

# Blekaveien 3

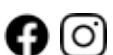
Bleka / Gautefall



Prisantydning: kr 2 290 000,-



**SØRMEGLEREN**



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





**Tradisjonell hytte med anneks, ildsted og stor terrasse. Usjenert beliggenhet nær skisenter og turterreng i flott natur!**

Området  
**Drangedal**

Adresse  
**Blekaveien 3**

Prisantydning  
**kr 2 290 000,-**

Omkostninger: **kr 73 720,-**  
Totalpris: **kr 2 363 720,-**  
Kommunaleavgifter: **kr 6 293,-**  
Formuesverdi: **kr 473 691,-**

---

Primærrom: 72 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 76 m<sup>2</sup>

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



**Guro Hana**  
Eiendomsmegler

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

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



**SØRMEGLEREN**

# BLEKAVEIEN 3

## BESKRIVELSE

Blekaveien 3 er en lun og koselig hytte med alt på en flate - perfekt for aktive feriedager året rundt. Rundt hytta er det flotte turområder med fjelltopper, oppkjørte skiløyper og fiskemuligheter. Det er ca. 900 meter til Gautefall skisenter, og hytta ligger usjenert til på en naturtomt med fin utsikt over de skogkleddede omgivelsene. Livet utendørs nytes til fulle på en stor terrasse, og uteplassen binder hytta sammen med et innredet anneks.

Stuen er innbydende med vedovn og god møbleringsfrihet, mens kjøkkenet har barløsning og fin skapplass. Videre er det et bad med biotoalett, en bod tilliggende badet og tre soverom, der det ene er innredet med garderobeskap. Deler av annekset brukes i dag som soverom, og her er det gode muligheter for å ta med seg gjester til fjells. Velkommen!

## OM EIENDOMMEN

### INNHold

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

Annet: Anneks på ca. 14 kvm.

### STANDARD

Entré

Hytta har et overbygd og godt skjermet inngangsparti med belsning. Vel inne ønskes man velkommen av en entré med grå gulvfliser og liggende trepanel på veggene. Her passer det fint å innrede med knagger og skohyller. Innenfor stuen er det en gang med plass til skap eller andre garderobeløsninger.

Stue

Stuen og kjøkkenet utgjør et åpent allrom for både store og små, med godt lysinnslipp og fin kontakt med naturen via vinduer i to himmelretninger. En glassdør fører ut til den store terrassen, og om sommeren er det hyggelig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Stuen har en lun atmosfære med tregulv og panelvegger, og man finner enkelt både roen og varmen foran en vedovn. Rommet er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer fint å innrede med spiseplatt utenfor kjøkkenet. Her er det plass til å samle venner og familie rundt et langbord.

Kjøkken

Kjøkkenet har treskrog, blå, profilerte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum av stål. Det er godt med skapplass, og her har man alt som trengs på et hyttekjøkken. Ut mot stuen er det en barløsning, og kjøkkenet har avsatt plass til komfyr. Over kokesonen er det installert en hetteventilator med belsning.

Bad/wc

Badet har lyst gulvbelegg og panelvegger malt i en behagelig blånyanse. På badet er det panelovn, biotoalett og dusjkabinett. Den øvrige innredningen består av servant med hvite underskap, to veggskap i samme stil og et speil med belsning. Her er det god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Tilliggende badet finner man en hendig bod.

Soverom og garderobe

Hytta har tre koselige soverom, og her er det gode muligheter for å ta med seg gjester til fjells. Deler av annekset benyttes i dag som soverom - et fint gjestehus når man får besøk. På hovedsoverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og et av de øvrige soverommene er innredet med garderobeskap. Ekstra lagringsplass finnes i annekset og i en bod ved badet.

### AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 72 kvm, Bruksareal: 76 kvm Sekundærrom: 4 kvm.

Bra. pr. etasje.: 1. etg. 76m<sup>2</sup>

P-rom inkl:

1.etasje; Entré, gang, bad, kjøkken, 3 x soverom, stue, spisestue.

S-rom inkl.:

1.etasje; Bod

Bod:

Bra: 14m<sup>2</sup> - S-rom: 14m<sup>2</sup>

S-rom inkl.:

Bod x 2

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

### BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

i følge Drangedal kommune.



## OPPVARMING

Hytta oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, supplert av en vedovn i stuen. Det er naturlig ventilasjon i hytta, og på kjøkkenet er det montert en ventilator. Varmtvannstanken er på ca. 30 liter, og sikringskapet er utstyrt med automatsikringer. Hytta er kun godkjent for vann til hyttevegg, og grå- og nedløpsvann føres ut under terrassen på sørsiden. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

## DIVERSE

- Tradisjonell hytte over ett plan.
- Parkering i en privat innkjørsel.
- Hytta har usjenert beliggenhet.
- Herlig terrasse på ca. 50 kvm.
- God utsikt over vakker natur.
- Kjøkken med god skaplass.
- Hyggelig stue med vedovn.
- Plass til flere soner i stuen.
- Bad innredet med dusjkabinett.
- Tre lune soverom, ett med skap.
- Anneks innredet med soverom.
- Lagringsplass i bod og annekset.

## TILSTANDSRAPPORT

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jacob Ramberg den 06.09.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Ramberg Takst ble kontaktet av Mari Schröder Hustad for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Blekaveien 3 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: taktekking, veggkonstruksjon,

takkonstruksjon, vinduer, dører, overflater, feieluke, etasjeskille, vann og avløpsrør, varmtvannstank, el-anlegg, pilarer og terrengforhold. TG: 3 er gitt til: manglende rekkverk på terrasse og utvendig trapp, og til baderom. Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget. Man må påregne vanlig vedlikehold.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 / Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Våtrom > Generell > Bad

TG2 / Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Grunnmur og fundament

Tomteforhold > Terrengforhold

TG2 / Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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 Sørmeegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

# BLEKAVEIEN 3

## BELIGGENHET

Hytta ligger usjenert og naturskjønt til i et veletablert hytteområde på Gautefall, vest i Drangedal kommune. Gautefall 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 når vintrene er snørike holder skiføret seg helt til mai.

Hytta ligger ca. 900 meter unna et av Telemarks største skisentre, Gautefall skisenter. Her finner du blant annet en av Norges mest moderne 6-seters ekspressheiser, samt 7 heiser, 16 forskjellige nedfarter og eget langrenn-/skiskytteranlegg. Gautefall Ski Lodge er et utmerket sted å ta med seg sin kjære for en romantisk overnatting, eller moro på after-ski med vennegjengen.

Sørmegleren Kragerø har eget utstillingsvindu på Skisenteret, for hyttesalg i Drangedal og omegn. 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 kan du prøve lykken i en flust av bekker og elver. 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. Fra hytta er det kun to minutters gange til nærmeste bussholdeplass.

## TOMT

Eierform: Festet tomt  
Omgivelsene er naturskjønne, og scenen er satt for feriemodus og påfyll av energi. Nærområdet byr på flotte turmuligheter året rundt, med fjelltopper, skiløyper og fiskevann. Hytta ligger usjenert til på en naturtomt med lyng, gress, fjell i dagen, trær og annen stedlig vegetasjon. Det er enkel adkomst via bilvei helt frem, og bilen parkeres i en privat innkjørsel nedenfor hytta.

Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget terrasse mot sørøst og sørvest, med et samlet areal på ca. 50 kvm. Den store terrassen binder hytta sammen med et annek, og er som et ekstra rom med mange innredningsmuligheter. På den herlige terrassen er det

belysning, trapp ned til tomten og fin utsikt over de skogkleddede omgivelsene. Uteplassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

## PARKERING

Nedenfor hytta er det en privat innkjørsel med mulighet for parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

## OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

### FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 20.04.19.82. Ferdigattesten gjelder hytte. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til frittliggende fritidseiendom, 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

Privat vei, etter avkjørsel fra offentlig vei. Fritidsboligen er tilkoblet lokalt anlegg, vann er ført inn, men fritidsboligen er kun godkjent for vann til hyttevegg. Vannet kommer fra toppen av Bleka feltet. Eiendommen har biotoalett og gråvann slippes ut på terreng.

### HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

1982/2334-3/31 Festekontrakt - vilkår  
17.08.1982

Festekontrakt med grunneier Olav Gautefald. Leien reguleres i samsvar med levekostnadsindeksen. Leien reguleres hvert tiende år, med virkning for den kommende ti-års periode.

Se hele festekontrakten i vedlegg til prospekt.

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:

1982/2334-2/31 Best. om adkomstrett  
17.08.1982

1986/2216-3/31 Bestemmelse om veg  
30.06.1986

"Eiendommen 44/27 har rett til veg, vann og avløp på eiendommen 44/1"

#### **UTLEIE**

Boligen har ikke egen utleiedel.

Viser til festekontrakt hvor det står følgende: "Framleie av hytte må ikke finne sted uten samtykke av eieren."

#### **ENERGIATTEST**

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

#### **ODEL**

Ingen odel.

#### **KONSESJON**

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

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER**

2 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
57 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 290 000,-))

73 720,- (Omkostninger totalt)

2 363 720,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

#### **OFFENTLIGE AVGIFTER**

Kr. 6 293 pr. år

#### **EIENDOMSSKATT**

Det er eiendomsskatt på kr. 3 794,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Kommunale avgifter: kr. 6 293,- pr. år. (Årsprognose for 2023)

Kommunale avgifter inkluderer følgende:

- Eiendomsskatt
- Feiing
- Renovasjon

Forsikring: ca. kr. 4 860,- pr. år.

Gautefall Hytteeierforening: ca. kr. 4 040,- pr. år.

Inkluderer følgende: Privat vann, løypeavgift, medlemsavgift og brøyting.

Festeavgift: kr. 2 525,- pr. år.

Nettleie DE Nett siste 12 måneder: 10 740,- pr. år.

Strømforbruk i 2022 var 9 125 kWh, i 2023 har forbruket januar-september vært på 5 439 kWh.

#### **FORMUESVERDI**

Kr. 473 691,- for år 2021.

#### **NØKKELINFORMASJON**

##### **ADRESSE MED BETEGNELSE**

Blekaveien 3, Gnr. 44 Bnr. 1 Fnr. 27 i Drangedal kommune.

# BLEKAVEIEN 3

## **BOLIGTYPE**

Fritidseiendom

## **EIERFORM**

Selveier

## **SELGER**

Bjørn Ove Hustad

Mari Schrøder Hustad

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. 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **HVITVASKING**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og

kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

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

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

#### **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. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

## **SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG**

#### **OPPDRAKSNUMMER**

77-23-0082

#### **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 Sørmeglere AS hjemmeside [www.sormegleren.no/77-23-0082](http://www.sormegleren.no/77-23-0082). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

# BLEKAVEIEN 3

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler Guro Hana, tlf. 94 25 46 52

## **VEDERLAG**

Digital grunnpakke (Kr.4 600)

Oppgjør (Kr.1 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 2 290 000,-) (Kr.80 000)

Tilrettelegging (Kr.15 900)

Totalt kr. (Kr.102 985)

## **SØRMEGLEREN AS ORG. NR.**

944 121 331

## **SALGSOPPGAVE**

Sist oppdatert 15.09.2023









Entrè













Kjøkken











Stue











Terrasse











Soverom











Baderom











Anneks









Bod i anneks

















# Blekaveien 3

## 1. Etg



*Eileen*

EILEEN STULEN | BOLIG, STYLING, FOTO OG FILM

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



# Blekaveien 3

## Høyde over havet

483 m



## Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 55 min	🚗
🚏	Drangedal stasjon	26 min	🚗
	Buss, tog	26.9 km	
🚏	Drangedal stasjon	26 min	🚗
	Linje F5	26.9 km	
🚏	Gautefallheia	1 min	🚶
	Linje 131, 602	0.1 km	
🚏	Gautefall hotell	8 min	🚶
	Linje 131, 602	0.7 km	

## Avstand til byer

Kragerø	1 t 6 min	🚗
Porsgrunn	1 t 17 min	🚗
Skien	1 t 19 min	🚗
Arendal	1 t 33 min	🚗
Oslo	3 t 5 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗	Skagerak Energi Gautefall Skisenter	15 min	🚶
---	-------------------------------------	--------	---

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 139 m
- 145 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 600 m
- Skitrekking i anlegget: 6



## Aktiviteter

Aktivitetsleir på Gautefall	10 min	🚶
Legolekeplass	11 min	🚶
Gautefall Alpinsenter - Akebakke	11 min	🚶
Gautefall Feriesenter	7 min	🚗

## Sport

🏀	Fjelltun leirskole balløkke	6 min	🚗
	Ballspill	4.9 km	
🏈	Treungen sentralidrettsanlegg	14 min	🚗
	Fotball, friidrett	14.3 km	

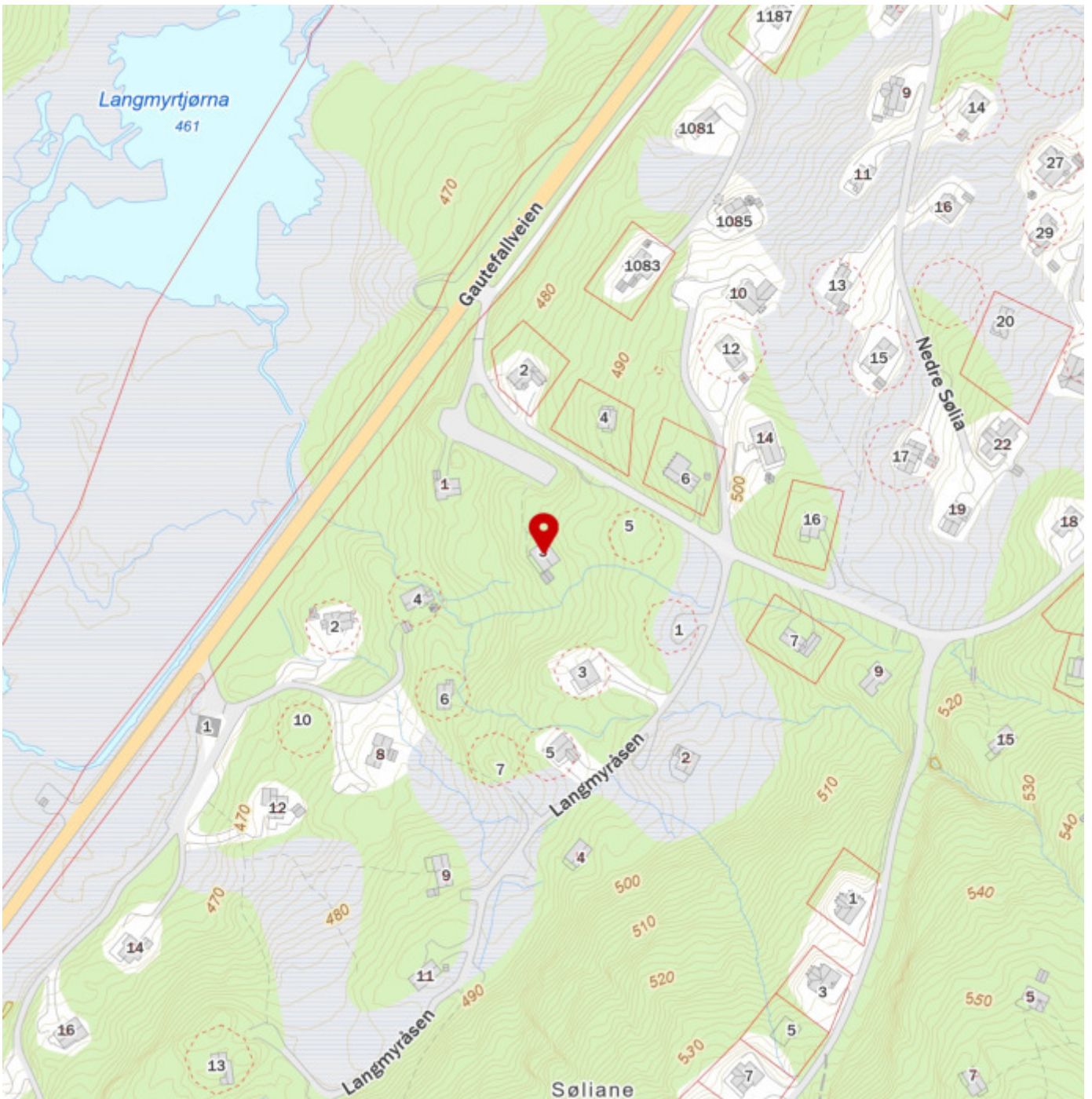
## Dagligvare

Coop Prix Treungen	13 min	🚗
PostNord	13.8 km	
Spar Treungen	13 min	🚗
Post i butikk	14 km	

## Varer/Tjenester

🏪	Apotek 1 Drangedal	26 min	🚗
🍷	Drangedal Vinmonopol	26 min	🚗





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere 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 **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
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”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.





Eiendom:

## Blekaveien 3, 3750 Drangedal

Gnr. 44 Bnr. 1 Fnr. 27 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 Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

### Finansiering av kjøpet:

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

#### Budgiver 1

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

#### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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



## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

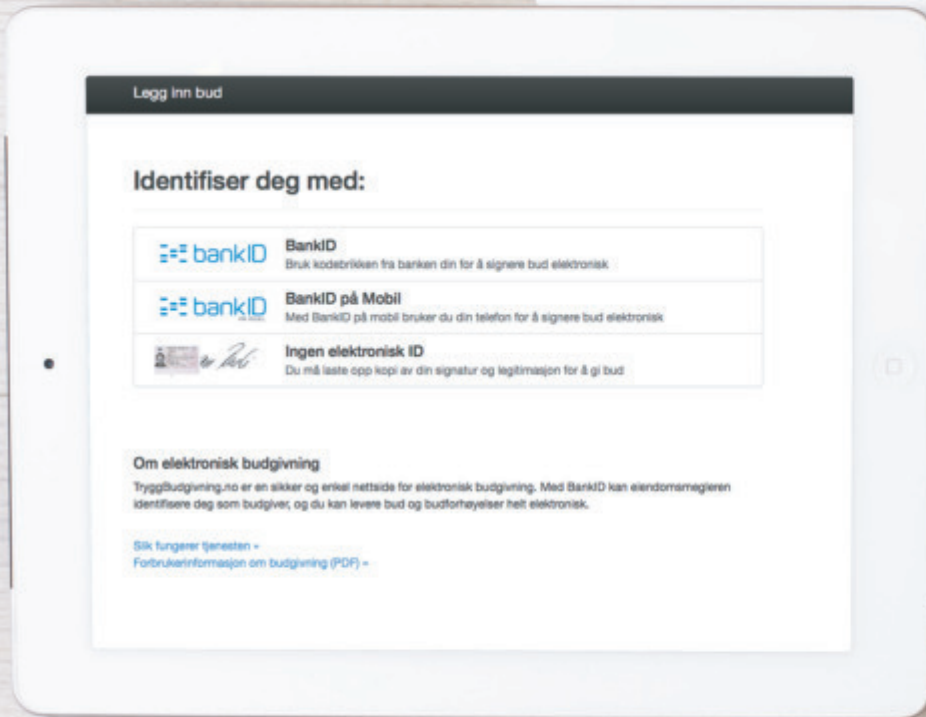
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



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 eiendomsmeglere.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!







sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**GURO HANA** | Eiendomsmegler | **94 25 46 52** | [guro@sormegleren.no](mailto:guro@sormegleren.no) | **KRAGERØ**  
| Storgata 16 | 35 98 11 00

# DOKUMENT- VEDLEGG

**Blekaveien 3, 3750 Drangedal**



**SØRMEGLEREN**

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



# Tilstandsrapport

📍 Blekaveien 3, 3750 DRANGEDAL

📖 DRANGEDAL kommune

# gnr. 44, bnr. 1, fnr. 27

Areal (BRA): Fritidsbolig 76 m<sup>2</sup>, Bod 14 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.09.2023

Rapportdato: 09.10.2023

Oppdragsnr.: 20917-1193

Referansenummer: AC1816

Autorisert foretak: Ramberg Takst



Gyldig rapport  
09.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige 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.

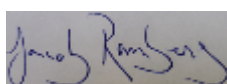
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygnings sakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 Mari Schrøder Hustad for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Blekaveien 3 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: takteking, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, vinduer, dører, overflater, feieluke, etasjeskille, vann og avløpsrør, varmtvannstank, el-anlegg, piler og terrengforhold.  
TG: 3 er gitt til: manglende rekkverk på terrasse og utvendig trapp, og til badrom.  
Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1979

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Fritidsboligen står på piler i leca.  
Reisverk i tre med stående villmarkspanel.  
Saltak med W-takstoler i tre og takteking av shingel.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.  
Ytterdør i tre.  
Terrassedør i tre med glassfelt.

### INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv har overflate av flis, tregulv og belegg.  
Vegger har overflate av trepanel.  
Himling har overflate av trepanel.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Vask med baderomsinnredning, dusjkabinett og biotoalett på badrom.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Treskrog med folierte hyller og profilerte fronter.  
Laminert benkeplate med enkel vask i stål.  
Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør i kobber og rør-i-rør.  
Avløpsrør i plast.  
Varmtvannstank på ca. 30 liter.  
Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.  
Brannslukningsapparat og røykvarslere registrert.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebyggt er naturtomt.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig <a href="#">Gå til side</a>			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	76	72	4
<b>Sum</b>	<b>76</b>	<b>72</b>	<b>4</b>
Bod <a href="#">Gå til side</a>			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Bod	14	0	14
<b>Sum</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

## Lovlighet [Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger er enkle uten mål og rominndeling.

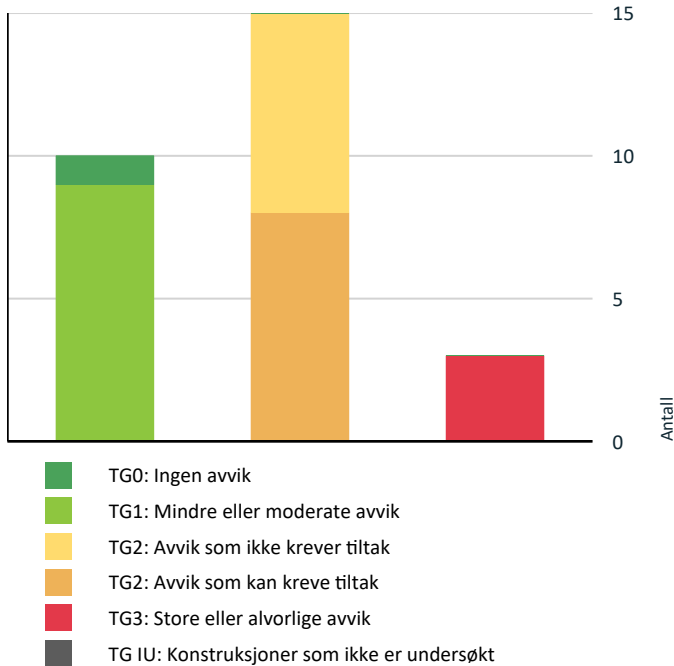
### Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger er enkle uten mål og rominndeling.

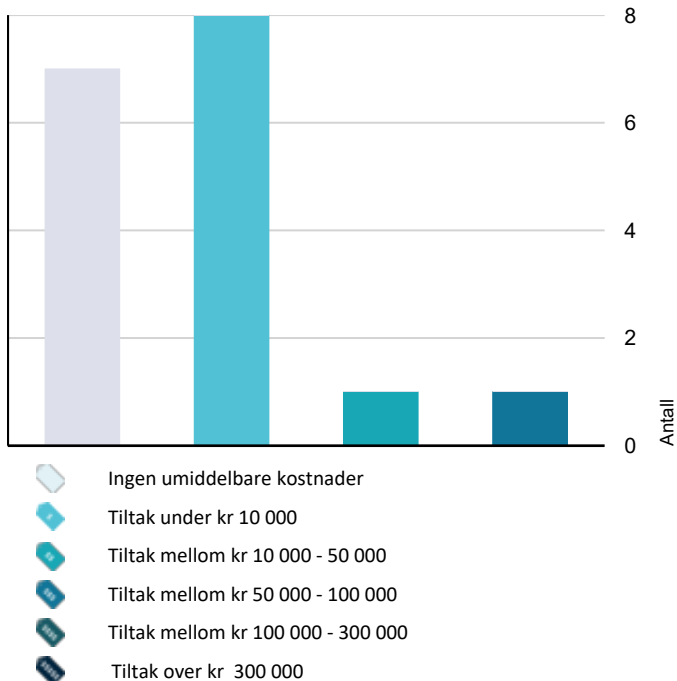
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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: 27 med adresse Blekaveien 3 i Kragerø 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 ikke montert rekkverk.

Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert en skade på bordtaket, så det er kun shingelen som stopper vann fra å trekke inn i konstruksjonen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert sprekt flis i entre.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert stedvis nedbøyninger på stubbloftsplater og utettheter rundt rørgjennomføringer i etasjeskille.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



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

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

Feieluke er lokalisert bak varmtvannstank som ikke er veldig lett å flytte på grunn av tilkoblet kobberrør.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvis registrert pilarer med skader i leca eller sprekker.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert stående vann på eiendommen, fra bekk og der hvor gråvann slippes ut.

## **TO 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



### Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1979

**Kommentar**  
I følge eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

TO 2

Taktekkingen er av pappshingel.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

TO 1

Renner og nedløp i stål.



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.

### Veggkonstruksjon

TO 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående villmarkspanel.



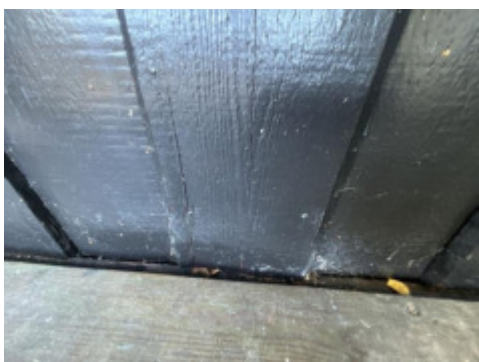
# Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Eksempel på villmarkspanel med sprek.

## Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er registrert stedvis noe sprekker i villmarkspanel, med tanke på alder vil det nok stedvis være behov for utskiftning de neste årene. Panel med sprekker må skiftes for TG:1.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak med W-takstoler i tre.

Takkonstruksjon er kontrollert fra luke ved inngangsparti.

Det var ingen fuktmerker synlig fra 1 etasje rundt pipe i himling, og det var ikke synlig fukt på leca fra luke.

Det er registrert en skade på bordtaket, så det er kun shingelen som stopper vann fra å trekke inn i konstruksjonen.



Utsnitt takkonstruksjon.



Skade i bordtak og synlig shingel i rød sirkel.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en skade på bordtaket, så det er kun shingelen som stopper vann fra å trekke inn i konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å utbedre skaden i bordtaket.

Overvåk takkonstruksjonen da det er mose på shingel, skulle det eventuelt oppdages fuktmerker må det utføres ytterligere undersøkelser og utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Utsnitt vinduer.

# Tilstandsrapport



Vær/aldersslitasje og flasket maling på innsiden av rute.



Utsnitt vinduer.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer må stedvis utbedres for TG:1.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### Dører

TG 2

Ytterdør i tre.

Terrassedør i tre med glassfelt.



Inngangsdør.



Terrassedør.



Vær/aldersslitasje på terrassedør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

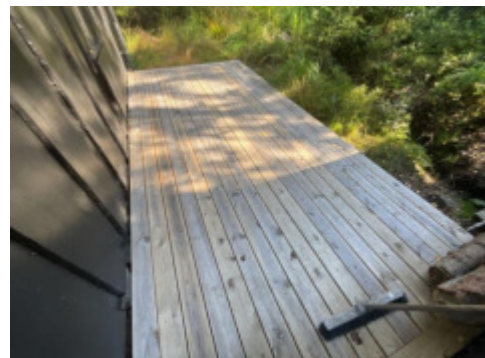
Utskiftning av terrassedør nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

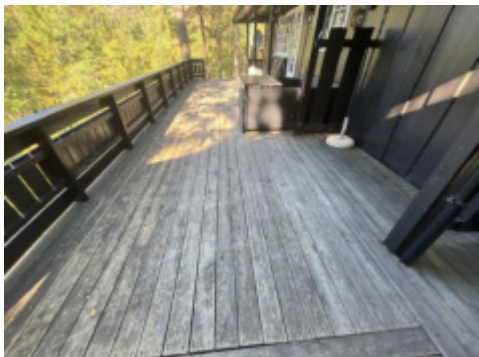
Terrasser i tre med rekker i tre.



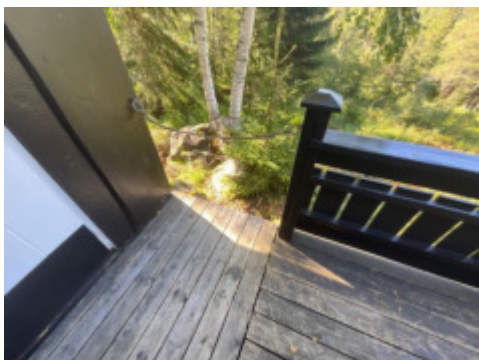
Utsnitt terrasse.



# Tilstandsrapport



Utsnitt terrasse.



Fall på over 0.5m uten rekkverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

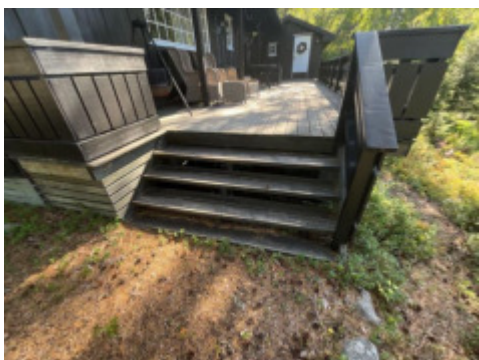
**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### Utvendige trapper

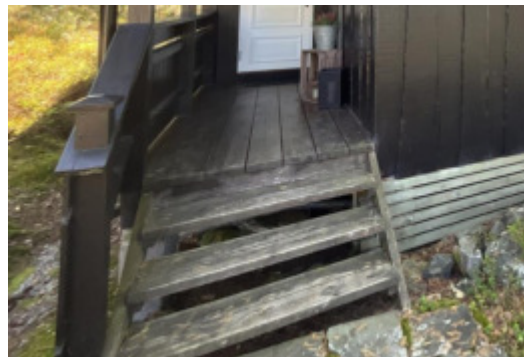
TG 3

Utvendig trapper i tre.

Fall på over 0.5m uten rekkverk registrert på trapp mot inngangsparti.



Utvendig trapp i tre.



Utvendig trapp i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNVENDIG

#### Overflater

TG 2

Gulv har overflate av flis, tregulv og belegg.

Vegger har overflate av trepanel.

Himling har overflate av trepanel.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

# Tilstandsrapport



Sprekk i fliser.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekt flis i entre.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flis med sprekker må skiftes for TG:1.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Høydeforskjeller kontrollert.



Utsnitt rørgjennomføringer.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert stedvis nedbøyninger på stubbloftsplater og uttetheter rundt rørgjennomføringer i etasjeskille.

## Konsekvens/tiltak

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

Stubbloftsplater må stedvis utbedres, og rørgjennomføringer burde utbedres så ikke isolasjon er synlig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Radon

TG 1

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



Radon aktsomhet.

## Pipe og ildsted

TG 2

Elementpipe med ildsted lokalisert i stue og feieluke på kjøkken.



Utsnitt ildsted.



# Tilstandsrapport



Utsnitt feieluke.

## Vurdering av avvik:

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

Feieluke er lokalisert bak varmtvannstank som ikke er veldig lett å flytte på grunn av tilkoblet kobberrør.

## Konsekvens/tiltak

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

Ved neste besøk av feier må feieluke og tilgjengelighet kontrolleres. Det vil være et kostnadsestimat rund feieluke da fri avstand ikke er godkjent.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Innvendige dører

1 TO 1

Innendig har boligen malte fyllingsdører.



Utsnitt innvendig dør.



Utsnitt innvendig dør.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

1 TO 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av belegg.

Vegger har overflater av trepanel.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, dusjkabinett og biotoalett på baderom.

Rommet har slett gulv, ikke sluk og ikke godkjente overflater for våtsone.

Baderommet fungerer til dagens bruk, men husk at dette er på ingen måte en godkjent våtrom og det kan føre til skjulte feil og avvik.

Skal rommet godkjennes som et våtrom må det bygges om.



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TO 1

Hulltaking er ikke utført da rør er ført synlig på vegg og i kanaler, og det ble ikke utført noen unormale målinger med fuktindikator.

# Tilstandsrapport



Rør ført på vegg.

Årstall: 2023

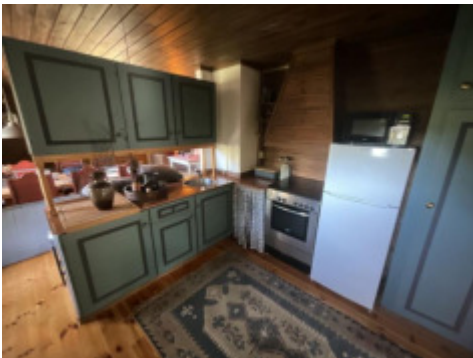
## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TO 1

Treskrog med folierte hyller og profilerte fronter.  
Laminert benkeplate med enkel vask i stål.  
Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.



Utsnitt kjøkken.

#### Avtrekk

TO 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TO 2

Fritidsboligen har vannrør i kobber og rør-i-rør.

Rør-i-rør er synlig på badet, men på kjøkken forsvinner rør mot himling som kobberrør, rør-i-rør er derfor montert skjult i himling/takkonstruksjon.

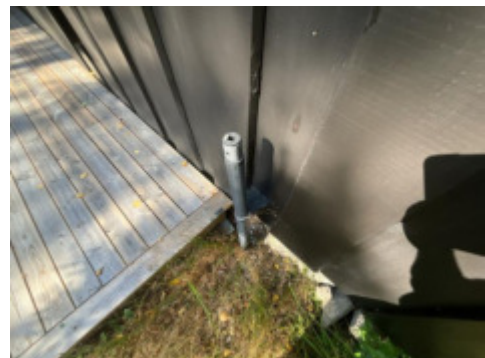
Det er heller ikke sluk på badet, så lekkasjevann som ledes mot den siden renner ikke til sluk.



Kobberrør.



Rør-i-rør.



Stoppekran på gavlvegg mot sørøst.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



# Tilstandsrapport

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Overvåk vannrør, steng vannet når hytten ikke er i bruk og for å få TG:1 må vannrør utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør i plast.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

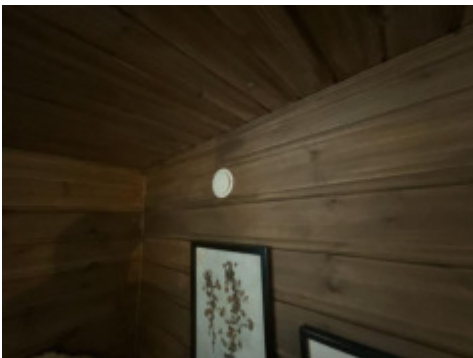
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

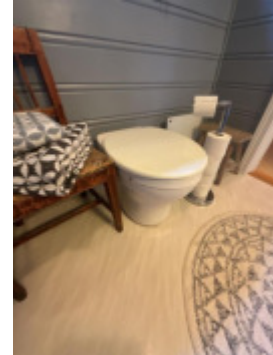


Veggventil.

## Andre VVS-installasjoner

TG 1

Biotoalett installert i fritidsboligen.  
Tank montert under hytten på nordøstsiden.



Biotoalett, innvendig komponent.



Biotoalett, utvendig komponent.

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på ca. 30 liter.



Utsnitt varmtvannstank.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det er ikke sluk, waterguard eller annen avrenningsmulighet fra varmtvannstank. Overvåk under bruk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Elektrisk anlegg

TG 2

# Tilstandsrapport

*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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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

ha en utvidet el-kontroll?

**Ja**

**Dokumentasjon ikke fremvist på el-anlegg. Innhent dokumentasjon på alt utført etter 1999, om ikke dokumentasjon kan innhentes anbefales det en kontroll av anlegget. Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.**



Sikringsskap.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Branntekniske forhold



Brannslukningsapparat og røykvarsler 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**



Røykvarsler.



# Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser, jord og stein liggende over fast grunn.



Utsnitt byggegrunn.

### Drenering

TG 1

Drenering naturlig på terreng.  
Gråvann og nedløpsvann føres til samme sted, ut under terrasse på sørsiden av bygning.



Utsnitt drenering.

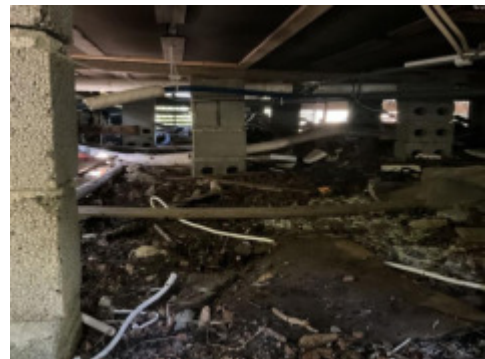
### Grunnmur og fundamenter

TG 2

Fritidsboligen står på pilarer i leca.  
Det er stedvis registrert pilarer med skader i leca eller sprekker.



Utsnitt pilarer.



Sprekk i pilar.



Skade på pilar.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert pilarer med skader i leca eller sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pilarer må utbedres for TG:1.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Terrengforhold

TG 2

# Tilstandsrapport

Det er registrert stående vann på eiendommen, fra bekk og der hvor gråvann slippes ut.  
Dette må overvåkes under nedbør og snøsmelting, det kan være et behov for terrengendring for å bli kvitt stående vann ved eiendommen.



Stående vann.



Stående vann.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stående vann på eiendommen, fra bekk og der hvor gråvann slippes ut.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette må overvåkes under nedbør og snøsmelting, det kan være et behov for terrengendring for å bli kvitt stående vann ved eiendommen.

## Utvendige vann- og avløpsledninger



### Avløpsrør av plast.

Disse er ført under fritidsboligen og slipper gråvann ut på terreng på sørsiden av fritidsboligen.

### Vannrør i plast.

Det er en stengt eldre brønn mellom bod og fritidsbolig, denne er ikke lenger i bruk.

Stoppekran lokalisert langs gavlvegg er vann fra lokalt vannanlegg.

Fritidsboligen er kun godkjent for vann til hyttevegg.



Stoppekran vann.



Avløpsrør i plast.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Byggeår er ukjent.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Bod står på pillarer i leca.  
Reisverk i tre med stående villmarkspanel.  
Saltak med sperrer i tre og takteking av shingel.

Innvendig har:

Gulv overflater av tregulv.  
Vegger overflater av trepanel.  
Himling overflater av trepanel.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.  
Ytterdør i tre.

# 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?

Aralet 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. Arealen 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>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1 etasje	76	72	4	Entré , Bad , Gang , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Spisestue	Bod
<b>Sum</b>	<b>76</b>	<b>72</b>	<b>4</b>		

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger er enkle uten mål og rominndeling.

### 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:*

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Bod	14	0	14		Bod , Bod 2
<b>Sum</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>		

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger er enkle uten mål og rominndeling.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.9.2023	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3815 DRANGEDAL	44	1	27	0	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
<b>Adresse</b>			<b>Festekontrakt</b>		<b>Neste justering</b>	<b>Utløpsdato</b>	
Blekaveien 3							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Hustad Bjørn Ove, Hustad Mari Schrøder							



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert hytteområde i Drangedal kommune, ca. 800m unna Gautefall alpinanlegg.

### Adkomstvei

Privat vei, etter avkjørsel fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Fritidsboligen er tilkoblet lokalt anlegg, vann er ført inn, men fritidsboligen er kun godkjent for vann til hyttevegg. Vannet kommer fra toppen av Bleka feltet.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har biotoalett og gråvann slippes ut på terreng.

### Regulering

Plannavn: BLEKA SØLIANE.  
Arealformål: Fritidsbebyggelse-frittliggende.

### Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd er 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 1 plan og bod.  
Fritidsboligen har terrassearealer vendt mot sørvest og sørøst på totalt ca. 50m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 550 000	2016

## Forsikring

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

### Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått	0	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/AC1816>

## 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



# Egenerklæring

Blekaveien 3, 3750 Drangedal

31 Aug 2023

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Blekaveien 3	Blekaveien 3	

## 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?

Oktober/november 2016

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

Hustad, Bjørn Ove

Medselger

Hustad, Mari Schrøder

## 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

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installere rør med vann til dusj og avløp til dusj. Koble til dusj.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Karl T. Hansen og sønn

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

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vasket og malt hytte utvendig i ny farge

## 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

## Elektrisitet

---

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2021

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Monterte støpsel på yttervegg ved tilkobling innenfra. Brukes til varmelampe på veranda.

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Vann fra privat brønn på toppen av Bleka. Er registrert som vann til vegg, men er lagt inn ved ukjent tidspunkt.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid



13.1.2 **Årstall**  
2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært       Ufaglært

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

Utløp fra dusj er koblet direkte til avløpsrør.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Karl T. Hansen og sønn

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja       Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller 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

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Registrert spor etter mus på loft. Aldri registrert spor etter mus inne i hytte eller anneks.

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

Ikke relevant for denne boligen.





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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

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

### Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er planlagt tilkobling til det offentlige vann- og kloakksystemet i hytteområdet. Megler kan kanskje fremskaffe informasjon om når dette er planlagt satt i gang.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 92855501**



# Egenerklærings skjema

Name

Hustad, Bjørn Ove

Date

2023-08-31

Name

Hustad, Mari Schrøder

Date

2023-08-31

Identification

 Hustad, Bjørn Ove

Identification

 Hustad, Mari Schrøder



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Hustad, Bjørn Ove  
Hustad, Mari Schrøder

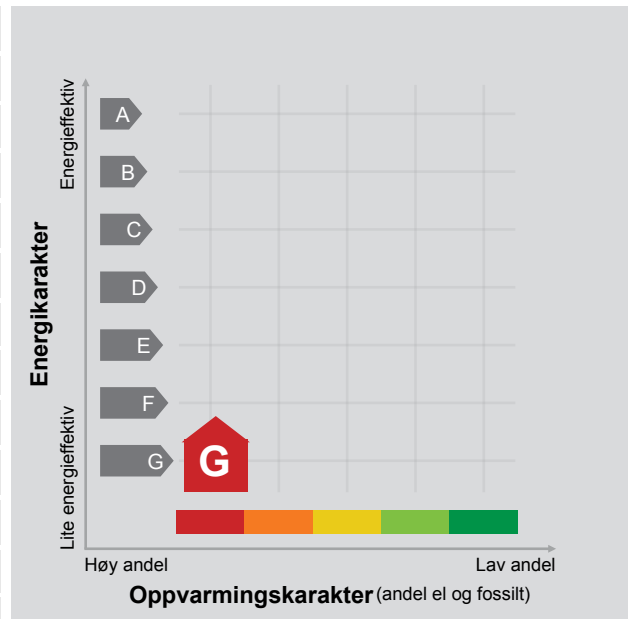
31/08-2023  
17:14:05  
31/08-2023  
17:17:56

BANKID  
BANKID



# ENERGIATTEST

Adresse	Blekaveien 3
Postnummer	3750
Sted	DRANGEDAL
Kommunenavn	Drangedal
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	27
Bygningsnummer	165460774
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3336c27d-1802-4157-ae82-954c2d8c9ebd
Dato	14.09.2023



**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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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>	1979
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	76
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk 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](tel:80049003).**

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

Adresse: Blekaveien 3  
Postnummer: 3750  
Sted: DRANGEDAL  
Kommune: Drangedal  
Bolignummer: H0101  
Dato: 14.09.2023 12:39:32  
Energimerkenummer: 3336c27d-1802-4157-ae82-954c2d8c9ebd

Kommunennummer: 3815  
Gårdsnummer: 44  
Bruksnummer: 1  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 27  
Bygningsnummer: 165460774

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 8: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### **Tiltak 9: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### **Tiltak 10: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

## **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.

## **Brukertiltak**

### **Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.



### **Tiltak 21: 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. Kjøl- 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 22: 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.



SØRMEGLEREN AS AVD. KRAGERØ  
STORGATA 16  
3770 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 77-23-0082 (Guro Hana)  
Vår referanse: 3277279/22246225  
Bestilling: C3 2023-08-30 (7) 124

Dato  
30.08.2023

### 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>
2334	31	17.8.1982	BEST. OM ADKOMSTRETT 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

## KONTRAKT

om leie av hyttetomt

DAGBOKFØRT

17.AUG82 02334

SORENSKRIVEREN I  
KRAGERØ

Mellom undertegnede, Olav Gautefald, ..... , adr. 3750 Drangedal (senere kalt eier) og  
Bent Knudsen ....., fnr....., adr. Regimendv. 31 3702 Skien  
(senere kalt leier) er inngått følgende avtale: Bent Knudsen ..  
leier en hyttetomt av min eiendom Gautefald, gnr. 44 bnr. 1 i Drangedal. Leietiden er 80 — åtti — år  
fra 1. aug. 1979  
Tomten ~~er~~ er pungtfestet ....., med nr. 43 .....

## Utleien skjer på følgende vilkår:

1. Tomten skal måles og merkes opp av partene i fellesskap.
2. Grensene skal oppmerkes med faste merker i terrenget.
3. Den årlige leie utgjør kr. 600,- .. Leien betales forskuddsvis og ukrevet i januar måned hvert kalenderår — første gang 1. jan. 1980 .....
4. Leien reguleres i samsvar med levekostnadsindeksen. Leien reguleres hvert tiende år, med virkning for den kommende ti-års periode.
5. Leieren disponerer trær som står på tomten. Felte trær av gran og furu tilfaller eieren.
6. Leieren har ingen jakt- eller fiskerett. Eieren forbeholder seg rett til å nytte ut beite. Eieren er ikke ansvarlig for skade som blir forvoldt av beitedyr.
7. Tomten må ikke brukes til andre formål enn hyttebebyggelse. Der må ikke drives forretningsvirksomhet, kafé, utleie av husrom etc. Hytten må oppføres etter tegning godkjent av eieren. Det som er sagt om hyttebebyggelse, gjelder også for uthus, garasje o.l.
8. Leieren forplikter seg til å følge de bestemmelser som blir truffet om kloakk, henleggelse av søppel og avfall, veier, vann, telefon og kraftledninger m.v. Leieren er pliktig til å delta forholdsvis når det gjelder kostnader til slike anlegg. (Kostnadsfordeling skjer i mangel av avtale ved voldgift).
9. Leieren har rett til adkomst til hytten. Betaling for grunn til vei avgjøres etter overenskomst eller ved voldgift.
10. Eieren kan bare leie bort andre tomter i samsvar med reguleringsplan.
11. Betales ikke leien i rett tid skjer inndrivelse i medhold av tomtefestelovens § 28.
12. Omkostninger ved tinglysning, grensegang m.v. etter denne kontrakt bæres av leieren.
13. Framleie av hytte må ikke finne sted uten etter samtykke av eieren.
14. Ved salg har eieren forkjøpsrett. Prisen skal fastsettes etter avtale eller ved offentlig takst.



15. Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på eiendommen Gautefald, gnr. 44, bnr. 1 i Drangedal herred.

16. Forøvrig kommer tomtfestelovens bestemmelser til anvendelse.

Drangedal, den 6. juli 1979  
Olav Gautefald ..... Bert Brundke .....

Som eier.

Som leier.

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og leier, og at begge er over 20 år.

Bert Brundke ..... Winche Brundke .....

4.



SØRMEGLEREN AS AVD. KRAGERØ  
STORGATA 16  
3770 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 77-23-0082 (Guro Hana)  
Vår referanse: 3277277/22246215  
Bestilling: C3 2023-08-30 (7) 116

Dato  
30.08.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b> 2216	<b>Embete:</b> 31	<b>Registrert:</b> 30.6.1986	<b>Rettsstiftelse:</b> BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
-------------------------	----------------------	---------------------------------	--

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

*Dok. avg kr 100.-*

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT

30 JUN 96 02216

SØRENKRIVEREN I  
KRAGERØ**Skjøte**<sup>1</sup>**EIENDOMMEN(E)**Registernummer<sup>2</sup>

Kommune

BRUSTAD G.nr.44 br.nr. 27

DRANGEDAL

**OVERDRAS FRA**

Navn

Fødselsnummer<sup>3</sup>

Dag - mnd. - år - personnr

Olav Gautefald.

**TIL**

Navn

Fødselsnummer<sup>3</sup>

Dag - mnd. - år - personnr

Paul Gautefald.

KJØPESUMMEN KR. 5000,- Femtusen er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:<sup>4</sup>

Eiendommen 44/27 har rett til veg, vann og avløp, på eiendommen 44/1.

Dersom området ikke blir benyttet som tenkt,<sup>1</sup> innen 20 år fra dato, har selger rett til gjennkjøp til samme verdi, (Kjøpesum +/- indeks)<sup>1</sup> Området er tiltenkt bolig og/eller verkstedtomt.



Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Gaudefald 2.2.86

Sted

Gaudefald 2.2.86

Dato

Ola Gaudefald

Utstederens underskrift

Peder Gaudefald

Ektefellens underskrift<sup>5</sup>

210555

Fødselsnr.<sup>6</sup>

Jeg/vi<sup>x</sup> bekrefter<sup>7</sup> at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i ~~min~~/vårt<sup>x</sup> nærvær. Jeg/vi<sup>x</sup> er myndig(e) og bosatt i Norge.

Arthur Lia (s)

Vitneunderskrift

Mar Lia (s)

Vitneunderskrift

ARTHUR LIA

Gjentas med blokkbokstaver

MARI LIA

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

# Blekaveien 3

## Høyde over havet

483 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 55 min	🚗
🚏 Drangedal stasjon	26 min	🚗
Buss, tog	26.9 km	
🚏 Drangedal stasjon	26 min	🚗
Linje F5	26.9 km	
🚏 Gautefallheia	1 min	🚶
Linje 131, 602	0.1 km	
🚏 Gautefall hotell	8 min	🚶
Linje 131, 602	0.7 km	

## Avstand til byer

Kragerø	1 t 6 min	🚗
Porsgrunn	1 t 17 min	🚗
Skien	1 t 19 min	🚗
Arendal	1 t 33 min	🚗
Oslo	3 t 5 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Skagerak Energi Gautefall Skisenter	15 min	🚶
---------------------------------------	--------	---

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 139 m
- 145 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 600 m
- Skitrekking i anlegget: 6



## Aktiviteter

Aktivitetsleir på Gautefall	10 min	🚶
Lego lekeplass	11 min	🚶
Gautefall Alpinsenter - Akebakke	11 min	🚶
Gautefall Feriesenter	7 min	🚗

## Sport

🏀 Fjelltun leirskole balløkke	6 min	🚗
Ballspill	4.9 km	
🏈 Treungen sentralidrettsanlegg	14 min	🚗
Fotball, friidrett	14.3 km	

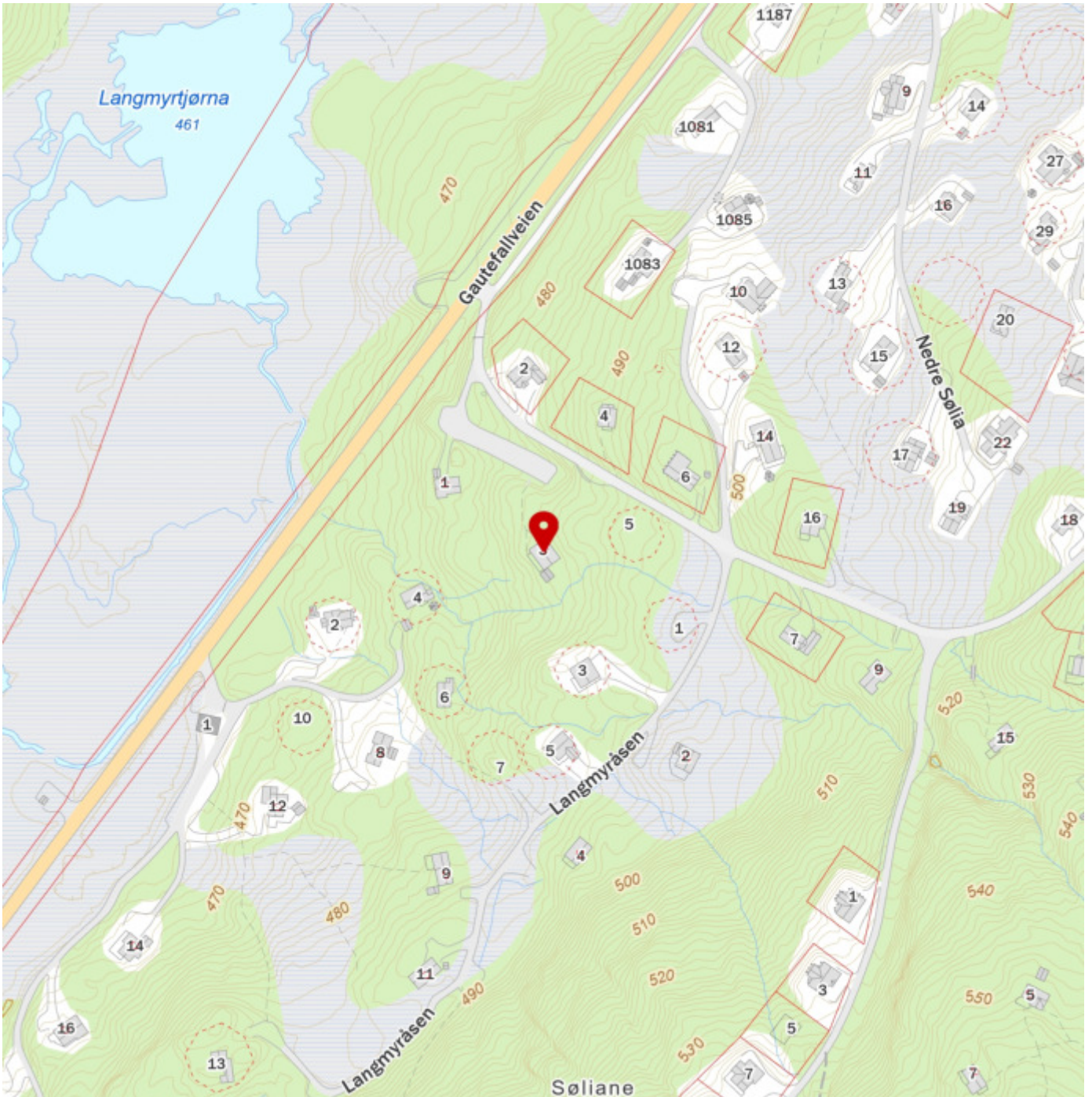
## Dagligvare

Coop Prix Treungen	13 min	🚗
PostNord	13.8 km	
Spar Treungen	13 min	🚗
Post i butikk	14 km	

## Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Drangedal	26 min	🚗
🍷 Drangedal Vinmonopol	26 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 Sørmeglern 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



# 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 gjeldende innenfor området avmerket med plangrense i plankartet. Plankartet er i målestokk 1:2000.

### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringen er fortetting 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 terrennsnitt 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 det 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 tilfredsstillende 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 landskaphensyn. Bygninger skal plasseres så tett på terrenget som mulig, med bare minimale utsprengring eller terrengoppbygging. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas så langt det er mulig og begrenset inngrep skal etterstrebtes 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 Skiløype**

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 vegger 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 ihht. 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 massedeponering, 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 massedeponering o.l. Trær som ev faller over stier kan felles og legges inn i hensynsonen.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Gautefald tomt nr. 43		44 1		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Hytte	16/7-1979	26/7-1979.	181/79
Byggherre		Adresse		Tlf.
Bent Knutsen		Regimentvn. 33, 3700 Skien.		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Bent Knutsen		Regimentvn. 33, 3700 Skien.		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

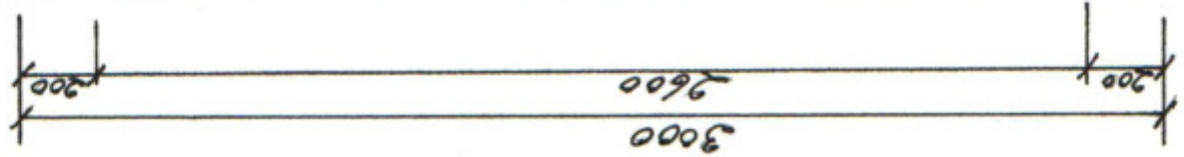
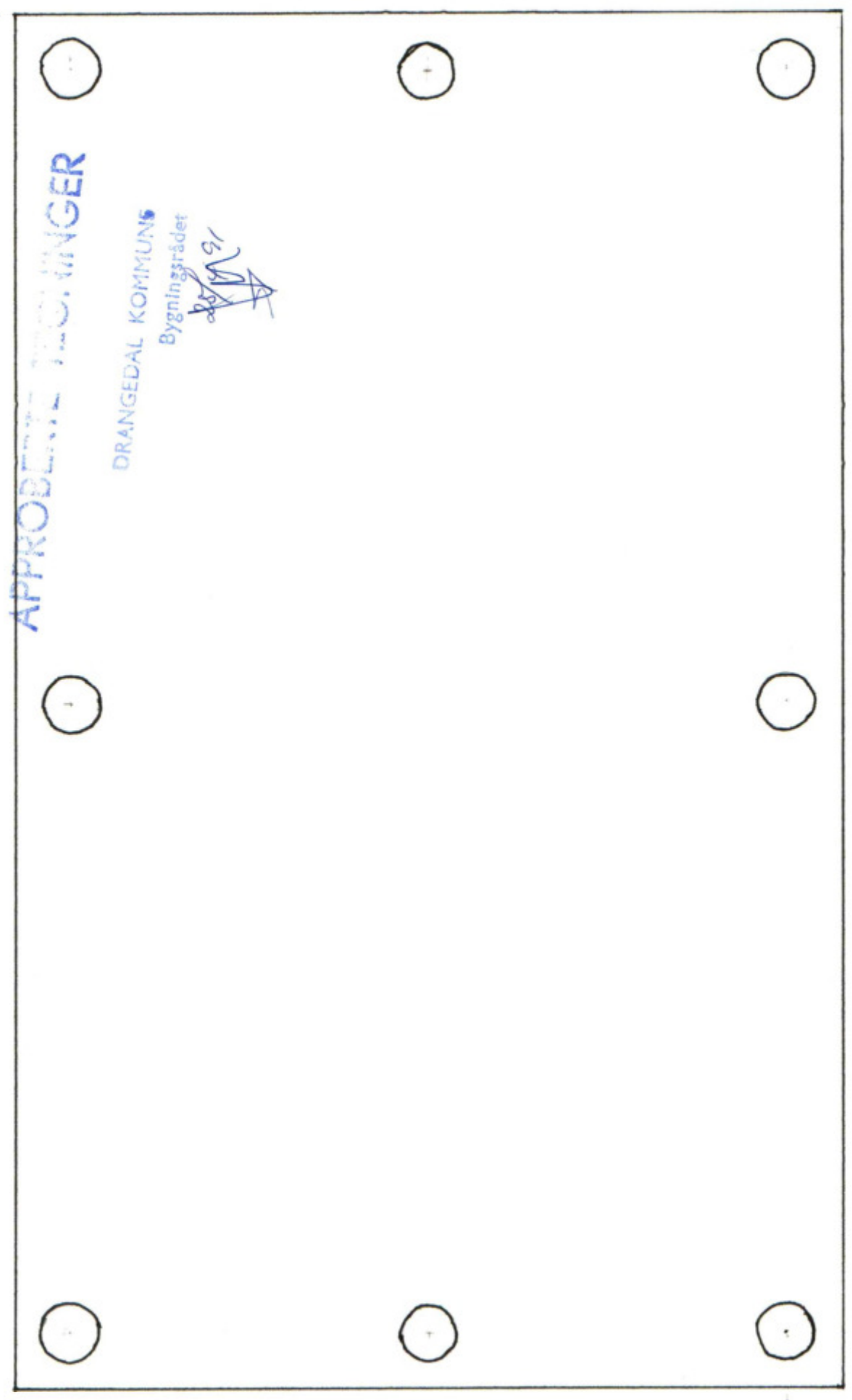
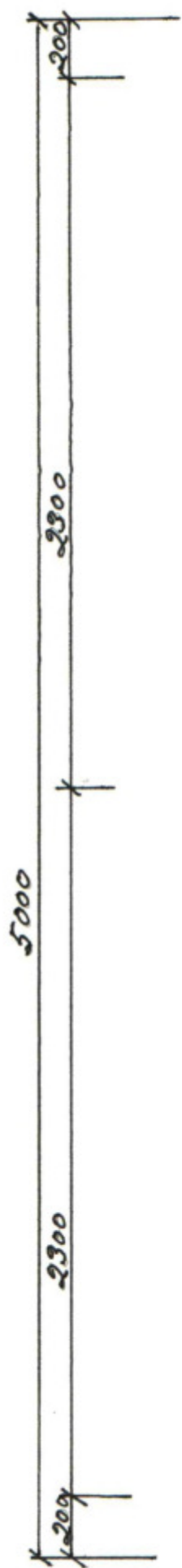
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Drangedal	20/4-1982
	<i>Sorius</i> Underskrift

Sendes til				
<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>



APPROBETE TEKNISGER

DRANGEDAL KOMMUNE  
Bygningsrådet  
*[Signature]*

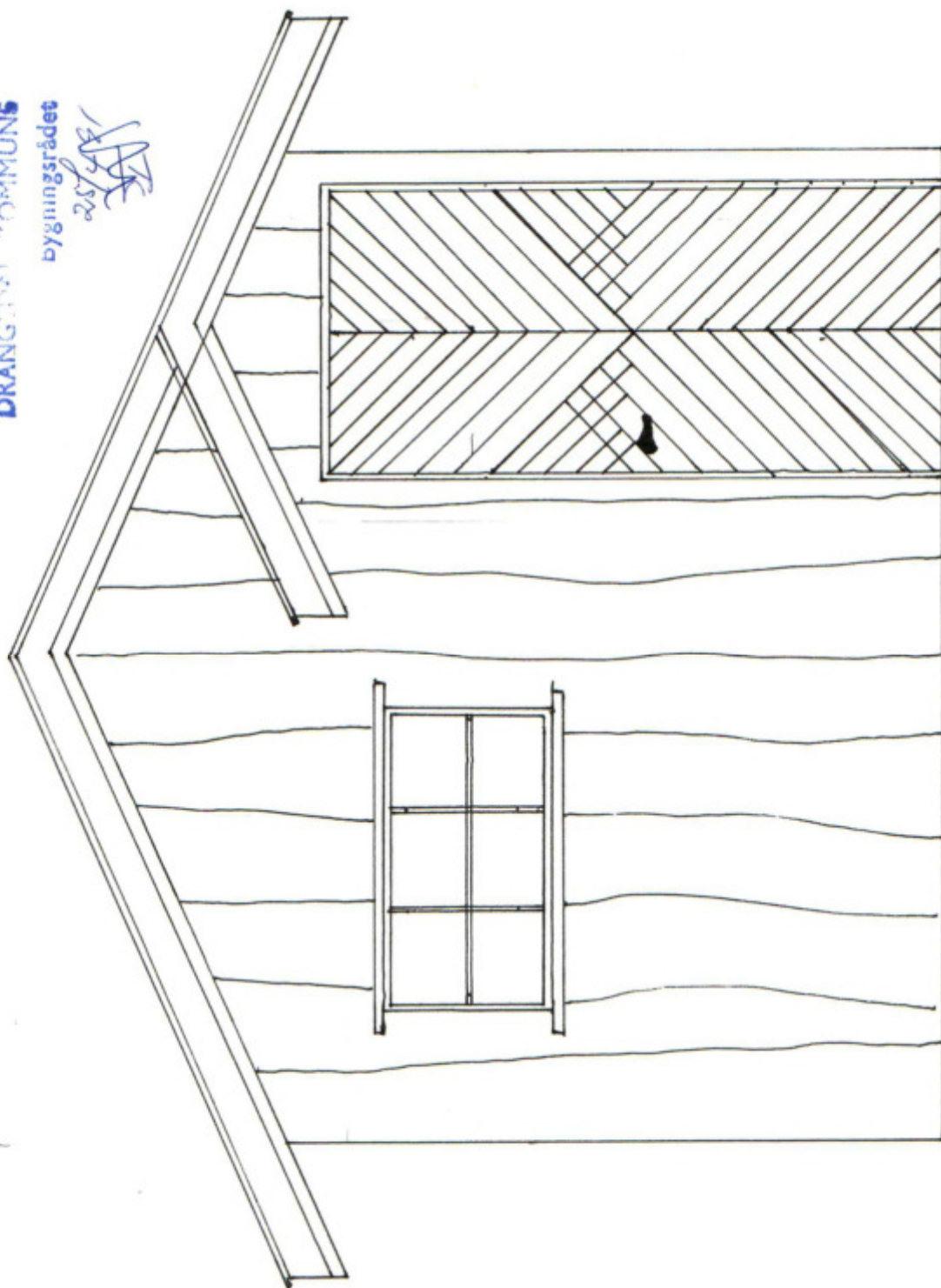


APPROBERTE TEGNINGER

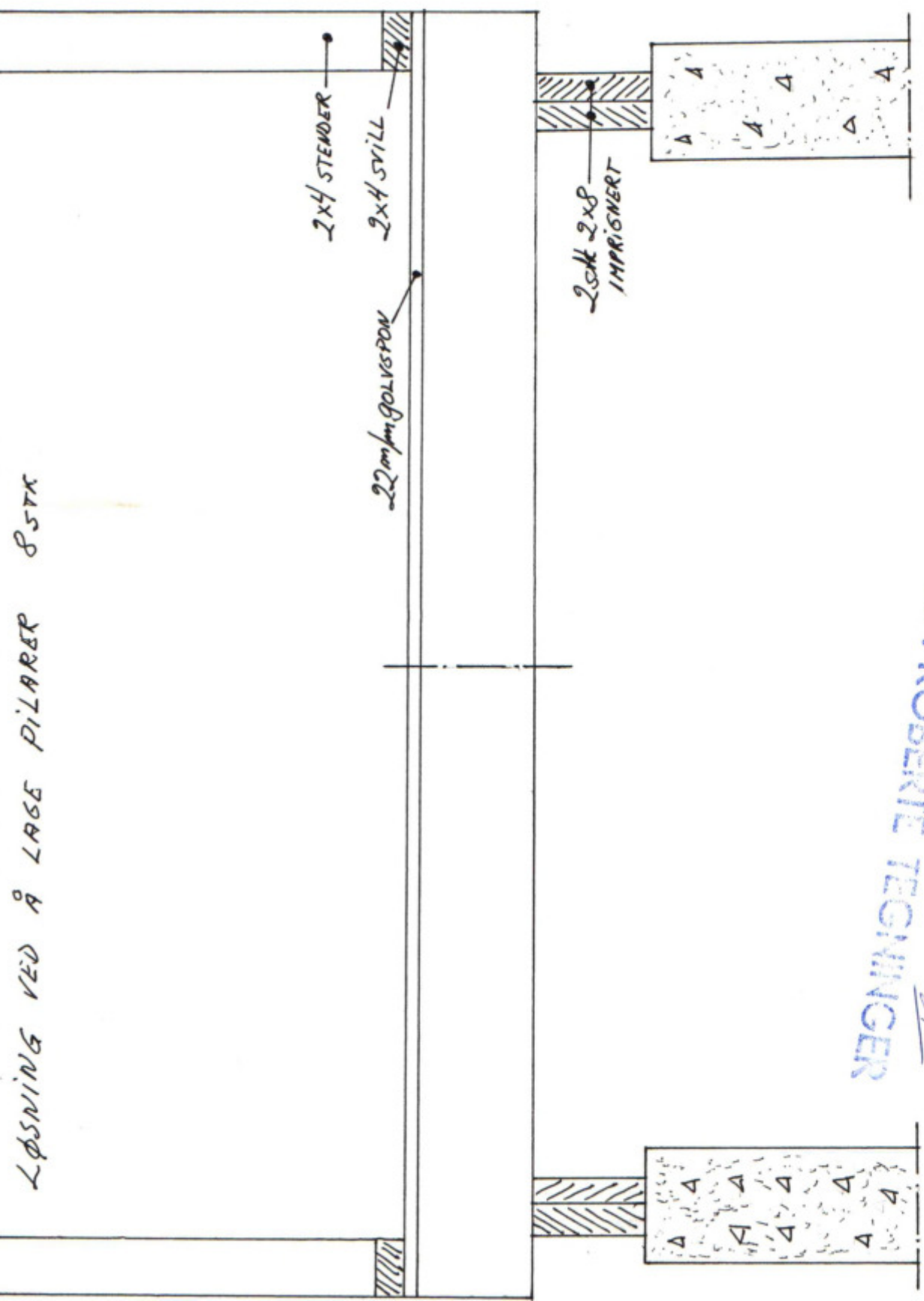
DRANGDAL KOMMUNE

byggingrådet

*Handwritten signature*

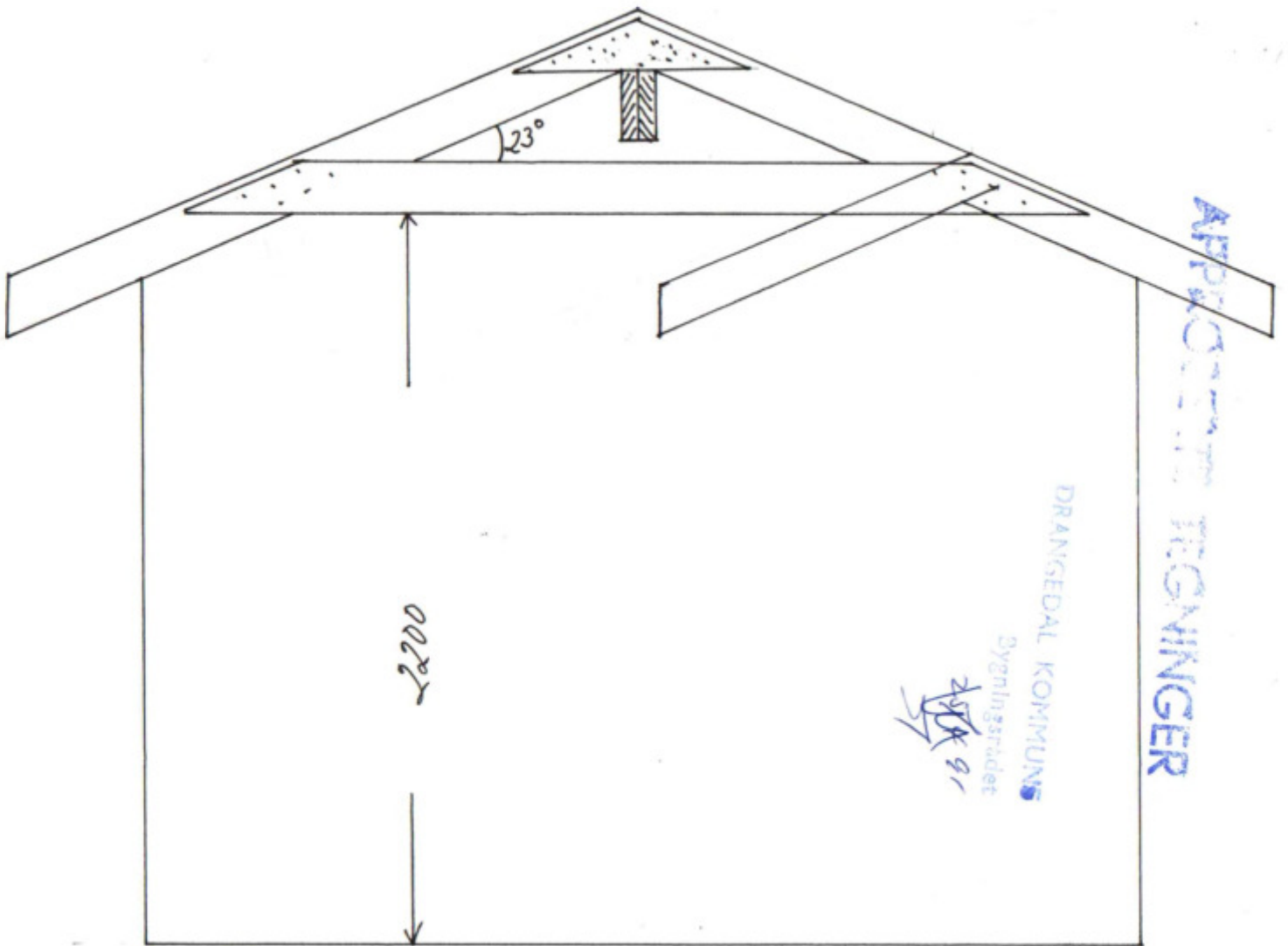


LØSNING VED Å LAGE PILARER 85x85



APPROBERTE TEGNINGER

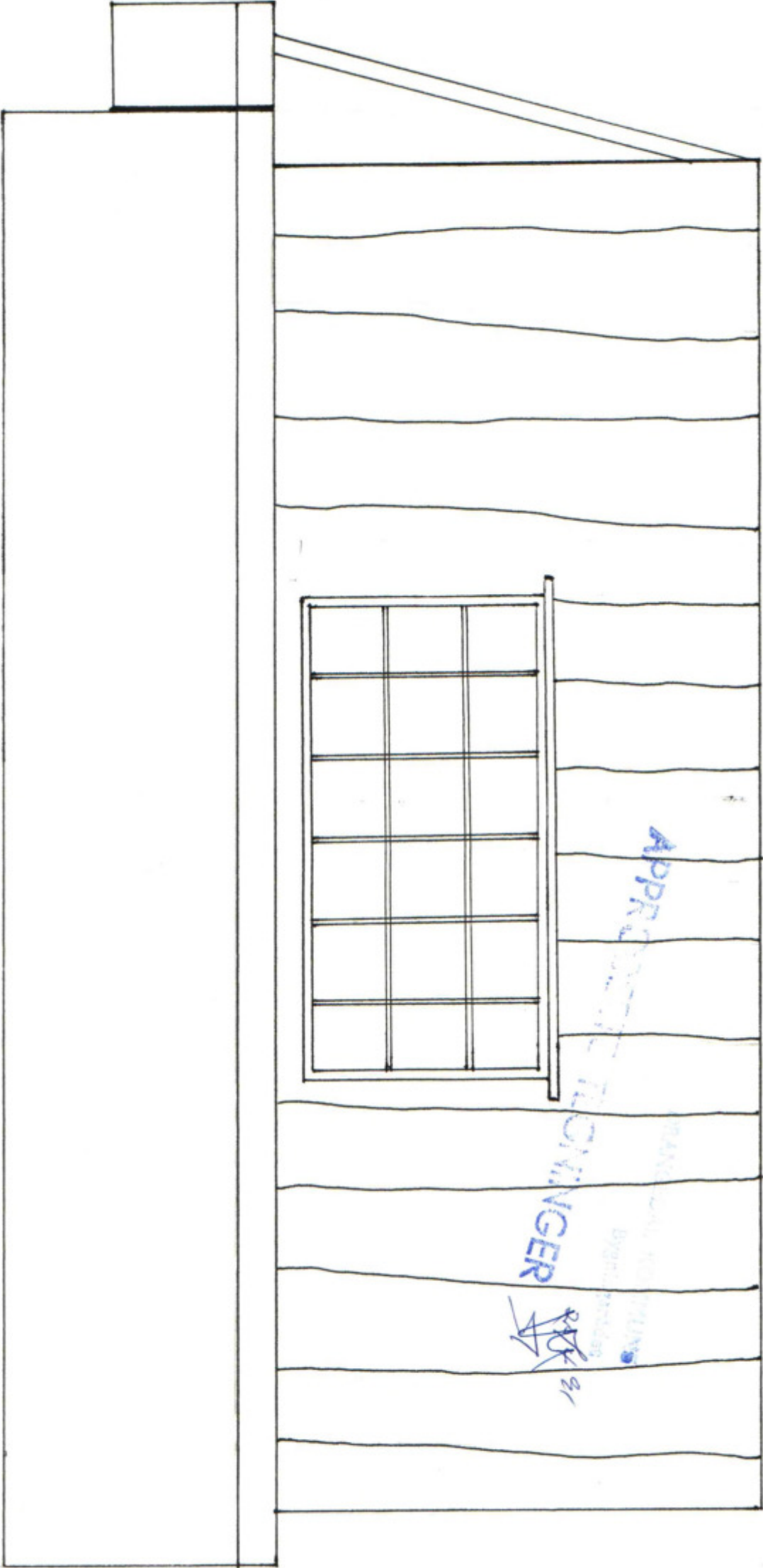
DRANGEDAL KOMMUNE  
Bygningsrådet



APPROPRIATE TEGNINGER

DRANGEDAL KOMMUNE  
Bygningstredet  
25/10 91

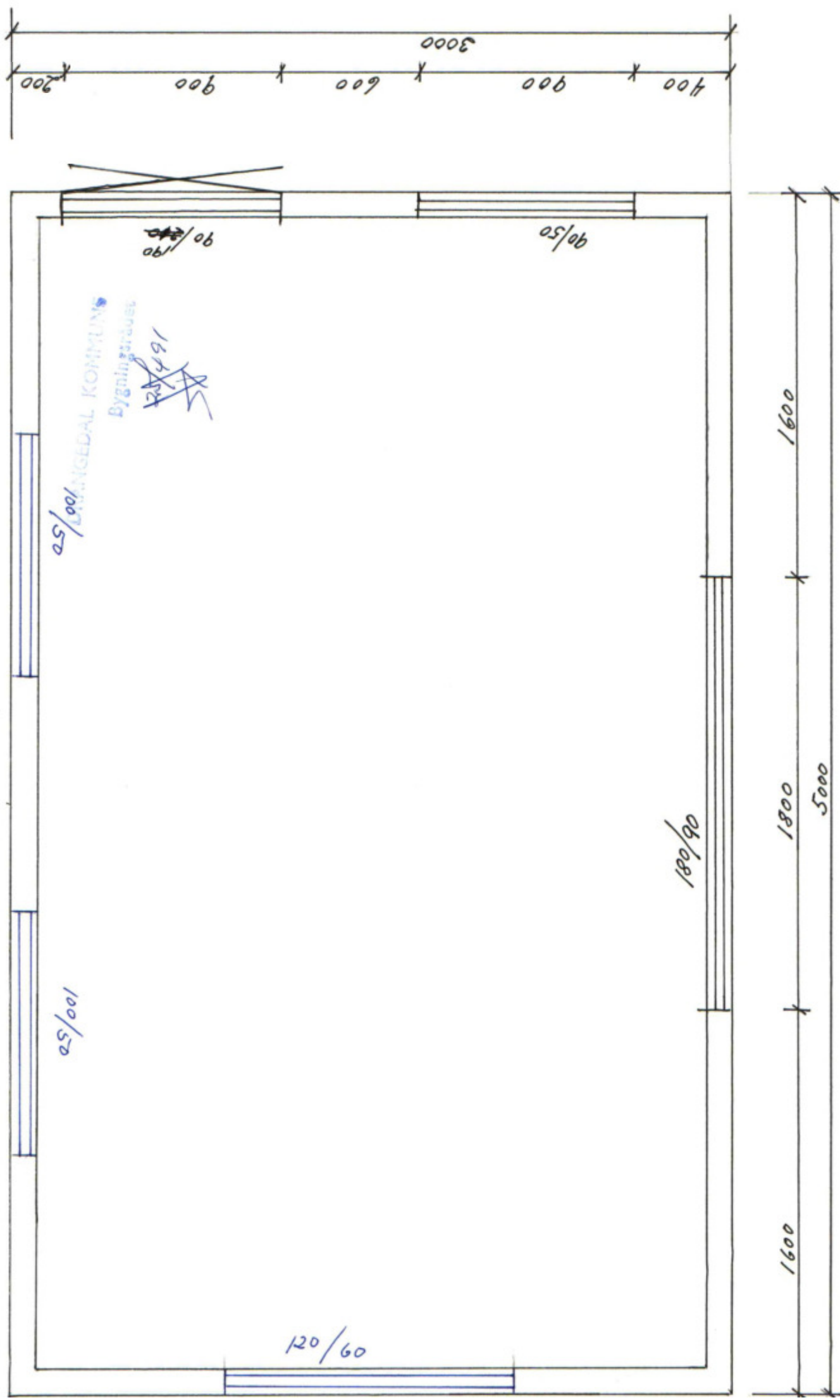




APPROVED FOR CONSTRUCTION  
BY: [signature]  
21

GRUNNPLAN

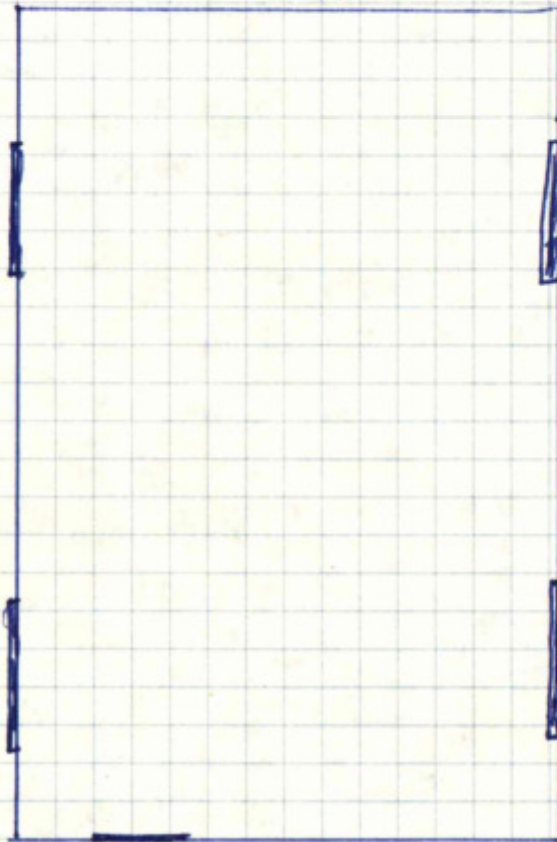
APPROBERTE TEGNINGER



# APPROBERTE TEGNINGER

DRANGEDAL KOMMUNE

Bygningsrådet



1)

SKISSE AV NY VINDUS  
PLASS. VINDUER 4STK  
ca 90/50 cm og 100/50

1) Lite vindu enten her eller  
i der ca 25 x 30 cm

Endringer i vindus plass.  
Lesen gjøres hvis byggr. i tillegg  
menor dette er nødvendig.

Mutt 10/491  
⇒



# APPROBERTE TEGNINGER

DRANGEDAL KOMMUNE  
Bygningsrådet

SKISSEN ER IKKE MÅLSATT

"UTEPLASS"

Flate  
ansøkt  
hytte

ca 5x3,5m



VANNPOST

ca 4-4,5m

Næv. flate  
på eksisterende hytte.

VERANDA

TRAPP

uttatt 4/4 91





Drangedal kommune

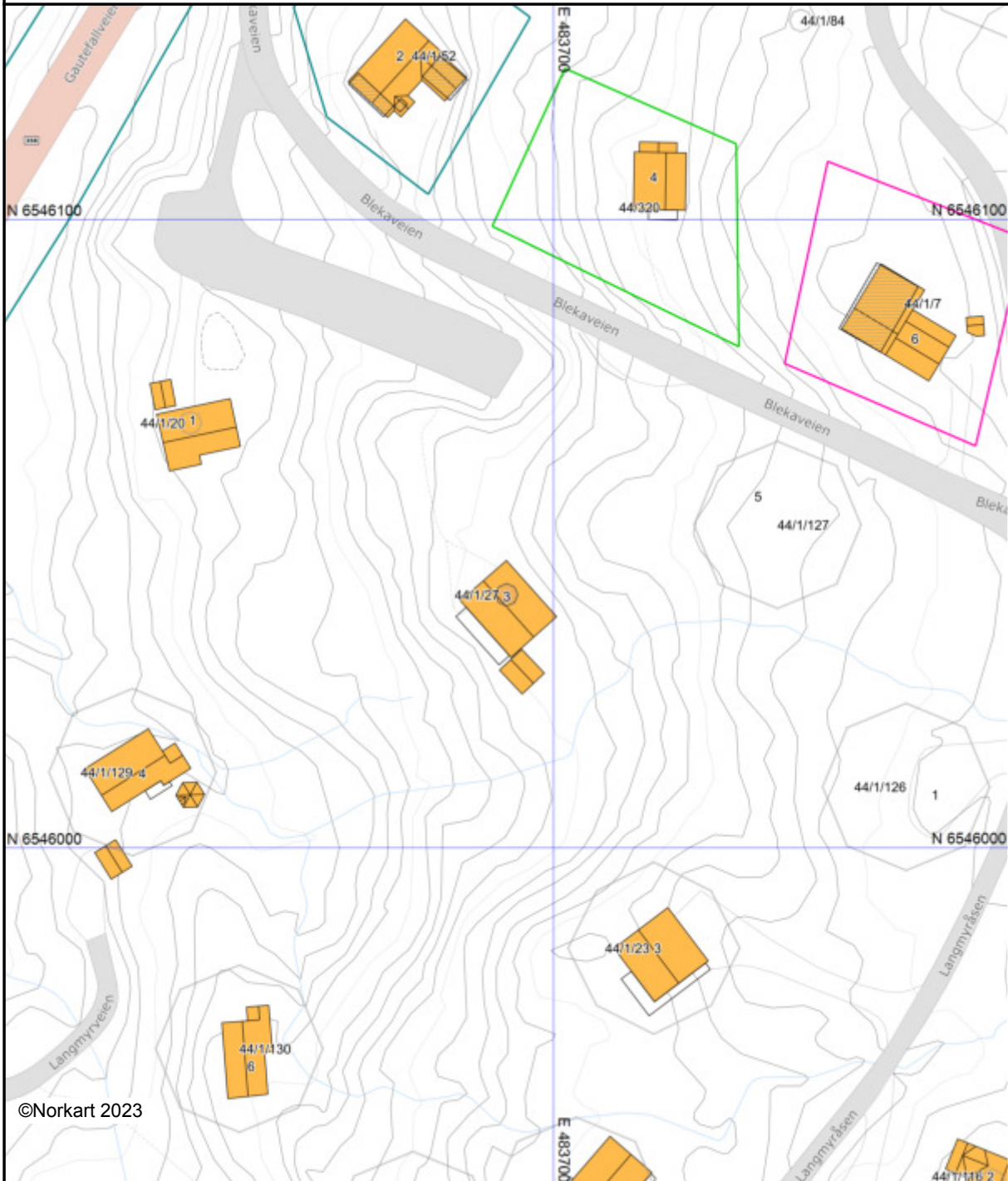
# Grunnkart

Eiendom: 44/1/27  
Adresse: Blekaveien 3  
Dato: 29.08.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >20<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2023

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



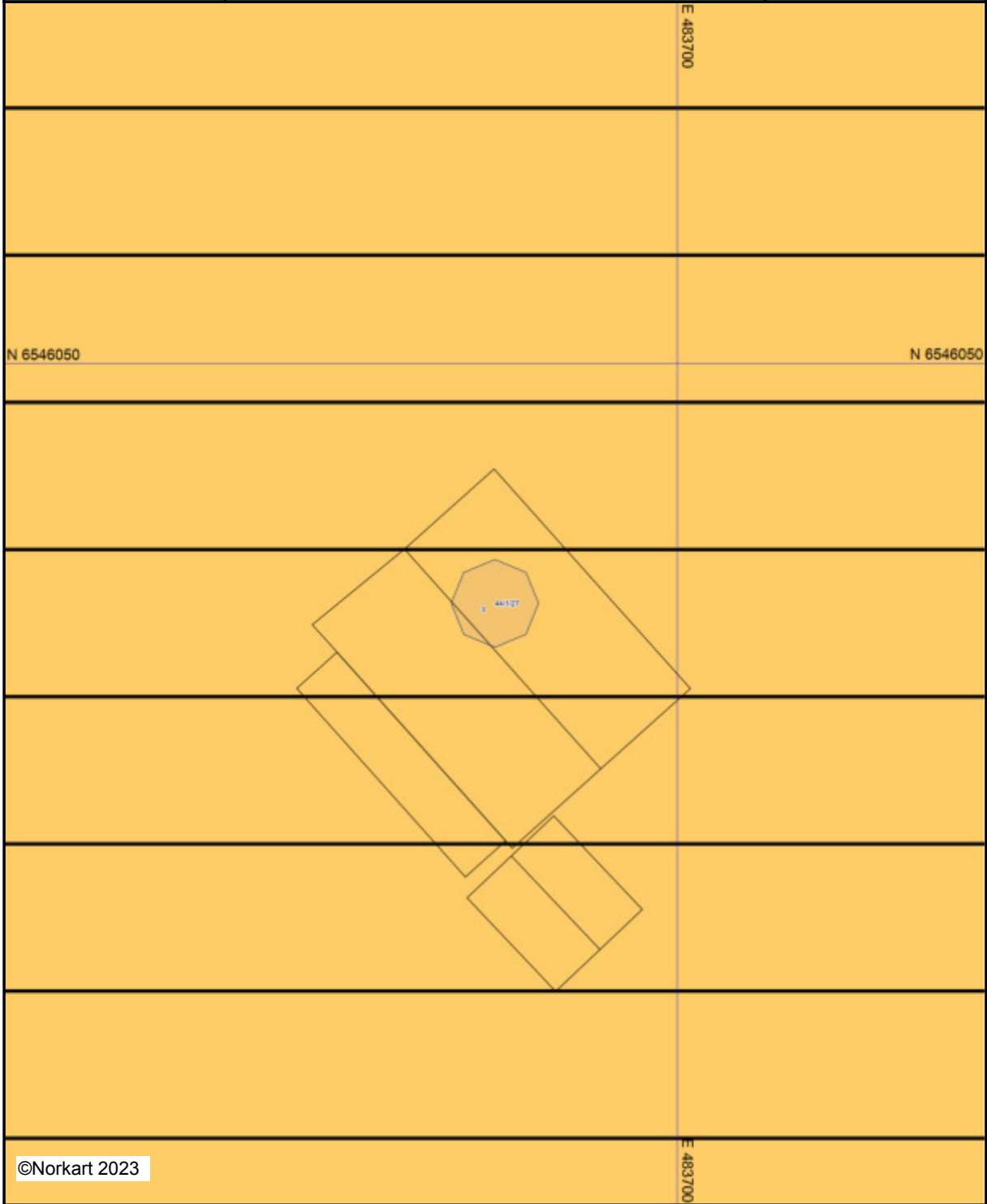
Drangedal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 44/1/27  
Adresse: Blekaveien 3  
Utskriftsdato: 29.08.2023  
Målestokk: 1:250



UTM-32



©Norkart 2023

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











## Tegnforklaring

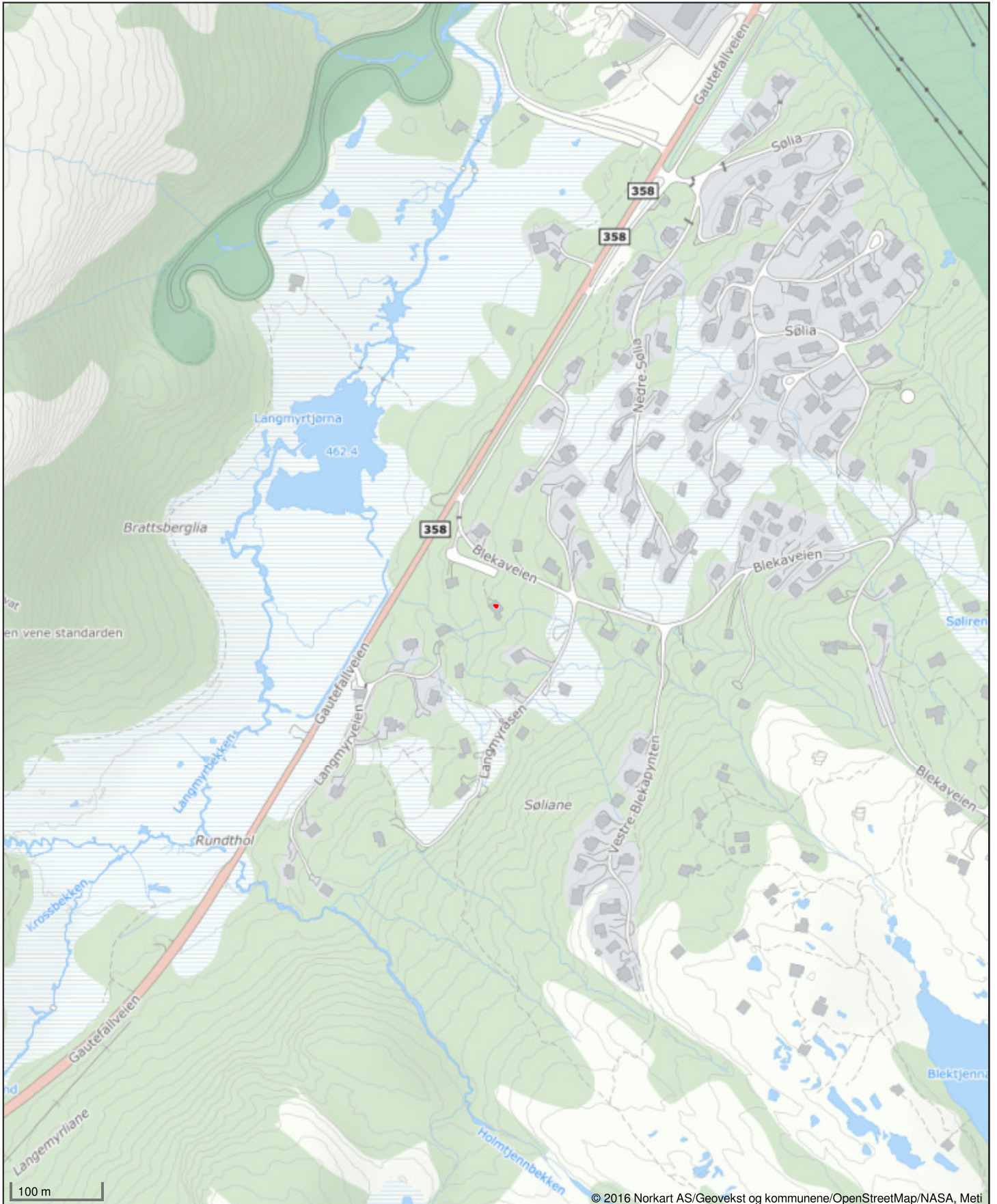
### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Råstoffutvinning - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Byggegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk

# Oversiktskart for eiendom 3815 - 44/1/27/





Drangedal kommune

## Reguleringsplankart

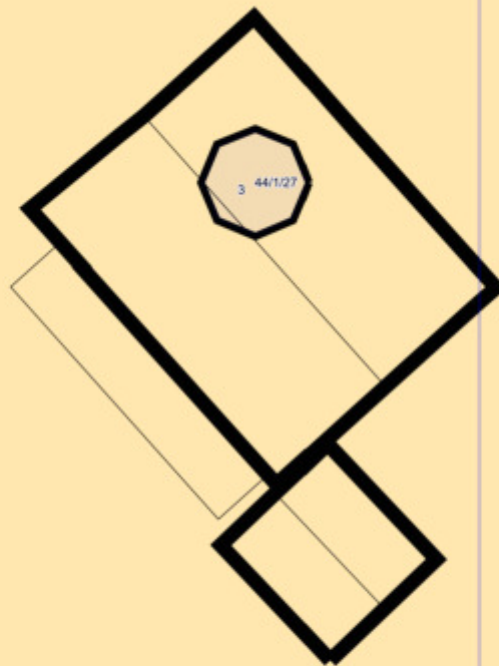
Eiendom: 44/1/27  
Adresse: Blekaveien 3  
Utskriftsdato: 29.08.2023  
Målestokk: 1:250



UTM-32

N 6546050

N 6546050










©Norkart 2023

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



## Tegnforklaring











### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for forretning
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Privat veg
-  Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
-  Naturvernområde (på land)
-  Felles parkeringsplass

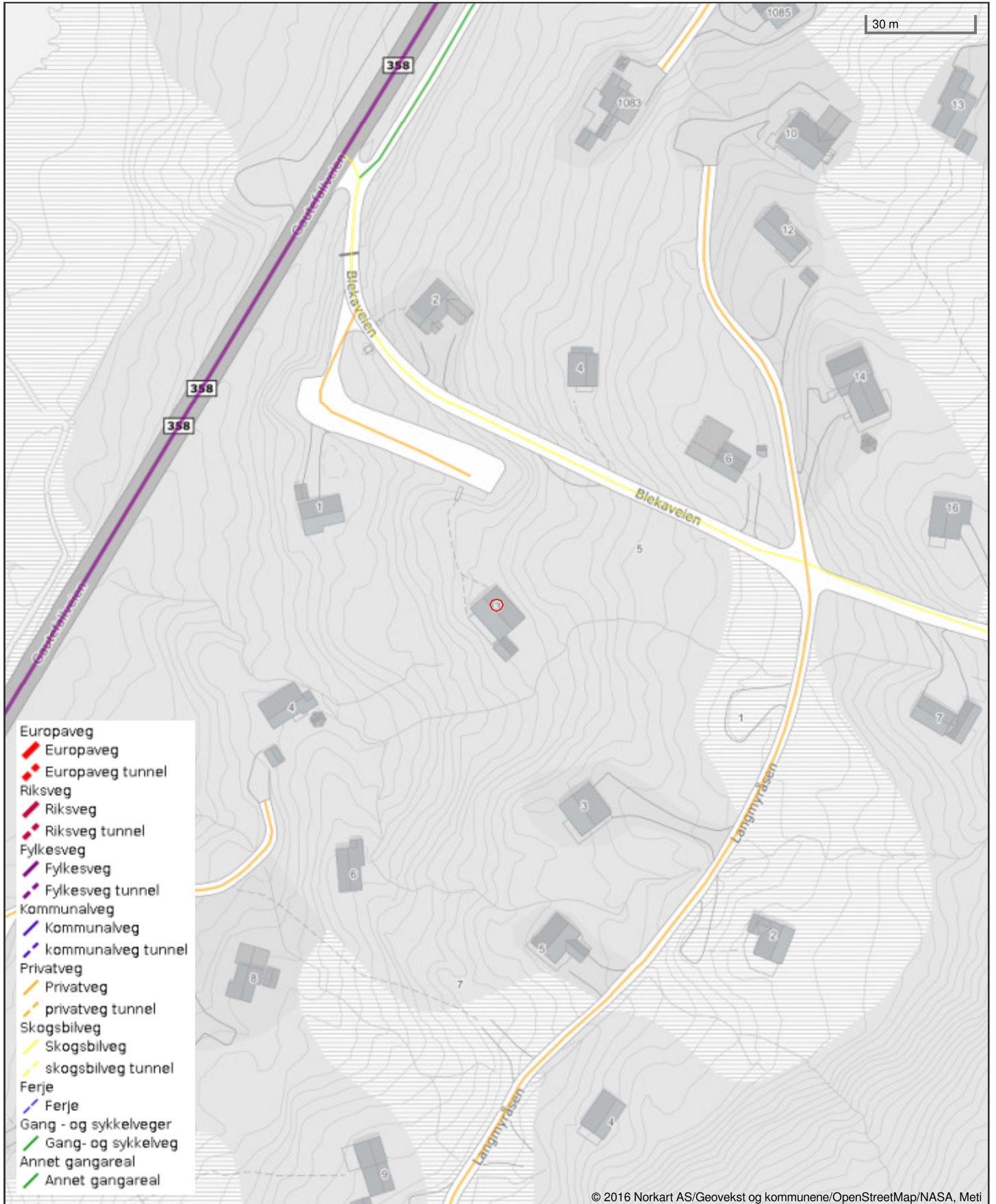
### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Skiløype
-  Renovasjonsanlegg
-  Øvrige kommunaltekniske anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Friluftsmål
-  Sikringsone - Frisikt

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal

# Vegstatuskart for eiendom 3815 - 44/1/27/





**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>