

Blekaveien 15

Gautefall



Prisantydning: **kr 1 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglern.no



Trivelig, lun hytte med ildsted, 3 soverom, usjenert beliggenhet og parkering. Stor, sydvestvendt terrasse med utepeis.

OMRÅDE
Gautefall

ADRESSE
**Blekaveien 15, 3750
DRANGEDAL**

Prisantydning
kr 1 990 000,-

Omkostninger: **kr 67 250,-**
Totalpris: **kr 2 057 250,-**
Kommunale avgifter: **kr 6 211,- per år**
Eiendomskatt: **kr 3 684,-**

BRA-i: 55 m²

BRA Total: 55 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1979
Soverom: 3
Rom: 4
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Festet
Tomteareal: 1000 m²



Guro Hana
Eiendomsmegler

942 54 652
Guro.Hana@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø
Storgata 16, 3770 Kragerø
35 98 11 00
sormegleren.no

BLEKAVEIEN 15

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 44, bnr. 1, fnr. 26, ideell andel 1/1
i Drangedal kommune.

Areal

BRA - i: 55 m²
BRA totalt: 55 m²
TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m² Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, gang, biodo og stellerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

1 kvm. i hytte er ikke målbart areal.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er terrasse ved inngangsparti og mot sørvest.

Byggetegninger:

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

- Alle 3 soverom ligger mot gavlvegg mot nordøst.

- Inngangsdør med vindfang stemmer ikke, det er inngangsdør mot bod med innerdør videre inn i boligen, dette er ikke et BRAE areal som vist på tegning.

- Det som er merket som vindfang på tegning er stellerom og vaskerom er fjernet.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1000 m²

Tomtebeskrivelse

Uteområde

Hytta ligger høyt plassert i skrånende terreng i en usjenert lysning i skogen. Tomten rundt hytta består av gressplen, omkranset av lyng, skogsterreng og trær. En skråning i bakkant gjør utearealet ekstra lunt, og i

forkant er det noe utsikt til skogkledde fjell og mark mellom tretoppene.

Utenfor gavlveggen på sydvestsiden av hytta og over langs langveggen ved inngangspartiet er det bygd terrasser på til sammen ca. 40 kvm. Terrassene har dekke av terrassebord og god plass til møbler. Delen langs gavlveggen utenfor stuen er noe overbygd innerst, mens den ytterste delen omkranses av en mur med sittebenker og en utepeis i hjørnet – ekstra hygge gjennom året.

I tillegg er det etablert en mindre terrasse rundt en badestamp i hjørnet av tomten. Denne omkranses av rekkverk og er plassert for optimal utsikt over landskapet. Det er også plassert en flaggstang i forkant av hytta og montert utebelysning på hytteveggen.

Festetid

80 år.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år, neste regulering er i 2030.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av festetomten.

Festekontrakt datert

26.11.1979.

Beliggenhet

Hytta ligger i naturskjønne omgivelser på Gautefall, vest i Drangedal kommune. Gautefall er en sann fritidsdrøm året rundt, omkranset av vakker natur så langt øyet kan se. Gautefallheia er Drangedals største utfartsområde og strekker seg inn i nabokommunen Nissedal. Vinterstid byr området på flott skiterreng bestående av kilometervis med oppkjørte løyper, og skiføret kan på snørike vintre holde seg helt til mai måned.

Hytta ligger nær et av Telemarks største skisentre, Gautefall skisenter. Her finner du blant annet en av Norges mest moderne 6-seters ekspresheiser, samt 7 heiser, 16 forskjellige nedfarter og eget langrenn-/skiskytteranlegg. Rett ved hytta ligger også Gautefall turisthotell og Gautefall fjellkirke.

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 flere 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.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig står på piler i leca og betong. Reisverk i tre med stående bordkledning. Saltak med sperrer i tre og taktekkning av shingel. Vinduer i koblet rammer med enkelt glass, ytterdør i tre med glassfelt og terrassedør i tre med glassfelt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Merker etter fukt under vindu på kjøkken fra tidligere eier. Ikke de siste 5 årene.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Nytt arbeid. 2020. Faglært, Arendal EI-Team. Spotter i tak, soverom.

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

- Privat vannanlegg/pumpehus hyttefelt.

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

- Byggeplaner/nabovarsel i forbindelse med utbygging av hyttefelt på oversiden av eiendom.

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

- Det er ikke våtrom i hytten, da det er vann til vegg.

- Spotter i tak , soverom.

- Ny verandadør Oktober 2020

- Ny platting med betong fundamenter på forsiden av hytten, og ved vannpost i Mai 2020.

- Ny benkeplate og vaskeservant på badet Juli 2023.

- Nytt kjøkken Juli 2022

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, stellerom, toalettrom og 3 soverom.

Entré

Velkommen inn i en trivelig hytte med usjeneret beliggenhet og fin planløsning. Hytta har adkomst via en innbydende terrasse, til et vindfang med tregulv og mørkbeisede paneloverflater på tak og vegger.

Under et vindu er det montert en benk med oppbevaringsmulighet i underkant, og i veggen er det laget nisje til vinskap. Fra vindfanget fører en dør med glassfelt videre inn i en gang som ligger åpen mot stuen. Her er det mønet himling, samt knagger og hyller på veggen.

Kjøkken og stue

Kjøkkenet er montert i åpen løsning med stuen, der skillet mellom sonene markeres av en teglsteinskledd pipe og brannmur. Det er montert en vedovn mot kjøkkensonen og en åpen peis mot stuen. Stuen og kjøkkensonen har tregulv, vegger med liggende rundpanel og mønet himling i panel som gir luftig takhøyde.

Det er god plass til både sofagruppe og spisebord med mer i rommet, og sprossevinduer gir rikelig med dagslys fra tre sider. Mot sydvest er det utgang til en stor terrasse med utepeis.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkebelysning og benkeplate i laminat med nedfelt vaskeikum i stål. Det er vifte i veggen, samt avsatt plass til komfyr og benkekjøleskap. En kjellerlem kan åpnes til et lite rom under kjøkkengulvet, som er egnet for lagring av tørrvarer.

Toalettrom og stellerom

Hytta har et toalettrom og et stellerom. Toalettrommet har en plassbygd benk med biodo som har to toalettseter og to skjulte bøtter i underkant. Rommet har adkomst fra vindfanget og er innredet med mørkbeisede paneloverflater likt som i vindfanget, samt panelovn og vifte med avtrekk over tak.

Stellerrommet er innredet med sort servant og matchende kran på servantbenk, hyller, speil, belysning, panelovn og et dusjkabinett. Hytta har vann til hytteveggen, som gjør det enkelt å fylle vanntank som kobles til dusjkabinett og servant.

Soverom og garderobe

Hytta har tre gode soverom, alle med tregulv, paneloverflater, skråtak og plassbygde senger. To av rommene har køyesenger med bred køye nederst, slik at det til sammen blir syv til åtte sengeplasser. I rommet uten

køye er det downlights i taket og plass til garderobeløsning. Det er også plass til oppbevaring under benk i vindfanget og på stellerrommet.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jacob Unosen Ramberg den 03.12.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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 Anja Berg for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Blekaveien 15 i Drangedal kommune. Det er fint vær på befæringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befæringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med lav standard og bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: taktekking, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, ytterdør, overflater, etasjeskille, radon, innvendig dør, pipe og ildsted, el-anlegg, pilarer og utvendig vannrør.

TG: 3 er gitt til: vinduer, terrasse, utvendig trapp, avløpsrør og stellerrom.

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 > Vinduer - Vurdering av avvik:

- Det er registrert alder og værslitasje.
- Det er registrert vinduer med sprukne vindusglass.
- Det er registrert vindu som ikke kan lukkes, dette har ført til lekkasje/kondensering, dette har ført til fuktmerker og skader på karm og veggkonstruksjon.
- Vinduene er ikke energieffektive.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe skader på terrassebord.
- Det er registrert ved inngangsparti et fall på over 0.5m uten rekkverk.
- Det er registrert konstruksjonsdeler og endeved mot terreng.

Utvendig > Utvendige trapper - Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er registrert et fall på over 0.5m uten rekkverk.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Avløpsrør er utført på egeninnsats, med forskjellige typer av rør og det er registrert fuktmerker rundt rørgjennomføringer.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Dette rommet er ikke etablert som et våtrom, alt vann som brukes på rommet er fra tanker og det er registrert fuktmerker rundt rørgjennomføringer.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon - Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert noe påbegynt råte, sprekker, alder- og værslitasje på trepaneler.

Bordkledning er stedvis fornærme terreng.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert fuktmerker i takkonstruksjon.
- Det er registrert sprekker, alder- og værslitasje på vindskier og rust på isbordbeslag.
- Takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.

Utvendig > Dører - Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe utettheter mellom karm og dørbblad på inngangsdør.
- Det er registrert slitasje på dørvrider til inngangsdør.
- Det er registrert alder- og værslitasje på inngangsdør.
- Terrassedør er nyere og har normal slitasje for alder.

Innvendig > Overflater - Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er registrert misfarge og slitasje på gulv.
- Det er registrert fuktmerker under vindu som ikke kan lukkes.

Innvendig > Radon - Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Pipe og ildsted - Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Innvendige dører - Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er registrert noe slitasje på innerdører.
- Det er registrert slitasje på dørvridere.
- Det er registrert utettheter mellom karm og dørbblad og dørbblad som subber i karm.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk - Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Generell kommentar:

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget. Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Vurdering av avvik:

- Det er registrert forvitring og slitasje på pilarer.
- Det er registrert sprekker og riss stedvis på pilarer.
- Det er registrert lange spenn uten pilarer.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking - Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert noe fuktmerker, grønske og slitasje på stubbegulv mot terreng.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - Vurdering av avvik:

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

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Spesialrom > 1 etasje > Bido > Overflater og konstruksjon

Bido etablert på toalettrom, dette er en enkel kasse montert med toalettseter og vifte til over tak.

Løsningen er to større bøtter stående lett tilgjengelig og skjult bak et skjørt under stubbegulv.

Løsningen fungerer til tiltenk bruk, men dette systemet må overvåkes og bøttene må tømmes ca. 1 gang i året i følge eier.

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.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap og stekeovn.

Parkering

Det er parkering på gårdsplass like ved adkomstveien nedenfor hytta. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Diverse

Ved salg har grunneier forkjøpsrett. Dette har han takket nei til å benytte seg av ved dette salget.

Det pågår utbygging av vann og avløp i området i følge grunneier. Her er det mulighet for tilkobling mot avgift.

Oppvarming - Teknisk

Hytta varmes opp med vedfyring i peis og vedovn, samt elektriske panelovner. Ventilasjonen er naturlig med avtrekk fra vifte på kjøkken og vifte med luftig over tak fra bido. Elanlegget ble delvis oppgradert i 2019 og sikringsskapet har automatsikringer. Det er vann til hytteveggen og gråvannet slippes ut i terrenget.

Kort fortalt

- Trivelig hytte med lun sjarm
- Usjenert beliggenhet i skogen
- Parkering ved veien nedenfor hytta
- Sydvestvendt terrasse med utepeis
- Noe utsikt til skog og mark
- Egen terrasse ved inngangen
- Badestamp ved utsiktspunkt
- Vindfang med plassbygd benk
- Luftig stue med vinduer på tre sider
- Åpen løsning til kjøkkenet
- Hygge fra åpen peis og vedovn
- Toalettrom med bido
- Stellerom med dusjkabinett
- Vann frem til hytteveggen
- Tre soverom med plassbygde senger
- Sikringsskap med automatsikringer

ENERGI

Oppvarming

Hytta varmes opp med vedfyring i peis og vedovn, samt elektriske panelovner. Ventilasjonen er naturlig med avtrekk fra vifte på kjøkken og vifte med luftig over tak fra biodo. Elanlegget ble delvis oppgradert i 2019 og sikringsskapet har automatsikringer. Det er vann til hytteveggen og gråvannet slippes ut i terrenget.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 6 211

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

- Eiendomsskatt
- Feiing
- Renovasjon

Eiendomsskatt

Kr 3 684

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi sekundær

Kr 479 018

Formuesverdi sekundær år

2022

Årlig festeavgift

Kr 2 525

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4016/44/1/26:

21.07.1982 - Dokumentnr: 2088 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 600

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
FORBUD MOT VISSER FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1982 - Dokumentnr: 2088 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:30
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:247
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:413
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:414
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:415
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:416
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:417
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:418
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:419
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:466
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:493
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:501
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:541
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:542
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:543
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:544
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:562
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:563
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:564
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 22.04.1982. Ferdigattesten gjelder nybygg hytte. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.04.1982.

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen via privatvei.

Det er en utvendig vannledning i jern, vann ført til yttervegg. Vannet er fra pumpehus og borehull tilhørende hyttefeltet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse-frittliggende, tilhører reguleringsplan Bleka Søljan, datert 16.12.2021.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Fritidsbebyggelse, nåværende

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 1 990 000

Totalpris

Kr 2 057 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

50 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

67 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 040 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 057 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

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

finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

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

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.950,-

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 110 925,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Anja Berg

Lars Øyvind Berg

Oppdragsansvarlig

Guro Hana

Eiendomsmegler

Guro.Hana@sormegleren.no

Tlf: 942 54 652

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

Salgsoppgavedato
17.12.2024



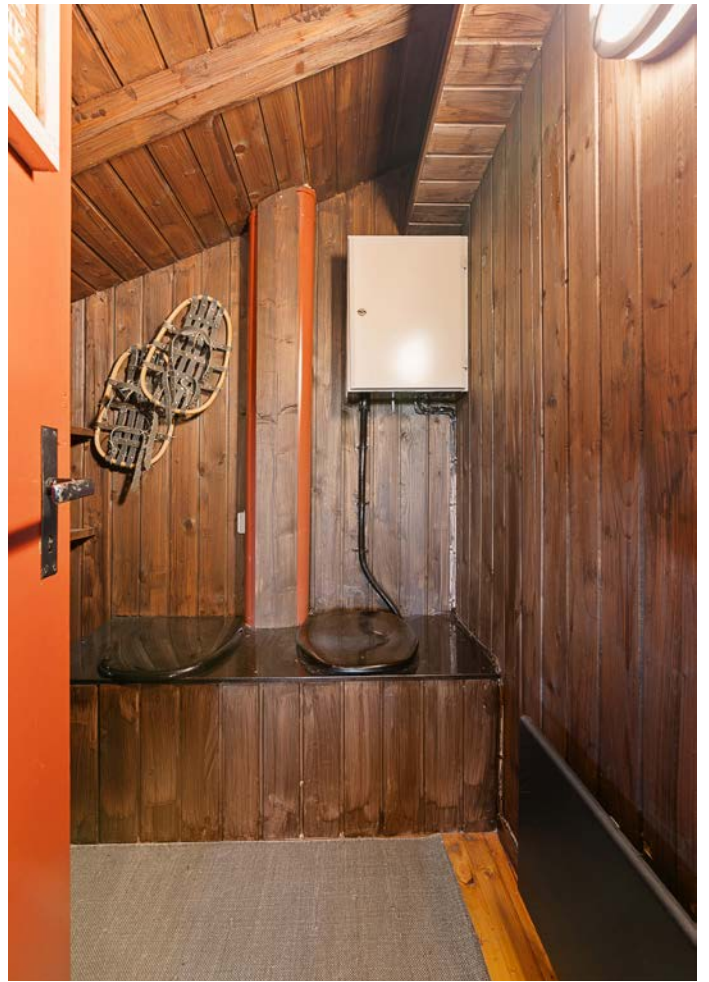






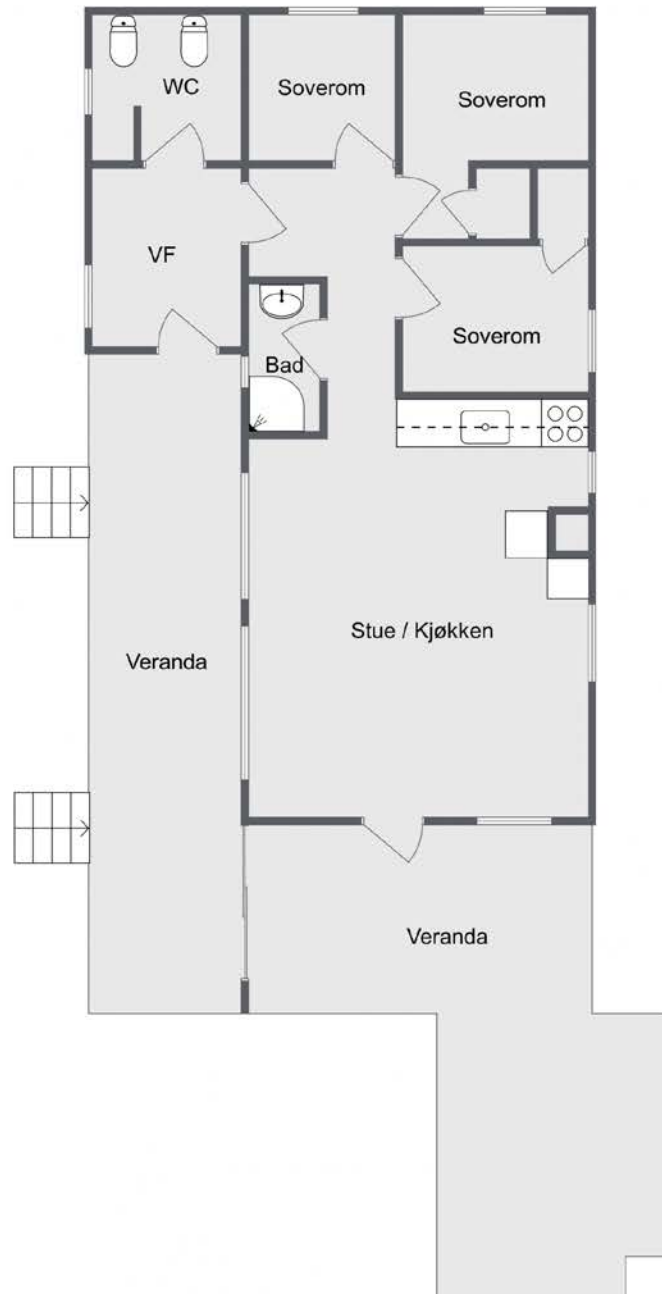






Blekaveien 15

1. Etasje







Nabolagsprofil

Blekaveien 15

Høyde over havet

523 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 58 min	🚗
🚏	Drangedal stasjon Buss, tog	26 min	🚗 27.2 km
🚏	Drangedal stasjon Linje F5	26 min	🚗 27.2 km
🚏	Gautefallheia Linje 602	5 min	🚶 0.3 km
🚏	Gautefall hotell Linje 602	13 min	🚶 0.9 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 4 min	🚗

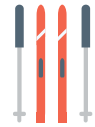
Ladepunkt for el-bil

🔌	Treungen Supercharger	13 min	🚗
🔌	Treungen	13 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 40 m
- 66 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 500 m
- Skitrek i anlegget: 6



Aktiviteter

Ski Logde Gautefall	14 min	🚶
Gautefall Akebakke	16 min	🚶

Sport

🏀	Fjelltun leirskole balløkke Ballspill	6 min	🚗 5.1 km
⚽	Treungen sentralidrettsanlegg Fotball, friidrett	14 min	🚗 14.5 km

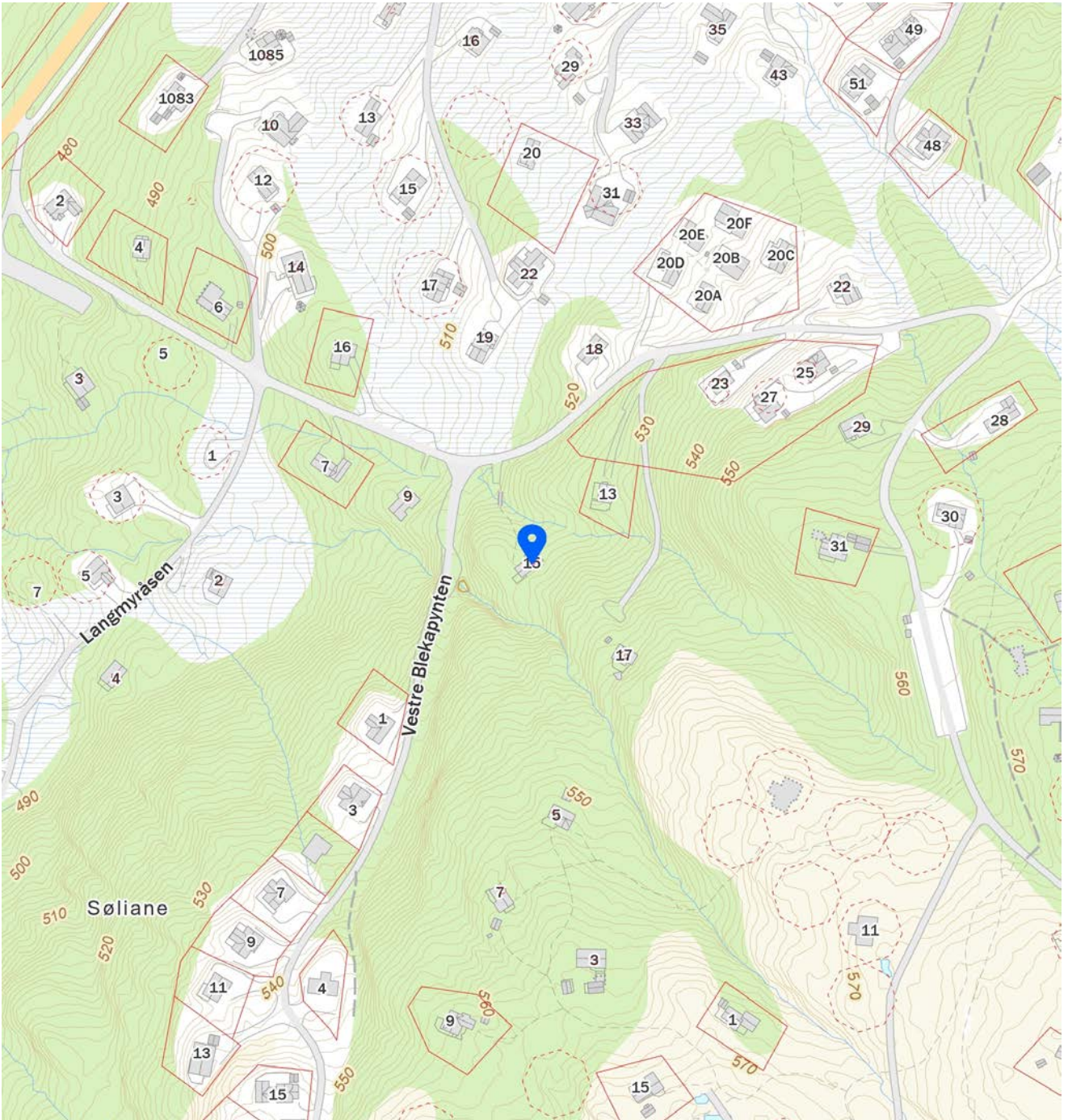
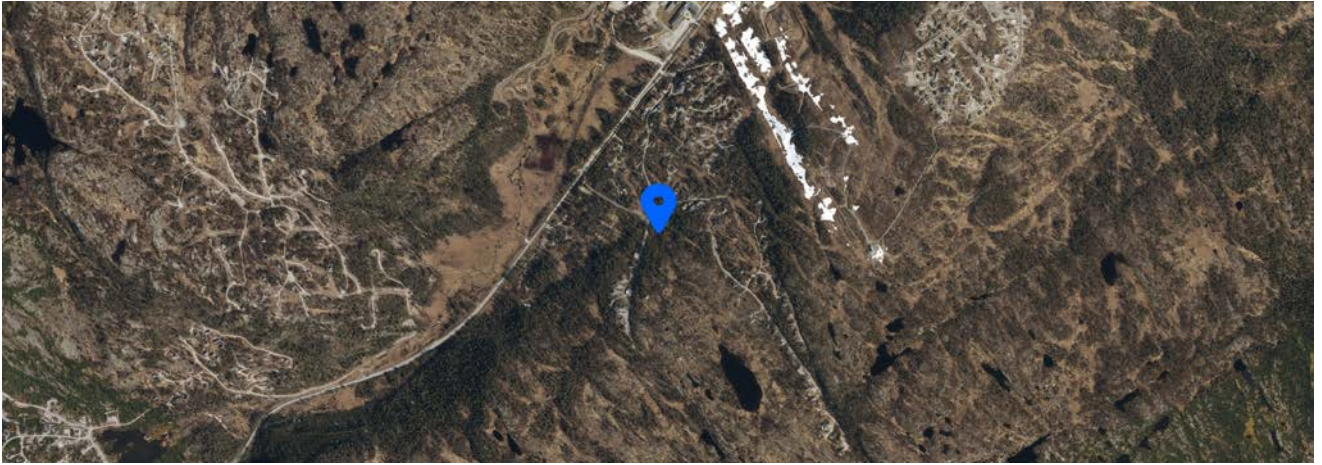
Dagligvare

Coop Prix Treungen PostNord	13 min	🚗 14 km
Spar Treungen Post i butikk	14 min	🚗 14.2 km

Varer/Tjenester

🏪	Apotek 1 Drangedal	27 min	🚗
🍷	Drangedal Vinmonopol	27 min	🚗






Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Blekaveien 15, 3750 DRANGEDAL

 DRANGEDAL kommune

 gnr. 44, bnr. 1, fnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 03.12.2024

Rapportdato: 17.12.2024

Oppdragsnr.: 20917-1334

Referansenummer: FB1610

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Anja Berg for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Blekaveien 15 i Drangedal kommune.

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

Tilstanden på boligen framstår med lav standard og bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: taktekking, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, ytterdør, overflater, etasjeskille, radon, innvendig dør, pipe og ildsted, el-anlegg, pilarer og utvendig vannrør.

TG: 3 er gitt til: vinduer, terrasse, utvendig trapp, avløpsrør og stellerom.

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](#)

Fritidsbolig står på pilarer i leca og betong.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og taktekking av shingel.

Vinduer i koblet rammer med enkelt glass.

Ytterdør i tre med glassfelt.

Terrassedør i tre med glassfelt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, slette tredører og en eldre ytterdør mellom entre og gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Biodo.

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

Biodo etablert på toalettrom, dette er en enkel kasse montert med toalettseter og vifte til over tak.

Løsningen er to større bøtter stående lett tilgjengelig og skjult bak et skjørt under stubbegulv.

Løsningen fungerer til tiltenk bruk, men dette systemet må overvåkes og bøttene tømmes ca. 1 gang i året i følge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er avløpsrør av plast.
Det er etablert et stellerom med dusjkabinett og vask.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

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 stemmer ikke overens med dagens bruk:

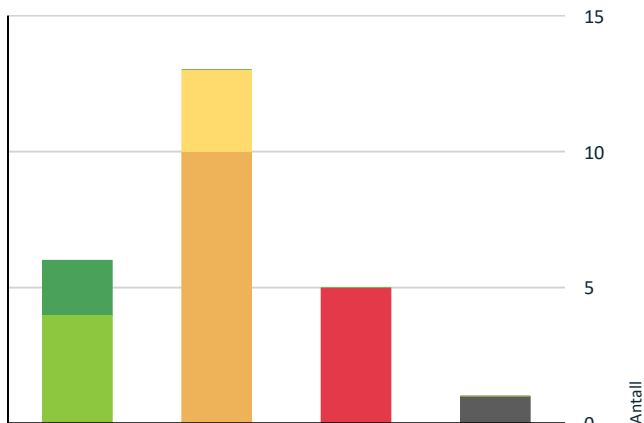
Alle 3 soverom ligger mot gavlvegg mot nordøst.

Inngangsdør med vindfang stemmer ikke, det er inngangsdør mot bod med innerdør videre inn i boligen, dette er ikke et BRA-E areal som vist på tegning.

Det som er merket som vindfang på tegning er stellerom og vaskerom er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

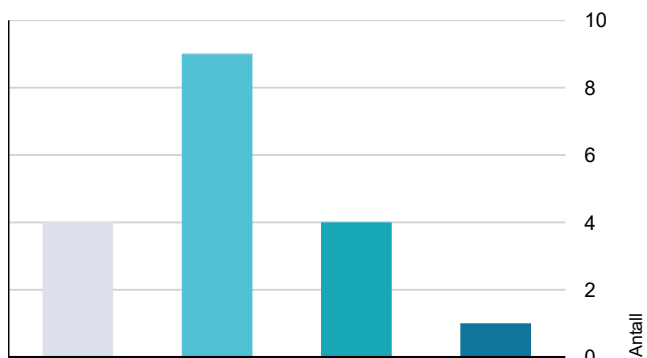
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig beliggende på Gnr: 44 Bnr: 1 Fnr: 26 med adresse Blekaveien 15 i Drangedal kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Spesialrom > 1 etasje > Bioso > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1979

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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



Utsnitt takteking.



Utsnitt takteking.

TO 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.

TO 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

Det er registrert noe påbegynt råte, sprekker, alder- og værslitasje på trepaneler.

Bordkledning er stedvis fornærme terreng.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Bordkledning må overvåkes, og utbedres etter behov.
Bordkledning mot terreng vil ha redusert levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrer i tre.

Takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker i takkonstruksjon.

Det er registrert sprekker, alder- og værslitasje på vindskier og rust på isbordbeslag.

Takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Fuktmerker må overvåkes og utbedringer må utføres etter behov.

Konstruksjonsdeler med sprekker, alder- og værslitasje står for utskiftning.

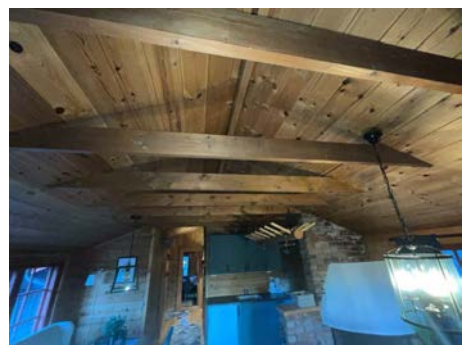
Utført ytterligere undersøkelser om det ønskes.

Husk at over halvparten av levetiden på taktekking er oppbrukt, når tiden kommer for skifte av tekking må undertak og takkonstruksjon ytterligere undersøkes, og konstruksjonsdeler må skiftes etter behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

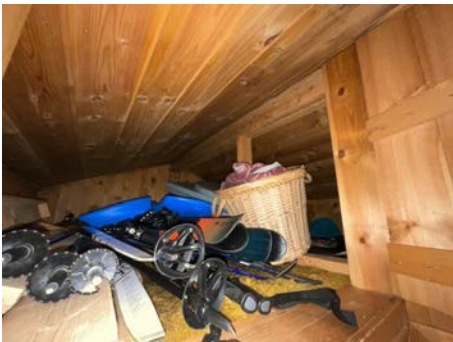
Tilstandsrapport



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt vinduer.

Vinduer

Vinduer i tre med koblet rammer og enkeltglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert alder og værslitasje.

Det er registrert vinduer med sprukne vindusglass.

Det er registrert vindu som ikke kan lukkes, dette har ført til lekkasje/kondensering, dette har ført til fuktmerker og skader på karm og veggkonstruksjon.

Vinduene er ikke energieffektive.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer står for utskiftning, eventuelt utbedringer og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt vinduer.

Dører

Ytterdør i tre med glassfelt.

Terrassedør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe utettheter mellom karm og dørbblad på inngangsdør.

Det er registrert slitasje på dørvrider til inngangsdør.

Det er registrert alder- og værslitasje på inngangsdør.

Terrassedør er nyere og har normal slitasje for alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inngangsdør må justeres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Terrassedør.



Utsnitt terrasser.



Inngangsdør.



Utsnitt terrasser.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe skader på terrassebord.

Det er registrert ved inngangsparti et fall på over 0.5m uten rekkverk.

Det er registrert konstruksjonsdeler og endedved mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres hvor det er fall på over 0.5m.

Vedlikehold må beregnes.

Konstruksjonsdeler og endedved mot terreng har redusert levetid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert et fall på over 0.5m uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig trapp.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

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

Det er registrert et lite rom under stubbegulv med luke fra gulv på kjøkken, lite rom for lagring av tørrvarer.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert misfarge og slitasje på gulv.

Det er registrert fuktmerker under vindu som ikke kan lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

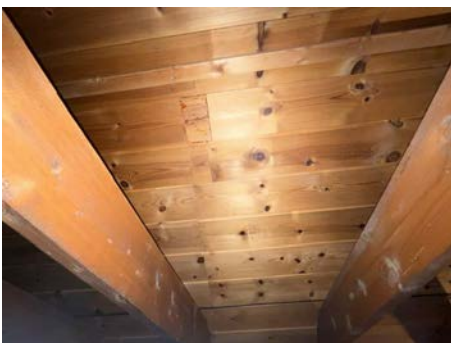
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



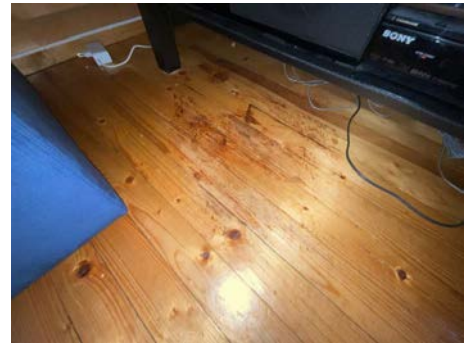
Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe fuktmerker, grønske og slitasje på stubbegulv mot terreng.

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.

Stubbegulv må overvåkes og utbedres etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Høydeforskjeller kontrollert.

Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon.

Eiendommen ligger innenfor et område med en definert aktsomhetsgrad som er moderat til lav, av NGU Radon aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

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

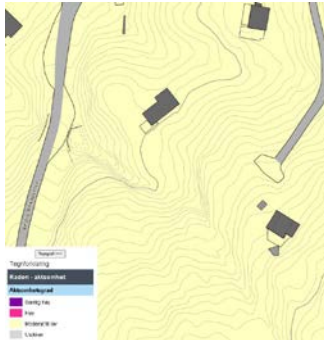
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radon aktsomhet.

Pipe og ildsted

Mursteinspipe.

Lukket ildsted og feieluke mot kjøkken.

Åpent ildsted mot stue.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fuktslag og merker på pipe.

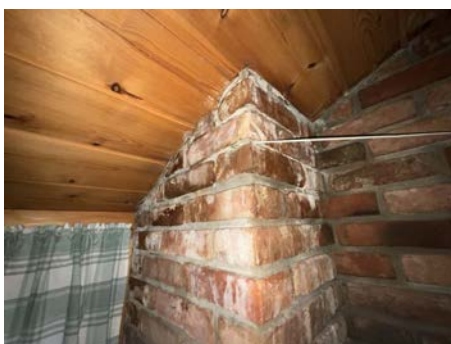
Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Feier har godkjent anlegget i oktober 2024.

Fuktslag og merker rundt pipe ved taggjennomføring må overvåkes, utbedringer må utføres etter behov.

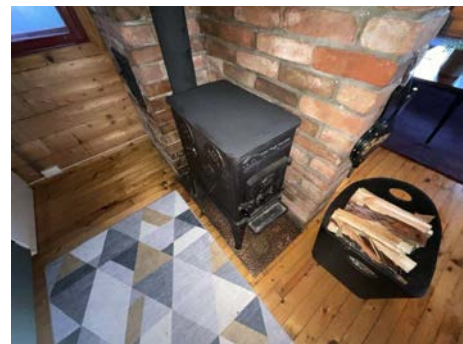
Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt pipe.



Feieluke.



Utsnitt ildsted.



Utsnitt ildsted.

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, slette tredører og en eldre ytterdør mellom entre og gang.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe slitasje på innerdører.

Det er registrert slitasje på dørvidere.

Det er registrert utettheter mellom karm og dørblad og dørblad som subber i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Innerdører må justeres og utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Dette er et mindre kjøkken uten innlagt vann og gråvann slippes ut på terreng.

Kjøkken fungerer til tiltenkt bruk.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk via elektrisk vifte og veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Elektrisk vifte over komfyr.

SPESIALROM

1 ETASJE > BIDO

TG II Overflater og konstruksjon

Bido.

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

Bido etablert på toalettrom, dette er en enkel kasse montert med toalettseter og vifte til over tak.

Løsningen er to større bøtter stående lett tilgjengelig og skjult bak et skjørt under stubbegulv.

Løsningen fungerer til tiltenkt bruk, men dette systemet må overvåkes og bøttene må tømmes ca. 1 gang i året i følge eier.

Tilstandsrapport



Utsnitt bido.



Utsnitt avløpsrør.



Bøtter stående under stubbegulv.



Utsnitt avløpsrør.



Vifte med lufting til over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør er utført på egeninnsats, med forskjellige typer av rør og det er registrert fuktmerker rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørgjennomføringer må kontrolleres og utføres av en fagkyndig for TG:1. Husk at fritidsboligen er godkjent for vann til hyttevegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 3 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert et stellerrom med dusjkabinett og vask.

Dette rommet er ikke etablert som et våtrom, alt vann som brukes på rommet er fra tanker og det er registrert fuktmerker rundt rørgjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette rommet er ikke etablert som et våtrom, alt vann som brukes på rommet er fra tanker og det er registrert fuktmerker rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

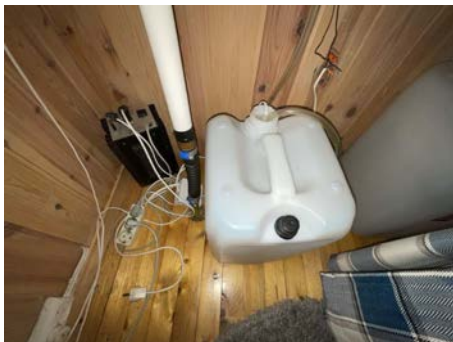
Rommet må brukes på eget ansvar, men husk rommet er ikke etablert som et våtrom og boligen er godkjent for vann til hyttevegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utsnitt stellerom.



Utsnitt stellerom.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990 Sikringsskap ble skiftet en gang på starten av 1990 tallet.
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
Det er fremvist samsvarserklæringer på arbeid utført i forbindelse med ombygging av kjøkken og lys på soverom, gang/vindfang og biodo etter 2019.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.
Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringssskap.

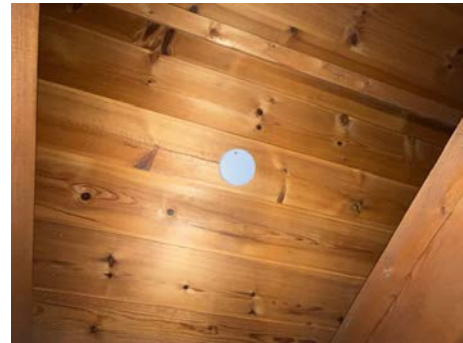
TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 **Fuktsikring og drenering**

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering naturlig på terreng.

TG 2 **Grunnmur og fundamenter**

Fritidsboligen står på pilarer i leca og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forvitring og slitasje på pilarer.
Det er registrert sprekker og riss stedvis på pilarer.
Det er registrert lange spenn uten pilarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pilarer må utbedres og vedlikeholdes.

Det må utføres ytterligere undersøkelser og vurderes om det skal monteres ekstra pilarer for en bedre bæring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt pilarer.



Utsnitt pilarer.



Utsnitt pilarer.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er en utvendig vannledning i jern, vann ført til yttervegg. Vannet er fra pumpehus og borehull tilhørende hyttefeltet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnenvannet.
- 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.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Det er ikke fremvist dokumentasjon på vannkvalitet på vannkilde til hyttefeltet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt utvendig vannrør.



Utsnitt utvendig vannrør.

TO 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller flom i følge kommune kart. Det er ikke registrert noen samlinger av vann på eiendommen på befaringsdagen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

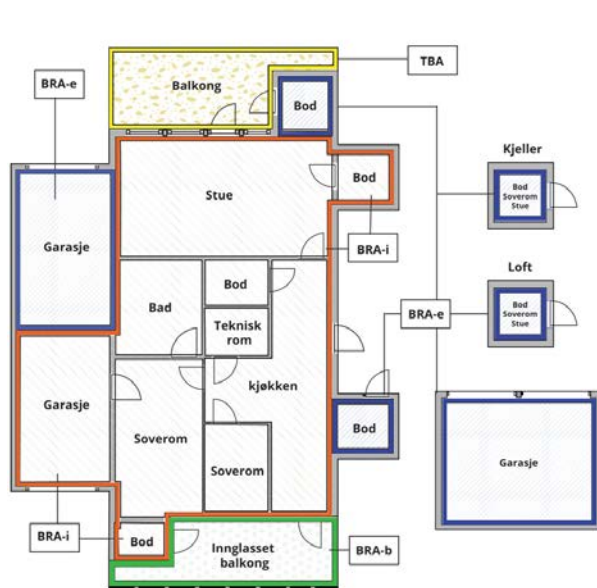
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	55			55	40	1	56
SUM	55				40	1	56
SUM BRA	55						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er terrasse ved inngangsparti og mot sørvest.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer ikke overens med dagens bruk:

Alle 3 soverom ligger mot gavlvegg mot nordøst.

Inngangsdør med vindfang stemmer ikke, det er inngangsdør mot bod med innerdør videre inn i boligen, dette er ikke et BRA-E areal som vist på tegning.

Det som er merket som vindfang på tegning er stellerom og vaskerom er fjernet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	55	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	44	1	26	0	8 m ²	Kommunekart.com	Festet
Adresse	Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Blekaveien 15							
Hjemmelshaver	Berg Anja, Berg Lars Øyvind						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert hyttefelt i Drangedal kommune.

Adkomstvei

Privat vei etter avkjørsel fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Vann til hyttevegg.

Tilknytning avløp

Gråvann slippes ut på terreng.

Regulering

Plannavn: BLEKA SØLIANE.

Arealformål: Fritidsbebyggelse-frittliggende.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kommuneplan

Kommunedelplan for Gautefallheia 2021-2033.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp fritidsbolig over 1 plan.

Forsikring

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

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FB1610>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Badestamp.

Egenerklæring

Blekaveien 15, 3750 DRANGEDAL

26 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Blekaveien 15

Postadresse

Blekaveien 15

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

01.11.2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 01.11.2019

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Berg, Anja

Medselger

Berg, Lars Øyvind

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Merker etter fukt under vindu på kjøkken fra tidligere eier. Ikke de siste 5 årene.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Spotter i tak, soverom.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Arendal El-Team

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat vannanlegg/pumpehus hyttefelt

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Byggeplaner/nabovarsel i forbindelse med utbygging av hyttefelt på oversiden av eiendom.

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

Skriv opplysningene her:

Det er ikke våtrom i hytten, da det er vann til vegg.

Spotter i tak , soverom.

Ny verandadør Oktober 2020

Ny plattning med betong fundamenter på forsiden av hytten, og ved vannpost i Mai 2020.

Ny benkeplate og vaskeservant på badet Juli 2023.

Nytt kjøkken Juli 2022

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 94308716

Egenerklærings skjema

Name: **Berg, Lars Øyvind**
Date: **2024-11-26**

Name: **Berg, Anja**
Date: **2024-11-26**

Identification:
 Berg, Lars Øyvind

Identification:
 Berg, Anja



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

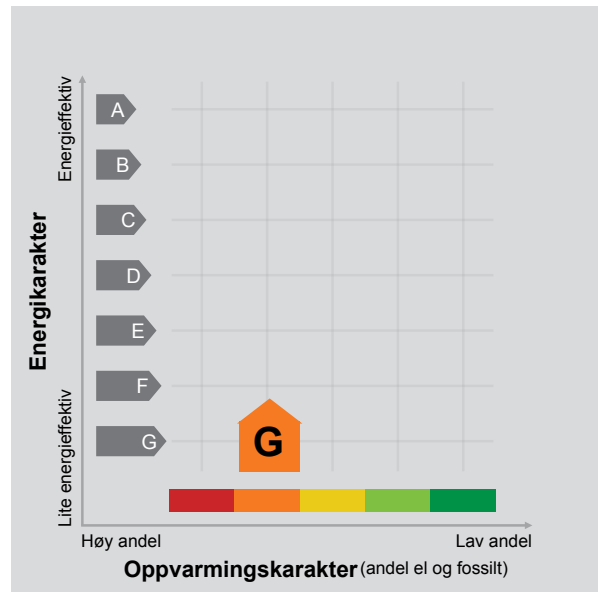
Berg, Lars Øyvind
Berg, Anja

26/11-2024
22:59:54
26/11-2024
21:34:56

BANKID
BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Blekaveien 15
Postnummer	3750
Sted	DRANGEDAL
Kommunenavn	Drangedal
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	26
Bygningsnummer	165464605
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-59808
Dato	13.12.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**
- **Etterisolering av yttervegg**

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

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Vask med fulle maskiner**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 veggen.

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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 8: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: 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. Montér 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 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 22: Montering av peisinnsetts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsetts og uten dører) utnyttet kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsetts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 25: 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.

SØRMEGLEREN TELEMAR AS
V/MARI RUE
POSTBOKS 1615
3902 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 77240113
Vår referanse: 3633859/25358977
Bestilling: C3 2024-11-27 (3) 157

Dato
27.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2088	31	21.7.1982	BEST. OM ADKOMSTRETT FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4016 DRANGEDAL	44	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

dobbelt bestilt

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider 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

DAGBOKFØRT

KONTRAKT 21.JUL82 02088

SØRENKRIVEREN I
KRAGERØ

om leie av hyttetomt

Mellom undertegnede, Olav Gautefald, fnr. 210853 [redacted] adr. 3750 Drangedal (senere kalt eier) og
Johan Toreskaas, fnr. 10543 [redacted] dr. Knausen 13, 3900 PØRSGRUNN
(senere kalt leier) er inngått følgende avtale: Johan Toreskaas
leier en hyttetomt av min eiendom Gautefald, gnr. 44 bnr. 1 i Drangedal. Leietiden er 80 — åtti — år
fra 1. juli 1979
Tomten [redacted] er punktfestet [redacted] med nr. 34.

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 januar 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 forholdsviss 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. Førørig kommer tomtefestelovens bestemmelser til anvendelse.

Drangedal, den 26. november 1979

.....*Olav Gautefald*.....*J. Jøreskov*.....

Som eier.

Som leier.

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

.....*Kari Olve Bøllvick*.....*Arne Jøreskov*.....

fr

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Gautefald		44 1		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Hytte	15/6-79		183/79
Byggherre		Adresse		Tlf.
Johan Torekaas		Knausen 13, Porsgrunn		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Johan Toreskaas		Knausen 13, Porsgrunn		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Johan Toreskaas		Knausen 13, Porsgrunn		

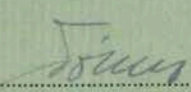
Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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:

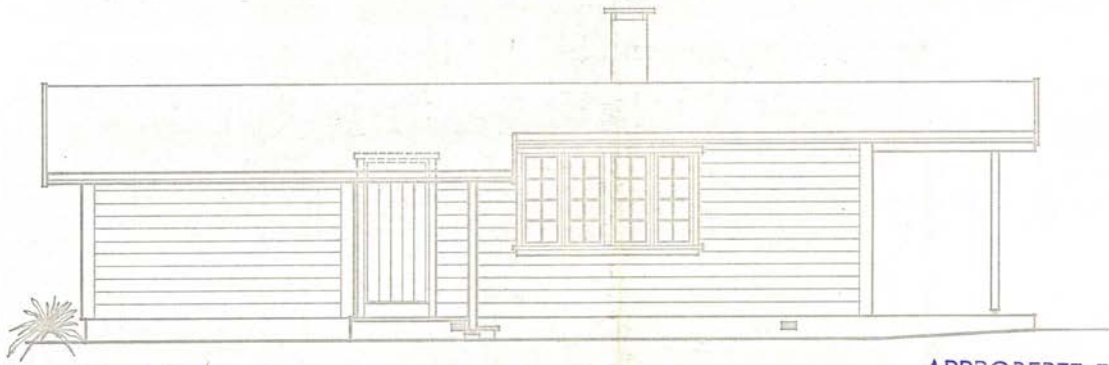
Ildsted ikke kontrollert.

Sted og dato	Stempel
Drangedal	22/4 1982
 Underskrift	

Sendes til

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

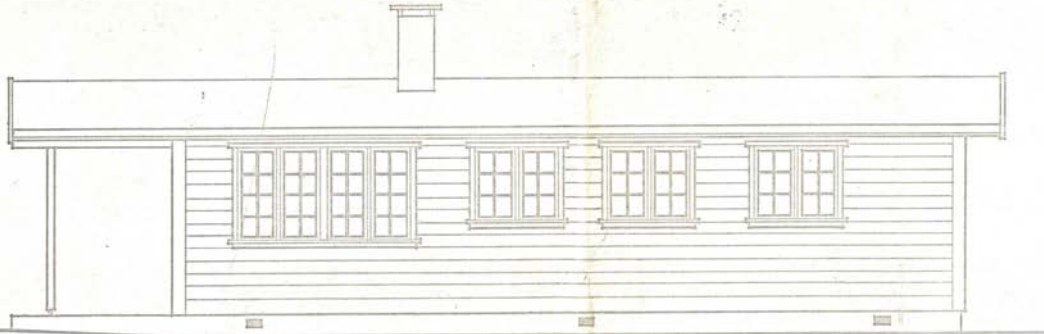
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79



FASADE Vest
1:50

APPROBERTE TEGNINGER

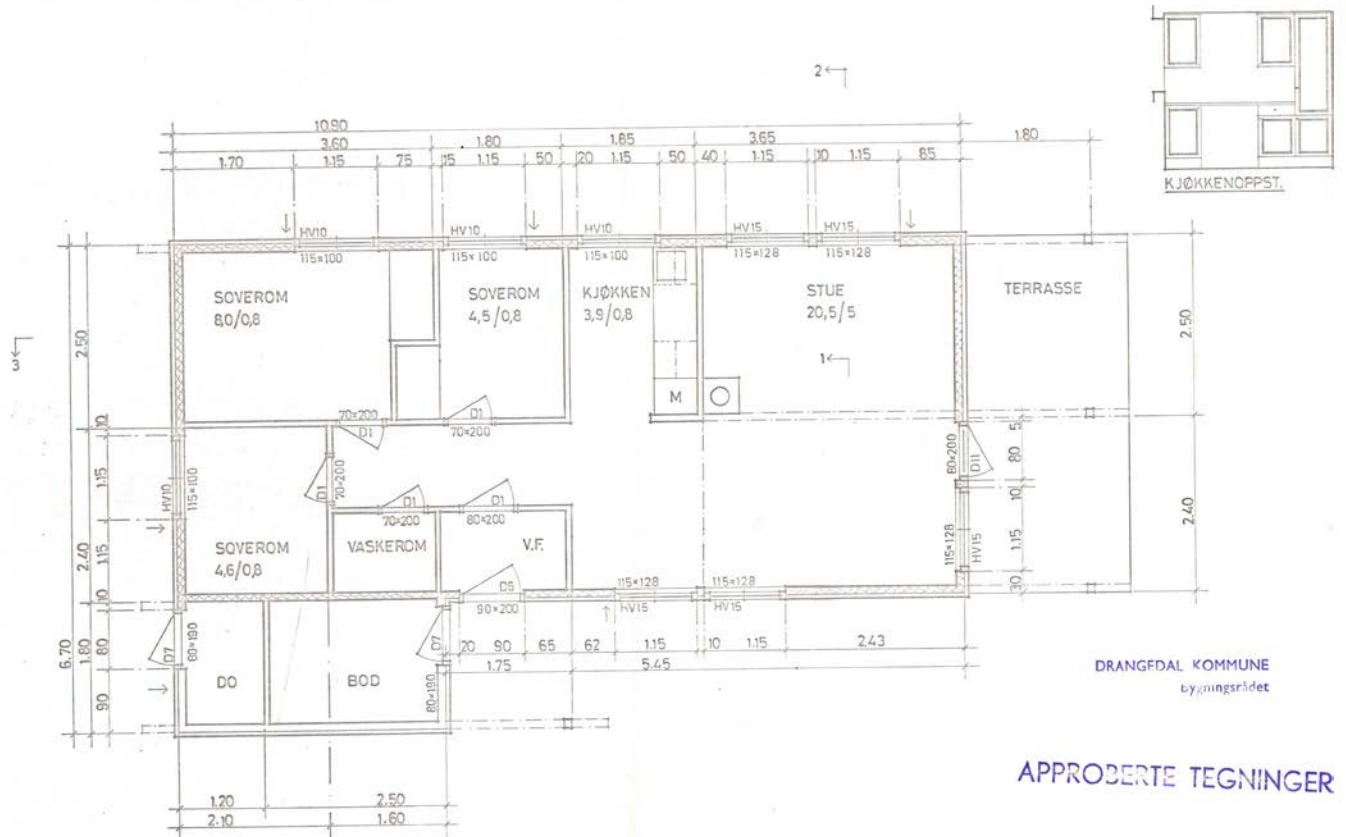
DRANGEDAL KOMMUNE
Bygningsrådet



FASADE øst
1:50

Sunnfjord-hytta
 POSTLØS 211 - 1971 1/2 ÅR
 Byggherre: John Jørgensen
 Byggested: Baute fall Torskr. 34
 G.no. 44 B.no. 1 Kommun: Drangedal
 Dato 15.11.1979
 Type nr. 56 Navn: Vassbu

REIDAR STØFRING
 6801 FØRDE TLF 21 617
 24.04.79



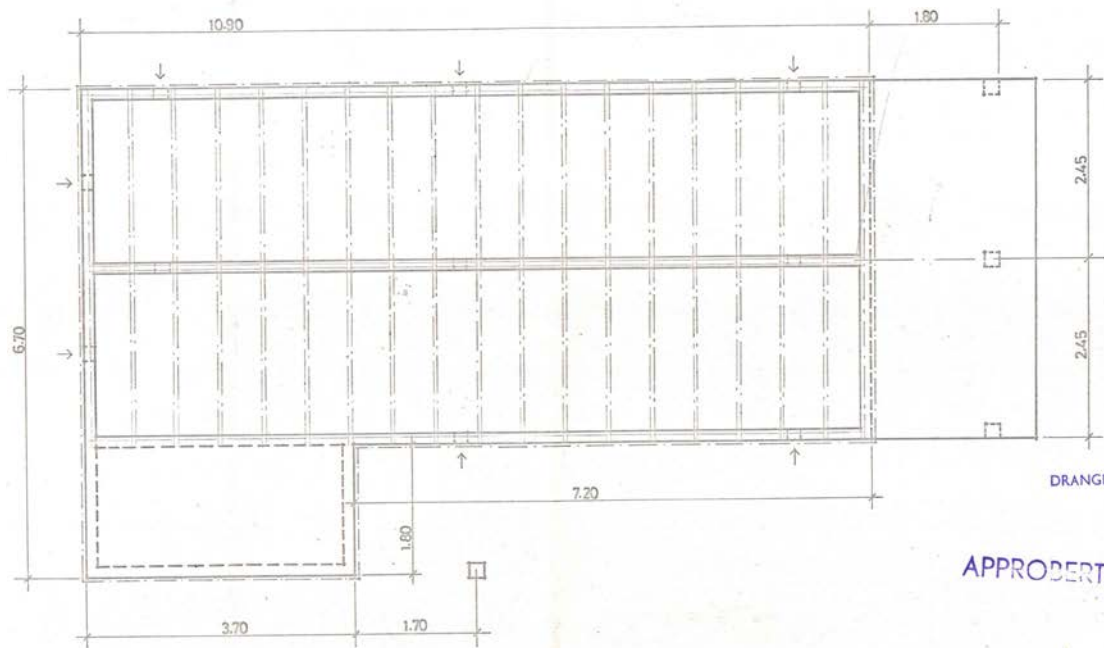
DRANGFDAL KOMMUNE
Byggningsrådet

APPROBERTE TEGNINGER

PLAN
1:50

Sunnfjord-bytta
 POSTBOKS 211 - 6801 FØRDE
 Eggshveret
 Byggeplatt
 G.nr. B.nr. Kommune:
 Dato / / 19
 Type nr. Navn:

15
REIDAR STØFRING
 6801 FØRDE TLF 21 617
 24.04.79 *Johansen*



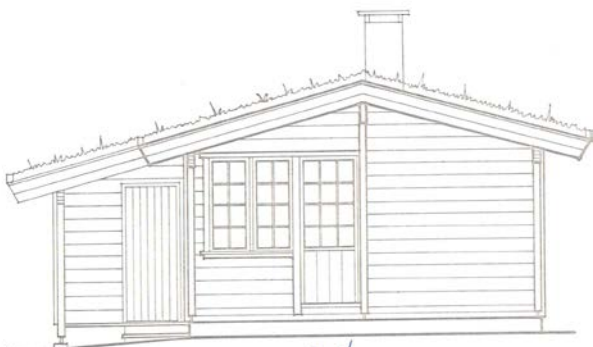
GRUNNPLAN
1:50

DRANGEDAL KOMMUNE
Bygningsrådet

APPROBERTE TEGNINGER

14
REIDAR STØFRING
6901 FØRDE TLF 21 617
24.04.79 *Johnsen*

48
56
62
72



FASADE
1:50

Syd

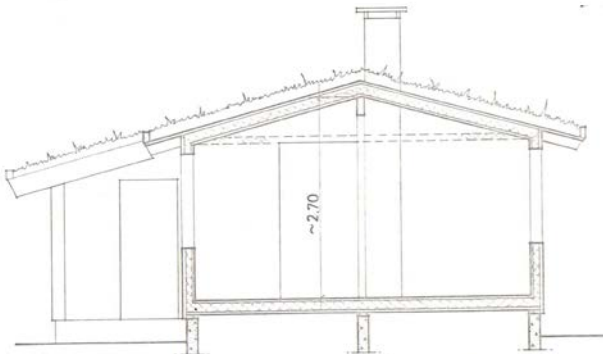


FASADE
1:50

Nord

APPROBERTE TEGNINGER

DRANGEDAL KOMMUNE
Bygningsrådet



SNITT
1:50

Takvinkel 15°

10

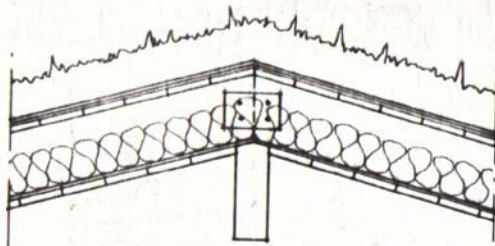
REIDAR STØFRING
6801 FØRDE TLF 21 617
20.03.78 *forhansen*

48, 48s

56, 56s

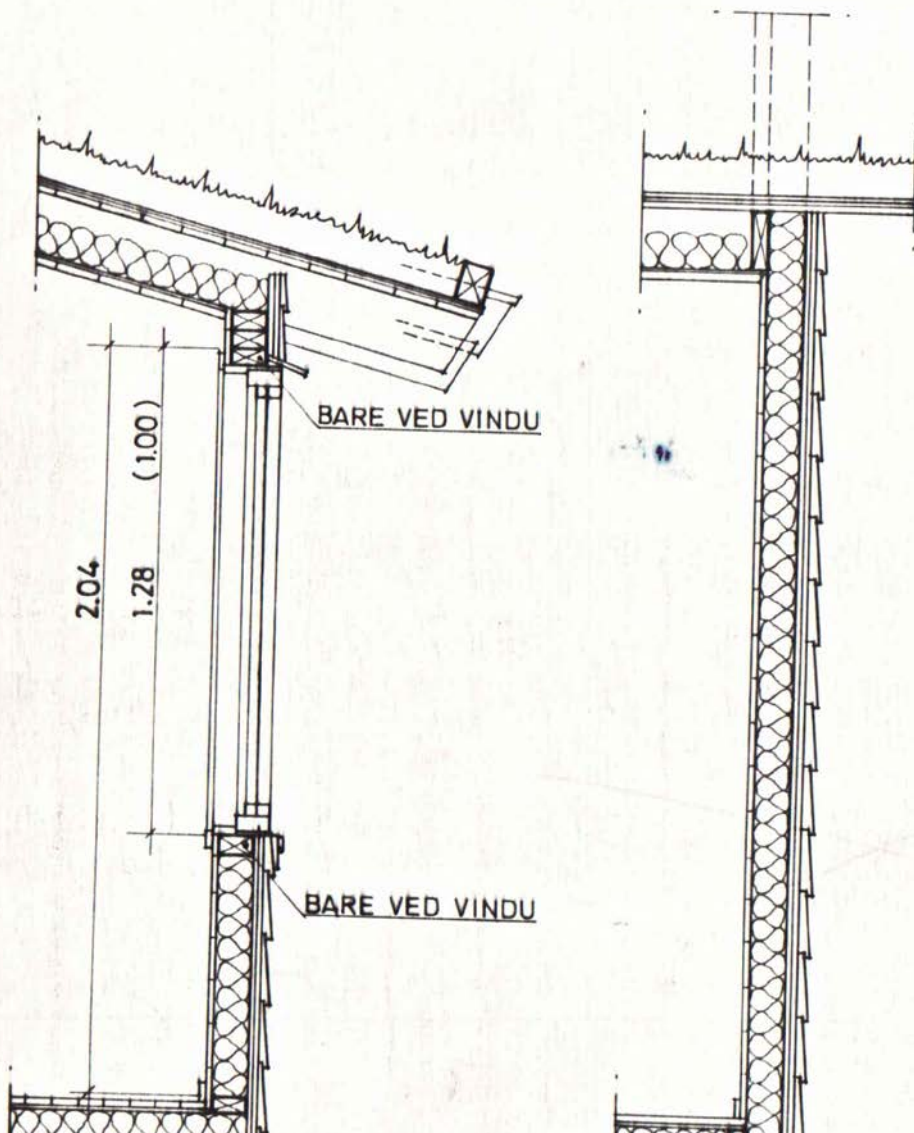
62, 62s

72, 72s



DETALJ 1

1:20





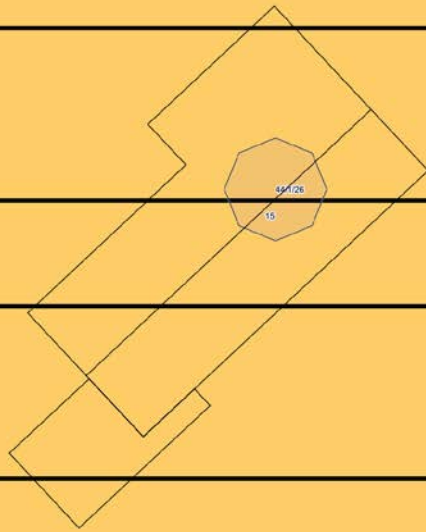
Drangedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 44/1/26
Adresse: Blekaveien 15
Utskriftsdato: 26.11.2024
Målestokk: 1:250



UTM-32



N 6545950







N 6545950

©Norkart 2024






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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende



Drangedal kommune

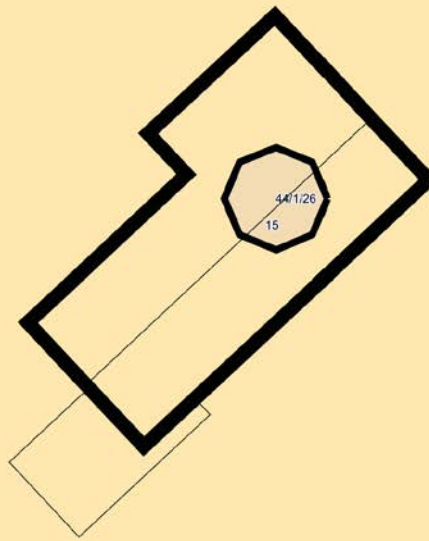
Reguleringsplankart

Eiendom: 44/1/26
Adresse: Blekaveien 15
Utskriftsdato: 26.11.2024
Målestokk: 1:250



UTM-32

**Eiendom
BFF 1
5,3 daa**



N 6545950


N 6545950

©Norkart 2024


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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

 Annen veggrunn

Reguleringsplan PBL 2008

 Fritidsbebyggelse - frittliggende


 Skiløype

 Kjøreveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Friluftsmål


Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Formålsgrense


 Regulert tomtegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Regulert kantkjørebane

 Påskrift feltnavn

 Påskrift areal

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

1.2 Områdene reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

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

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

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

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

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

- Friluftsmål (5130)

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

- Friluftsområde sjø og vassdrag (6710)

Hensynssone (Pbl §12-6)

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

§2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

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

2.2 Dokumentasjonskrav

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

2.3 Landskap og tilpasninger

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

2.4 Automatisk freda kulturminner

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

2.5 Tiltak i anleggsperioden

I anleggsperioden skal omkringliggende veier og bebyggelse sikres og skjermes tilstrekkelig mot støy 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. 800m² til disposisjon ved festetomter, symbolisert som sirkler på plankartet. Ved fradeling av tomter skal den enkelte tomt være ca.700m²- 800m².

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

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

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

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

3.1.3 Fritidsbebyggelse – frittliggende

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

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

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

Utnyttelsesgrad

Det tillates maksimalt bebygd areal BYA pr. tomt = 250m², 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 150m² BYA.
- Anneks kan oppføres inntil 30,0m² BYA.
- Frittstående garasjer begrenses til en etasje og grunnflate ikke over 50m² BYA. Loft med boareal på garasjen tillates ikke.
- Grillhytte 20,0m² BYA.
- Frittstående bod/uthus kan oppføres inntil 15,0m² BYA.
- Det skal avsettes areal til 2 parkeringsplasser pr. tomt, tilsammen 36,0m² 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 4,5m² 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 veger skal legges slik at høye skjæringer og fyllinger begrenses så mye som mulig. Fyllinger skal påføres jord og tilsås med stedegen vegetasjon. Til murer skal benyttes miljøtilpasset tørrmur.

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

3.2.1 Kjørveier

Gjelder private og offentlige 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 trafikksikkerhetsgrunner.

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

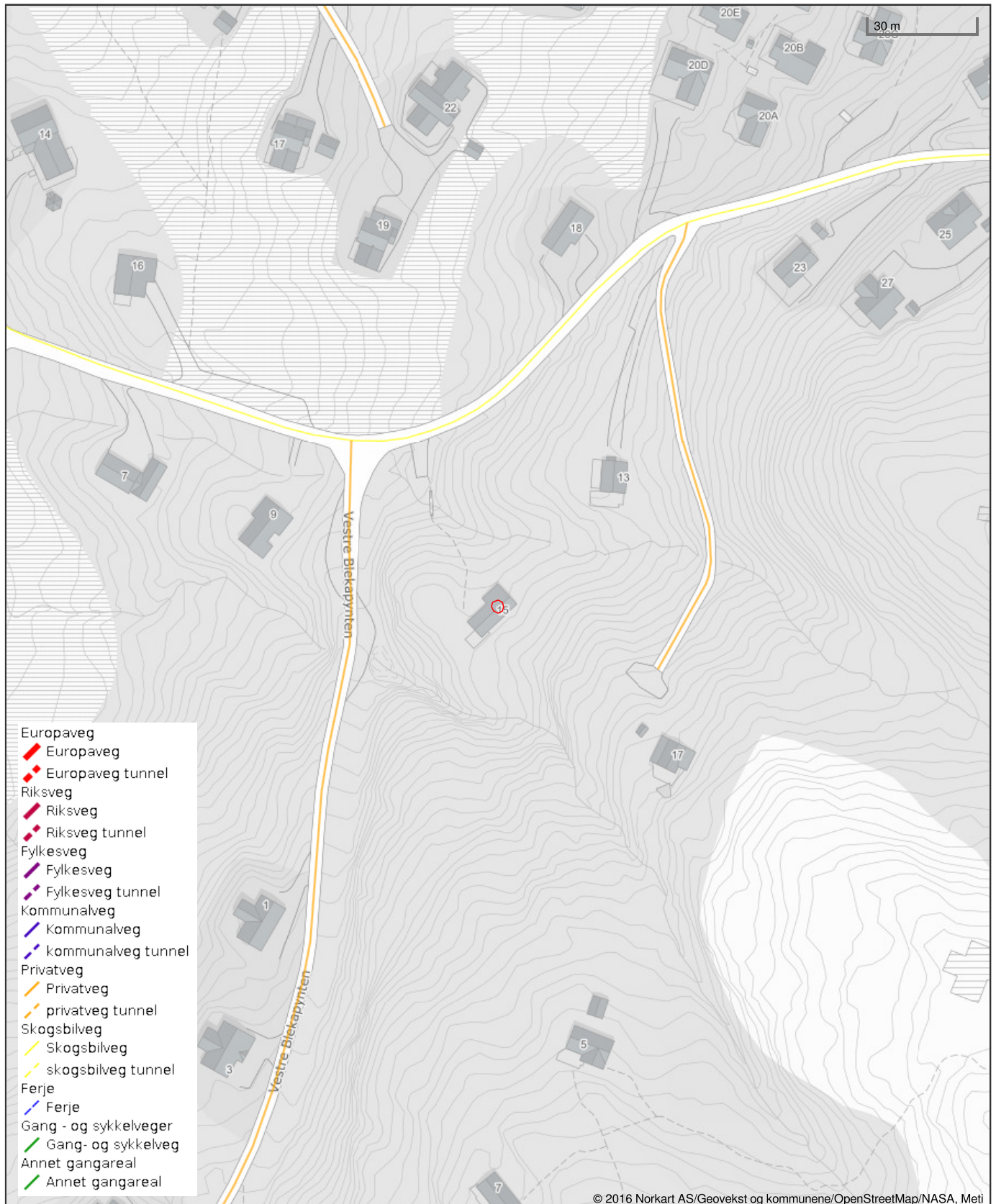
Området med store steinblokker som skal bevares som landskapselementer.

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 massedeposering o.l. Trær som ev faller over stier kan felles og legges inn i hensynssonen.



Vegstatuskart for eiendom 4016 - 44/1/26/



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Drangedal kommune

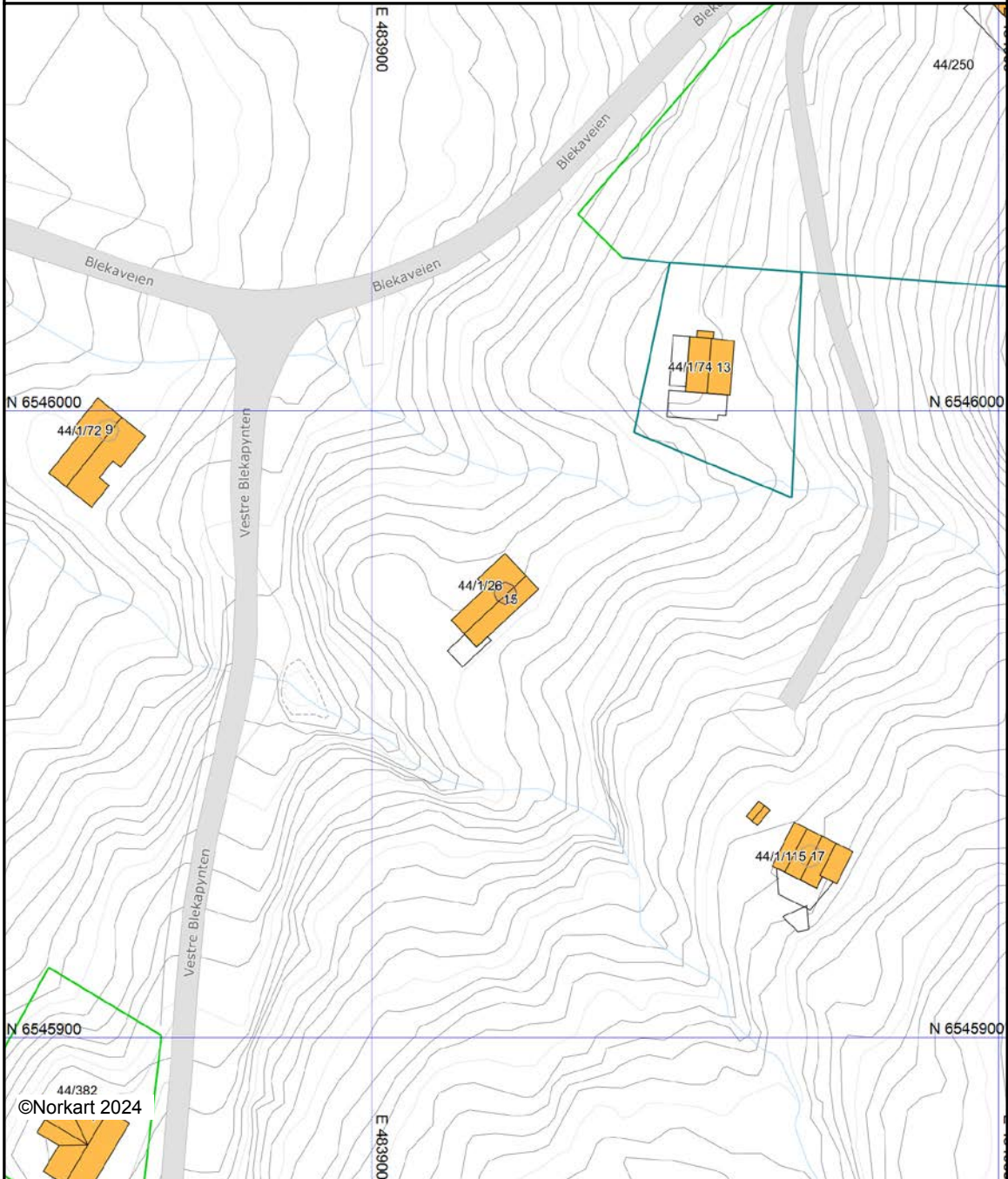
Grunnkart

Eiendom: 44/1/26
Adresse: Blekaveien 15
Dato: 26.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=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. usiss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



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.

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 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Blekaveien 15, 3750 DRANGEDAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GURO HANA | Eiendomsmegler | **942 54 652**

Guro.Hana@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00