

aktiv.





Eiendomsmegler

Jon Reidar Haugland

Mobil 477 15 120

E-post jon.reidar.haugland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

Arkitekt tegnet hytte med sær preg! Spektakulær utsikt og gode solforhold

Rytterveien 166 er tegnet av en dansk arkitekt som gir hytta et sær preg! Stua i 2.etasje med sin utforming og vindusfelt fra gulv til tak, tar den spektakulære utsikten inn i stua kombinert med masse lys til rommet. Må oppleves!

Fritidsboligen går over 2 etasjer og inneholder:
1.etg: Vindfang, Vaskerom/teknisk, Stue/spisestue/kjøkken, Soverom, Bad, Badstue, Soverom 2
2.etg: Hems, TV-stue, Soverom 2, Bod

Rytterveien 166 ligger nærmere toppen av Rytterspranget med gode solforhold og et flott utsyn utover flotte fjellformasjoner. Hytta ligger i umiddelbar nærhet til ski in/out til bakken og har langrennsløypene rett ved. Her kan du med andre ord la bilen stå enten du skal i bakken eller på skitur.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-

Omkostn.: Kr 87 600,-

Total ink omk.: Kr 3 537 600,-

Selger: Petter Grue

Merete Sanderød

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

2009

BRA-i/BRA Total 106/111 kvm

Tomtstr.: 1018.5 m²

Soverom: 3

Antall rom: 5

Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 174

1302250040



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	81
Forbrukerinformasjon	90
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 111 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m² Vindfang, Vaskerom/teknisk, Stue/spisestue/kjøkken, Soverom, Bad, Badstue, Soverom 2

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 32 m² Hems, TV-stue, Soverom 2, Bod

Ikke målbare arealer

Areal ved lav himlingshøyde er målt i store deler av boden bak soverom og hemsen. Ca 7m² i bod og ca 10m² på hemsen. Deler av bod inngår i målbart areal etter NS3940 (ca 0,6m inn).

Det er kun terrasse i front som er målt, resterende terrasser var helt snødekte og det var ikke mulig å måle disse på befaringsdagen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1018.5 m²

Tomtebeskrivelse

Elet tomt på 1018 kvm i følge tinglyst målebrev. Det er gruset adkomst til hytta, mens det er en romslig og skjermet plattning ved inngangsparti på sørsiden. På nordsiden er det terrasse med boblebad. Ellers består tomtten av naturtomt, i hovedsak mot

nordøst. Det ligger ubebygde tomter nedenfor hytta på nord og nordøst, samt en sørvest for hytta.

Beliggenhet

Rytterveien 166 ligger nærmeste toppen av Rytterspranget med gode solforhold og et flott utsyn utover flotte fjellformasjoner. Hytta ligger i umiddelbar nærhet til ski in/out til bakken og har langrennsløypene rett ved. Her kan du med andre ord la bilen stå enten du skal i bakken eller på skitur.

Vinterparadiset Gaufall er et av Telemarks største skisteder, og ligger sentralt i Sør-Norge, mellom Drangedal og Nissedal/Treungen. Her finner man i umiddelbar nærhet Rytterspranget kafé og Gaufall skisenter som kan tilby flotte bakker, kafé, skiuitleie og afterski. Anlegget har ekspressheis med 6 stoler, og i dag består anlegget av 14 nedfarter, 2 stolheiser og 3 skitrekk. Like ved finner vi også hotellet på Gaufall, Ski Lodge Gaufall, som åpnet dørene i 2015. Her finner man blant annet lounge/bar, buffet restaurant og lekerom for barn. Utenfor hotellet ligger Gaufall Biathlon Skihallen, et helårs skianlegg. Skisenteret og lodgen ligger i gangavstand fra hytta. I tillegg er det preparerte langrennsløyper rett ved.

Gaufall har en vakker natur, og det bugner av fine vann og flotte toppturer i området. Dette gjør stedet til en fin helårsdestinasjon, som er like flott sommer som vinter. Man kan blant annet ta turen til Jørundskarsvåene eller "Himmelriket". Dette er et helt spesielt område, som består av glattkurte fjell som ble skapt av isbrean ved forrige istid. Dette er Drangedals desidert mest populære tur, og man kan starte på turen fra hotellet. På heia mellom Gaufall og Heimdal finner du tilrettelagte klopper, solide hengebruer og flotte stier, perfekt for deg som

ønsker å sykle.

Det er ca. 15 - 20 minutter til Treungen med butikker, kafé, bank og lignende. I Treungen ligger også Telemarks nest største innsjø, Nisser, som har mange fine sandstrender. I nærheten finner man også Jettegrytene, som er et slags naturlig badeland bestående av glattslipte fjell. Her finnes fosser og kulper, sklier og basseng, og er en flott opplevelse

Til Drangedal sentrum er det ca. 30 minutter, og her finner man dagligvareforretning, vinmonopol osv.

Gaufallheia ligger i overkant av 1 time i fra Grenland og Langesund, og ca. 2 timer fra Kristiansand.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består av hovedsakelig hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ole Bjørn Mofossbakke

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er ukjent byggegrunn. Yttervegger av bindingsverk med stående villmarksledning, og zinkplater. Takkonstruksjon av treverk, opplyst oppbygd etter Icopal anvisninger rundt torvtaket. Taktekkingen er av torv. Det er montert vedovn og

stålpipe.

Innvendig veggger har malte gipsplater, trepanel i himling og stort sett flis og laminat på gulv

Sammendrag selgers egenerklæring

Nytt bad ble utført av proff fra SIO rør, og

elektrisk utført av El installasjon Øystein Nilsen.

Flisleggingen av badet ble gjort gjennom egeninnsats. Nytt membran og sluk er profesjonelt utført

Det var tidligere en liten lekkasje i pipe, som nå er ordnet.

Nye spotter, installasjon av el.lader og strøm i bod er utført av El installasjon Øystein Nilsen. Drangedal el.verk har sjekket og kontrollert hytten.

Innhold

Fritidsboligen går over 2 etasjer og inneholder:

1.etg: Vindfang, Vaskerom/teknisk, Stue/spisestue/kjøkken, Soverom, Bad, Badstue, Soverom 2

2.etg: Hems, TV-stue, Soverom 2, Bod

Standard

Rytterveien 166 er tegnet av en dansk arkitekt som gir hytta et sær preg! Stua i 2.etasje med sin utforming og vindusfelt fra gulv til tak, tar den spektakulære utsikten inn i stua kombinert med masse lys til rommet. Må oppleves!

Entrén er i 1.etg og fører deg videre inn i gangen som brukes som vaskerom/teknisk rom hvor du har mye skaplass og koblingspunkt til vaskemaskin. Det er fliser på gulver og malte flater på veggene.

Vider kommer du inn i kjøkken/spisestue. Dette er en praktisk åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy og godt med sitteplasser. Kjøkkenet er lyst og moderne med en glatt innredning og laminat benkeplate. Det er også integrerte hvitevarer og kjøkkenventilator ut. Det er fliser på gulv, malte vegger og panel i taket, og varmekabler i gulv. Fra kjøkkenet er det dør inn til det moderne badet som ble pusset opp i 2021. Her er det flis på vegger og gulv, og automatisk baderomservite. Badet inneholder dusjhjørne, wc, servant med underskap og badstue! Det er lagt varmekabler hele veien. I denne etasjen er det også 2 soverom. Det ene soverommet har laminat på gulv, malte vegger og panel i taket. Det andre har teppe på gulv, malte vegger og panel i tak. Det er en nordøst-vendt terrassen med sitte/spise areal som er delvis overbygd, her er det jacuzzi og flott utsikt. Perfekt for å nyte sene kvelder med familie og venner!

Fra stua/spisestua er det trappeoppgang til stua. Stua er moderne og har store panoramavinduer med fantastisk utsikt utover Barlinddalen og Tjørnliheia! Fra stua er det inngang til enda et moderne soverom. Det er i tillegg alkove/kott i knevegger, perfekt plass for de minste. Samt en hems med oppgang fra stue/spisestue. Det er også montert fiber, elbillader og aquagard. I forbindelse med en reklamasjonssak etter kjøp er det utarbeidet en utfyllende skaderapport som kan fås ved henvendelse megler.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

INNVENDIG

- Etasjeskille/gulv mot grunn: 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 i tv-stuen påvist høydeforskjell på ca 2,5cm fra vegg med trapp til vindusfelter.
- Trapper: Åpninger i rekkskiver er større enn dagens forskriftskrav til rekkskiver i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Vaskerom 1.etg overflater og gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Vaskerom 1.etg ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Vaskerom 1.etg sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Slukrist sitter fast, se beskrivelse over.
- Bad 1.etg ventilasjon: Våttrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er tilluftsventil i vindu, men det bør også etableres luftespalte i bunn av dør.

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport utformet av Thomas Kildahl fra Sør Takst AS datert 12.03.2025

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber fra altibox.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom. Det er også veggmontert easee elbil-lader

Forsikringsselskap

Tryg

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen

(målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Kommunale avgifter

Kr 24 320

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 7 470

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 7470kr. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til

eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær
Kr 457 533

Formuesverdi primær år
2023

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 174 i Drangedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4016/44/174:

25.07.1978 - Dokumentnr: 1671 - Erklæring/avtale
KGL RES AV 28 04 1978 VEDR OPPRETTELSE AV
GAUTEFALL OG

HELLHEIA NATURRESERVATER PÅ D. EIEND.

Overført fra: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:133

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2007 - Dokumentnr: 843121 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4016 Gnr:44 Bnr:133
Tinglyst målebrev av tomten.

01.01.2020 - Dokumentnr: 408487 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0817 Gnr:44 Bnr:174

01.01.2024 - Dokumentnr: 541511 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3815 Gnr:44 Bnr:174

18.12.2017 - Dokumentnr: 1414545 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:44 Bnr:154
Rett til å anlegge vei over 44/154 for å komme til 44/174. rett til fri benyttelse av vei.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.05.2012. Det er utstedt ferdigattest for veien datert 28.05.2019.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Det er bygget en bod i tilknytning til fritidsboligen. Drangedal kommune bekrefter at boden er registrert i matrikkelenhet og tegninger stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.05.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger ved privat vei, og er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Vann- og avløpsledninger fra boligen og frem til kommunalt tilkoblingspunkt er private, og eier har vedlikeholdsansvar for disse.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. Se reguleringsplan for Grønnlihallen med bestemmelser i salgsoppgaven.

Adgang til uteleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 nøyde, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik brukssslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avvikler fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller

erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreforsidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interesser oppfordres imidlertid til grundig besiktelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

86 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

87 600 (Omkostninger totalt)
103 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
106 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 537 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 553 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 556 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 87 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i

norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egnerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Notater

Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglars vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 500 Kommunale opplysninger
- 22 500 Markedspakke
- 5 000 Oppgjørshonorar
- 4 500 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt)
pr stk

Totalt kr: 124 250

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Jon Reidar Haugland
Eiendomsmegler
jon.reidar.haugland@aktiv.no
Tlf: 477 15 120

Ansvarlig megler

Jon Reidar Haugland
Eiendomsmegler
jon.reidar.haugland@aktiv.no
Tlf: 477 15 120

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26



Velkommen til Rytterspranget 166!

Lys entrè som tar deg videre inn i gangen.
Videre kommer du inn i den moderne
stua/spisestua.

Her har du god takhøyde, store vinduer, og
en stilren planlösning. Hems er tilgjelig fra
stua.



Det moderne kjøkkenet utstråler luksus og enkelhet, med en helhetlig design som gir en ren og harmonisk atmosfære. Her får du glatte kjøkkenfronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.

Fra stue/kjøkken er det utgang til en flott nord-øst vendt veranda





På verandaen kan man nyte flott natur og sene kvelder med familien

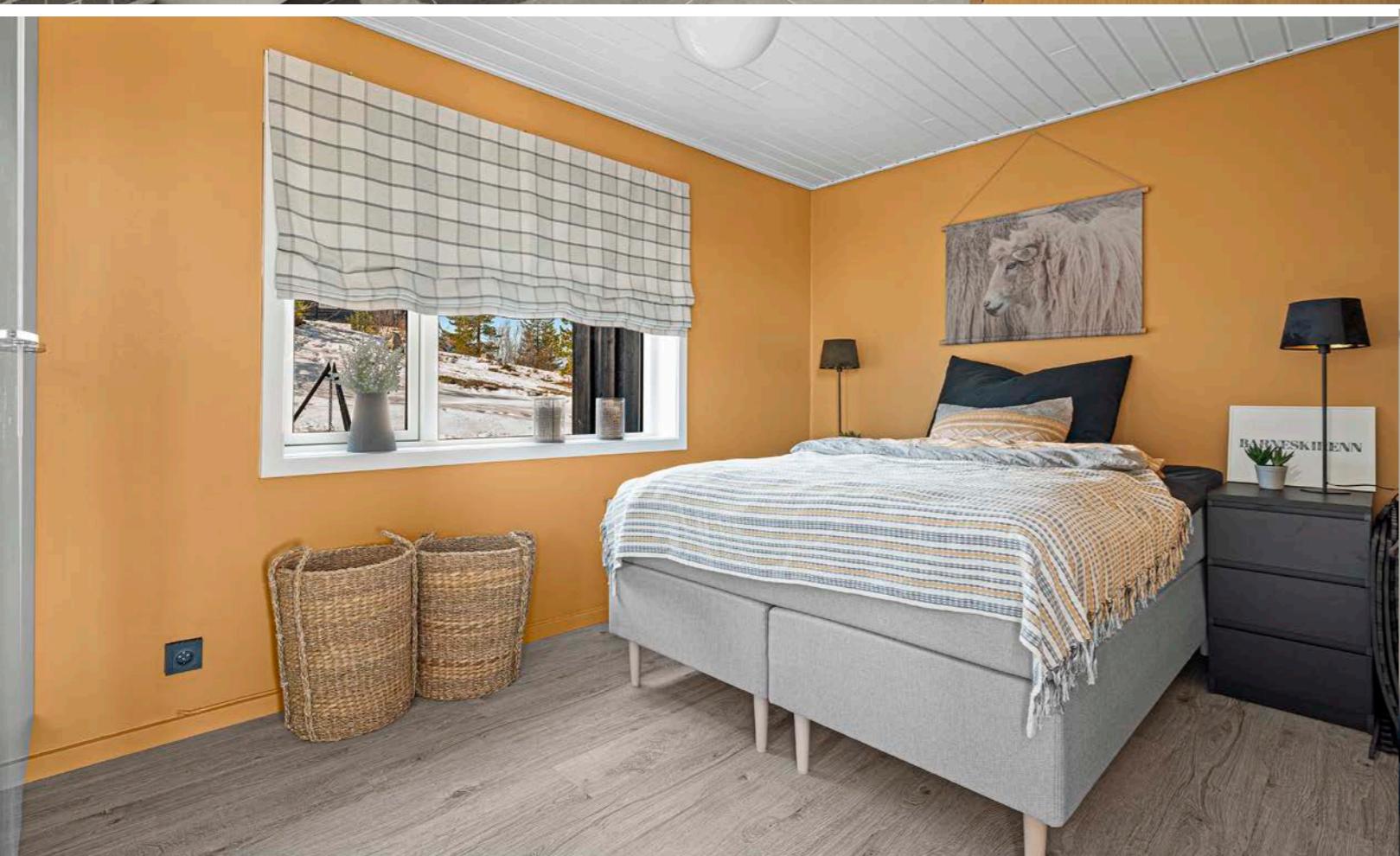


Her kan du også sitte i jacuzzien og nyte livet!



Badet er flislagt og inneholder varmekabler, servant med underskap, dusjhjørne og en koselig badstue

Det er 2 soverom i 1 etg, begge er romslige og vedlikeholdt



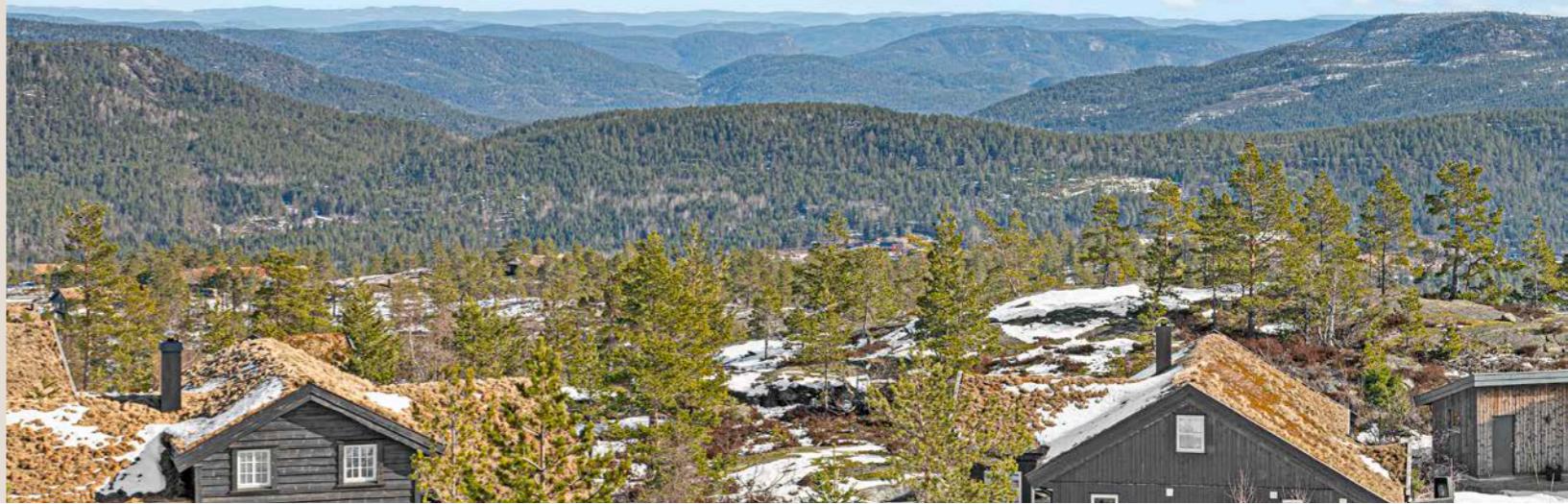


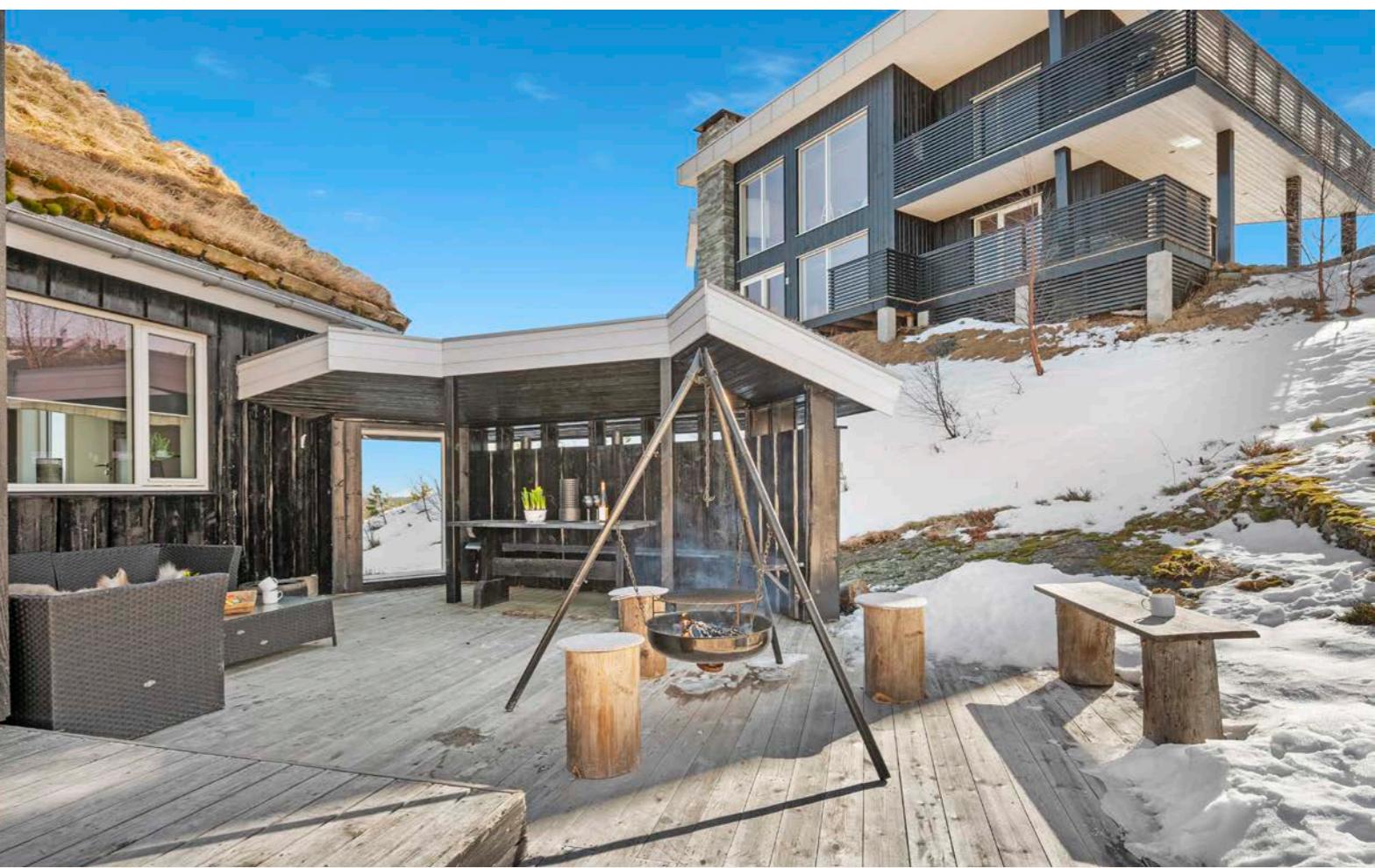
Fra stue/kjøkken er det trappeoppgang til den koselige loftstua. Her har du godt med plass og utsikt. Den fantastiske utsikten blir en del av loftstua, takket være de flotte panoramavinduene.

Utover kan vi se Drangedals mange fjelltopper.



Soverommet ved loftstua er stilig og har god plass. I enden av rommet er det et vindu som også presenterer den vakre utsikten.





På sør-vest siden av hytta er det også en stor terrasse med gode sittearealer



Her er det plass til hele familien,
venner og bekjente!

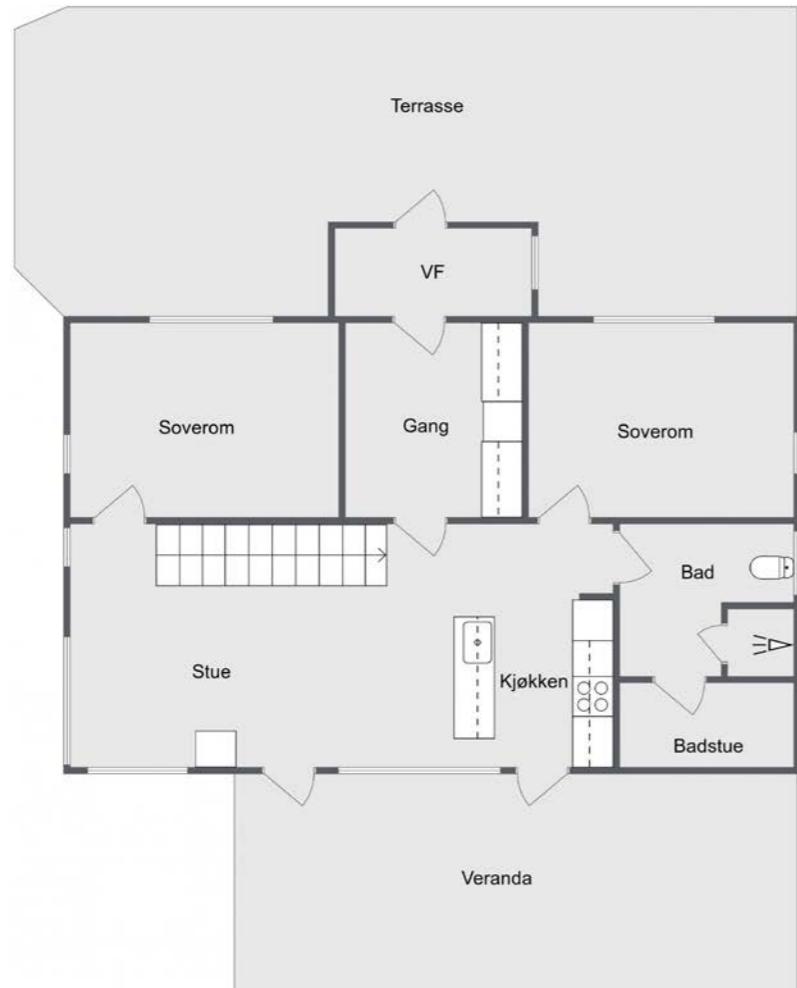


Alpinanlegget på Gautefall ligger rett ved, og tilbyr flotte bakker, kafé, skiuitleie og afterski

1. etasje

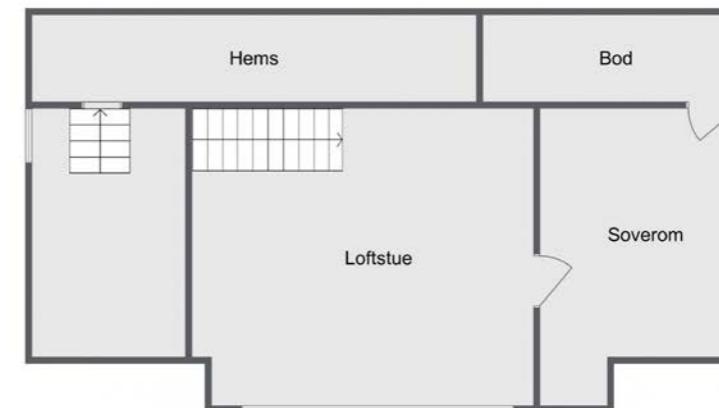
Rytterveien 166

1. Etasje

**1. etasje**

Rytterveien 166

2. Etasje



Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Ta kontakt med megler for en hyggelig visning!



Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Rytterveien 166, 3750 DRANGEDAL

DRANGEDAL kommune

gnr. 44, bnr. 174



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 13.03.2025

Oppdragsnr.: 22467-1014

Referansenummer: EE1981

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 takstrapporetene 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 oppdre 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 støle 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

Ole Bjørn Mofossbakke

Ole Bjørn Mofossbakke
Uavhengig Takstingeniør
post@obmbyggtakst.no
478 29 381



Oppdragsnr.: 22467-1014

Befaringsdato: 12.03.2025

Side: 2 av 28

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 veggger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gielle sluk, tøttesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkrerk, trapper, osv.

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, aneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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 takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straks tiltak 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, sterkt slitasje eller nedsatt funksjon. Graden viser at bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvake 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.



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

Fritidsbolig fra 2009 som ligger på toppen av ryterspranget på Gautefall.
På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal brukslitasje.
Det vises til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i zink. Yttervegger av bindingsverk med stående villmarksledning, og zinkplater. Takkonstruksjon av treverk, opplyst oppbygd etter Icopal anvisninger rundt torvtaket. Det er vinduer med isolerglass. Bygningen har malt hoveddør og malte balkongdører i tre/glass. Terrasser i trekonstruksjon. Det er plattinger ved inngangsparti og på hver side. Det er også en terrasse i front med rekkverk. Liten utvendig trapp

INNVENDIG [Gå til side](#)

Veggene har malte gipsplater, trepanel i himling og stort sett flis og laminat på gulv. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong. Bygningen er opplyst i beskrivelse av konstruksjoner at det er "Murpapp som radonsikring". Det er ukjent om denne er etter forskriften, og det foreligger heller ingen dokumentasjon fra dette. Det er montert vedovn og stålpipe. Det er en trapp i trekonstruksjon. Innvendige dører er malte glatte trefyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom/teknisk
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Slukrist satt bom fast, ville ikke bruke makt. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På soverom tilliggende vegg til vaskerom/teknisk.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Eier opplyser om at badet er pusset opp og at det meste arbeidet er utført av flaglærte. Eier opplyser at flisleggingen er gjort på egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på befatingsdagen, men det er mulig dette kan innhentes. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluk er opplyst skiftet i forbindelse med oppussingen. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom tilliggende vegg til bad.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Det er badstu.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via åpningsvinduer, og ventiler i vindu. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Fritidsboligen har et tørkeskap med avtrekk ut. Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Eiendommen ligger ikke i noen risikosone ifølge nye sine kart. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

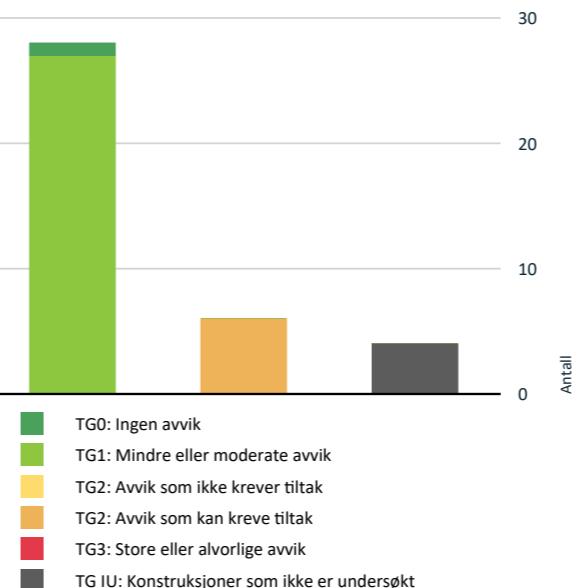
Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig [Gå til side](#)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle undersøkelser er utført som stikkprøver, noe som betyr at ikke alle elementer er undersøkt i detalj. For eksempel kan det hende at ikke alle vinduer og dører er blitt åpnet eller lukket, eller at gulvets planhet ikke er kontrollert i samtlige rom.

Takstmannen har ikke flyttet møbler eller inventar, slik at skader eller feil som er skjult bak disse vil ikke bli inkludert i rapporten.

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

Det var mye snø på befatingsdagen som gjorde at ikke alle bygningsdeler var tilgjengelig for inspeksjon. Det tas forbehold om ukjente feil og mangler.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking

Boligens energimerking



Beskrivelse

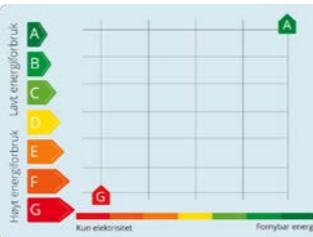
Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.



• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2009

Tilbygg / modernisering

Tilbygg Bod er bygget på fritidsboligen og ble matrikkelført 07.09.21

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var mye snø på taket på befatingsdagen, og det tas forbehold om ukjente feil og mangler.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i zink.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med stående villmarksledning, og zinkplater.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av treverk, opplyst oppbygd etter Icopal anvisninger rundt torvtaket. Det er ingen tilgang til å inspisere loft eller takkonstruksjon utover dette.

Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.



Dører

Bygningen har malt hovedyterdør og malte balkongdører i tre/glass.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trekonstruksjon. Det er plattinger ved inngangsparti og på hver side. Det er også en terrasse i front med rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Ca 24m²



Utvendige trapper

Liten utvendig trapp



Tilstandsrapport



INNVENDIG

Overflater

Veggene har malte gipsplater, trepanel i himling og stort sett flis og laminat på gulv.



1. Etasje



Tv-stue i 2. Etasje

Etasjeskille/golv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Golv på grunn er av betong.

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 i tv-stuen påvist høydeforskjell på ca 2,5cm fra vegg med trapp til vindusfelter.

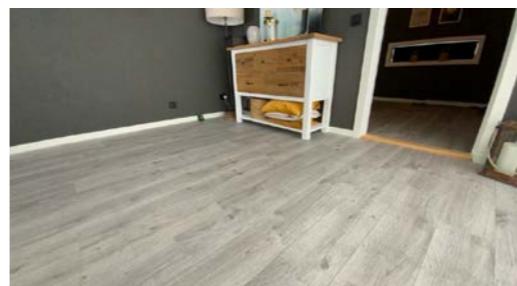
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Høydeforskjell på ca 2,5 cm fra den ene siden av tv-stuen til den andre.



Radon

Bygningen er opplyst i beskrivelse av konstruksjoner at det er "Murpapp som radonsikring". Det er ukjent om denne er etter forskriftene, og det foreligger heller ingen dokumentasjon fra dette. Det bør gjennomføres radonmåling.

Pipe og ildsted

Det er montert vedovn og stålpipe.



Innvendige trapper

Det er en trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendige dører er malte glatte trefyllingsdører.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

Overflater vegg og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrømmet fungerer med dette avviket.

Det vil ikke bli samme vannsøl som et våtrøm med våsoner som dusj og servant.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Slukrist satt bom fast, ville ikke bruke makt.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Slukrist sitter fast, se beskrivelse over.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrømmet fungerer med dette avviket. Det vil ikke bli det samme damptrykket på dette rommet som i andre våtrøm dusj og andre installasjoner.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

Tilliggende konstruksjoner våtrøm

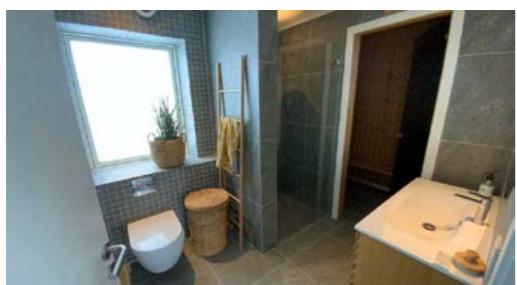
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På soverom tilliggende vegg til vaskerom/teknisk.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Eier opplyser om at badet er pusset opp og at det meste arbeidet er utført av faglærte. Eier opplyser at flisleggingen er gjort på egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på befaringsdagen, men det er mulig dette kan innhentes.



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluk er opplyst skiftet i forbindelse med oppussingen.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Inspeksjonsluke til veggmontert toalett.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrømmet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er tilluftsventil i vindu, men det bør også etableres luftespalte i bunn av dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrøm f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom tilliggende vegg til bad.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPIESTUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/SPIESTUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

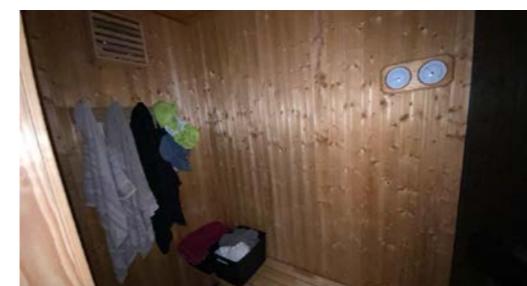


SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Det er badstu.

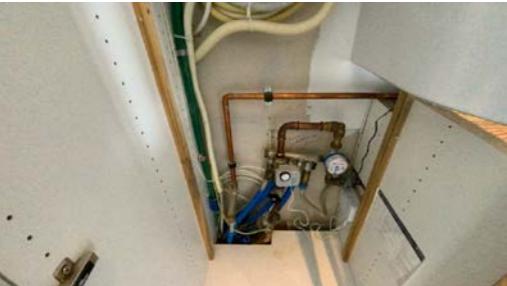


TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Synlige kobberrør til installasjoner på vaskerom/teknisk.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via åpningsvinduer, og ventiler i vindu.



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



Andre installasjoner

Fritidsboligen har et tørkeskap med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er gjennom samsvarserklæringer fra autorisert elektriker opplyst at avvik fra DLE er rettet, og ny kurs til bod. Det er også installert el-bil lader.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilert (årstall)? Med totalt rehabilert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i bolagens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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?

Tilstandsrapport

10.
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

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil.



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

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

Kostnadsestimat gjelder anskaffelse av nytt brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslokkingutsstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det ble på befatingsdagen funnet et brannslukningsapparat som var antatt mer enn 10 år gammelt. Eier opplyser om at han har kjøpt nyt.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



Røykvarslere i 2. Etasje.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke i noen risikosone ifølge nve sine kart.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

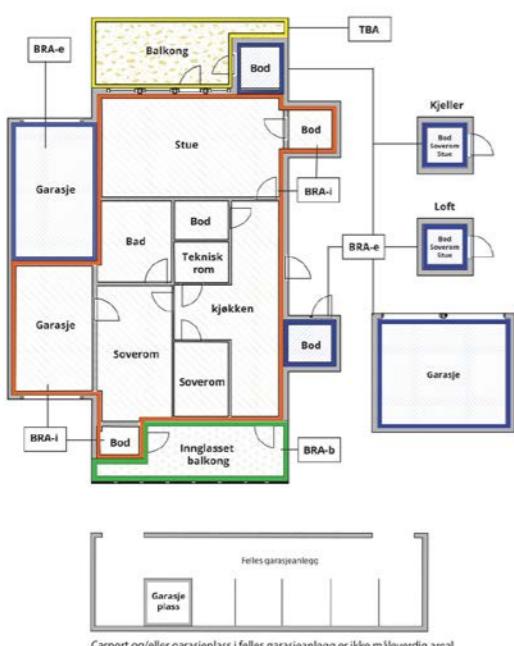
Arealer, byggetegninger og brannceller

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.



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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Hva er bruksareal?

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

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



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

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 overtredelsel. 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	74	5		79			79
2. Etasje	32			32		17	49
SUM	106	5				17	128
SUM BRA	111						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)		Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
	Vindfang, Vaskerom/teknisk, Stue/spisestue/kjøkken, Soverom, Bad, Badstue, Soverom 2	Bod		
1. Etasje				
2. Etasje	Hems, TV-stue, Soverom 2, Bod			

Kommentar

Areal ved lav himlingshøyde er målt i store deler av boden bak soverom og hemsen. Ca 7m² i bod og ca 10m² på hemsen. Deler av bod inngår i målbart areal etter NS3940 (ca 0,6m inn).

Det er kun terrasse i front som er målt, resterende terrasser var helt snødekte og det var ikke mulig å måle disse på befatingsdagen, se bilder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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 veileddningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Fritidsbolig	P-ROM(m ²)	S-ROM(m ²)
	99	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato 12.3.2025 **Til stede** Ole Bjørn Mofossbakke **Rolle** Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	44	174		0	1018.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ryterveien 166

Hjemmelshaver

Sanderød Merete, Grue Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt opp på Rytterspranget, Gautefall.

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 460 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	
2	13.03.2025	
3	14.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uiktig 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 nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nært fremtid, det er grunn til å varse 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 TG4:** 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 angitt tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og 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.

PRESISINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkrørshøyder/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 dampsperrer bak. Dette avhens til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoene for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terregn (kjelleretasje, underetasje og sokkeltasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terregn 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 forenkle 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.

TILLEGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av bygverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingslova. 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 terregn). 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 bolagens tilbehør, hvite- og brunevervarer 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/bakkenvå. 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 bygningsdelenes tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et bygverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Funksjøk:** 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 funksjøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegg til bad, utførende kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergolv.
- Normal slitasjegradi:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelenes alder.
- Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et bygverk eller en del av et bygverk 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 omsluttende vegg målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredd 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 godkjennelse 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.

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 oppmerksam 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 veileddningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veileddningen 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av areakategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veileddningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakt.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/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/EE1981>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250040	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Merete Sanderød	Petter Grue
Gateadresse	
Rytterveien 166	
Poststed	Postnr
DRANGEDAL	3750
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1302250040

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	
Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnslats/dugnad
Beskrivelse	Nytt bad. Alt av rørleggerjobb utført av SIO rør. Elektrisk ytørt av El installasjon Øystein Nilsen AS
Arbeid utført av	Sio rør
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Beskrivelse	Nytt membran og sluk (installert av rørlegger)
2.2 Er arbeidet byggemeldt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?	
Svar	Nei
5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Beskrivelse	Liten lekkasje i pipe. Dette er nå i orden.
8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyrt, ventilasjon)?	
Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye spotter, installasjon av el.lader, strøm i bod.
Arbeid utført av	El Installasjon Øystein Nilsen AS
11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyrt, ventilasjon)?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Beskrivelse	Drangrdal el.verk har sjekket og kontrollert hytten.
13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Beskrivelse	Installeret nye el.bil lader v/ El Installasjon Øystein Nilsen AS

Document reference: 1302250040

14	Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
	Beskrivelse	Egeninnsats på flislegging av bad. Bilder foreligger.
15	Er det nedgravd oljetank på eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
16	Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?	<input type="checkbox"/> Svar <input checked="" type="checkbox"/> Nei
17	Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
18	Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
19	Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
20	Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/klav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
21	Er det foretatt radonmåling?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
22	Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
23	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
	Beskrivelse	Viser til rapport sendt til megler, samt ny tilstandsvurdering av hytten
24	Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja

Document reference: 1302250040

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektringer i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsknen, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Merete Sanderød	9359567e2c688950301711 b64eaeb2536124f57b	11.03.2025 18:21:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Grue	c657a043817b5d6b0c44bd b5b51033927b0bbf1f	10.03.2025 11:46:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

בכמה ימים יבואו ימי נסיגת

Notater

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom 1

Innsenders navn (rekvirent): CHRISTIAN KJELLERØD	Plass for tinglyssstempel
Adresse: KØRVIKVN. 20B	DOKUMENTNR.: 1414545
Postnummer: 3770	Poststed: KRAGERØ
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1414545
18 DES 2017
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn: MORTEN MEIER	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer): 150566 46156

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. Kommunenavn Gnr. Bnr. Fnr. Snr.					
0817 DRANGEDAL	44 154				

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
Kommunenr. Kommunenavn Gnr. Bnr. Fnr. Snr.					
0817 DRANGEDAL	44 124				

B Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)	
Navn Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	
B	

Det samtykkes til tinglysing av dette dokumentet

SØRMEGLEREN
Sørmelegeren Telemark AS
Fredrik R Busk Fredrik Risanger Busk
Eiendomsmegler
SØRMEGLEREN
Avd. Porsgrunn
NO 918 067 116 MVA
Storgata 128 • 3915 Porsgrunn

Dato	Hjemmelshayers underskrift ⁵
5/12-17	<i>Morten Meier</i>

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
ANNLEGE VEI 4,0 METER BREDE OG CA. 22,2 METER LENGDE I HENHOLD TIL BILAG I OG BILAG II. RETTIGHETEN GIR "FRI ADKOMST / RETT TIL Å FRITT BENYTTE VEI." RETTIGHETEN GJELDER MOT ET ALLEREDE BETALT ENGANGSVEDERLAG. RETTIGHETEN ER VEDERLAGSFRI FOR FREMTIDEN.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
5/12-17	<i>Morten Meier</i>

Noter:

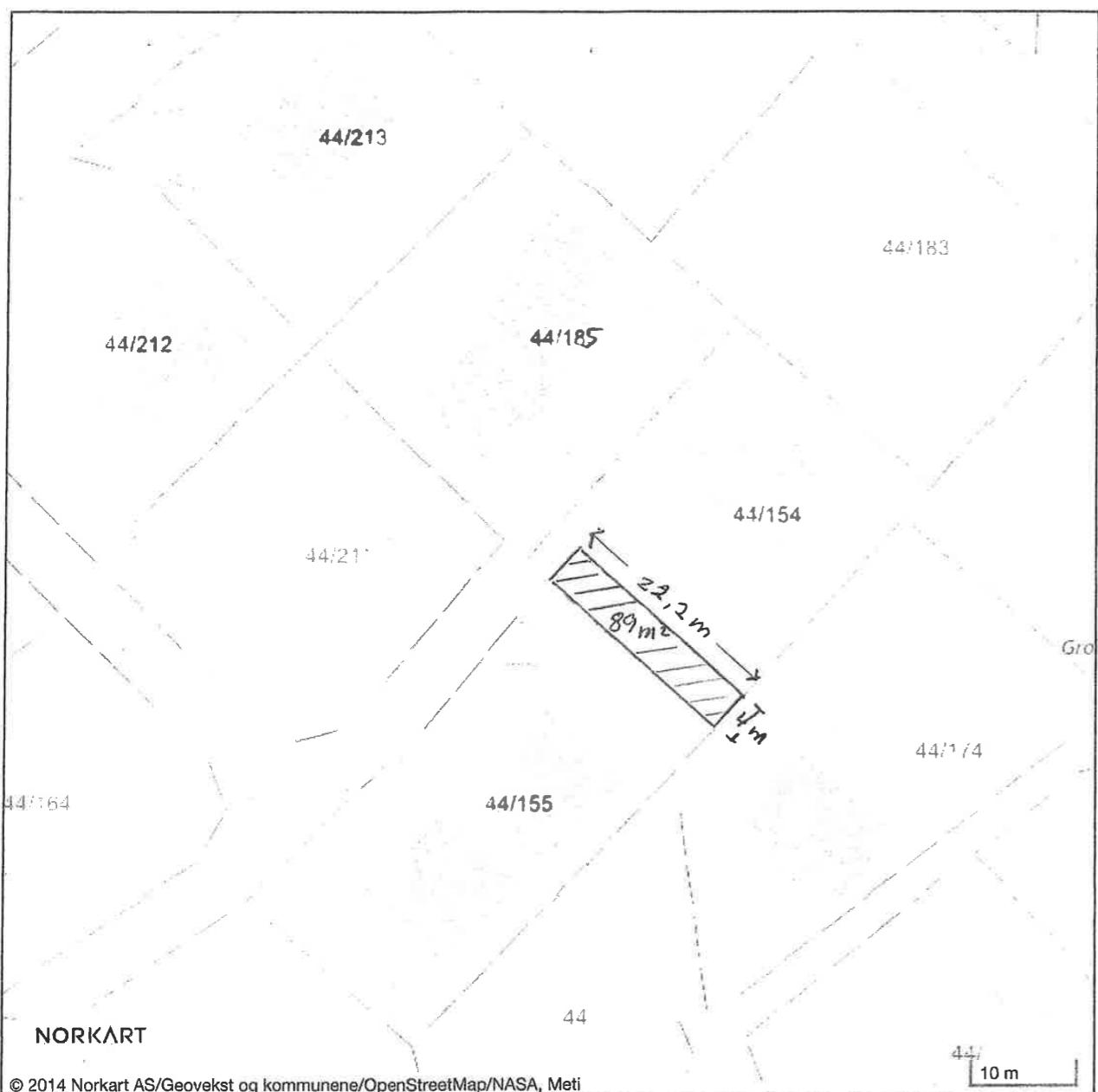
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingstribut.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig teknisk beskrivelse, jfr. tinglysingloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshimmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1414545
18 DES 2017
STATENS KARTVERK

BILAG I

01.02.16, 1

Drangedal kommune



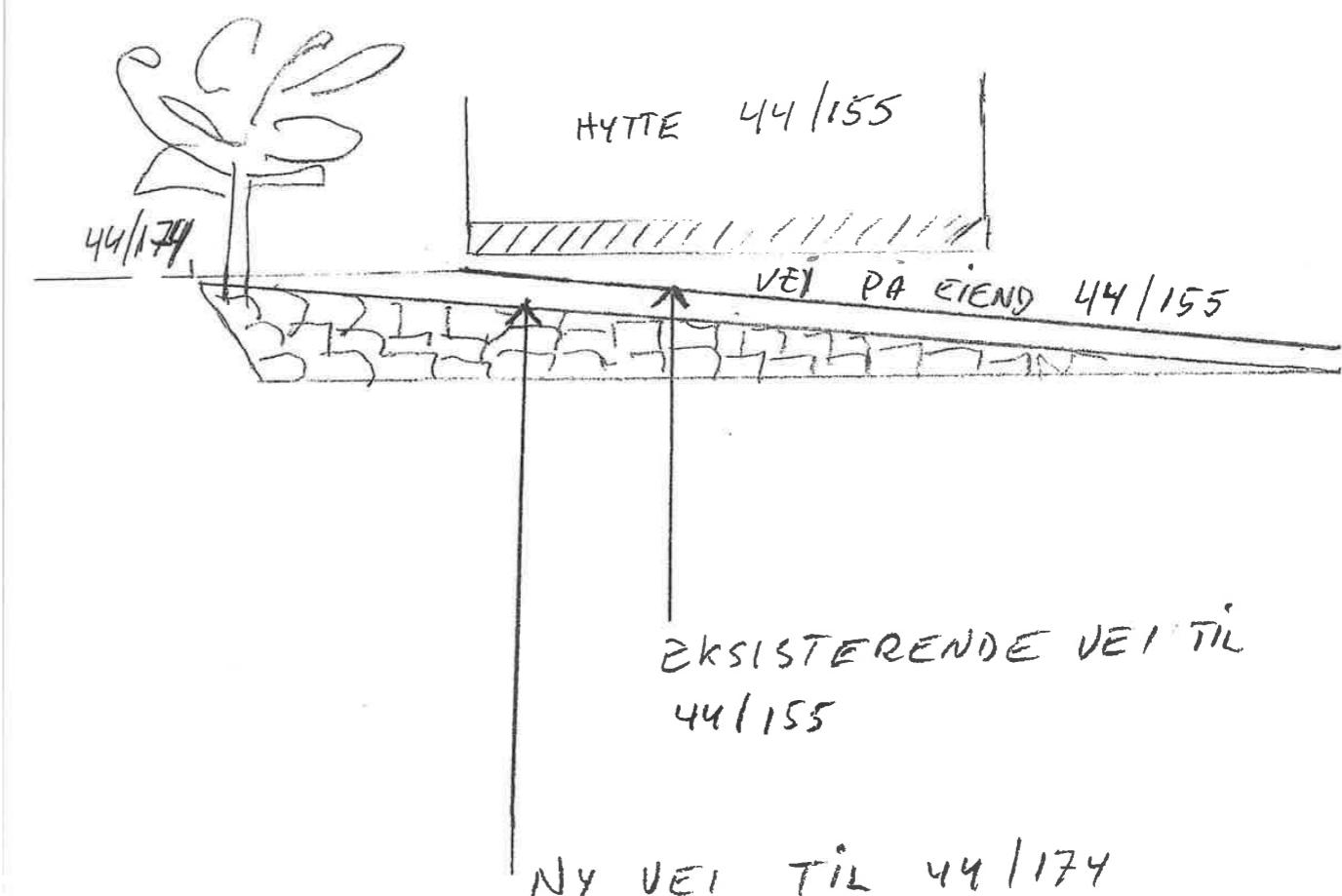
VEIPARSELL 22,2 m x 4 m = 89 m²

Morten Mæir
<https://kommunekart.com/klient/utskrift/?funksjon=vispunkt&x=...B&utskriftsTittel=Drangedal%20kommune&appId=OPC-Kommunekart>

Side 1

BILAG II

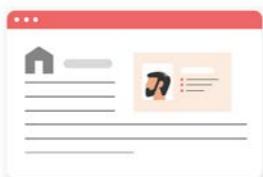
VERTIKALSNITT RETNING SYD-VEST
FRA HYTTE 44/154 MOT HYTTE PÅ
EIENDOM 44/155



Morten Mæir

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: CBP0486
 Matrikkel: 4016-44/174/0/0
 Bruksenhet: H0101
 Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
 Merete Sanderød, Petter Gruue

Adresse:
 Rytterveien 166,
 3750 DRANGEDAL

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 4 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring	EL INSTALLASJON ØYSTEIN NILSEN AS	Elektriker	2020-08-03
Sluttkontroll	EL INSTALLASJON ØYSTEIN NILSEN AS	Elektriker	2020-08-03
Samsvarserklæring	EL INSTALLASJON ØYSTEIN NILSEN AS	Elektriker	2020-08-03
Sluttkontroll	EL INSTALLASJON ØYSTEIN NILSEN AS	Elektriker	2020-08-03

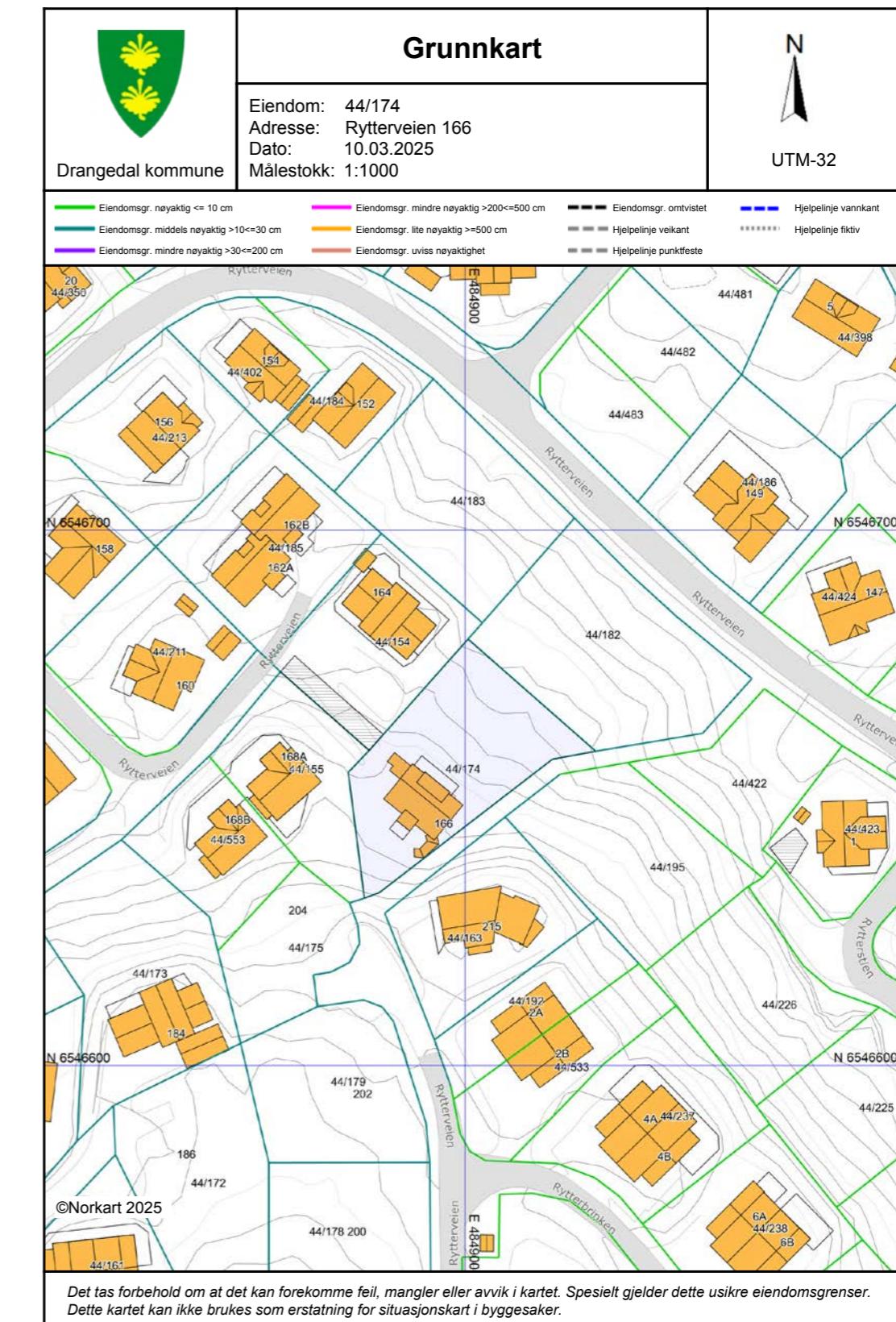
LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 1 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling.
 Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen "Del mappa di".



Post og besøk:
 Postboks 2923 Solli
 Dronning Mauds gate 10
 0230 Oslo

Kontakt:
 Telefon: 919 18 400
 kundeservice@boligmappa.no



Reguleringsplan for
Grønlihallen i Drangedal kommune, gnr./bnr.
44/133.

Plankart dato: 26.02.2007

Behandling:	Dato:	Sak:
Melding om annonsert planarbeid:	11.01.07	
Vedtak i det faste utvalg for plansaker – 1.gangs behandling:	19.04.07	70/07
Utlagt til offentlig ettersyn: 04.05.07 – 10.06.07		
Vedtak i det faste utvalg for plansaker -2.gangs behandling:	21.06.07	121/07
Vedtak i kommunestyret:	21.06.07	37/07

**Forslag til reguleringsbestemmelser med hjemmel i
Plan- og bygningsloven § 26.**

Planens formål.

Planens hovedmål er å legge til rette for bygging av hyttefelt med tilhørende anlegg (vei, vann og avløp), kafeteria med utleievirksomhet.

§1. Generelle bestemmelser.

- 1.1 Reguleringsbestemmelser gjelder for området markert med planbegrensning på plankart i målestokk 1:2000.
- 1.2 Området er regulert i henhold til Plan- og bygningslovens §25 til følgende formål. A: Hytter H1, H2, H4 og H6
B: Område for forretning F1
C: Privatadkomstvei og fortau Vei 1/Rytterveien
D: Turveg Turveg
- 1.3 Bebygd areal skal begrenses til BYA=35%.

§2. Generelle plankrav.

2.1 Plankrav.

- A. Det skal foreligge en overordnet situasjonsplan for hvert av hyttefeltene H1 og H2 før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor hvert felt. Situasjonsplan skal oppdateres med forslag til plassering av bebyggelsen (dersom det planlegges bebyggelse i denne fasen), biloppstillingsplasser, avkjørsel fra samleveien, evt. interne veier, terregendringer, utomhusanlegg og eventuelle anlegg for renovasjon og post m.v før byggetillatelse gis på den enkelte tomt. Planen skal synliggjøre god tilpasning til eksisterende terreg og vegetasjon. Det skal vises «inngrepsgrense» mot de deler innenfor hvert felt som ikke blir berørt av utbyggingen, og som ikke skal opparbeides. Situasjonsplanen skal vise grøntområder.

Område H4 og H6 skal detaljreguleres før varige tiltak igangsettes innenfor området. Det kan anlegges midlertidig anleggsvei og midlertidig område for masselagring på felt H4 og H6, før detaljregulering, for å redusere trafikkbelastning på øvrige felt.

- B. Nærmore krav til innhold, detaljeringsgrad og framstilling fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Kommunen kan kreve at det skal foretas supplerende terregnmålinger i områder som ikke har tilstrekkelig digitalt kartgrunnlag.
- C. Det tillates maks 3 stk. bygninger pr. tomt.

Det kan settes opp en hytte inntil 180m² BYA eller en dobbelhytte inntil 210m² BYA. Det kan settes opp enkeltgarasje/bod i ett plan inntil 35m² BYA. Det tillates opparbeidelse av parkeringsplass på privat tomt, parkeringsareal beregnes ikke i BYA.

Det kan settes opp bod/grillhytte/utestue/anneks ol. inntil 30m² BYA. Anneks, grillhytte, utestue og andre bygninger for varig opphold/beboelse er søknadspliktige etter plan – og bygningsloven.

2.2 Meldepliktige tiltak.

Enkeltgarasje/bod/åpen grillhytte ol. bygg som ikke er ment for varig opphold/beboelse er unntatt søknadsplikt dersom avstanden til nabogrense og andre bygg er minst 1 meter.
Byggene kan ikke plasseres over VA – ledninger.
Byggene er meldepliktige. Det vil si at tiltakshaver skal melde fra til kommunen om tiltaket og plasseringen senest innen fire uker etter at det er ferdigstilt.

- 2.3 Risiko og trygghet.
Det skal sikres tilstrekkelig brannvannsdekking til alle områdene (H1 til H6) i h.h. til kommunale krav.
I f.b.m. med eventuelle tiltak mot rasfare henvises det til kommuneplanens arealdel.
- 2.4 Byggeskikk.
Det skal legges torvtak, skifer eller tretak.
Solcelleanlegg innenfor en bruksenhett/branncelle tillates uten søknad hvis anlegget etableres plant på takflaten og har en antirefleksjons/matt overflate.
Utvendig kleddning: stav/laft, villmarks kleddning eller annen passende bred trekledning. Piper skal være rørpiper, pusset mur eller forblendet med naturstein.
Det tillates ikke parabolantener eller flaggstenger. Ved skråninger eller andre steder der det av sikkerhetsmessige grunner bør etableres en sikring, tillates oppsetting av gjerde. Gjerdet skal da være i mørk jordfarge.
Gjerde/levegg tillates ellers ikke uten søknad.

Nabolagsprofil

Rytterveien 166

2.5 Miljøforhold.

Alle hytter skal ved bygningsmessige tiltak, forebygges mot radonstråling.

§3. Byggeområde for hytter.

3.1 Generelt for byggeområdene H1, H2 og H4.

- A. Byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som harmonerer med landskapet og omgivelsene.
- B. Takvinkel settes til min. 18 grader og maks. 40 grader. Takvinkel måles på hovedbygg og gjelder ikke på oppstugs, arker o.l.
- C. Gesimshøyden måles på hovedbygg og gjelder ikke på oppstugs, arker o.l. Det skal være saltak på hovedbygg, krav om saltak gjelder ikke på oppstugs, arker o.l.
Mønehøyde maks. 7,5 meter. Tilleggsbygg skal ikke overstige en gesimshøyde på 2,5 meter og en mønehøyde på 4 meter.
- D. Det skal ikke være større høyde enn 0,8 meter fra framtidig terreng og opp til bordkledningen. Byggene skal stå på ringmur – ikke påler.

Høyde over havet

577 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 53 min	🚗
🚤 Drangedal stasjon Linje F5	26 min	🚗
🚤 Gautefall alpinsenter Linje 602	5 min	🚗
🚤 Gautefall hotell Linje 602	5 min	🚗

Avstand til byer

Kragerø	1 t 5 min	🚗
Porsgrunn	1 t 12 min	🚗
Skien	1 t 16 min	🚗
Arendal	1 t 34 min	🚗
Oslo	2 t 54 min	🚗
Stavanger	172.3 km	
Bergen	242 km	

Ladepunkt for el-bil

⚡ Gautefall hurtigladere	4 min	🚗
⚡ Gautefall Skisenter	5 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 230 m
- 66 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrekk i anlegget: 6



Aktiviteter

Gautefall Akebakke	5 min	🚗
Ski Logde Gautefall	5 min	🚗

Sport

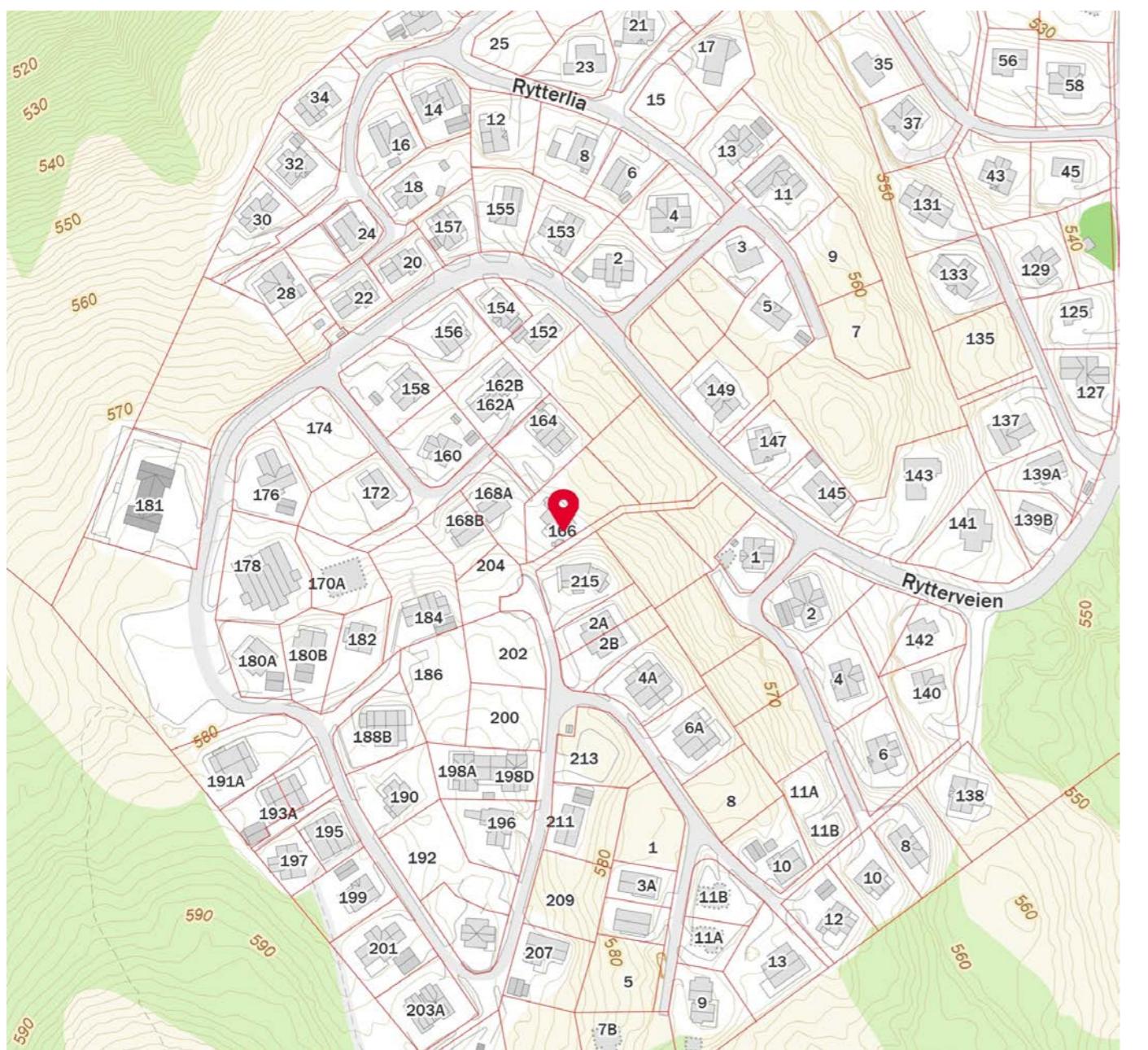
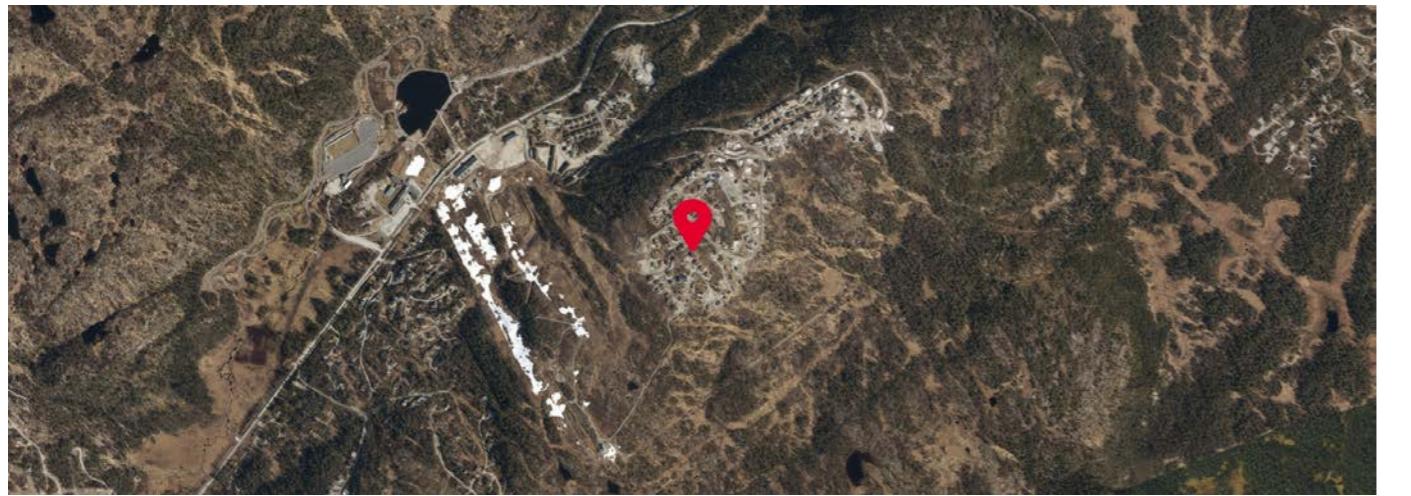
⚽ Fjelltun leirskole balløkke Ballspill	8 min	🚗
⚽ Bostrak skole Ballspill	16 min	🚗

Dagligvare

Coop Prix Treungen PostNord	16 min	🚗
Spar Treungen Post i butikk	17 min	🚗

Varer/Tjenester

藿 Apotek 1 Drangedal	27 min	🚗	
">*	Drangedal Vinmonopol	27 min	🚗





**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare veggger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



Advokatforeningen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskerm med tilhørende festeordning samt musikkantenn følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskaps, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppeng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høytalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfy og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og **RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

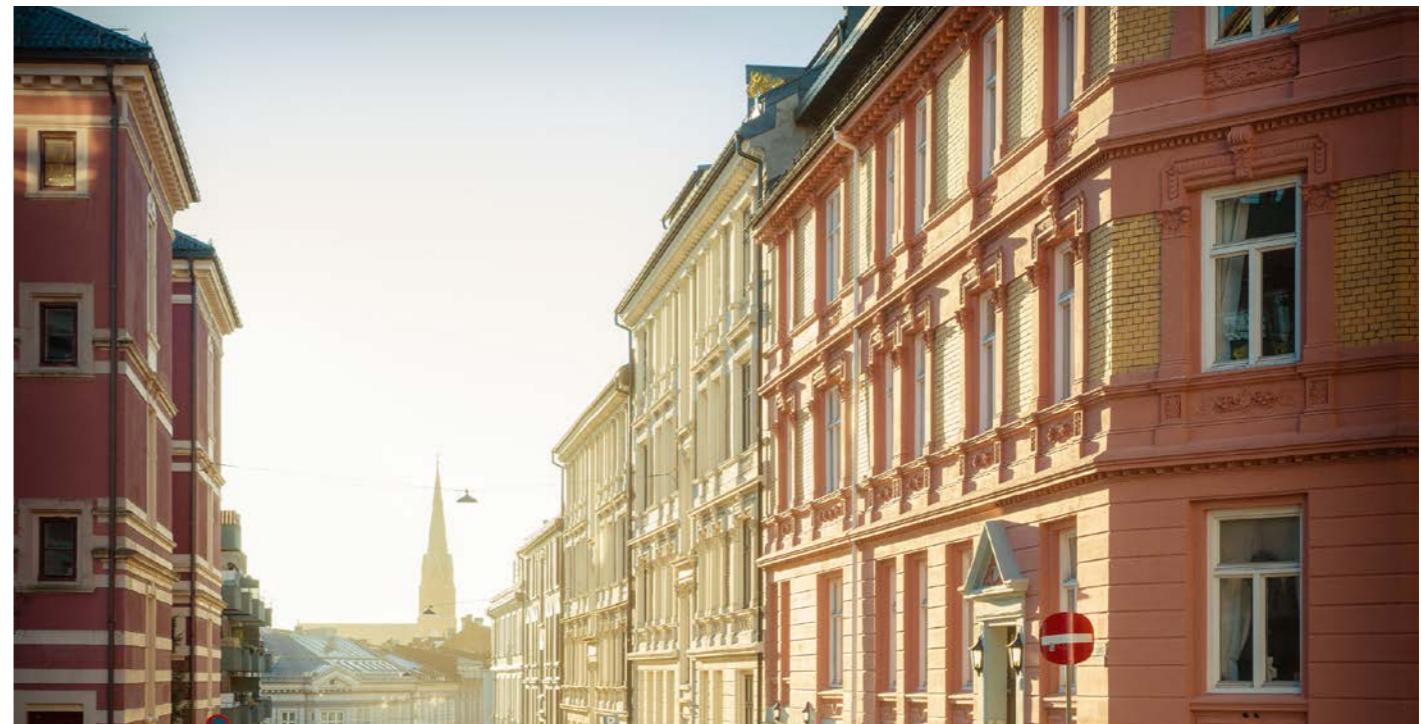
HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. 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 meglér / 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 eiendomsmeglerkjede.



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, eks-empelvis 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 kontaktninformasjon, 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. Konfererer 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 annonserede visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har muligst til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interesser 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 interesser 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 budgivene skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så smart 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"), avtalerettlig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

For eiendommen:

Adresse: Rytterveien 166
3750 DRANGEDAL

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

Telefon: 477 15 120
E-post: jon.reidar.haugland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserede visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserede visning ikke bli videreforsinket til selger.

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____ Kr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre