lekerom, ekstra sengeplass og/eller lignende.

Bad/wc/vaskerom

Badet er fra 2010 og har fliser på gulvet med gulvvarme. Veggene har panel, og rommet har også avtrekksvifte, dusjkabinett og et gulvmontert toalett. Innredningen består av en heldekkende servant med underskap, og over servanten er det speilskap med belysning.

Soverom og garderobe

Det er tre fine soverom i hytta, og alle ligger i første etasje. I tillegg er det et innredet rom på hems som i dag er innredet som et ekstra soverom. Rommene har tregulv, panelvegger og paneltak, og det er god plass til kommoder, hyller, skap og/eller lignende. Det er også plass til skap og hyller i entré og trapperom, og det er ellers lagringsplass på hems og i utvendig bod.

## BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

i følge Drangedal kommune.

## OPPVARMING

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

Oppvarming - Teknisk

Hytta varmes opp med elektrisitet, herunder gulvvarme på badet, supplert med vedfyring. Elanlegget har automatsikringer, og hytta har en 120 liters varmtvannsbereder plassert på badet. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

## DIVERSE

Kort fortalt

- Innbydende og velholdt fritidsbolig.
- Oppført i 1998, tilbygd i 2014.
- Hytta har en fantastisk beliggenhet.
- Rett ved populære Gautefall skisenter.
- Nærhet til milevis med skiløyper.
- Og nydelige turområder hele året.
- Kjørevei helt frem, parkering på tomt.

- Solrike uteplasser med flott utsikt.
- Innbydende hytte, moderne løsninger.
- Stue med peis og ekstra takhøyde.
- Delvis åpent inn mot kjøkkenet.
- Stilrent kjøkken, egen spisestuedel.
- Bad med gulvvarme og dusjkabinett.
- Badet ble oppgradert i 2010.
- Tre soverom i hyttas første etasje.
- I tillegg til to innredede rom på hems.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Lagring i innvendig og utvendig bod.

### **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 den , 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:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:  
HER MÅ TG3 OG TG 2 LISTES OPP

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 Sørmeqleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### **BELIGGENHET**

Eiendommen ligger i et veletablert hyttefelt i Drangedal kommune, rett ved et av Telemarks største skisenter - Gautefall skisenter. Her finner du blant annet en av Norges mest moderne 6-seters ekspressheiser, samt 7 andre heiser, 16 forskjellige nedfarter og eget langrenn/skiskytteranlegg. Rett ved ligger også Gautefall turisthotell og Gautefall fjellkirke.

Området er en sann fritidsdrøm året rundt, og her er det vakker natur så langt øyet kan se. Gautefallheia er Drangedals største utfartsområde og strekker seg inn i nabokommunen Nissedal. Vinterstid byr området på flott skiterreng bestående av kilometervis med oppkjørte løyper, og skiføret kan på snørike vintre holde seg helt til mai måned.

Om våren åpenbarer det seg et unikt turterreng med fine svaberg og glitrende vann. Her finner du utallige merkede stier og over 10 mil med sykkelløyper. Legg gjerne turen til Himmelriket, Jørundskårheia, Grønnlifjell og Reinsvassnuten. Er du glad i å fiske, er det flere muligheter.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix og Spar i Treungen. I Treungen ligger også bakeri, Bygger'n og stemningsfulle Treungen gjestgiveri. Sistnevnte holder til i et flott hus i jugendstil. Z museum er et annet fint reisemål, hvor du kan vandre gjennom historien og se mange spennende ting fra en annen tid

### **TOMT**

Eierform: Festet tomt

### **Uteområde**

Tomten er på 500 kvm og består stort sett av naturtomt. Innkjørsel og gårdsplass er gruset. Foran hytta er det bygd en flott terrasse på ca. 60 kvm, og her er det god plass til utemøbler, grill med mer. Deler av terrassen er overbygd, noe som skaper en ekstra lun sone, og utsikten er rett og slett magisk. I tillegg er det meget gode solforhold - terrassen er sør- og vestvendt.

### **PARKERING**

Det er plass til flere biler på gårdsplassen ved siden av hytta.

## **OFFENTLIGE OPPLYSNINGER**

## FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 03.11.1998.

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

Merkninger i ferdigattesten:

- Ildstedet ikke kontrollert.
- Rekkverk til veranda mangler.

Tilbygget mangler ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ifølge opplysninger fra Drangedal kommune. Manglende ferdigattest/brukstillatelse innebærer at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

## REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til fritid, tilhører reguleringsplan "Bleka Søliane", datert 05.07.2021. 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.

Se hele dokumentet i vedlegg til salgsoppgave.

## VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

## HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

1996/2514-2/31 Feste kontrakt - vilkår  
25.09.1996

Feste kontrakt med grunneier Olav Gaute fald.  
"Festeavgiften betales forskuddsvis innen 31. januar hvert år. Avgiften reguleres automatisk så ofte som tomtefesteloven tillater - for tiden hvert 10 år fra kontraktsinngåelse."

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:

1996/2514-3/31 Bestemmelse om veg  
25.09.1996

"Hytte nr. 3 og 4 er plassert slik at det skal kunne foregå forbi plasserende ferdsel mellom hyttene.

## UTLEIE

Boligen har ikke egen utleiedel.

"Det er ikke lov å drive forretningsmessig virksomhet på hytta/tomta"

## ENERGIATTEST

## ODEL

Ingen odel.

## KONSESJON

Drangedal kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer i utgangspunktet boplikt. Denne eiendommen er imidlertid ifølge kommunen registrert som fritidseiendom og er fritatt for boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekrefter at eiendommen skal benyttes til fritidsformål. Sørmeegleren 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.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

79 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 190 000,-))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

96 220,- (Omkostninger totalt)

3 286 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

## OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 24 856,52 pr. år

## EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 3 993,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

## FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter: kr. 24 856,52,- (Årsprognose for 2023)

Kommunale avgifter inkluderer følgende:

- Avløp
- Eiendomsskatt
- Feiing
- Renovasjon
- Vann

TV/internett: ca. kr.

Strøm: ca. kr.

Brøting: ca. kr.

Velforening: ca. kr.

Festeavgift: kr.

## FORMUESVERDI

Primær: Kr. ,- for år 2021. Sekundær: Kr. ,- for år 2021.

## NØKKELINFORMASJON

### ADRESSE MED BETEGNELSE

Sølienna 4, Gnr. 44 Bnr. 1 Fnr. 60 i Drangedal kommune.

### BOLIGTYPE

Fritidseiendom

### EIERFORM

Selveier

### SELGER

Gudveig Tveite Johnsen

Jarl Johan Johnsen

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 tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

## BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at 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 avvike kundeforholdet.

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

mislighold.

## **SALGSOPPGAVE**

Sist oppdatert 16.10.2023

### **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. Sørmeqleren 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**

77-23-0099

### **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 Sørmeqlerens hjemmeside [www.sormegleren.no/77-23-0099](http://www.sormegleren.no/77-23-0099). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler Guro Hana, tlf. 94 25 46 52

### **VEDERLAG**

Digital grunnpakke (Kr.7 600)  
Energimerking av eiendom (Kr.1 500)  
Oppgjør (Kr.10 900)  
Overtakelse av eiendom (Kr.1 500)  
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 190 000,-) (Kr.103 675)  
Tilrettelegging (Kr.19 900)  
Totalt kr. (Kr.145 660)

### **SØRMEGLEREN AS ORG. NR.**

944 121 331





Inngangsparti



Entré



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

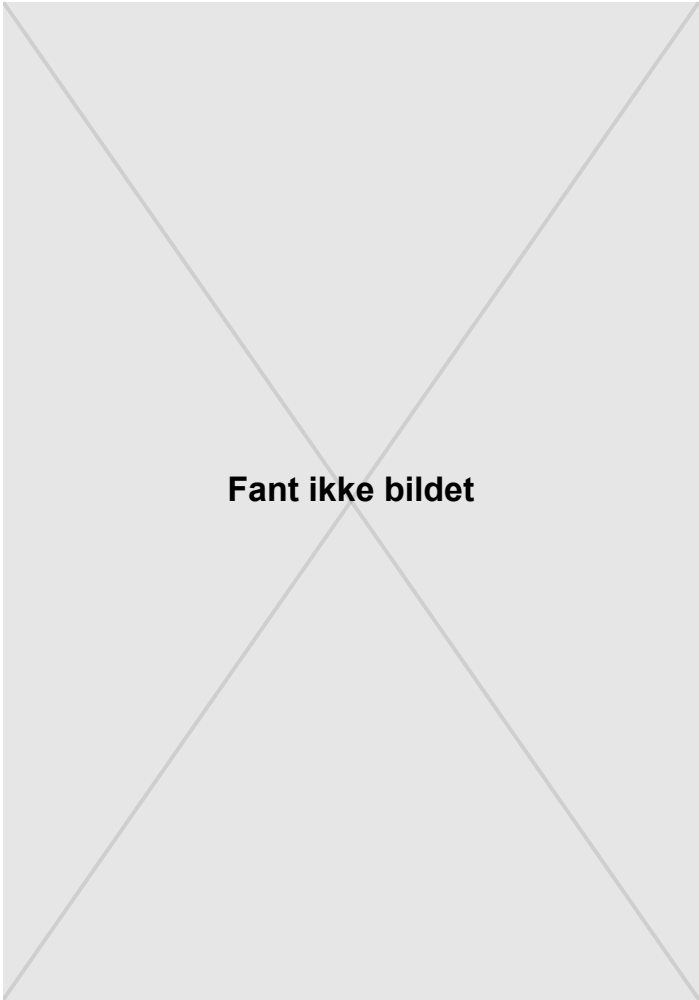
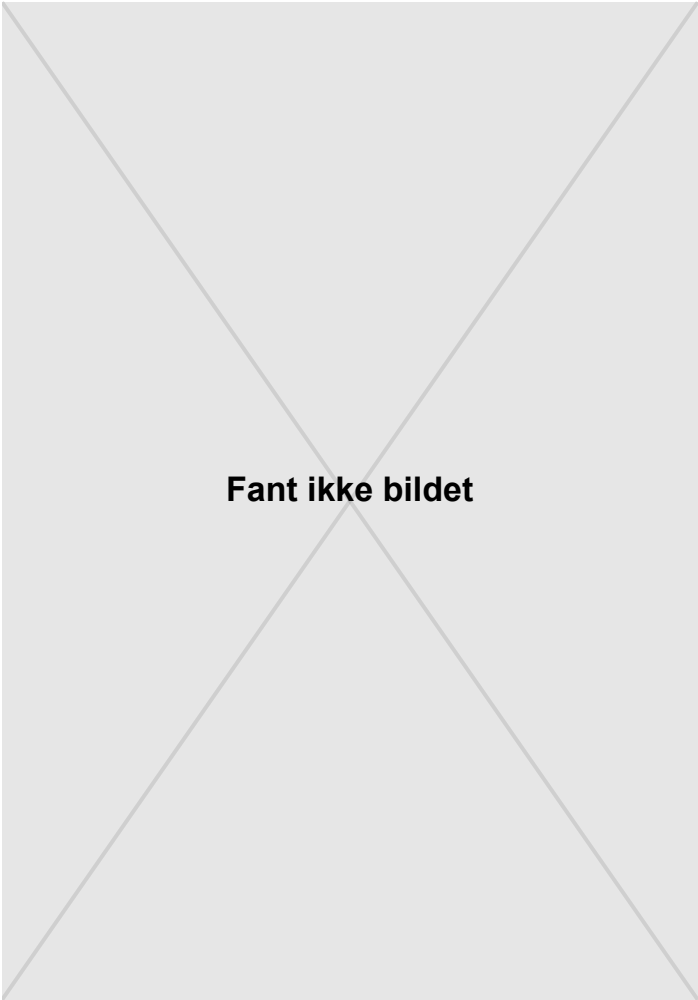
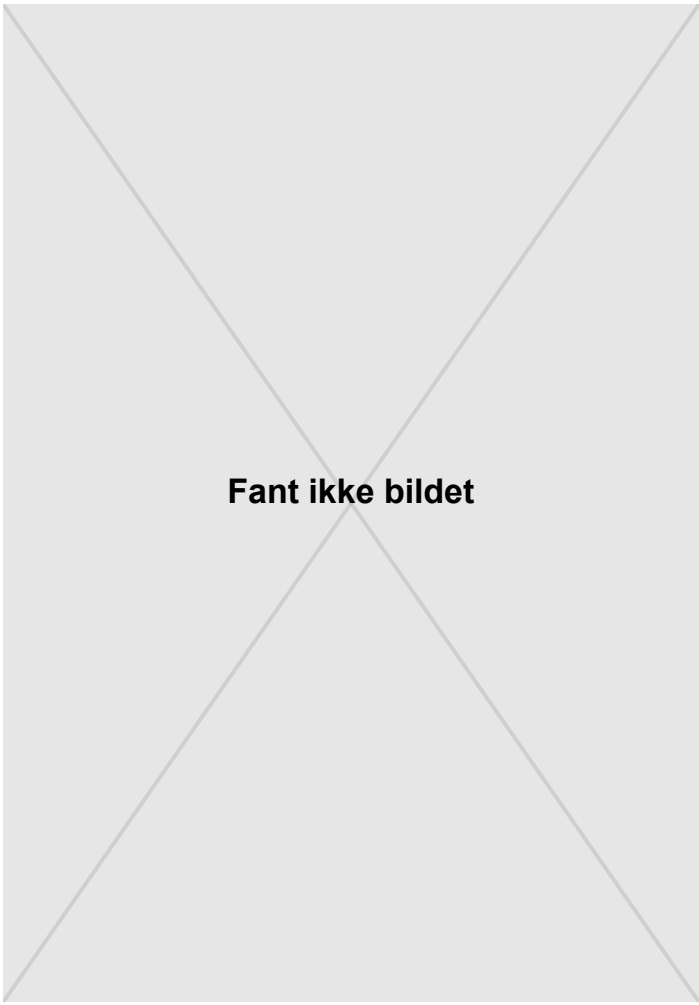
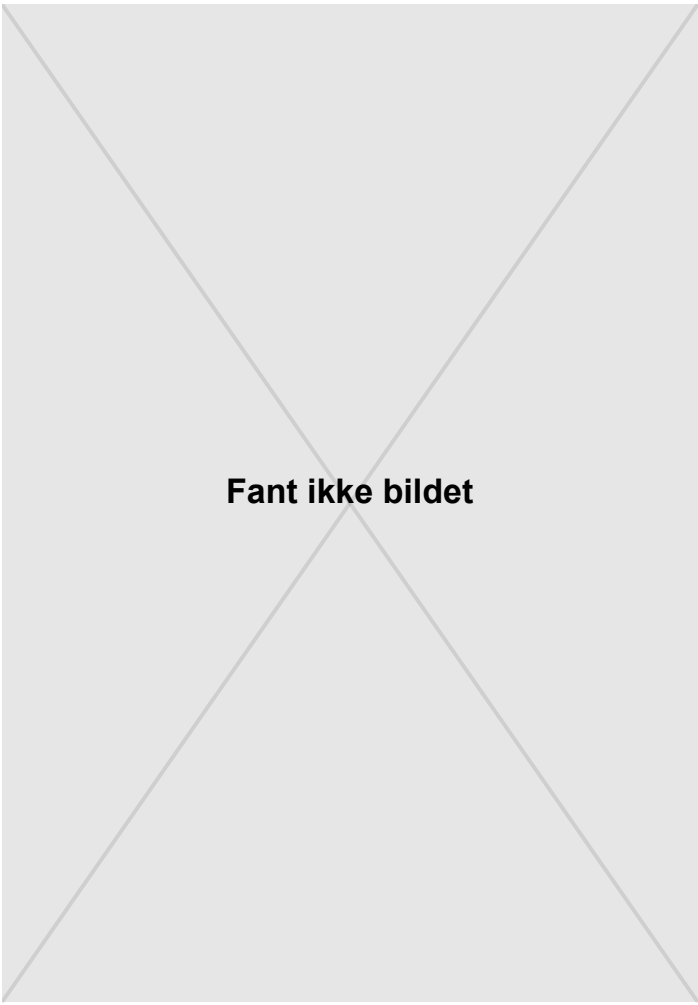


Kjøkken og spisestue

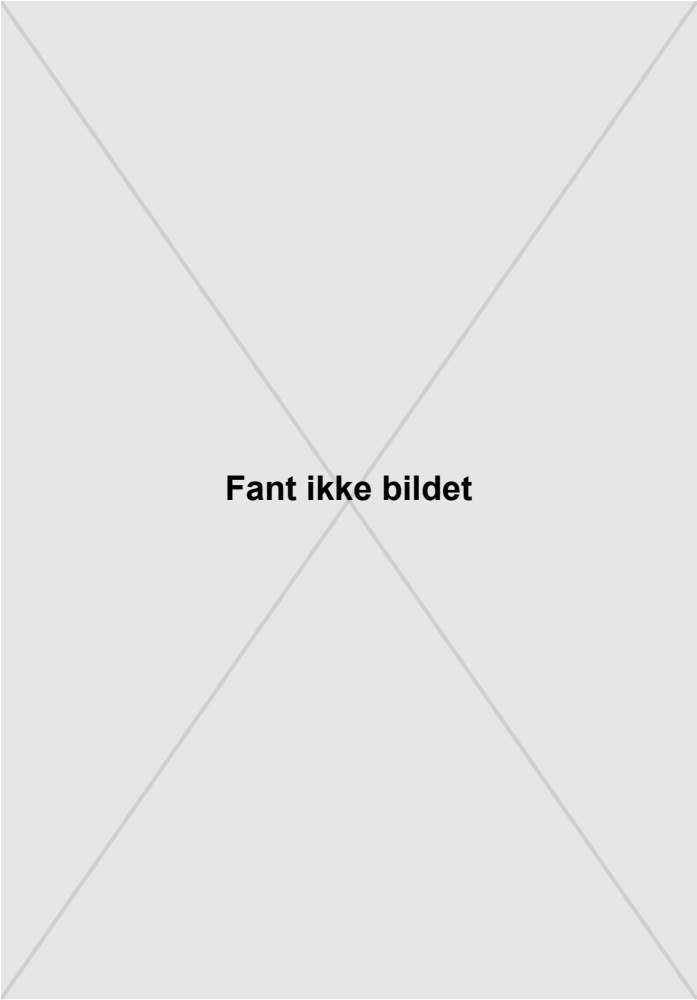


Kjøkken og spisestue

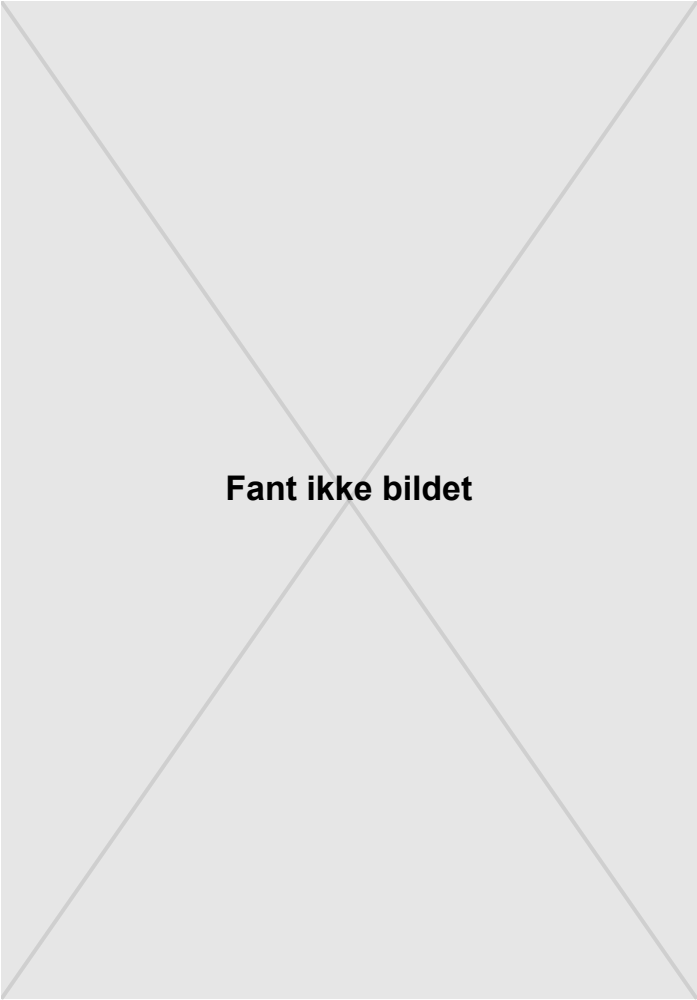




**Fant ikke bildet**

A light gray square with a thin gray border and a large 'X' formed by two diagonal lines from corner to corner. The text "Fant ikke bildet" is centered in the middle.

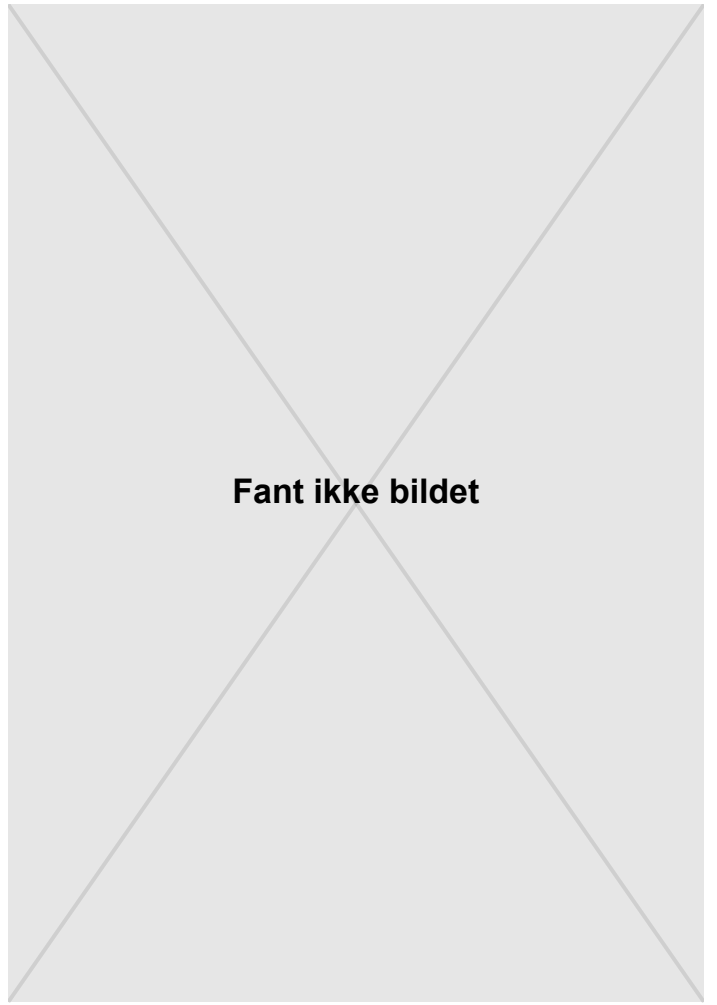
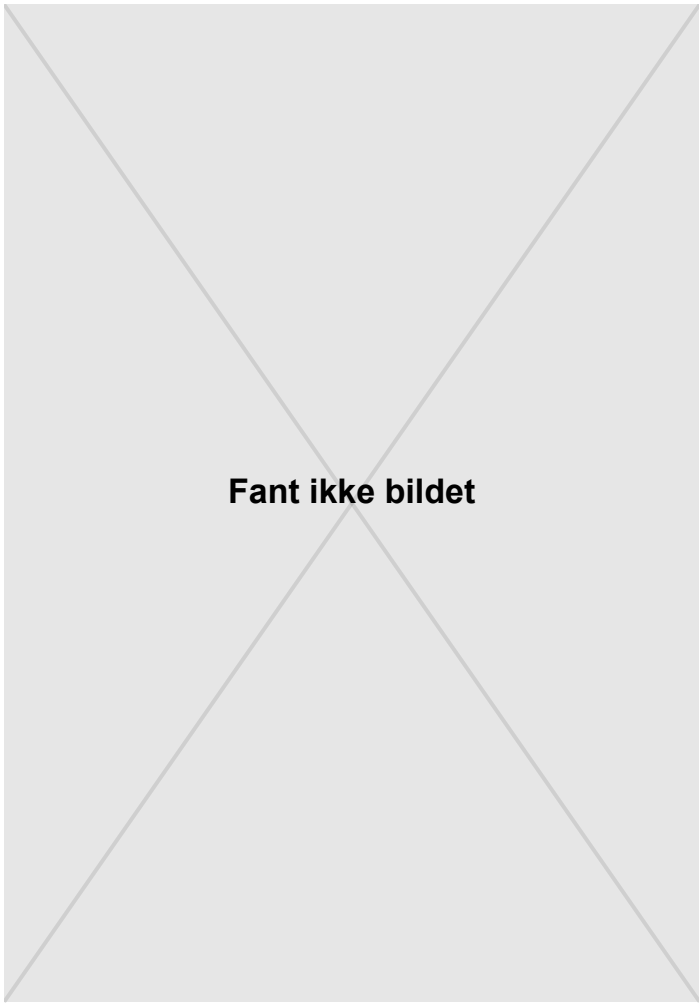
**Fant ikke bildet**

A light gray square with a thin gray border and a large 'X' formed by two diagonal lines from corner to corner. The text "Fant ikke bildet" is centered in the middle.

**Fant ikke bildet**

A light gray square with a thin gray border and a large 'X' formed by two diagonal lines from corner to corner. The text "Fant ikke bildet" is centered in the middle.

**Fant ikke bildet**







**Fant ikke bildet**

# Sølireнна 4

## Høyde over havet

576 m



## Offentlig transport

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| ✈ Kristiansand Kjevik | 1 t 56 min 🚗 |
| 🚏 Drangedal stasjon   | 27 min 🚗     |
| Buss, tog             | 27.5 km      |
| 🚋 Drangedal stasjon   | 27 min 🚗     |
| Linje F5              | 27.6 km      |
| 🚋 Gautefallheia       | 11 min 🚶     |
| Linje 131, 602        | 0.7 km       |
| 🚋 Gautefall hotell    | 19 min 🚶     |
| Linje 131, 602        | 1.4 km       |

## Avstand til byer

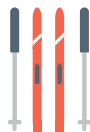
|           |              |
|-----------|--------------|
| Kragerø   | 1 t 7 min 🚗  |
| Porsgrunn | 1 t 19 min 🚗 |
| Skien     | 1 t 20 min 🚗 |
| Arendal   | 1 t 33 min 🚗 |
| Oslo      | 3 t 6 min 🚗  |

## Ladepunkt for el-bil

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| 🚗 Skagerak Energi Gautefall Skisenter | 26 min 🚶 |
| 🚗 Treungen Supercharger               | 14 min 🚗 |

## Vintersport

Langrenn  
• Avstand til nærmeste løype: 119 m



Alpin  
• Gautefall Alpinsenter  
• Avstand til nærmeste bakke: 100 m  
• Skitrekk i anlegget: 6



## Aktiviteter

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Aktivitetsleir på Gautefall      | 21 min 🚶 |
| Lego lekeplass                   | 22 min 🚶 |
| Gautefall Alpinsenter - Akebakke | 23 min 🚶 |
| Gautefall Feriesenter            | 8 min 🚗  |
| Pipo Indoor Playground           | 16 min 🚗 |

## Sport

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| ⚽ Fjelltun leirskole balløkke   | 7 min 🚗  |
| Ballspill                       | 5.6 km   |
| ⚽ Treungen sentralidrettsanlegg | 16 min 🚗 |
| Fotball, friidrett              | 15 km    |

## Dagligvare

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Coop Prix Treungen | 14 min 🚗 |
| PostNord           | 14.5 km  |
| Spar Treungen      | 15 min 🚗 |
| Post i butikk      | 14.7 km  |

## Varer/Tjenester

|                      |          |
|----------------------|----------|
| 🏪 Apotek 1 Drangedal | 28 min 🚗 |
|----------------------|----------|



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren avd. Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



# 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 kontraktsignering 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](https://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

**Sølirenn 4, 3750 Drangedal**

Gnr. 44 Bnr. 1 Fnr. 60 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.

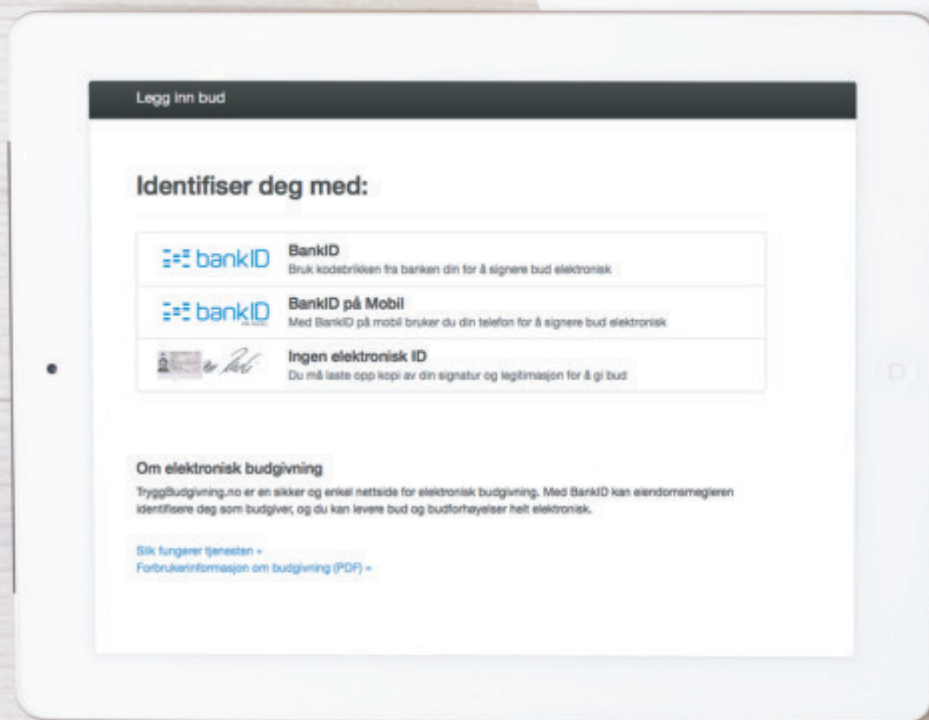
## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### 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** | Eiendomsmegler | **94 25 46 52** | **guro@sormegleren.no** | **KRAGERØ**  
| Storgata 16 | 35 98 11 00



# DOKUMENT- VEDLEGG

**Sølirennå 4, 3750 Drangedal**



**SØRMEGLEREN**

**[sormegleren.no](http://sormegleren.no)**

# Egenerklæring

Sølirenn 4, 3750 Drangedal

13 Oct 2023

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Sølirenn 4

### Postadresse

Sølirenn 4

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

### Når kjøpte du boligen?

Hytta ble flytta inn i 1998. Kjøpt tomt i 1996.

### Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

## Informasjon om selger

### Hovedselger

Johnsen, Gudveig Tveite

### Medselger

Johnsen, Jarl Johan

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2010

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt inn vann,dusj og toalett

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Finsand rør

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2014

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Snekkerarbeider

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

SveinThorsen

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

**4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Hjulpel snekker



## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

1998

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt rør vekk fra hytta.

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Ventilasjon og oppvarming

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? 33



☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2014

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Spisestue og soverom

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svein Thorsen

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Hjulpel snekker

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**

Ikke relevant for denne boligen.

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Flislegging.Lagt shingel på taket.



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### **Boligselgerforsikring**

---

#### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 92993293**

# Egenerklæringsskjema

Name  
**Johnsen, Gudveig Tveite**

Date  
**2023-10-13**

Identification  
 Johnsen, Gudveig Tveite

Name  
**Johnsen, Jarl Johan**

Date  
**2023-10-13**

Identification  
 Johnsen, Jarl Johan



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

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Johnsen, Gudveig Tveite  
Johnsen, Jarl Johan

13/10-2023  
10:56:44  
13/10-2023  
12:48:07

BANKID\_MOBIL  
E  
BANKID\_MOBIL  
E



SØRMEGLEREN AS AVD. KRAGERØ  
STORGATA 16  
3770 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: Sølirena 4 (Guro Hana)  
Vår referanse: 3311299/22535268  
Bestilling: C3 2023-09-29 (6) 158

Dato  
29.09.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

|                 |                |                    |                                                               |
|-----------------|----------------|--------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>                                        |
| 2514            | 31             | 25.9.1996          | BESTEMMELSE OM VEG<br>FESTEKONTRAKT<br>FESTEKONTRAKT - VILKÅR |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|                |             |             |             |             |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b>    | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3815 DRANGEDAL | 44          | 1           | 0           | 0           |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

# FOR TINGLYSING

## Festekontrakt for hyttetomter

TINGLYST

25 SEPT 1996

KRAGERØ SKOGS OG FJELLREMBETE  
DAGBOKNR. 2514

Returadresse:

Opplysninger som skal tinglyses

### 1. Eiendommen(e)

|            |             |       |       |          |               |
|------------|-------------|-------|-------|----------|---------------|
| Kommunenr. | Kommunenavn | G.nr. | B.nr. | Festenr. | Underfestenr. |
| 0817       | Drangedal   | 44    | 1     | 60       | (4)           |

Beskaffenhets: ☒ 1 Ubebyggt ☐ 2 Bebyggt

Anvendelse av grunn: ☒ Fritids-eiendom ☐ L Landbruk ☐ A Annet

### 2. Bortfestes av

|                                               |                 |              |
|-----------------------------------------------|-----------------|--------------|
| Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer) | Navn            | Ideell andel |
|                                               | Olav Gautefald  |              |
|                                               | Bodil Gautefald |              |

### 3. Til

|                                               |                             |              |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer) | Navn                        | Ideell andel |
|                                               | Jarl Johan Johnsen          | 1/2          |
|                                               | Gudveig Johnsen             | 1/2          |
|                                               | Heleskogen 6, 4810 Eydehavn |              |

### 4. Festeavgift pr. år

Kr 2.000,-


Doknr: 2514 Tinglyst: 25.09.1996 Emb: 031  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

### 5. Festetid

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| Antall år | Regnet fra (dato) |
| 80        | 1. juni 1996      |

### 6. Panterett for festeavgiften

|                                                                            |   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|
| Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil | 3 | års forfalt festeavgift |
| Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter               |   |                         |

### 7. Supplerende tekst

Kun opplysninger som skal tinglyses

Hyttene på tomt 3 og 4 plasseres slik at det skal kunne foregå forbipasserende ferdsel mellom hyttene.

Sett å 4 stk. hvorav 1 for tinglysing: 529-0867-5  
Pakker å 25 stk. vanlige: 529-0868-3  
Pakker å 25 stk. for tinglysing: 529-0869-1  
Landbruksforlaget Postboks 3647 Gamlebyen, 0135 Oslo

Kontraktformularet er utarbeidet av  
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund

Ettertrykk forbudt

Følgende skal ikke tinglyses:

**8. Tomtas beliggenhet**  
Festet gjelder

a) punktfeste

på eiendom Gautefald g.nr. 44, b.nr. 1

Koordinat avmerket på plankart

x = y =

Tomta gis nr. 4 i Bleka hyttefelt.

b) Feste av avgrenset areal

på eiendom ..... g.nr. ...., b.nr. ....

Tomta er oppmålt jfr. vedlagte delingsforretning hvor tomtas grenser er angitt.

Sjøgrunn er ikke inkludert i tomte.

**9. Bebyggelse**

Fester gis rett til å sette opp et fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser krever bortfesters samtykke. Fremleie er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.

**10. Oppsigelse**

Festetiden er 80 år, jfr. pkt.5

Deretter kan festet sies opp med 2 års gjensidig oppsigelse.

**11. Innløsning**

Festeren kan kreve innløsning av tomte på de vilkår som tomtefesteloven til enhver tid gir adgang til (for tiden når det er gått 50 år av festetiden, med minst 1 års varslings tid).

Innløsningsretten gjelder likevel ikke dersom festetomte ligger til et familie- eller kombinasjonsbruk hvor festeinntektene utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget.

**12. Festeavgiftens betaling og regulering**

Festeavgiften betales forskuddsvis innen 31. januar hvert år. Avgiften reguleres automatisk så ofte som tomtefesteloven tillater — for tiden hvert 10. år fra kontraktsinngåelse.

Ved kontraktsinngåelsen velges reguleringsmåte: b

enten

a)

Festeavgiften kr. .... er en avkastning av tomteverdi kr. .... pr. i dag

beregnet etter ..... %.

Tomteverdien skal justeres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet på regulerings-tidspunktet.

Festeavgiften skal gi en rimelig avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

eller

b)

Festeavgiften skal reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Skulle eieren ønske å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringene for å få samtidig regulerings-tid for alle festekontrakter på sin grunn, skal ikke festeren kunne motsette seg dette.

### 13. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrift betales andel av fellesinvesteringene:

|                                |    |                 |
|--------------------------------|----|-----------------|
| Anlegg for vannforsyning       | kr | .....           |
| Anlegg for avløp og renovasjon | kr | .....           |
| Anlegg av veg og parkering     | kr | .....           |
| Plankostnader                  |    |                 |
| .....                          | kr | .....           |
| .....                          | kr | .....           |
| Andel grunnlagsinvesteringer   | kr | ...55.000,..... |

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.

I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting. Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.

Første år er ovennevnte avgifter:

|                           |    |       |
|---------------------------|----|-------|
| Gautefall Hytteeier for . |    |       |
| Renovasjon kommunen       | kr | ..... |
| Vann/kloakk               | kr | ..... |
| Veg m/u snøbrøyting       | kr | ..... |
| Sum                       | kr | ..... |

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a. forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

### 14. Veg, adkomst, parkering etc.

For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger på bortfesterens eiendom. Der det ikke er veg og adkomstveg blir anlagt, plikter festeren å være med og dekke opparbeidelseskostnadene. Festeren må også være med og dekke vedlikeholdskostnader for veg som han bruker.

Parkering foregår etter avtale med bortfester.

### 15. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.

#### a) Punktfeste

Festeren har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegg, el. ledning eller telefonledning, foreta utgraving eller oppdemming i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i området, men plikter da å ta hensyn til hytter, bl.a. slik at området ikke blir snauhogd. Fester kan i rimelig grad kreve å få fjerne trær som hindrer utsikt.

#### b) Feste av et avgrenset areal

Festeren har råderett over tomte, dog slik at større inngrep på tomte ikke kan foretas uten samtykke fra bortfester. Trær på tomte kan bare fjernes med samtykke fra bortfester.

Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesterens eiendom.

Festeren må finne seg i at det beites på området. Det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet på tomte/hytta.

### 16. Framtidig utvikling

23.8.89

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert ....., er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt.

### 17. Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomte ikke er bebygd innen ..... 5 ..... år fra kontrakten er inngått.

### 18. Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen og med samtykke av bortfester.

Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forkjøpsrett kan gjøres gjeldende etter tomtefestelovens bestemmelser, jfr. § 16 a.

### 19. Opphør

Dersom festetiden løper ut uten at ny avtale er inngått, kan bortfester kreve bebyggelsen fjernet på festerens bekostning, jfr. for øvrig tomtefestelovens §§ 19-21.

**20. Mislighold — heftelser**

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter L. 17. des. nr. 100 1976 § 3 fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer. Rentefoten er for tiden 18%.

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

**21. Tinglysning**

Alle omkostninger ved tinglysning og lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt bæres av fester.

**22. Kontraktsforutsetning**

Denne kontrakt er betinget av at evt. nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

**23. Tvist**

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift. Sorenskriveren i

Kragerø

oppnevner 3 voldgiftsmenn og utpeker formann.

**24. Andre bestemmelser**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Denne kontrakt er utstedt i 2 — to — eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

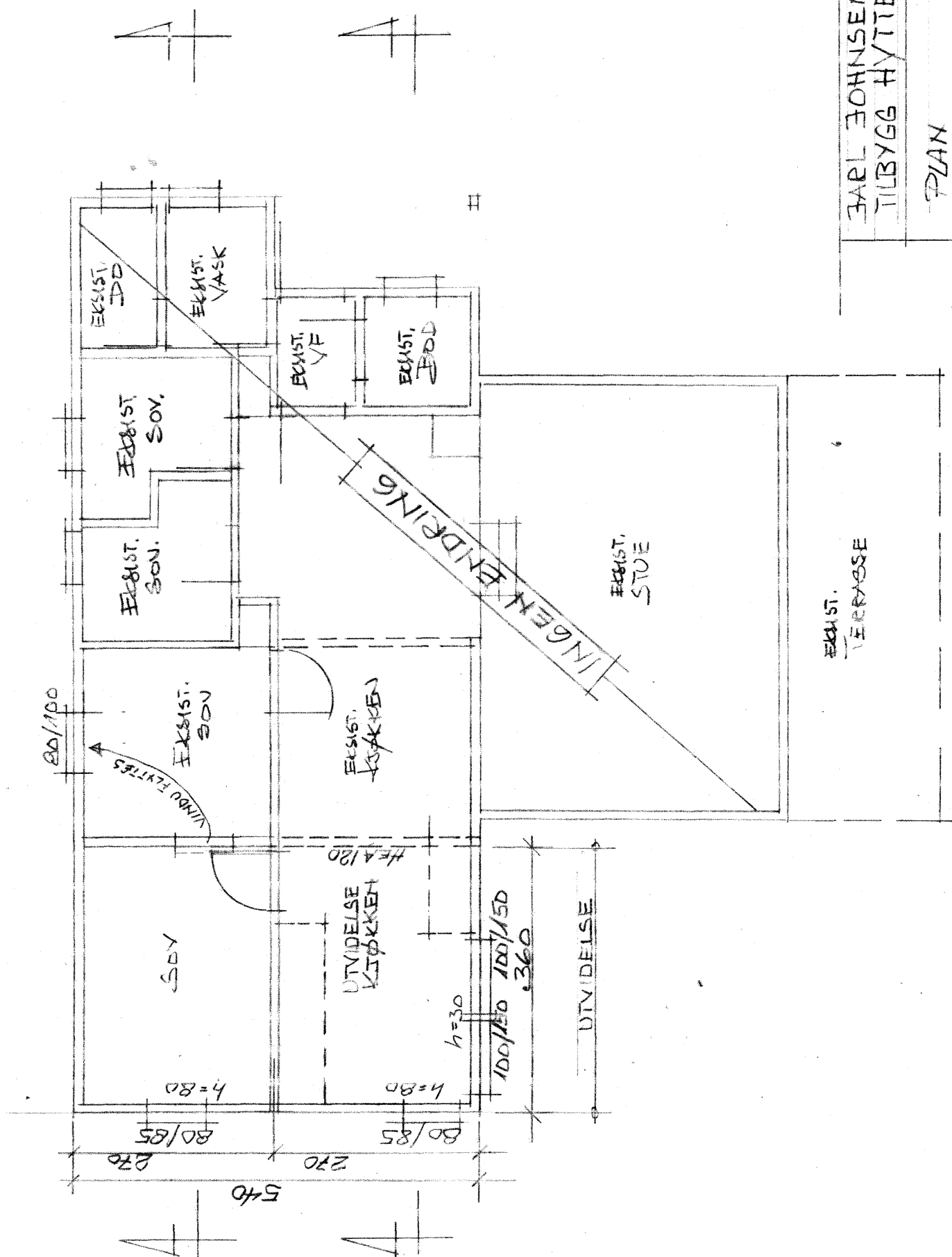
**25. Underskrifter**

*Eirik Lundfald*, den *25. juni* 19*96*

*Eirik Lundfald* Bortfester *Jarl Johnsen* *Gudrun Johnsen* Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av bortfester og fester og at begge er over 18 år.

1. *Torhild Knutsen* personnr. *17*
2. *Bjørn Knutsen* personnr. *17*



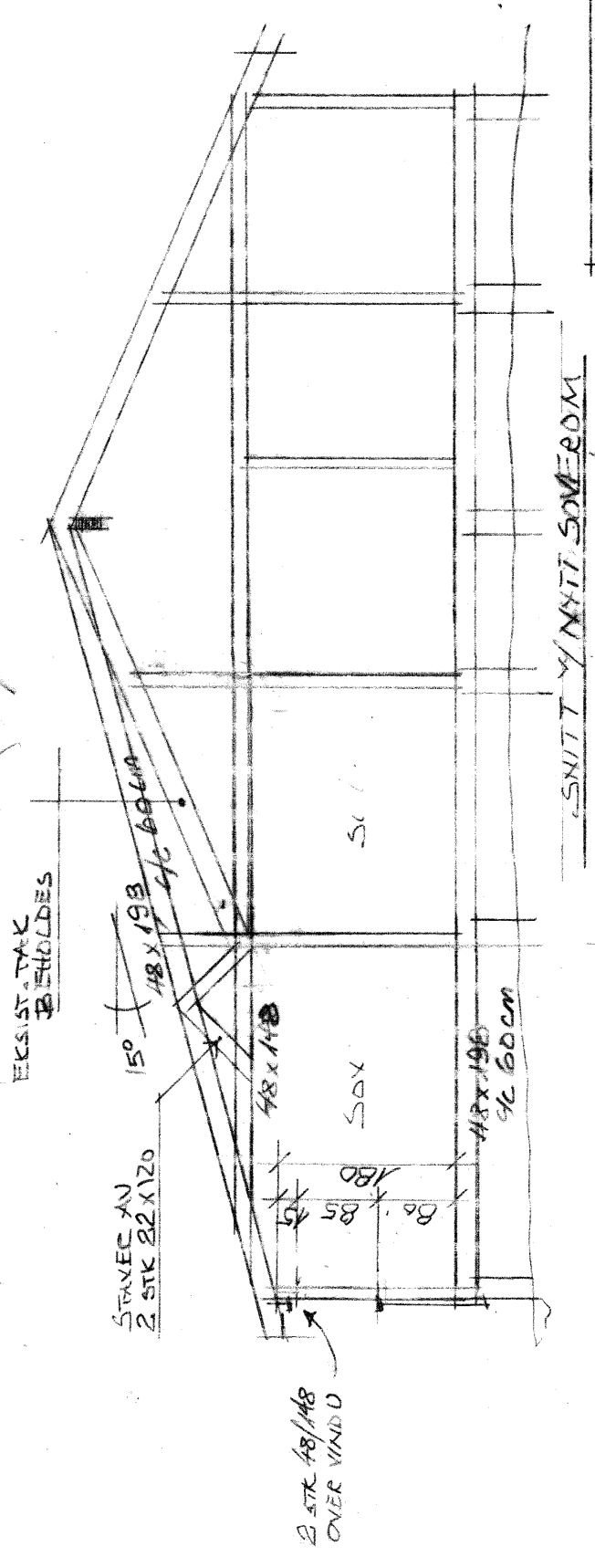
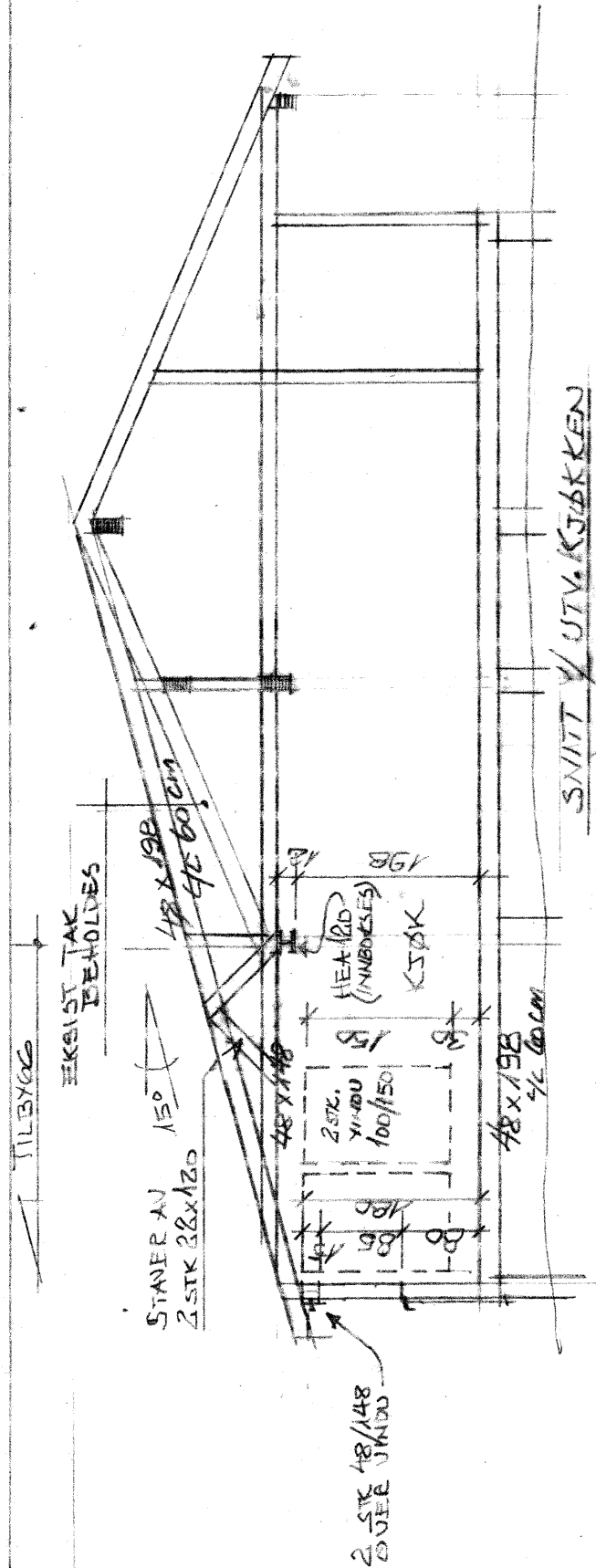
EARL JOHNSON  
TILBYGG HYTTE

HAZT



1.50

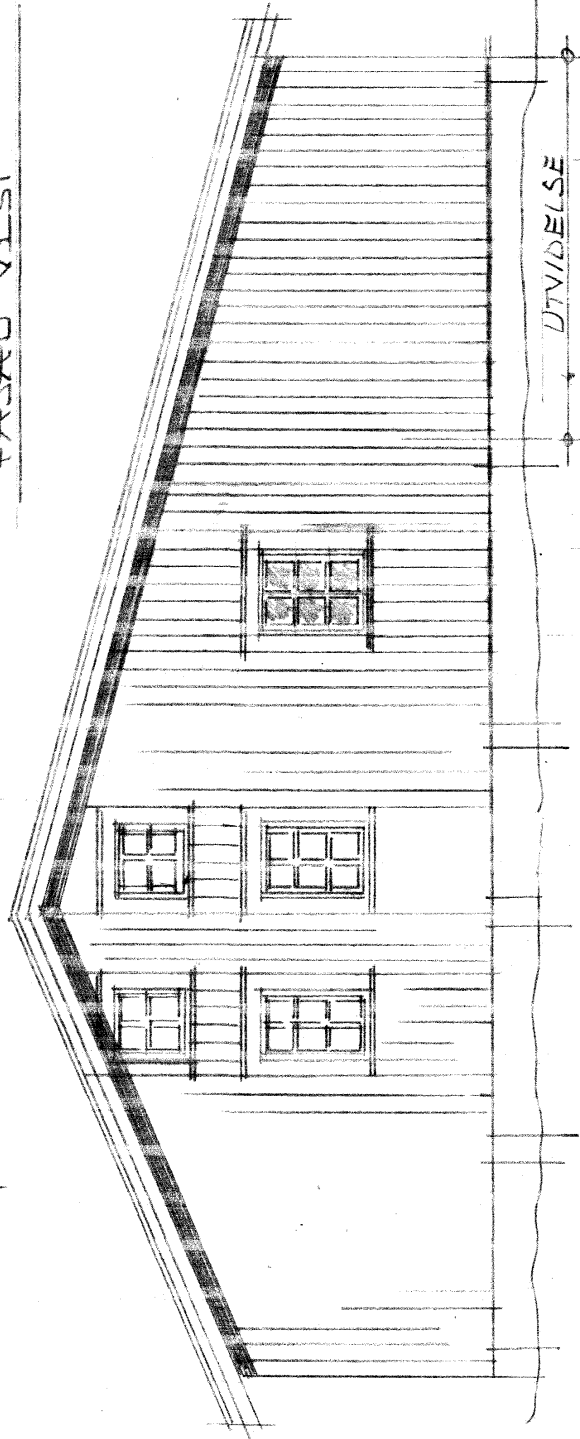
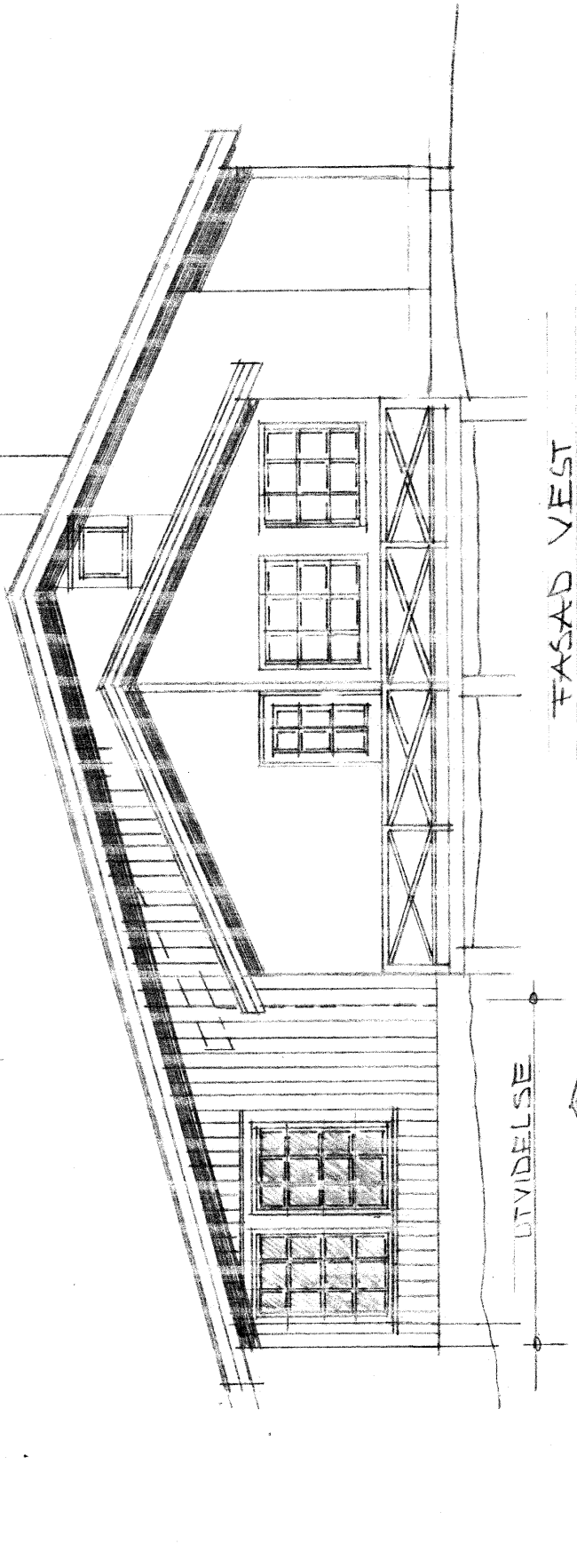
3.6.14/9ds



EARL JOHNSSEN  
TILBYGG NYTTE GUTTEFALL  
SNITT UTVIDELSE KJØKKEN  
06 NYTT SOVEROM

1:50

3.6.14/pks



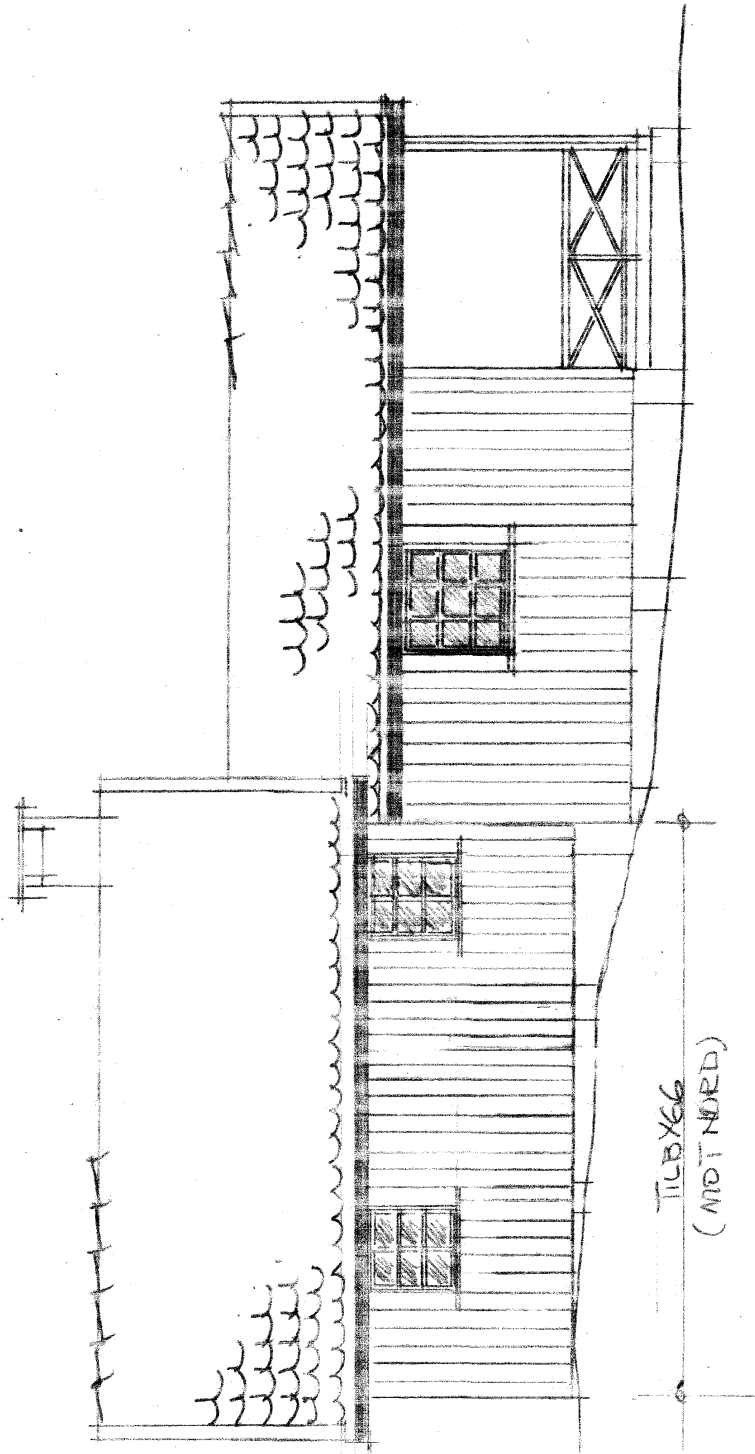
FASAD ØST

JARL JOHNSEN  
TILBYGG HYTTE GAUTFALL

FASAD VEST OG ØST

1:50

3.6.14/aks



TILBÆGG  
(NOT NORD)

JARL JOHNSEN  
TILBÆGG HYTTE GAUTEFALL

FASADE NORD 1:50

3.6.14/aks

# DRANGEDAL KOMMUNE –

## PLANBESTEMMELSER TIL

# DETALJREGULERING FOR DELER AV GBNR. 44/1 – BLEKA SØLIANE

Arkivsaknr: .....

PlanID: 20190001

Bestemmelsene datert: 05.07.2021 Rev. 29.10.2021

Planbestemmelsene er i tråd med kommunalt vedtak .....(dato), i sak .....

## §1. GENERELT

### 1.1 Virkeområde

Disse bestemmelsene gjelder innenfor området avmerket med plangrense i plankartet. Plankartet er i målestokk 1:2000.

### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringen er foretting av hytter og tilrettelegging av tilhørende ny vei, samt vann og avløp. Også eksisterende hytter reguleres for tilrettelegging av vei og VA.

### 1.2 Områdene reguleres for følgende formål

(jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

#### Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1)

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (1121)
- Skiløypetrase (1420)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (2011)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkering (2080)

#### Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (Pbl §12-5 nr. 5)

- Friluftsmål (5130)

#### Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl §12-5 nr. 6)

- Friluftsområde sjø og vassdrag (6710)

#### Hensynssone (Pbl §12-6 )

- Frisikt 140
- Ras- og skredområde H310
- Flomområde H320
- Høyspenningsanlegg H370
- Hensyn landskap H550
- Bevaring naturmiljø H560

## §2. FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgekrav

1. Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for etablering av vei, vann/avløp og nye hytter skal det utarbeides en utbyggingsavtale med Drangedal kommunen angående VA anlegg.
2. Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for etablering av vei, vann/avløp og nye hytter skal det foreligge godkjent VA-plan for hele planområdet. VA-planen skal også vise hvordan overvannet skal håndteres.
3. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis skal parkeringsareal på tomten være ferdig opparbeidet iht. byggetillatelsen. I tillegg skal vann og avløpsanlegg, samt strøm være tilkoblet bygningen.

### 2.2 Dokumentasjonskrav

Det skal i forbindelse med byggesøknad for hver enkelt tomt utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise fritidsboligen og øvrige bygningers nøyaktige plassering, adkomstvei og parkering. Utsprengte areal skal fremgå av planen, og det skal vises terrengsnitt for tomten som viser bygningers møne- og gesimshøyde, samt høyde på grunnmur og terrasse.

### 2.3 Landskap og tilpasninger

Ved utforming av bygg og anlegg skal eksisterende terreng og stedlig vegetasjonen i størst mulig grad bevares, jfr. kommuneplanens bestemmelser 13.2 *Landskap og tilpasninger*. Bebyggelsen skal i form, fargebruk og tilpasning til landskapet utvikles på en slik måte at kvalitetene i området opprettholdes. Unødvendige sprengningsarbeider skal unngås slik at tomten bevarer sitt naturlige preg. Høye pilarer og grunnmurer skal unngås og det tillates ikke kjeller.

### 2.4 Automatisk freda kulturminner

Tiltak innenfor planområdet er omfattet av meldeplikten etter kulturminneloven § 8 annet ledd. Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det. (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

### 2.5 Tiltak i anleggsperioden

I anleggsperioden skal omkringliggende veier og bebyggelse sikres og skjermes tilstrekkelig mot støv i henhold til gjeldende miljøkrav.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal tilfredsstille Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, kapittel 4 i T – 1442-2012.

## §3 - REGULERINGSFORMÅL

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

#### 3.1.2 Fritidsbebyggelse – felles bestemmelser

Bestemmelsene er felles for alle delområde (L, M, O, S, P og T) - BFF1 – BFF 30.

Hver enkelt hytte får avsatt et areal på ca. 800m<sup>2</sup> til disposisjon ved festetomter, symbolisert som sirkler på plankartet. Ved fradeling av tomter skal den enkelte tomt være ca.700m<sup>2</sup>- 800m<sup>2</sup>.

Alle tiltak skal ta strenge landskapshensyn. Bygninger skal plasseres så tett på terrenget som mulig, med bare minimale utsprenkning eller terrengoppbygging. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas så langt det er mulig og begrenset inngrep skal etterstrebes slik at feltet fremstår som naturområde.

Innenfor formålet kan det etableres adkomstveier fra innregulert hovedvei og frem til hver enkelt hytte. Tekniske installasjoner legges i veitrase.

For eiendom g/b/fnr. 44/1/131 tillates en oppgradering av eksisterende avkjørsel. Tiltakene skal godkjennes av grunneier

#### 3.1.3 Fritidsbebyggelse – frittliggende

Maksimalt antall hytter tillatt oppført innenfor hvert byggeområde BFF1 – BFF30:

| Del-område | Bygge-område | Størrelse | Eksisterende bebygde hytter | Eksisterende ubebygde hytter | Tillatt nye hytter | Hytter totalt |
|------------|--------------|-----------|-----------------------------|------------------------------|--------------------|---------------|
|            | BFF1         | 4,2daa    | 0                           | 4                            | 0                  | 4             |
| L          | BFF2         | 13,6daa   | 5                           | 0                            | 0                  | 5             |
| L          | BFF3         | 4,8daa    | 1                           | 1                            | 0                  | 2             |
| L          | BFF4         | 36,9daa   | 9                           | 3                            | 4                  | 16            |
| L          | BFF5         | 1,8daa    | 1                           | 0                            | 0                  | 1             |
| L          | BFF6         | 1,6daa    | 1                           | 0                            | 0                  | 1             |
| L          | BFF7         | 2,3daa    | 2                           | 0                            | 0                  | 2             |
| M          | BFF8         | 25,3daa   | 11                          | 1                            | 0                  | 11            |
| M          | BFF9         | 46,0daa   | 20                          | 0                            | 2                  | 22            |
| M          | BFF10        | 8,0daa    | 8                           | 0                            | 0                  | 8             |
| S          | BFF11        | 5,4daa    | 2                           | 0                            | 0                  | 2             |
| S          | BFF12        | 2,0daa    | 1                           | 0                            | 0                  | 1             |
| O          | BFF13        | 10,0daa   | 5                           | 0                            | 0                  | 5             |
| T          | BFF14        | 1,7daa    | 1                           | 0                            | 0                  | 1             |
| T          | BFF15        | 1,1daa    | 1                           | 0                            | 0                  | 1             |
| T          | BFF16        | 8,9daa    | 2                           | 0                            | 0                  | 2             |
| T          | BFF17        | 44,0daa   | 14                          | 0                            | 4                  | 18            |
| T          | BFF18        | 17,4daa   | 8                           | 0                            | 1                  | 9             |
| T          | BFF19        | 19,3daa   | 6                           | 0                            | 1                  | 7             |
| T          | BFF20        | 3,7daa    | 2                           | 0                            | 0                  | 2             |
| T          | BFF21        | 10,0daa   | 4                           | 1                            | 0                  | 5             |
| T          | BFF22        | 11,5daa   | 6                           | 0                            | 0                  | 6             |
|            | BFF23        | 5,2daa    | 0                           | 0                            | 4                  | 4             |
| S          | BFF24        | 14,7daa   | 3                           | 0                            | 2                  | 5             |
| S          | BFF25        | 28,7daa   | 7                           | 0                            | 4                  | 11            |

|   |               |                 |            |           |           |            |
|---|---------------|-----------------|------------|-----------|-----------|------------|
| S | BFF26         | 50,6daa         | 6          | 0         | 14        | 20         |
| P | BFF27         | 1,3daa          | 0          | 1         | 0         | 1          |
| P | BFF28         | 4,9daa          | 4          | 0         | 0         | 4          |
| P | BFF29         | 7,9daa          | 4          | 2         | 0         | 6          |
| P | BFF30         | 1,0daa          | 0          | 1         | 0         | 1          |
|   |               |                 |            |           |           |            |
|   | <b>Totalt</b> | <b>393,6daa</b> | <b>134</b> | <b>14</b> | <b>36</b> | <b>183</b> |

### Utnyttelsesgrad

Det tillates maksimalt bebygd areal BYA pr. tomt = 250m<sup>2</sup>, inklusiv parkering

Det tillates oppført fritidsbolig med en boenhet pr. tomt. I tillegg tillates oppført to sekundærbygg (anneks, garasje, bod, grillhytte etc.)

- Fritidsbolig kan oppføres/utvides til maksimalt 150m<sup>2</sup> BYA.
- Anneks kan oppføres inntil 30,0m<sup>2</sup> BYA.
- Frittstående garasjer begrenses til en etasje og grunnflate ikke over 50m<sup>2</sup> BYA. Loft med boareal på garasjen tillates ikke.
- Grillhytte 20,0m<sup>2</sup> BYA.
- Frittstående bod/uthus kan oppføres inntil 15,0m<sup>2</sup> BYA.
- Det skal avsettes areal til 2 parkeringsplasser pr. tomt, tilsammen 36,0m<sup>2</sup> BYA.

### Høydebegrensning

Alle mål tas fra gjennomsnittlig planert terreng.

- Fritidsboliger kan oppføres med maksimal mønehøyde på 5,5m, og gesimshøyde på 4,0m.
- For hytte TB2, TB3 og TB4 innenfor BFF23 tillates mønehøyde på 6,5m, og gesimshøyde på 4,0m
- Anneks kan ha maksimal mønehøyde på 4,5m<sup>2</sup> og gesimshøyde på 2,5m
- Garasjer kan oppføres med mønehøyde på 4,0m og gesimshøyde på 3,0m.
- Bod/uthus kan ha maksimal mønehøyde på 4,0m og gesimshøyden skal ikke overskride 2,5m.

### Byggegrenser

Byggegrense fra senterlinje nye veier er 8m.

*Byggegrense fra Blektjenna er tegnet inn på planen.*

Der byggegrense ikke er vist følger byggegrense formålsgrensen.

### Estetikk

Hyttene skal ha saltak og tekkes med torv, tre eller materialer med mørk og matt farge.

Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen.

Bod/garasje/anneks eller grillhytte skal plasseres i naturlig tilhørighet til fritidsboligen.

Utebelysning skal ikke være sjenerende. Det er ikke tillatt med vegbelysning/gatelys.

### **3.1.2 Skiløypetrase`**

Omfatter skiløype innenfor planområdet. Der skiløypa krysser SKV2, Blekaveien, og SKV18 skal løypa lages slik at farten i løypa senkes mest mulig. Krysningpunkter skal skiltes med varselskilt for «Kryssende skiløype».

### **3.1.3 Renovasjonsanlegg BRE**

Omfatter areal avsatt til renovasjon ved avkjørselen til Langmyrveien.

### **3.1.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg**

Omfatter areal for trafo og VA-anlegg.

## **§3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)**

### **Generell bestemmelse:**

Avkjørsel mot fv. 358 Gautefallveien anlegges i henhold til Statens vegvesens krav til geometrisk utforming og sikt for avkjørsler.

Nye veger skal legges slik at høye skjæringer og fyllinger begrenses så mye som mulig. Fyllinger skal påføres jord og tilsås med stedegen vegetasjon. Til murer skal benyttes miljøtilpasset tørrmur.

Nye veier etableres med veibredde 4,0m og med 1,5m annen vegareal på begge sider.

### **3.2.1 Kjørevei**

Gjelder private og offentlig veier i planområdet.

**o\_SKV1** omfatter eksisterende fv. 358 Gautefallveien med byggegrense på 20m fra senterlinje vei.

**SKV2 – SKV10** omfatter eksisterende veier i feltet.

**SKV11** Adkomst til BFF1.

**SKV12** veistrekning som sammenbinder SKV7 og SKV8

**SKV13** Adkomst til hytte 2 – 5 innenfor BFF26

**SKV14** Adkomst til BFF14

**SKV15** Adkomst til eksisterende og nye hytter innenfor BFF17

**SKV16** Adkomst til eksisterende og nye hytter innenfor BFF25 og BFF26

**SKV17** Adkomst til hytte 9 – 14 innenfor BFF26

**SKV18** Adkomst til hytter innenfor BFF23

**SKV19** Adkomst til eksisterende og nye hytter innenfor BFF24

**SKV20** Benyttes som kjørevei frem til renovasjonsbod ved avkjørselen til Sølia. Veien skal være enveiskjørt i nord-østgående retning og ha tillatt fartsgrense 20km/t.

### **3.2.2 Annen veigrunn/ tekniske anlegg**

Arealer benyttes til grøft, tekniske installasjoner, skjæringer, fyllinger og snøopplag langs veien.

### **3.2.3 Annen veigrunn/ grøntareal**

Gjelder veikant og grøft mellom veikant og tilstøtende formål. Areal skal benyttes til snø opplag etc. Høy vegetasjon tillates ikke av trafiksikkerhetsgrunner.

### **3.2.4 Parkering**

Arealene benyttes til felles parkeringsplasser for hyttene i planområdet. Plassen kan også benyttes som gjesteparkering. Det kan etableres ladestasjoner iht. hytteeiernes behov.

## **§3.5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (Pbl §12-5 nr. 5)**

### **3.5.1 Friluftsmål LF**

Området skal bevares som naturområde. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, er ikke tillatt.

Etter avtale med grunneier kan felles møteplass/ grillplass tilrettelegges.

Det kan anlegges installasjoner for nødvendig teknisk infrastruktur innenfor friluftsområdet. Traseer skal legges skånsomt i terrenget og sprengning av sva-fjell skal unngås.

### **§3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl §12-5 nr. 6)**

#### **3.6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag**

Gelder formålet VFV1 – VFV3 som omfatter Blektjenna, Grostjenn og Standardtjennane som skal bevares slik de ligger i dag.

## **§4 - HENSYNSSONER**

### **Pbl §12-6**

#### **4.1 H140 Frisikt**

I avkjørselen til Blekaveien skal det være frisikt 10 x 153 m i begge retninger. De tre andre avkjørslene innenfor planområdet skal ha frisikt 4x122m. I frisiktsonene skal det være fri sikt fra minimum 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som hindrer sikt er ikke tillatt og områdene skal ikke benyttes til sikthindrende snøopplag.

#### **4.2 H310 Ras- og skredfare**

H310-1 og H310-2 gjelder fare for snøskred. Innenfor fareområde H310-1 skal vegetasjonen beholdes sør-øst for høyspentlinje og innenfor fareområde H310-2 skal vegetasjonen beholdes øst for Blekaveien.

Innenfor H310-3 skal det utføres spettrensk hver 10-15 år. Det skal settes opp skilt i hver ende som opplyser at opphold skjer på eget ansvar.

#### **4.3 H320 Flomfare**

Det skal ikke etableres nye byggetiltak innenfor området for flomfare.

#### **4.4 H370 Høyspenningsanlegg**

I området er det vist høyspenttrase med sikringssone på 14m. I denne sonen tillates ikke oppført bygninger eller andre varige konstruksjoner. Ny el-tilførsel i området skal legges i jordkabel

#### **4.5 H550 Hensyn Landskap**

Området med store steinblokker som skal bevares som landskapselementer.

#### **4.6 H560 Bevaring naturmiljø**

Trær og øvrig vegetasjon innenfor område markert som H560 skal bevares intakt uten hogst av trær (inklusive vedhogst) eller andre tekniske inngrep da hensynsonen skal utvikles mot eldre skog med større verdi for naturmangfold enn i dag. Hogst (inkl. utsiktshogst) må unngås, og grove trær og død ved må i særdeleshet bevares. Området kan heller ikke brukes til lagring, tilrigging og massedeposering o.l. Trær som ev faller over stier kan felles og legges inn i hensynssonen.

Kommune

Drangedal

**Ferdigattest**

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Jarl Johnsen  
Helleskogen 6  
4810 Eydahavn.

Byggherre (navn, adresse)

Jarl Johnsen  
Helleskogen 6  
4810 Eydahavn.

**Ferdigattest er gitt for**

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|-------------------|------|------|----------|-------------|
| Bleka             | 44   | 1    | 60       |             |

**Spesifikasjon**

| Søknadsdato       | Arbeidets art | Byggets art | Vedtak dato | Saksnr. |
|-------------------|---------------|-------------|-------------|---------|
| 03.09.96.         | Nybygg        | Hytte       |             |         |
| Behandling/vedtak |               |             |             | 77/96   |

Vi har besikket arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksen-  
dring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Ildsted ikke kontrollert.

Rekkverk til veranda mangler.

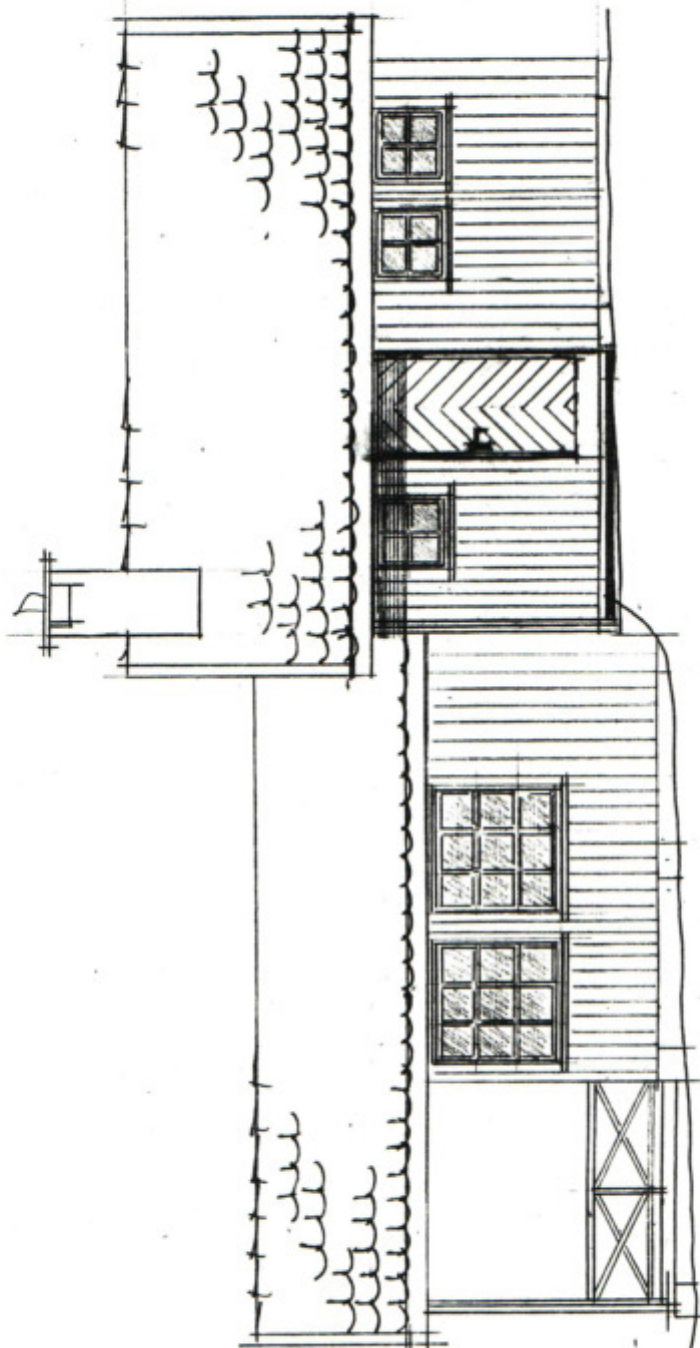
Merknader

**Underskrift**

| Sted        | Stempel/underskrift |
|-------------|---------------------|
| Drangedal   |                     |
| Dato        |                     |
| 03.11.1998. | <i>K. Jellish</i>   |

**Kopi sendt til**

|                                              |      |         |
|----------------------------------------------|------|---------|
| <input type="checkbox"/> ansvars-<br>havende | Navn | Adresse |
|                                              | Navn | Adresse |
| <input type="checkbox"/> andre               | Navn | Adresse |
|                                              | Navn | Adresse |



DRANGEDAL KOMMUNE  
Bygningrådet

APPROBERTE TEGNINGER

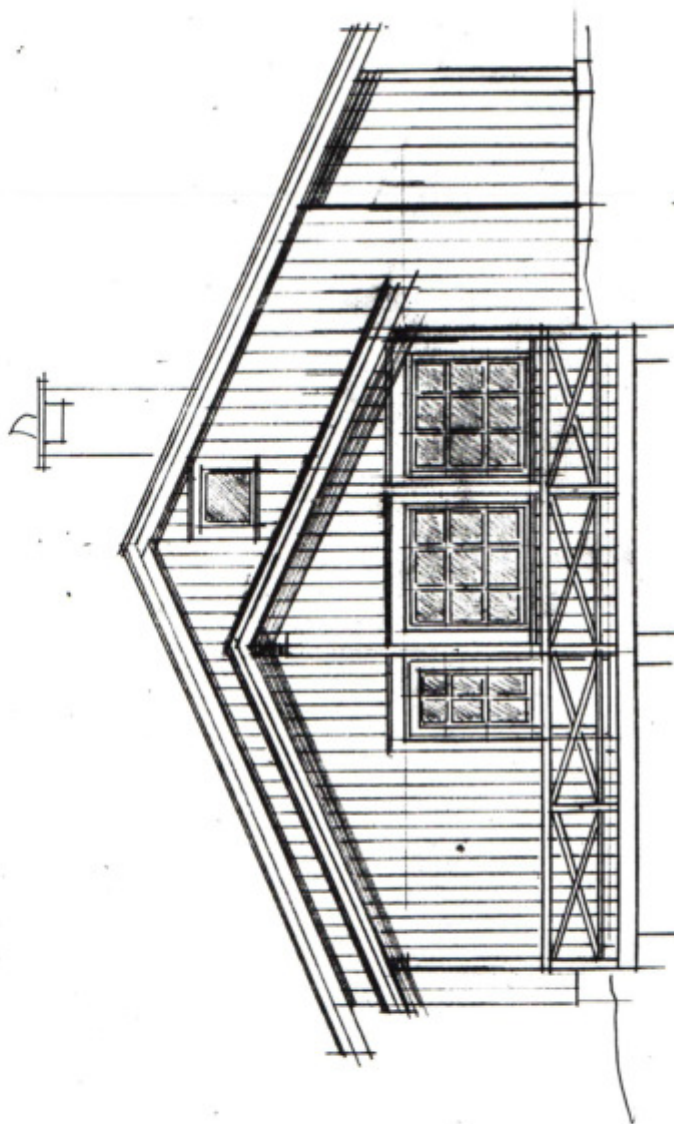
6

EARL JOHNSEN  
HYTTE GAUTEFALL

FASADE  
Sør

1:50

31.08.96 *GH*



DRANGEDAL KOMMUNE  
Bygningsrådet

APPROBETE TEGNINGER

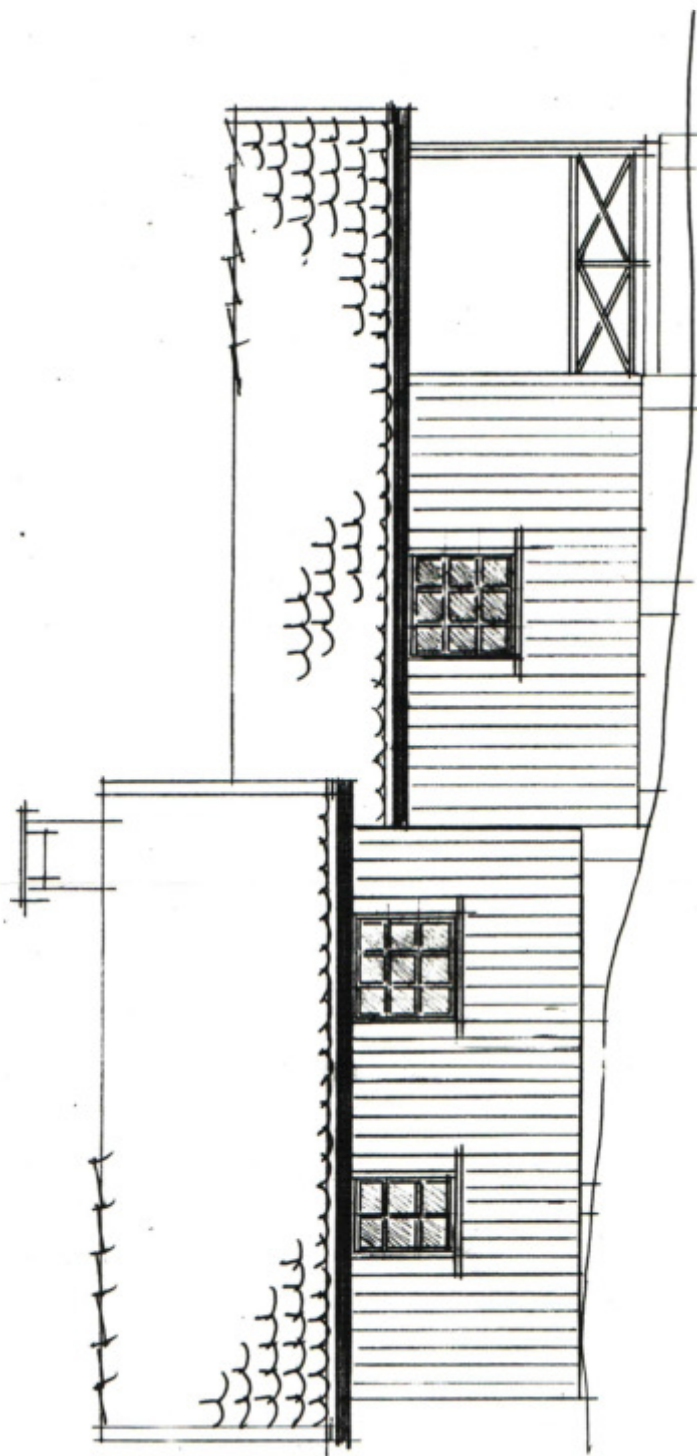
5

EARL JOHNSEN  
HYTTE BAUTEFALL

FASADE  
Vest

1:50

31.8.96 06



DRANULUM  
Bygningsrådet

# APPROBENTE TEGNINGER

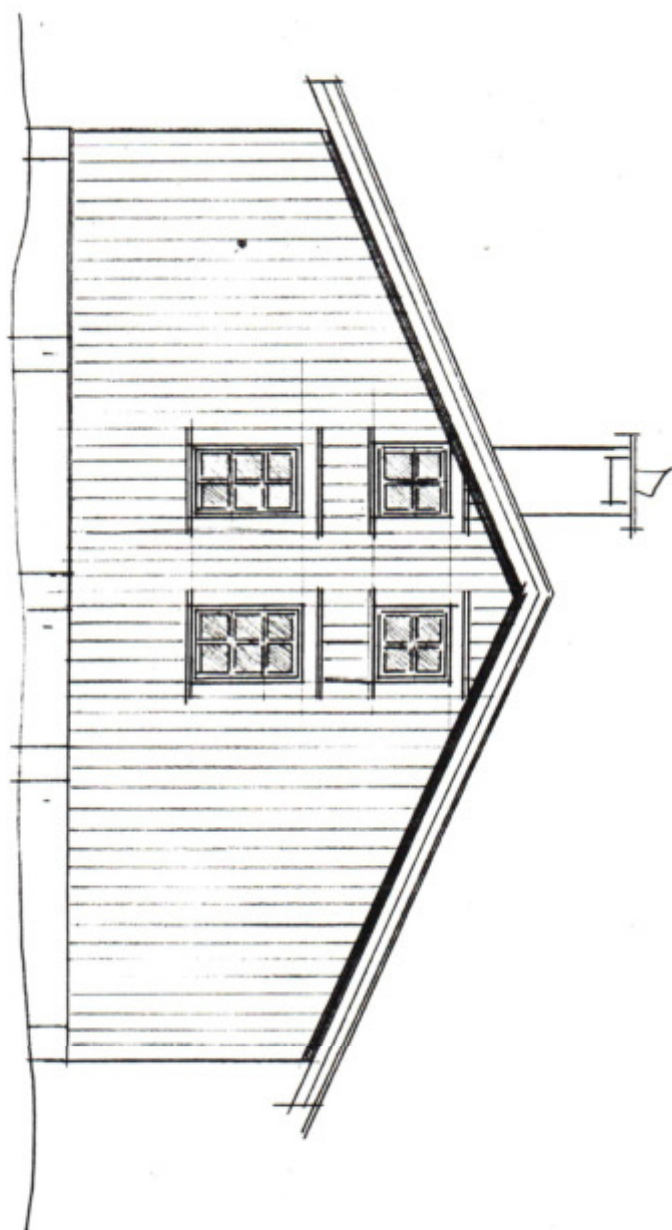
7.

JARL JOHNSEN  
HYTTE GAUTEFALL

FASADE Nord

1:50

31.08.96 OK



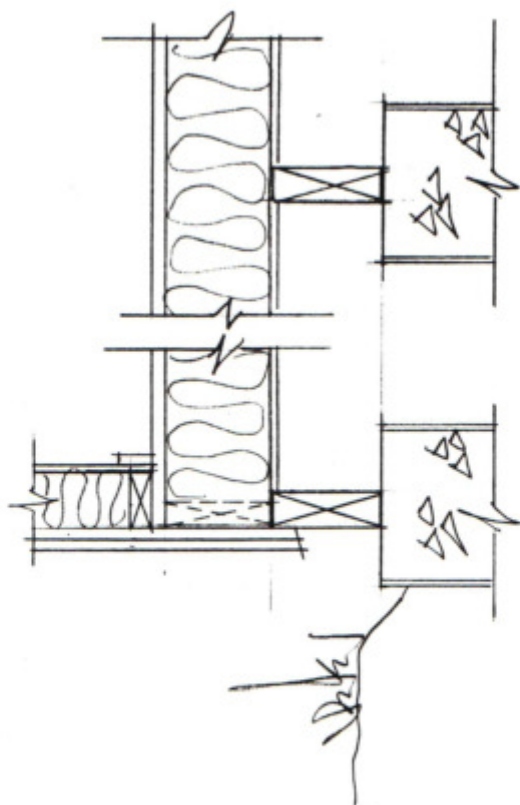
DRANGEDAL KOMMUNE  
Bygningssaker

APPROXIMATE TONNINGER

8.

31.08.96 GKS

|                                                  |      |
|--------------------------------------------------|------|
| JARL JOHNSEN<br>HYTTE GAUTEFALL<br>FASADE<br>Øst | 1:50 |
|--------------------------------------------------|------|



APPROPRIATE TECHNIQUES

EARL JOHNSEN  
HYTIE GAUTEFALL

|                |      |
|----------------|------|
| FUNDAMENT-PLAN | 1:50 |
|----------------|------|

31.8.86 GBL

JARL JOHNSON  
HYTIE GAUTEFALL

# PLATE

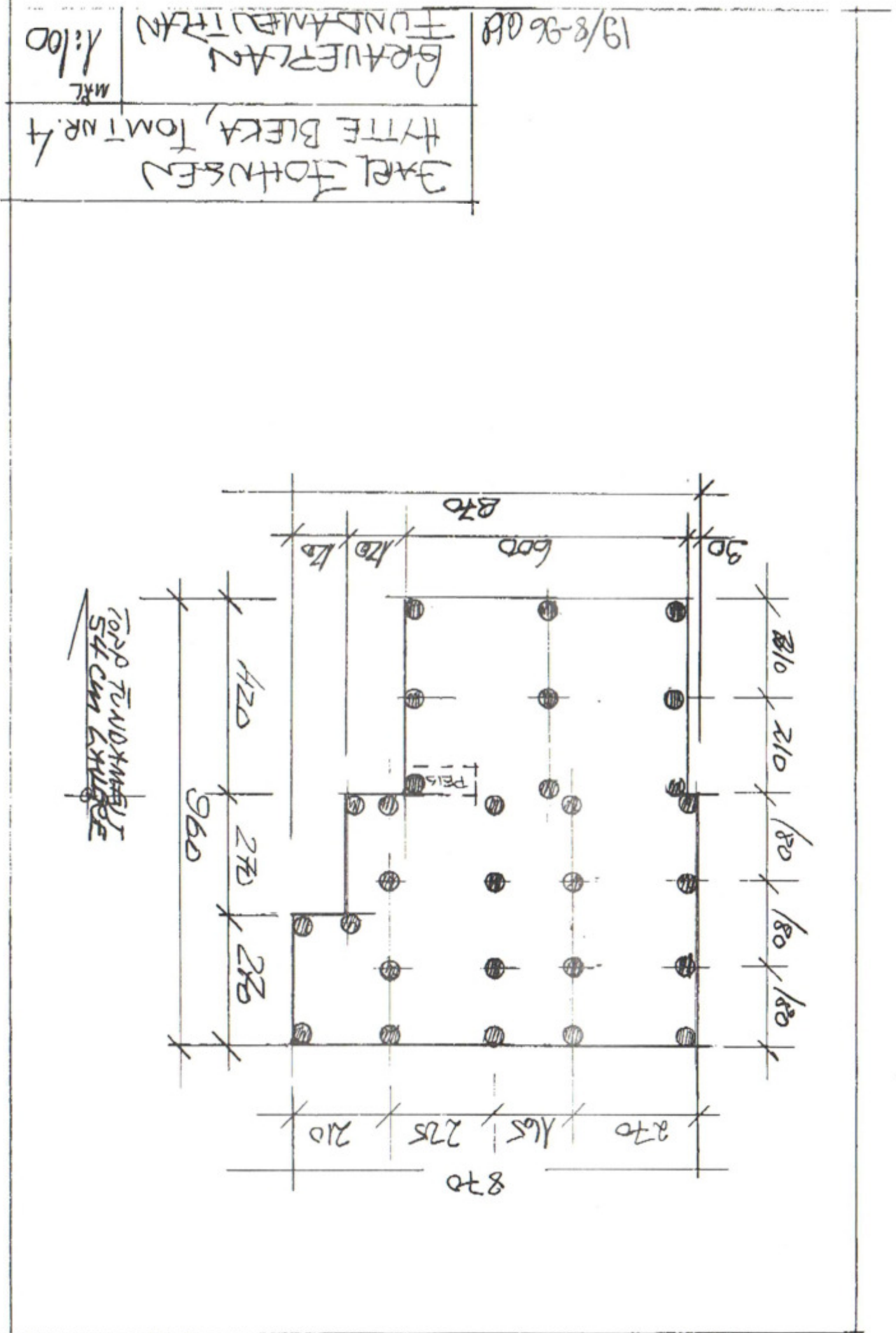
31.8.96 CFF

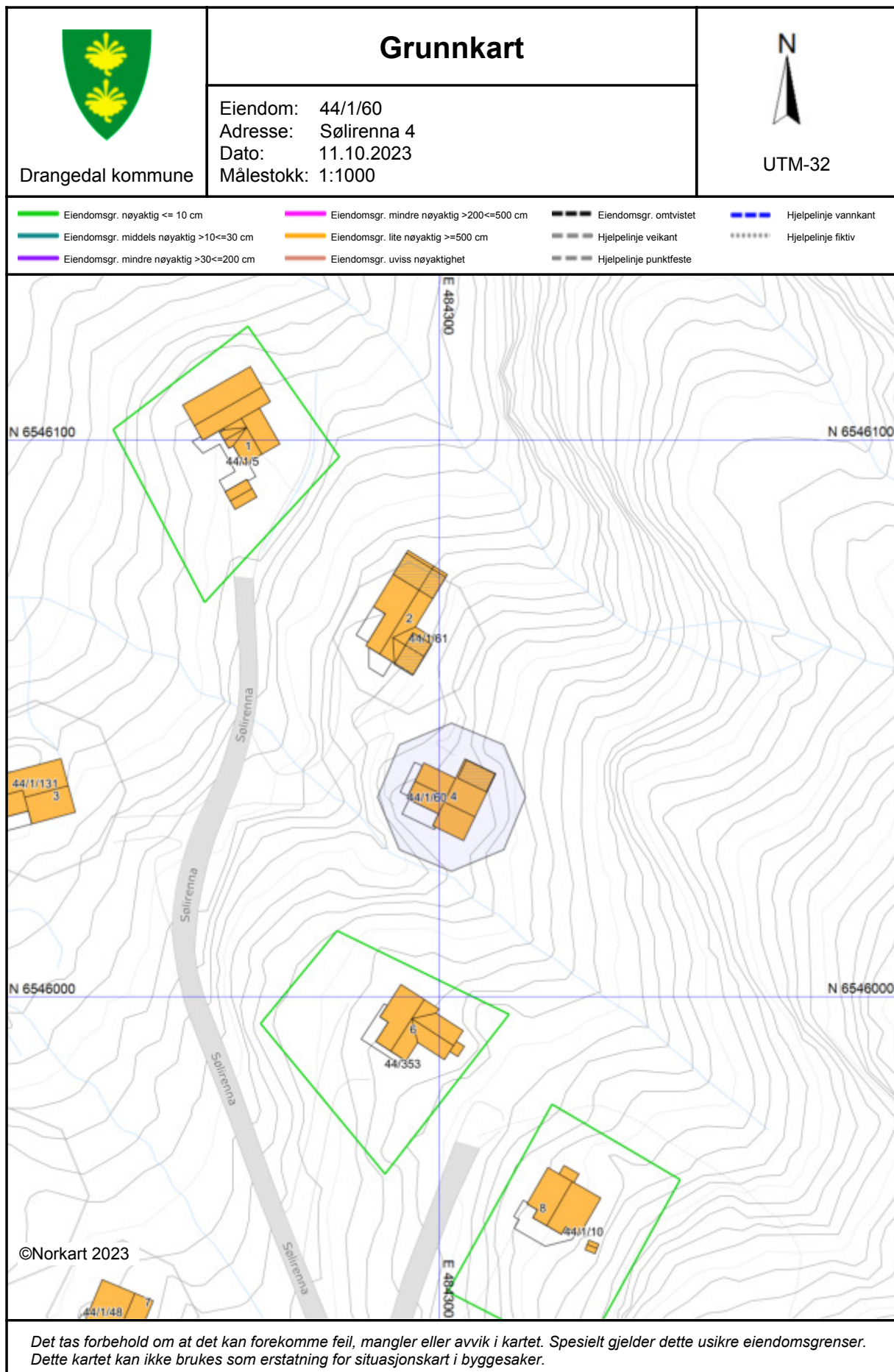
05:17



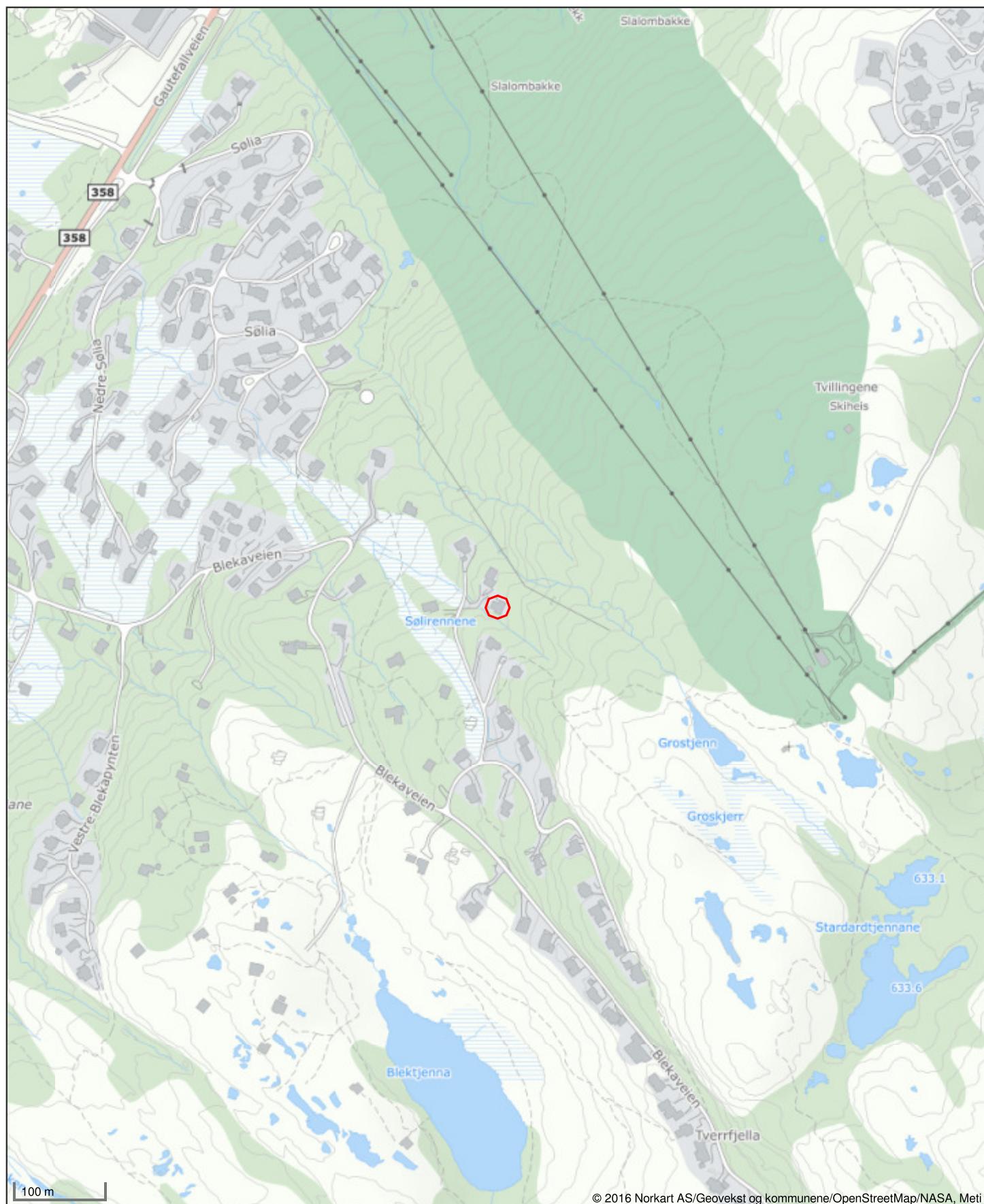


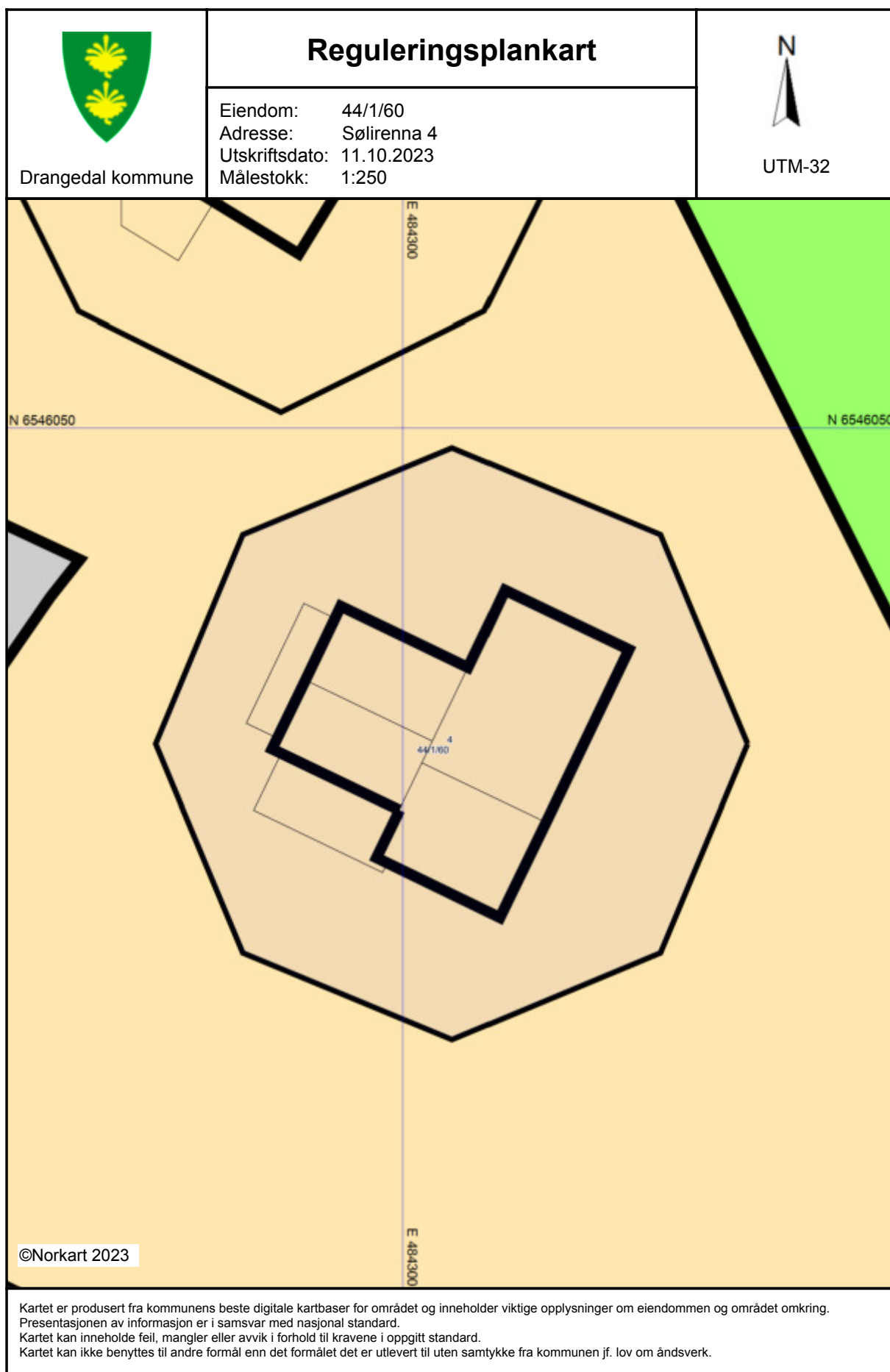
[illegible]





# Oversiktskart for eiendom 3815 - 44/1/60/





## Tegnforklaring

|                                                                                   |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <i>Reguleringsplan PBL 2008</i>                                                   |                                            |
|  | Angitthensyngrense                         |
|  | Fritidsbebyggelse - frittliggende          |
|  | Kjøreveg                                   |
|  | Friluftsmål                                |
|  | Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper |
|  | Angitthensynsone - Bevaring naturmjø       |
| <i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>                                |                                            |
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde      |
|  | Planens begrensning                        |
|  | Formålsgrense                              |
|  | Faresonegrense                             |
|  | Regulert tomtegrense                       |
|  | Bebyggelse som inngår i planen             |

30 m

26

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

Solirennå

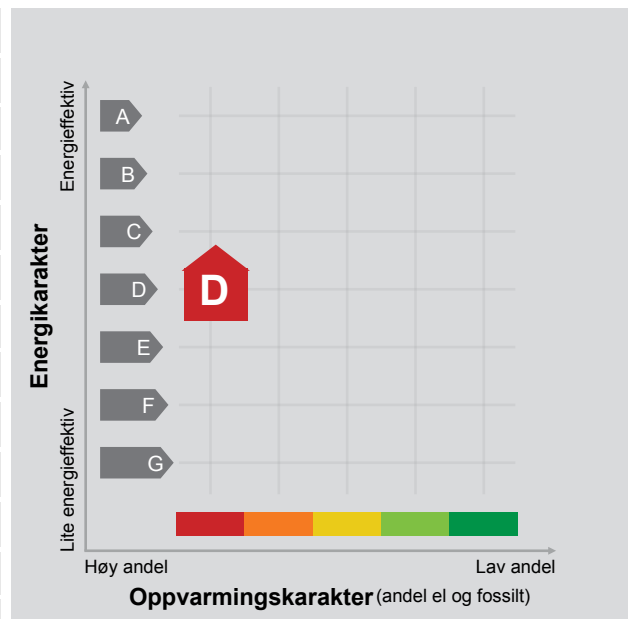
Solirennå

Europaveg  
 Europaveg  
 Europaveg tunnel  
 Riksveg  
 Riksveg  
 Riksveg tunnel  
 Fylkesveg  
 Fylkesveg  
 Fylkesveg tunnel  
 Kommunalveg  
 Kommunalveg  
 kommunalveg tunnel  
 Privatveg  
 Privatveg  
 privatveg tunnel  
 Skogsbilveg  
 Skogsbilveg  
 skogsbilveg tunnel  
 Ferje  
 Ferje  
 Gang- og sykkelveger  
 Gang- og sykkelveg  
 Annet gangareal  
 Annet gangareal

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Sølirenn 4                           |
| Postnummer        | 3750                                 |
| Sted              | DRANGEDAL                            |
| Kommunenavn       | Drangedal                            |
| Gårdsnummer       | 44                                   |
| Bruksnummer       | 1                                    |
| Seksjonsnummer    | —                                    |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | 60                                   |
| Bygningsnummer    | 8606056                              |
| Bruksenhetsnummer | H0101                                |
| Merkenummer       | 78c4ecf9-bce5-4494-a471-7486a7688df0 |
| Dato              | 17.10.2023                           |



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér 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)

- Slå el.apparater helt av

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg  
- Luft kort og effektivt

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus       |
| <b>Bygningstype:</b>            | Fritidsbolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1998         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre          |
| <b>BRA:</b>                     | 90           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Ved  |
| <b>Ventilasjon</b> | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

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

Adresse: Sølirennå 4  
Postnummer: 3750  
Sted: DRANGEDAL  
Kommune: Drangedal  
Bolignummer: H0101  
Dato: 17.10.2023 8:59:05  
Energimerkenummer: 78c4ecf9-bce5-4494-a471-7486a7688df0

Kommunennummer: 3815  
Gårdsnummer: 44  
Bruksnummer: 1  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 60  
Bygningsnummer: 8606056

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: 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.

# Tilstandsrapport

📍 Sølirena 4, 3750 DRANGEDAL

📖 DRANGEDAL kommune

# gnr. 44, bnr. 1, fnr. 60

Areal (BRA): Fritidsbolig 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.10.2023

Rapportdato: 17.10.2023

Oppdragsnr.: 20917-1205

Referansenummer: WQ1285

Autorisert foretak: Ramberg Takst



Gyldig rapport  
17.10.2023

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.

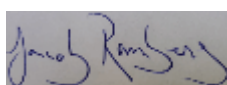
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen 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 Gudveig Tveite Johnsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Sølienna 4 i Kragerø kommune. Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: takkonstruksjon, veggkonstruksjon, vinduer, renner, overflater, ildsted, feieluke, innvendig trapp, innvendige dører, vegg baderom, membran baderom, flisgulv baderom, vannrør og el-anlegg.

TG: 3 er gitt til: terrasser.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1998

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen står på pilarer i betong.  
Reisverk i tre med stående bordkledning.  
Saltak med sperrer i tre og takteking av takshingel.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdører i tre.

Terrassedør i tre med glassfelt.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

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

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Toalett, vask med baderomsinnredning og dusjkabinett.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog og profilerte fronter.  
Laminat benkeplate med enkel vask i stål.  
Avsatt plass til kjøleskap.  
Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er rør-i-rør, rørskap lokalisert på bad.  
Avløpsrør i plast.  
Varmtvannstank på ca. 120 liter.  
Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.  
Brannslukningsapparat og røykvarslere registrert.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Fritidsbolig |        |       |       |
|--------------|--------|-------|-------|
| ETASJE       | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 1 etasje     | 90     | 86    | 4     |
| Loft         | 0      | 0     | 0     |
| Sum          | 90     | 86    | 4     |

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

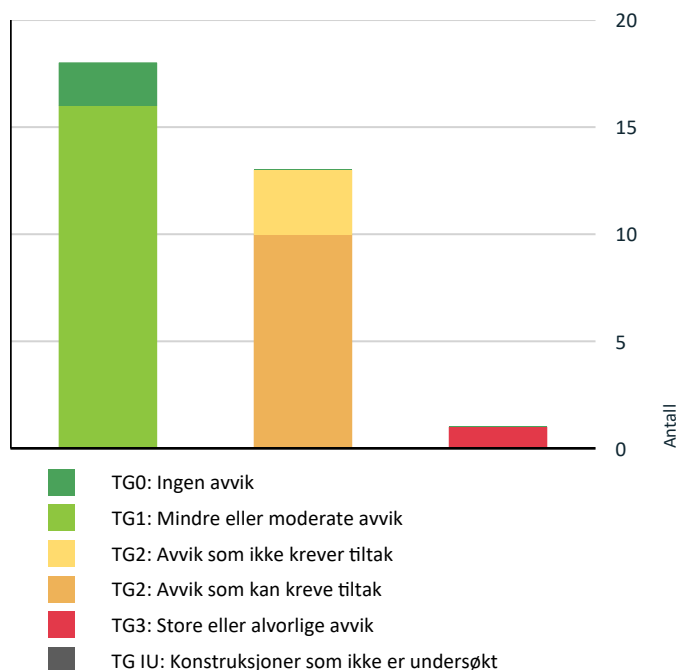
[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

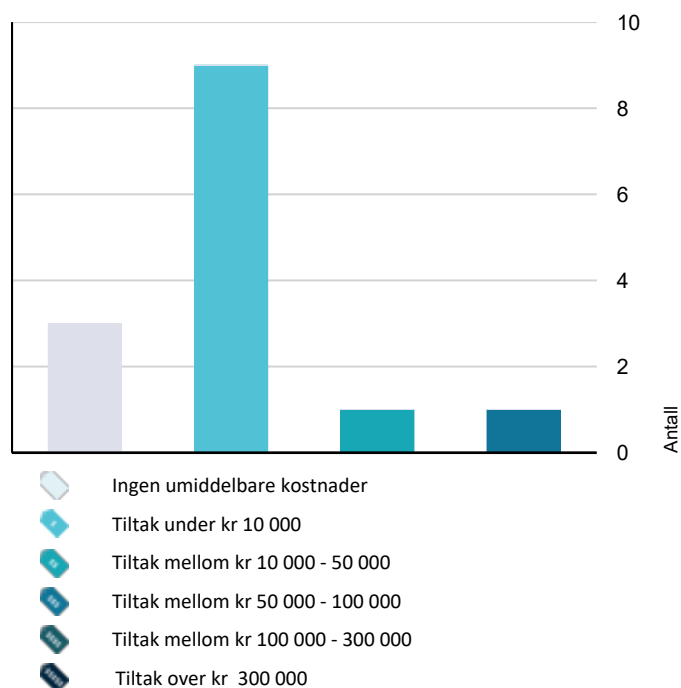
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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 fritidsbolig beliggende på Gnr: 44 Bnr: 1 Fnr: 60 med adresse Sølirenn 4 i Drangedal kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert deformasjoner på renner.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Det er registrert en dør inne i tilbyggsdelen som subber i gulvet, eier opplyser om at denne døren tar litt i karm under veldig tung snølast. Fra utsiden er det registrert at det kun er pilarer ved eldre hyttedel og yttervegg av tilbygg, det kan hende dette spennet er for langt og er noe underdimensjonert for snølast. Overvåk takkonstruksjonen med snølast, utfør ytterligere undersøkelser og vurder en utbedring av bærende elementer om spennet blir for langt.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.  
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.  
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

Det er registrert enkelte dører som tar i karm, subber i gulv og er vanskelig å lukke.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Varerør er ikke stedvis ført synlig frem, som på for eksempel kjøkken, her er varerør skjult under sokkel uten tettemuffer.

Eventuelt lekkasjevann fra rørskap ledes ut under fritidsboligen, dette er jo da ikke synlig, og det kan være vanskelig å oppdage lekkasje.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

### Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er trepanel i våtsone.

Det er registrert noe fuktmerker på trepanel bak dusjkabinett.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Det er registrert ufagmessig utførelse av flis, det er stedvis høydeforskjell på flis.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1998

**Kommentar**  
I følge eier.

### Standard

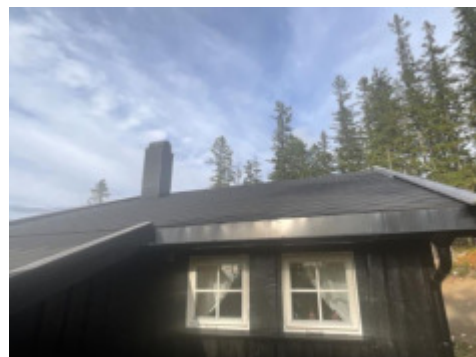
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                                  |
|------|---------|--------------------------------------------------|
| 2014 | Tilbygg | Spisestue og soverom mot nordøst bygd på i 2014. |
|------|---------|--------------------------------------------------|



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.

## UTVENDIG

### Taktekking

1 TG 1

Taktekkingen er av pappshingel.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Utsnitt taktekking.

### Nedløp og beslag

1 TG 2

Beslag, renner og nedløp i stål.



Deformasjon på renne.

# Tilstandsrapport



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert deformasjoner på renner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renner må stedvis utbedres for TG:1.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående villmarkspanel.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Kledning nesten på terreng.



Kledning nesten på terreng.



Utsnitt veggkonstruksjon.

## Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

# Tilstandsrapport

Saltak med sperre i tre.

Takkonstruksjonen er gjenbygd. TG satt ut ifra synlige konstruksjonsdeler.  
Det er ikke registrert store nedbøyninger eller fuktmerker.

Det er registrert en endring i vinkelen over boden, dette påvirker ikke bruken av boligen.

Det er registrert en dør inne i tilbyggsdelen som subber i gulvet, eier opplyser om at denne døren tar litt i karm under veldig tung snølast. Fra utsiden er det registrert at det kun er pilarer ved eldre hyttedel og yttervegg av tilbygg, det kan hende dette spennet er for langt og er noe underdimensjonert for snølast.  
Overvåk takkonstruksjonen ved snølast, utfør ytterligere undersøkelser og vurder en utbedring av bærende elementer om spennet blir for langt.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Pilarer under tilbygg.

## Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en dør inne i tilbyggsdelen som subber i gulvet, eier opplyser om at denne døren tar litt i karm under veldig tung snølast. Fra utsiden er det registrert at det kun er pilarer ved eldre hyttedel og yttervegg av tilbygg, det kan hende dette spennet er for langt og er noe underdimensjonert for snølast.  
Overvåk takkonstruksjonen med snølast, utfør ytterligere undersøkelser og vurder en utbedring av bærende elementer om spennet blir for langt.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Tiltak:

Overvåk takkonstruksjonen med snølast, utfør ytterligere undersøkelser og vurder en utbedring av bærende elementer om spennet blir for langt.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer varierer i alder og kvalitet.

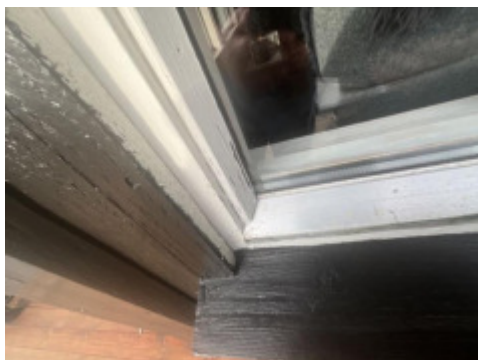


Utsnitt vinduer.

# Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.



Vær/aldersslitasje på vindu.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Dører

TG 1

Ytterdører i tre.

Terrassedør i tre med glassfelt.

Dørene har bruksslitasje jamfør med alder.



Inngangsdør.



Ytterdør mot bod.

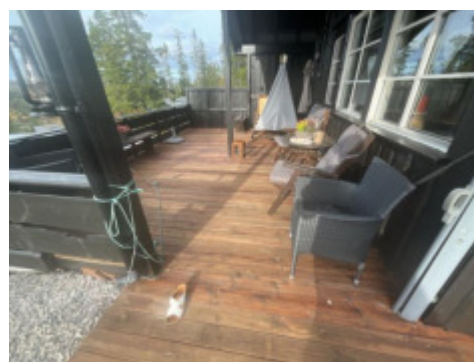


Terrassedør.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasser bygd opp i tre med rekker i tre.



Utsnitt veranda.

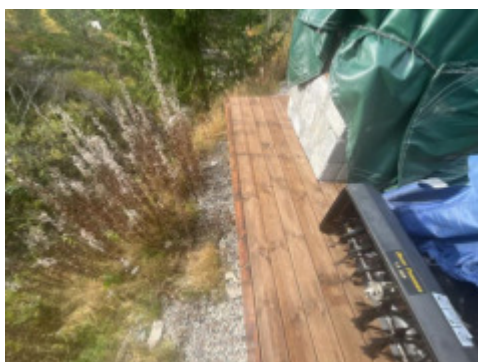
# Tilstandsrapport



Utsnitt veranda.



Råte i rekkverk.



Fall på over 0.5m uten rekkverk.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Det er ikke montert rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

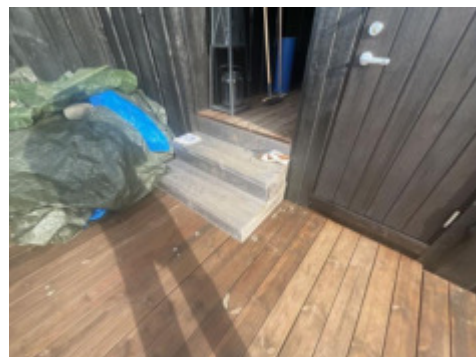
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Fall på over 0.5m uten rekkverk må utbedres og råte i rekkverk må skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Utvendige trapper

Trinn i tre mot inngangsparti.



Trinn i tre mot inngangsparti.

## INNSENDIG

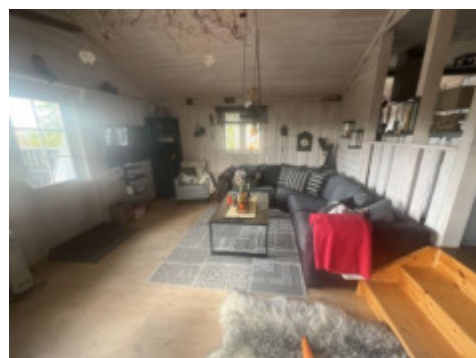
### Overflater

1 TG 2

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



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

# Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

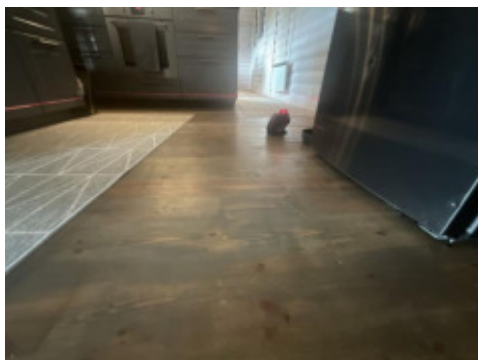
Det er registrert stedvis flekker på gulv og et brennmerke i gulv ved ildsted.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

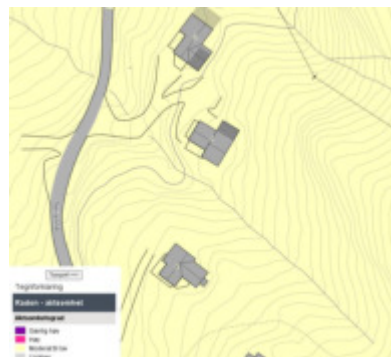


Høydeforskjeller kontrollert.

## Radon

1 TG 1

Eiendommen ligger innenfor et område med lav/moderat aktsomhetsgrad, i følge Radon aktsomhet.

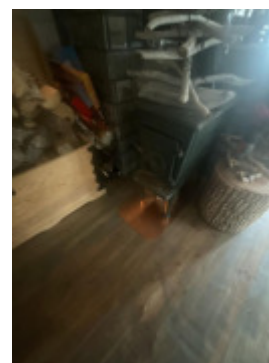


Radon aktsomhet.

## Pipe og ildsted

1 TG 2

Elementpipe med ildsted mot gang og i stue.  
Feieluke er ved ildsted mot gang.

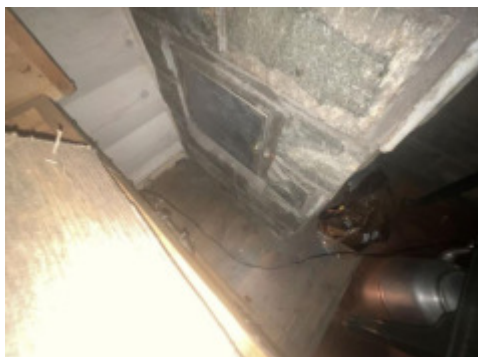


Utsnitt ildsted.



Utsnitt ildsted.

# Tilstandsrapport



Feieluke.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Innvendige trapper

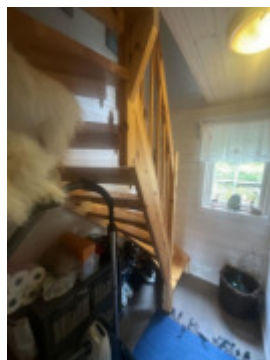
TG 2

Innvendig trapp i tre.

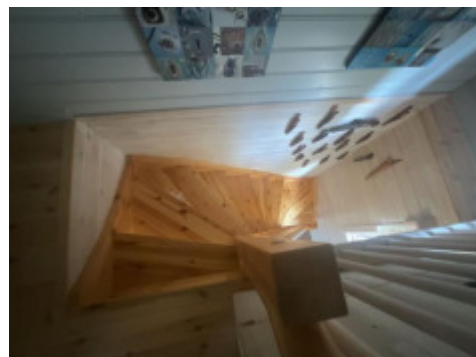
Det er en trapp til loft og trinn mot stue.



Trinn til stue.



Trapp til loft.



Trapp til loft.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



Utsnitt innerdør.



Utsnitt innerdør.

# Tilstandsrapport



Utsnitt innerdør.

## Vurdering av avvik:

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

Det er registrert enkelte dører som tar i karm, subber i gulv og er vanskelig å lukke.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dørvidere må stedvis justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

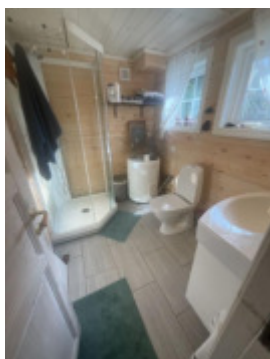
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av trepanel.

Himling har overflate av trepanel.

Toalett, vask med baderomsinnredning og dusjkabinett.



Utsnitt badrom.

**Årstall:** 2010

## Overflater vegger og himling

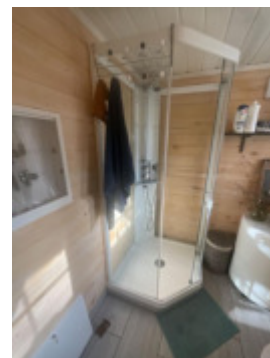
TO 2

Vegger har overflater av trepanel.

Himling har overflate av trepanel.



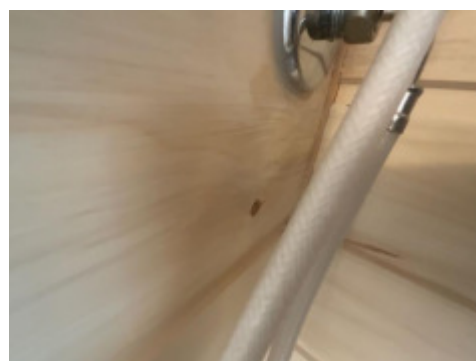
Utsnitt himling.



Utsnitt vegg



Utsnitt vegg.



Utsnitt vegg.

**Årstall:** 2010

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er trepanel i våtsone.

Det er registrert noe fuktmerker på trepanel bak dusjkabinett.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Fuktmerker må overvåkes.

Da dette er en fritidsbolig og det brukes dusjkabinett fungerer nok dette til dagens bruk. Skal bruken endres eller dusjløsning endres må det etableres overflater godkjent for våtsone.

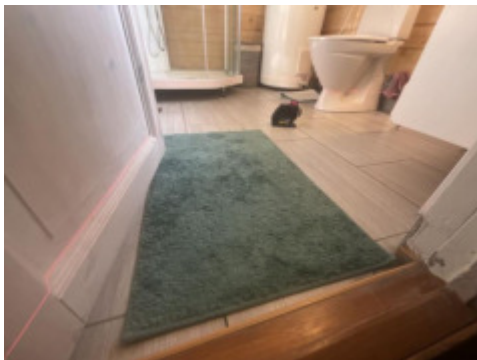
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Overflater Gulv

1 TG 2

Gulv har overfalte av flis.

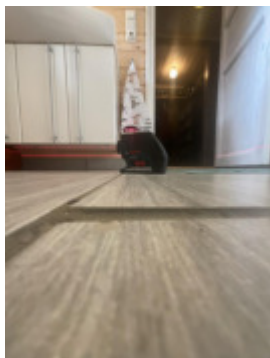
Det er registrert fall mot sluk som variere på grunn av ujevne fliser, men det er oppkant og sokkel så eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk før det renner ut av rommet.



Utsnitt gulv.



Utsnitt gulv.



Utsnitt gulv.

**Årstall:** 2010

## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

Det er registrert ufagmessig utførelse av flis, det er stedvis høydeforskjell på flis.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Ufagmessig utførelse av flis hemmer ikke bruken av rommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 2

Plastsluk.



Plastsluk.

**Årstall:** 2010

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

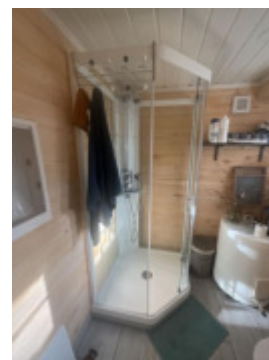
Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran, denne må innhentes om mulig. Kan ikke membran dokumenteres kan det være skjulte feil og avvik i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Sanitærutstyr og innredning

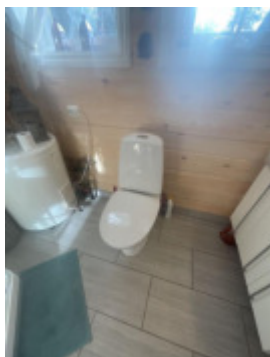
1 TG 1

Toalett, vask med baderomsinnredning og dusjkabinett.

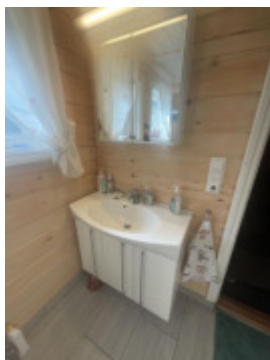


Dusjkabinett.

# Tilstandsrapport



Toalett.



Vask med baderomsinnredning.

Årstall: 2010

## Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.



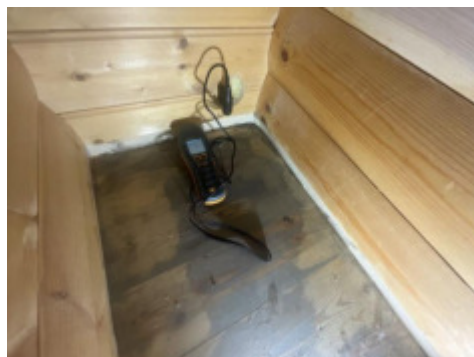
Elektrisk vifte.

Årstall: 2010

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking.

Årstall: 2023

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 1

Folierte skrog og profilerte fronter.  
Laminat benkeplate med enkel vask i stål.  
Avsatt plass til kjøleskap.  
Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.



Utsnitt kjøkken.

#### Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport



Avtrekk kjøkken.



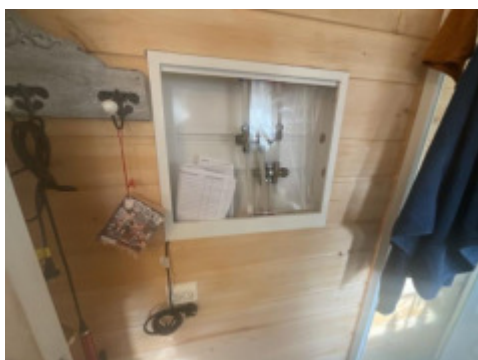
Eventuelt lekkasjevann ledes ut under fritidsbolig.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

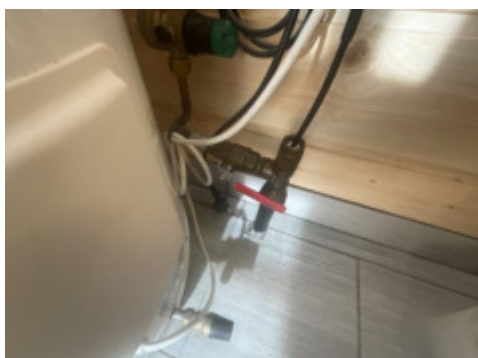
### Vannledninger

1 TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).  
Det er besiktiget i rørskap.  
Stoppekran til vann ved varmtvannstank på badetrom.



Rørskap.



Stoppekran vann.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Varerør er ikke stedvis ført synlig frem, som på for eksempel kjøkken, her er varerør skjult under sokkel uten tettemuffer.  
Eventuelt lekkasjevann fra rørskap ledes ut under fritidsboligen, dette er jo da ikke synlig, og det kan være vanskelig å oppdage lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Varerør må utbedres med tettemuffer.  
Det anbefales å lede eventuelt lekkasjevann til badetrom, der vannet blir synlig før det renner til sluk. På denne måten vil en lekkasje i rør-i-rør systemet oppdages med en gang.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Avløpsrør

1 TG 1

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør i plast.

### Ventilasjon

1 TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Varmtvannstank

1 TG 1

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

# Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg



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

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)  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntillop 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

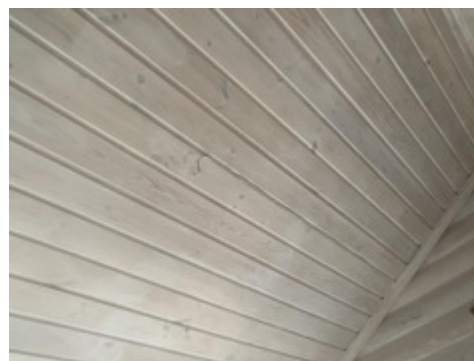
### Inntak og sikringsskap

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?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

**Kursoversikt stemmer ikke overens med antall kurser, eier opplyser om at kurser som mangler er ubrukt. Det er registrert løse ledninger i himling og på hyttevegg.**



Sikringsskap.



Løs ledning i himling.

# Tilstandsrapport



Løs ledning på hyttevegg.

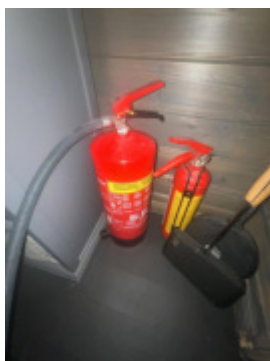
Kostnadsestimat: Under 10 000

## Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat og røykvarslere registrert.

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



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### Drenering

TG 1

Drenering naturlig på terreng.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Fritidsboligen står på pilarer av betong støpt i plastrør.  
Det er ikke registrert store nedbøyninger eller skjevheter.

Det er spennet på tilbygg som er forklart under takkonstruksjon. Om dette må utbedres, og om det utbedres med ekstra pilarer eller ikke må utarbeides med ytterligere undersøkelser.



Utsnitt pilarer.



Utsnitt pilarer.

### Terrengforhold

TG 0

# Tilstandsrapport

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller ras i følge kommunekart.  
Det var ingen samlinger av vann på eiendommen på befaringsdagen.

Det renner en elv forbi hytten på sørsiden.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TG 1

Eiendommen er tilkoblet det kommunale anlegget.  
Utvendige vann og avløpsrør i plast fra 2010.



Utvendige vann og avløpsrør kommer opp til hytte.

Årstall: 2010

# 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 (m<sup>2</sup>), 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

## Fritidsbolig

| Etasje   | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                                                                                           |                       |
|----------|-------------------------------|-------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|          | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                                                                       | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1 etasje | 90                            | 86    | 4     | Gang , Bad , Soverom , Soverom 2,<br>Soverom 3, Trapperom , Stue ,<br>Spisestue , Kjøkken | Bod                   |
| Loft     | 0                             | 0     | 0     | Soverom , Soverom 2                                                                       |                       |
| Sum      | 90                            | 86    | 4     |                                                                                           |                       |

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Loft har 2 soverom, men denne etasjen er ikke måleverdig, lav takhøyde på loft.

## 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 takhøyde?

☒ Ja

☐ Nei

*Kommentar:* Lofts etasje har ikke godkjent rømningsvei og lav takhøyde.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede              | Rolle         |
|------------|------------------------|---------------|
| 03.10.2023 | Jacob U. Ramberg       | Takstingeniør |
|            | Gudveig Tveite Johnsen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune                                    | gnr.          | bnr. | fnr. | snr. | Areal           | Kilde           | Eieforhold |
|--------------------------------------------|---------------|------|------|------|-----------------|-----------------|------------|
| 3815 DRANGEDAL                             | 44            | 1    | 60   | 0    | 500 m²          | Kommunekart.com | Festet     |
| Adresse                                    | Festekontrakt |      |      |      | Neste justering |                 | Utløpsdato |
| Sølirena 4                                 |               |      |      |      |                 |                 |            |
| Hjemmelshaver                              |               |      |      |      |                 |                 |            |
| Johnsen Gudveig Tveite, Johnsen Jarl Johan |               |      |      |      |                 |                 |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert hyttefelt i Drangedal kommune.

### Adkomstvei

Privat vei etter avkjørsel fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Plannavn: BLEKA SØLIANE.

Arealformål: Fritidsbebyggelse-frittliggende.

### Om tomten

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

### Tinglyste/andre forhold

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

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

### Kommuneplan

Kommunedelplan for Gautefallheia 2021-2033.

### Konsesjonsplikt

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

### Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp enebolig over 2 plan.

Loft har 2 soverom, og denne etasjen er ikke målverdig, lav takhøyde på loft.

Det er terrassearealer mot vest og sørvest på totalt ca. 60m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 0        | 1996 |

## Forsikring

| Selskap                                              | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| <b>Kommentar</b>                                     |          |      |                |              |
| 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 | 8     | Nei     |
| Situasjonskart   |      | Kommunekart.com                                                                                                                                                                | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Infoland.no      |      | Ambita.                                                                                                                                                                        | Gjennomgått | 0     | 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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/](http://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/WQ1285>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



**GURO HANA** | Eiendomsmegler | 94 25 46 52 | [guro@sormegleren.no](mailto:guro@sormegleren.no)

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