NORDVIK

Bjønndalsmyra 12P

3 soverom | 71 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

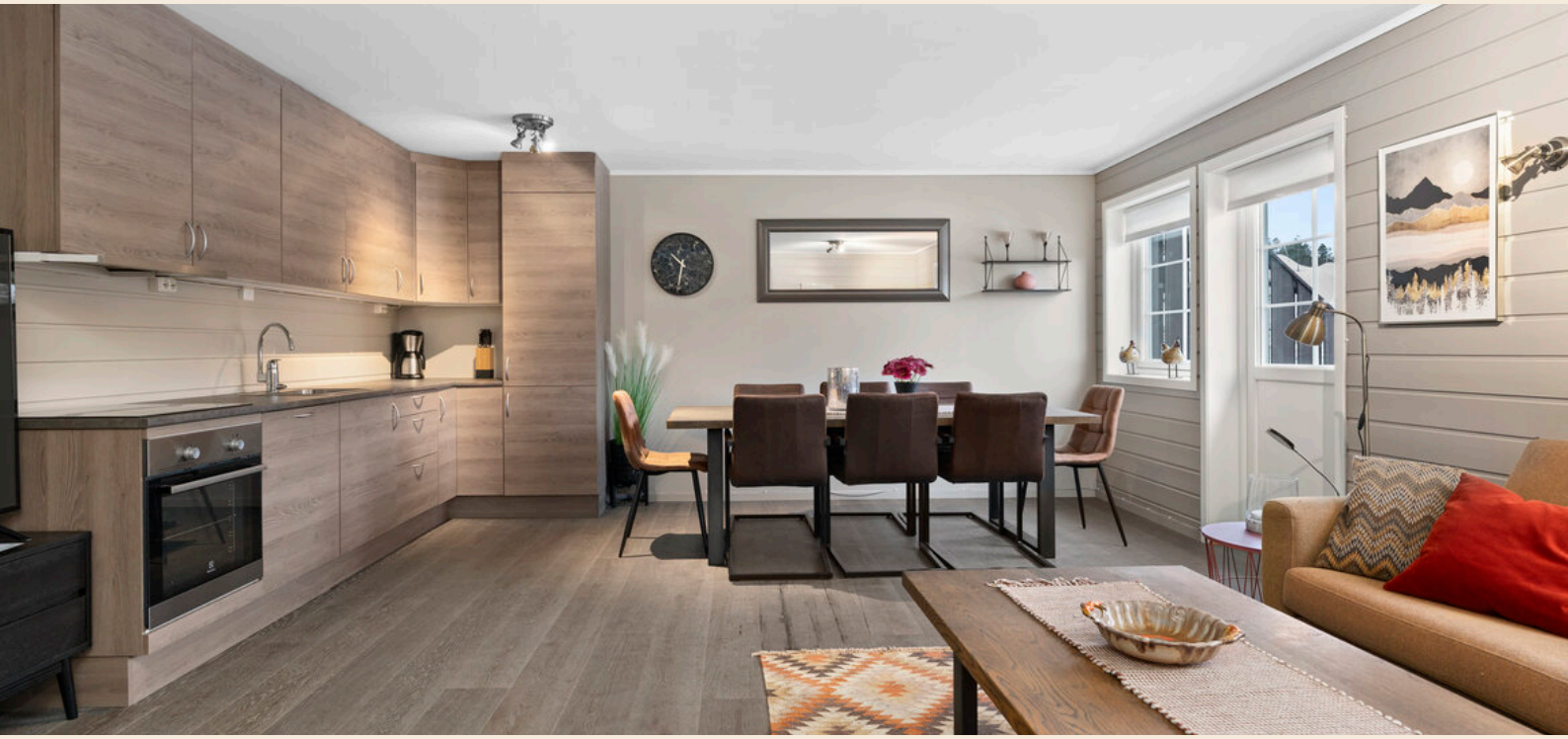
Bjønndalsmyra 12P

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
18 Om boligen
25 Nabolagsprofil
26 Egenerklæringsskjema
33 Tilstandsrapport
58 Andre vedlegg
59 Kontaktinfo
62 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
65 Forbrukerinformasjon om budgivning
66 Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.12.2025

Nøkkelinformasjon



Tiltalende 4-roms endeleilighet med attraktiv beliggenhet og vestvendt balkong- Ski in/out - Ingen utleieplikt

Prisantydning	**2 250 000,-**
Omkostninger	**57 630,-**
Totalpris	**2 307 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 000,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2002**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Bjønndalsmyra 12P!

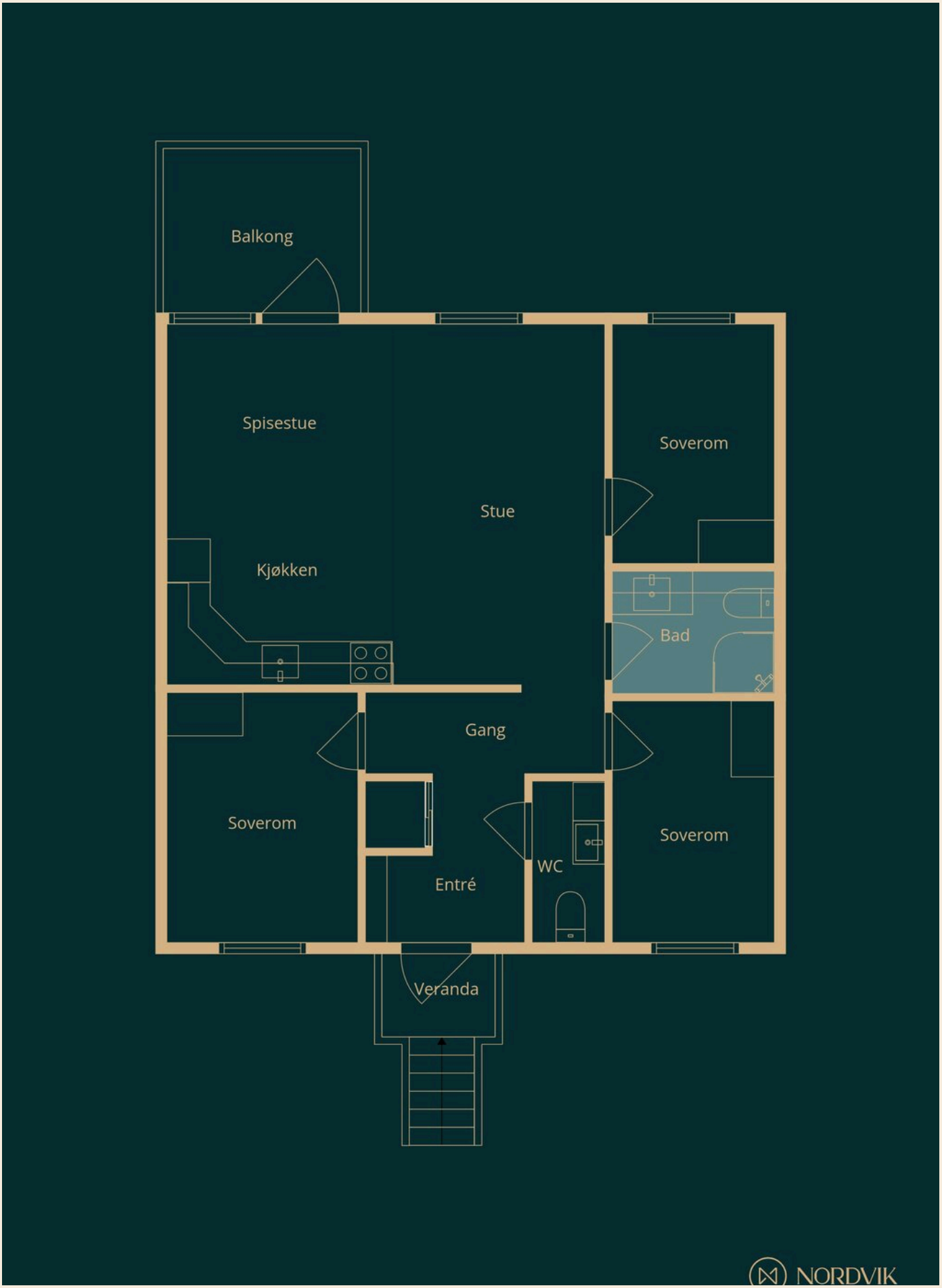
Velkommen til en meget pen og oppgradert ferieleilighet, med super beliggenhet rett ved alpinbakken på Gautefallheia.Den ligger bare et steinkast fra bakkene - og når kvelden kommer kan du renne helt hjem til døra

Kort fortalt:
Lys stue med plass til sofagruppe og spisebord
Innbydende kjøkken
3 soverom
Lyst bad med servant over skuffeinnredning, vegghengt skap, dusjkabinett og toalett
I tillegg til bad er det et separat toalettrom
Vestvendt balkong
Umiddelbar nærhet til alpinanlegg med ski in/out
Gautefall er et helårssted med nydelige turområder, badevann og flere fiskevann
Parkering rett utenfor boligen
Ingen utleieplikt

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

















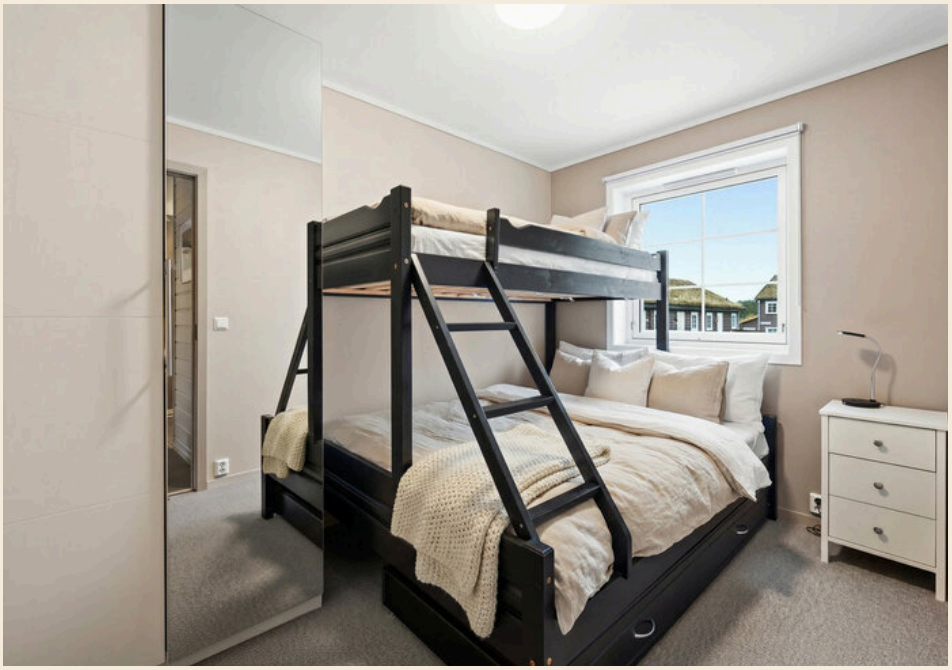






Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe





Soverom 2 er innredet med familiekøyeseng og garderobeskap

Soverom 3 har plass til seng, nattbord og garderobeskap

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0241/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bjønndalsmyra 12P, 3750 DRANGEDAL
Gnr 44, bnr 110, snr 16 (ideell andel 1/1) i Drangedal kommune

Selger
Telemarksbankens Hytteforening

Kjøpesum og omkostninger
2 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
56 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
57 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
70 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 307 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 320 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2002

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 71 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og tre soverom.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA i 1. etasje er en terrasse

Innhold
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 0 kvm
TBA: 6 kvm

2. etg:
BRA-i: 71 kvm: Entré, stue, kjøkken, bad, toalett og tre soverom.

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert datert 15.12.2025 av Bjørnar Krogh i Skien Takst.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme. Rom på plantegningene er definert etter dagens faktiske bruk og er ikke nødvendigvis i samsvar med byggemeldte og godkjente tegninger.

Standard
Entré:
Velkommen inn i en lys entré med flislagt gulv med varmekabler. I entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy. Praktisk skyvedørsgarderobe med og oppbevaringsplass. Fra entré har du tilgang til soverom på venstre side, soverom og toalettrom på høyre side, samt stue rett frem.

Stue:
Lys og lun stue med god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Stue og kjøkken er i åpen løsning. Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong.

Kjøkken:
Innbydende kjøkken med slette fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet tilbyr godt med oppbevaringsplass i takhøy innredning. Innredningen har

integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl-/fryseskap.

Bad:
Lyst baderom med flislagt gulv med varmekabler. Badet er innredet med servant over skuffeinnredning, vegghengt skap, toalett og dusjkabinett.
I tillegg til bad, er det et separat toalettrom.
Toalettrommet har servant over skapinnredning, sideskap og toalett.

Soverom:
Leiligheten har tre lyse soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe.
Soverom 2 er innredet med familiekøyeseng og garderobeskap. Soverom 3 har plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Parkering
Parkering på oppstillingsplass utenfor boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppusset i 2019.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drangedal Rør AS.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke, ble gjort før vi kjøpte leiligheten.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Austad Elektro AS.
Varme i gulv ,stue/kjøkken,gang ,wc. Installert lys i tak ,lys o/speil
og vifte på bad. Ny kjøkkeninnredning ,eksisterende kurser benyttet ,flyttet stikk. Ny kurs for steikeovn. Benyttet eksisterende kurser ,forankoblet jordfeilbryter. Samtlige lamper byttet. 2019.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Beskriv: Ved bruk av dusj kommer det noe vann ut på gulvet mellom dusjkabinett og toalett, men som i løpet av få minutter renner ut i sluket.

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Fritidsbolig oppført med sokkel, og 1. etasje samt kaldtloft. Leiligheten har alle funksjoner i 1. etasje.

Bygningen har fundamentering med ringmur og støpt dekke. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med villmarkspanel. Taket er et saltak tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Antall TG0 er 1 stk
Antall TG1 er 11 stk
Antall TG2 er 9 stk - Balkong, utvendig trapp, avløpsrør, vannledninger, elektrisk, varmtvannsbereder, våtrom, radon og utvendige forhold.
Antall TG3 er 1 stk - Toalettrom - Under kr 10.000,-
Antall TGIU er 0 stk

TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må beregnes utbedret omgående.

Stedvis kan tilstandsgradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftinger/ oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterendebrukstid.

Innbo og løsøre
Leiligheten selges med møbler og løsøre som forevist på visning.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger

og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad og i entré.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer brøyting, vedlikehold og utvendig forsikring.

Løypeavgift til løypelaget på kr 500,-

Kommunale avgifter
Kr 24 754,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, vann og avløp.

Velavgift
Kr 250,- pr. år
Årlig velavgift kr 250 i Gautefall Velforening

Formuesverdi
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Leiligheten er tilknyttet TV og internett fra Altibox.

Sameiet

Navn og orgnr.
Bjønndalsmyra 12, orgnr. 920 703 119

Forkjøpsrett
Ingen

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt

Sameiets forsikring
Gensidige
Polisenr. 92093690

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 669 kvm (Eiertomt)
Eierseksjonssameiet Bjønndalsmra 12 (Vinkelbygget) består av ett bygg med 16 seksjoner fordelt over to plan med 8 leiligheter i hver etasje.
Det er kjørevei frem til inngangsdøra for av- og pålessing, og romslig parkering ved bebyggelsen. Her er det også en praktisk bod til oppbevaring av skiutstyr etc.
Det er også en solrik og vestvendt veranda med utgang fra stuen hvor det er flott utsikt mot alpinbakken og områdene rundt.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Følg Gautefallveien (358) til du kommer til Gautefalltomtene. Ta av til venstre, før alpinbakken. Kjør inn på grusveien og hold til høyre på Bjønndalsmyra. Leiligheten ligger etter hvert på venstre side, med inngang fra øst. Leiligheten er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Gautefallheia ligger i overkant av 1 time i fra Grenland og ca 2 timer i fra Kristiansand. Det finnes milevis med merkede turløyper på Gautefall, og turen starter rett utenfor døren.

Så snart våren melder sin ankomst åpenbarer det seg kilometer på kilometer med oppmerkede turstier og flotte svafjell i terrenget på Gautefallheia. Gautefallheia har en helt spesiell topografi, hvor man får følelsen av å være

langt inne på vidda. Når snøen smelter om våren, kan du umiddelbart ta i bruk turområdene.

På Gautefall Skisenter er det 15 nedfarter, en stolheis (6-seter ekspressheis), tre skitrekk og et rullebånd som er spesielt tilpasset de yngste alpinkjørerne, slik at også de kan få nyte barnebakkene. Snøproduksjonsanlegget er topp moderne og gir gode forhold gjennom hele sesongen. De siste årene har skisenteret satset spesielt på å bli en familievennlig destinasjon, noe både aktivitetstilbudene og omgivelsene gjenspeiler.

Drangedal og Gautefall er stedet for deg som liker å være aktiv ute i naturen. Idylliske vann og badeplasser, Via Ferrata, fine vandre- og sykkelopplevelser, samt skiaktiviteter om vinteren, gjør dette området til en drøm for friluftselskere.

I Drangedal finner du flere innsjøer som skapt for padling i kano eller kajakk, Tokevannet er den største. Det er også fisk i de fleste elver og vann. De vakre naturområdene rundt Gautefall er et eldorado for stisyklister med et bredt utvalg av stier i forskjellige vanskelighetsgrader.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Gautefall alpinsenter - 0,3 km
Tog: Drangedal stasjon - 25,9 km
Fly: Kristiansand Kjevik - ca. 1 time og 50 minutter

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg ferieleiligheter datert 11.06.2002. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for del av Gautefallheia Sør", datert 25.04.2002, og er regulert til herberge og bevertningssted.

Eiendommen ligger i område som i kommunedelplanen er avsatt til fritidsbebyggelse - nåværende. Eiendommen ligger i område som i kommuneplan er avsatt til fritidsbebyggelse - nåværende.

Det gjøres oppmerksom på at Gautefallheia og Ryttherspranget er et område under utvikling, og at det i den forbindelse kan påregnes at det er eller vil bli igangsatt vei og byggearbeider

Konsesjon
Drangedal kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

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

4016/44/110/16:
29.06.2005 - Dokumentnr: 2010 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/1180

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging (Veiledende 19.900) kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 113 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. desember 2025

Ansvarlig megler
Andreas Hoppestad, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45478634

Megler
Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket
Nordvik Porsgrunn
Torggata 8
3724 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Bjønndalsmyra 12P

Skoler

Tørdal skule (1-7 kl.) 20 elever, 2 klasser	18 min 20.9 km
Drangedal 10-årige skole (1-10... 345 elever, 25 klasser	22 min 25.5 km
Kvitsund Gymnas 190 elever, 6 klasser	48 min 59.7 km
Nome vgs - avd. Lunde 350 elever, 29 klasser	51 min 60.5 km

Sport

Fjelltun leirskole balløkke	4 min
Bostrak skole	12 min

Offentlig transport

Gautefall alpinsenter Linje 602	3 min 0.3 km
Drangedal stasjon Linje F5	22 min 25.9 km
Kristiansand Kjevik	1 t 48 min

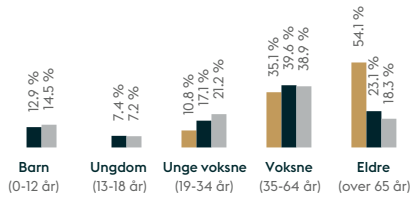
Barnehager

Treungen barnehage (1-5 år) 32 barn	13 min 15.1 km
Tørdal barnehage (1-5 år) 13 barn	18 min 20.9 km
Heirekshaug barnehage (1-5 år) 95 barn	21 min 25.5 km

Dagligvare

Coop Prix Treungen	12 min
Spar Treungen	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lia	33	24
Kommune: Drangedal	4 093	2 134
Norge	5 425 412	2 654 586

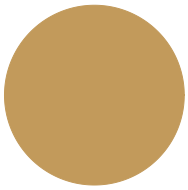
Ladepunkt for el-bil

Coop Prix Treungen	12 min
Spar Treungen	13 min

Sivilstand

		Norge
Gift	53%	33%
Ikke gift	13%	54%
Separert	20%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%

Boligmasse



100% enebolig



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skotnes, Bjarte	9578-5995-4-393727	2025-12-10 12:06:14

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. des. 2025

Oppdragsnummer
24-0241/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjønndalsmyra 12P, 3750 DRANGEDAL

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Telemarksbankens Hytteforening v/ Bjarte Skotnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. april 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: ?
Forsikret i: forsikring via Sameiet

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppusset i 2019

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drangedal Rør AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, ble gjort før vi kjøpte leiligheten

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Austad Elektro AS. Varme i gulv ,stue/kjøkken,gang ,wc. Installert lys i tak ,lys o/speil og vifte på bad. Ny kjøkkeninnredning ,eksisterende kurser benyttet ,flyttet stikk. Ny kurs for steikeovn. Benyttet eksisterende kurser ,forankoblet jordfeilbryter. Samtlige lamper byttet. 2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Ved bruk av dusj kommer det noe vann ut på gulvet mellom dusjkabinett og toalett, men som i løpet av få minutter renner ut i sluket.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 24-0241/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Skotnes, Bjarte	**2025-12-10**

Identifikasjon

bankID Skotnes, Bjarte

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

Bjønndalsmyra 12 P
3750 DRANGEDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Fritidsbolig
Byggeår:	2002
BRA:	71 m^2
BRA-i:	71 m^2
Rapportdato:	15.12.2025 (Gyldig til 15.12.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	9	1	0

Supertakst

GNR: 44 BNR: 110 SNR: 16

Bjørnar Krogh
Skien takst AS

bjornar@skientakst.no
47655088

Bjønndalsmyra 12 P
3750 Drangedal

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38443

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Toalettrom	Etter krav i NS3600 skal det settes TG3 på toalettrom uten ventilering, naturlig ventilering gir TG2.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Høyden på rekkverket er for lavt for dagens forskrift, det skal settes TG2 etter krav i NS3600.
Balkong, terrasse, platting: Utvendig trapp	TG2 settes på grunn av slitasje på treverk.
Avløpsrør	Utførelsen med lufting av kloakksystem via durgoventil på loft gir en TG2 etter krav i NS3600.
Vannledninger	TG2 settes på brunn av ufagmessig utførelse.
Elektrisk	TG2 gis da det ikke foreligger samsvarserklæring fra byggeår.
Varmtvannsbereder	TG2 settes da berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Våtrom	Tilstandsgrad settes på bakgrunn av krav i NS3600 og mangel på godkjent tettesjikt i våtsonen.
Øvrig: Radon	TG2 settes da bygget ikke er utført med radonsperre og det ikke er fremkommet opplysninger på utførte radonmålinger.
Øvrig: Utvendige forhold	TG2 er satt på bakgrunn av slitasje og mindre avvik.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det ligger midlertidig brukstillatelse for tiltaket i kommunepakken, denne er datert 07.02.2002/11.06.2002.
Det ligger ingen ferdigattest for tiltaket i kommunepakken.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.12.2025	**15.12.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Telemarksbankens Hytteforening** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i kant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Bjørnar Krogh**	Telefon:	**47655088**
Firma:	**Skien takst AS**	Epost:	**bjornar@skientakst.no**
Adresse:	**Luksefjellvegen 64, 3716 Skien**		



Om bygningssakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firrmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

Egne premisser:

Lyd og brannskille mellom eventuelle vertikal/horisontale bo-enheter er ikke vurdert når det gjelder teknisk krav for brann og lyd.

Forskrift til avhendingsloven ikraftsettelse 01.01.2022, setter minstekrav til tilstandsrapport og gir føringer på hva som skal vurderes i sameie med fellesareal/fellesdelkonstruksjon.
Der en bygnings konstruksjon og eller bygningsareal er en del av flere boligers fellesareal behøver dette ikke å undersøkes.
Det gjelder ikke hvis boligeier har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.
Det er ikke definert i forskrift hva særlig nær tilknytning til den enkelte eiers andel. En leilighet i et sameie på f.eks. 6 andeler, vil en eier ha 1/6 økonomisk ansvar for felleseie som har en særlig nær tilknytt til den enkelte eiers andel. Tak, vegg eller gulv som vender inn mot leiligheten, er nær tilknyttet (gjelder ikke blokker/store leilighets bygg).

BRL/Andelsleilighet blir besiktiget og vurdert innvendig da borettslaget/sameiet er eier av ytterkonstruksjon felles arealer m.m. Selveierleiligheter blir kontrollert da seksjonseier er del eier av ytterkonstruksjon felles arealer med mer.

Det er ikke gitt opplysninger i selgers egenerklæring om at borettslaget har konkrete planer om tiltak som kan føre til en eventuell økning i felleskostnader. Videre anbefales det interessenter å sette seg inn i sameiets/borettslagets eventuelle fremtidige planer om tiltak eller vedlikehold som vil gi en økning i gjeld eller felleskostnader.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Bjønndalsmyra 12 P, 3750 Drangedal**						
Kommunenr:	**4016**	Gårdsnr:	**44**	Bruksnr:	**110**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**16**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2002** - Byggeår er hentet fra opplysninger i midlertidig brukstillatelse.						
Boligtype:	**Fritidsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Fritidsbolig oppført med sokkel, og 1. etasje samt kaldtloft. Leiligheten har alle funksjoner i 1. etasje. Bygningen har fundamentering med ringmur og støpt dekke. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med villmarkspanel. Taket er et saltak tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Bygget har rom under terreng. Disse rom er i underliggende sokkel hvor det er etablert annen leilighet, rommene er ikke tilgjengelig og omtale av rom

under terreng er ikke omtalt i denne rapport.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	71	71	0	0	6
Totalt m²	**71**	**71**	**0**	**0**	**6**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	71	71	0	Entré, toalettrom, 3 soverom, bad og stue/kjøkken.	
Totalt m²	**71**	**71**	**0**		

Kommentar til arealberegning

TBA i 1. etasje er en terrasse.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting





Spaltegulv har slitasje i overflaten.

Type	Terrasse
Vegghengt terrasse av impregnert tre. Frontdrager av konstruksjonsvirke støttet opp av tresøyler fundamentert på stabile masser. Spaltegulv av impregnert tre, rekkverk og levegger av malt tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Rekkverk på terrasse i 2. etasje er 0,9 m som var kravet på oppføringstidspunkt. Dagens krav er 1m og det skal settes TG2 på rekkverk under dette.

Konstruksjonen har slitasje på overflater og sprekker i treverk, men terrassen fungerer med disse mindre avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det er ikke krav om å heve rekkverket til dagens krav, men det skal settes TG2 i følge NS3600.

Konstruksjonen fungerer med dagens tilstand, men det er påregnelig med vedlikeholdes og overflatebehandling.



Rekkverk er 0,9m.

6.2 Balkong, terrasse, platting: Utvendig trapp



Type	Annet
Inngangsparti med takoverbygg, repos og enkel trapp til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Rekkverk er 0,9m og tilfredsstiller krav ved etableringsår. TG2 settes på grunn av slitasje på treverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er behov for vedlikehold og lokale utskiftninger, utvendige konstruksjoner av tre har en brukstid på 20-40 år.	



Rekkverk er litt skjevt og det er slitasje.



6.3 Vinduer og dører





slitasje på ytterdør.



Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass som er fra byggetid, ca 2002. Ytterdør av malt HDF (formpresset tre). Terrassedør av tre med 2- lags glass fra byggetid.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

Vinduer og dører er funksjonsprøvet og fremstår uten betydelige avvik.

Av mindre merknader er det noe slitasje og bruksmerker på utvendig omramming.
Terrassedør har et bruksmerke (hull) som bør utbedres.
Falske sprosser har stedvis råte.
Omramming utvendig er mangelfull og uten beslag på vannbrett. Det er fare for vanngjennomtregning som minsker levetiden til vinduer og veggkonstruksjon. Det anbefales hyppig ettersyn og vedlikehold på slik utførelse.

Det er behov for vedlikehold og mindre tiltak, sprosser med råte bør byttes ut.



Bruksmerker, og et hull på terrassedør.





Stedvis råte i sprosser.

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Loft med begrenset luftsirkulasjon.



Enkelte fakk er nesten tette.



Type loft	Kaldtloft

Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler, kaldloft med luke uten stige i himling.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Oppbygging med plast bak mot varm side, bjelkelaget er isolert med mineralull etter standard i 2002.
Ventilering skjer via spalter i gesims men undertak (sutak) og raftepapp (i overgang tak/yttervegg) har nedbøy og hindrer stedvis luftgjennomstrømming.
Konsekvensene av nevnte avvik er fukt og sopp i undertak.
Videre er det registrert noe muselort på loftet.

Det bør utføres tiltak for å optimalisere luftgjennomstrømming, det bør forsøkes å tette for museinntrenging.

Det er mindre svertesopp og noe målt fukt i undertak.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Tradisjonelt bjelkelag fra byggetid, isolering etter datidens standard.
Fra tidligere salgspapirer er det opplyst at bjelkelaget er lydisolert.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-1**

Det er målt med nivelleleringslaser over 2 rom i etasjen. Målinger viser ikke over 10mm over en avstand på 2m, og ikke over 15mm over hele rom.
Høydeavvik er akseptable og vanlige på etasjeskillere, det gis TG1 på punktet.

6.6 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Gulver er av laminat med gulvvarme, vegger av malt panel og malt strie. Himling er av malte plater.

Innredning som etter tidligere salgspapirer er montert i 2019. Slette fronter montert på folierte skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt induksjonstopp, og enkel oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Det er lagt opp til vannstoppersystem i benkeskap.
Det er ikke lagt opp til komfyrvakt over koketopp.

Det er registrert mindre avvik med manglende fug i bakkant av benkeplate, og lite lufting til innebygget kjøleskap.
Mindre avvik bør utbedres for å hindre følgeskader i fremtiden.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

Ventilator over koketopp, med ukjent utlufting. Trolig via loft til yttervegg.
Viften fungerer med enkel utført test med papir.



Det mangler fug i overgang benkeplate/vegg.



Det er ingen lufting i bunn av innebygget kjøl/fryseskap, i toppen er det begrenset lufting.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Det er søknadstegninger som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er ikke stemplet av kommunen.

Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og disse stemmer med dagens bruk.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det ligger midlertidig brukstillatelse for tiltaket i kommunepakken, denne er datert 07.02.2002/11.06.2002.
Det ligger ingen ferdigattest for tiltaket i kommunepakken.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Toalettrom





Kun tilluft under dørblad.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-3**

Toalettrom med varmekabel og flis på gulv, malt strie på vegger og malte plater i himling.
Det er gulvmontert toalett og servant med innredning. Rommet har ingen ventilering, men det er tilluft under dørblad.
Det anbefales å installere avtrekksvifte på rommet samt å etablere tilluft.

Etter krav i NS3600 skal det settes TG3 på toalettrom uten ventilering, naturlig ventilering gir TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etter krav i NS3600 skal det skal settes TG3 på toalettrom uten noe form for ventilering.
Naturlig ventilering gjennom klaffventil eller vindu gir TG2.
Mekanisk avtrekk med tilluft (overstrømming, gjerne ved flat terskel) gir TG0-1.

Det anbefales å installere avtrekksvifte på rommet.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.9 Avløpsrør



Durgoventil på loft.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Boligen er tilkoblet kommunalt avløpssystem, stikkledning av plast fra byggetid.

Røropplegg i bygget er trolig av plast på hovedstrekk, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen. Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.

Det er påvist at lufting av kloakksystem er via durgoventil på loft.
Utførelsen gir en TG2 etter krav i NS3600.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avvik må lufting av kloakk føres over tak.

6.10 Vannledninger



Åpen blandestokk i kjøkkenbenk med stoppekran.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er byttet enkelte deler ved renovering av boligen i 2019.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Boligen er tilkoblet kommunal vannforsyning, stikkledning er av plast fra byggeår.

Inne i boligen er det åpent rør i rør system, med blandestokker under kjøkkenbenk.
Det er stoppekran på hovedvanntilførsel av plast, kranen fungerer ved enkel test. Vanntrykket oppleves som tilfredstillende.

Blandestokker for rør i rør system er plassert i bod uten sluk. Det er fare for lekkasjer og skader.
Rør og blandestokker er festet med patentbånd, utførelsen fremstår som ufagmessig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales.
Det er anbefalt at rørlegger går igjennom systemet og utfører de tiltak han mener er nødvendig for å få et tilfredstillende fungerende system.

6.11 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
El anlegget er oppgradert ved renovering av boligen i 2019, eier har samsvarserklæring.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



Oppsummering av elektrisk	TG-2

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Sikringsskap er plassert på et soverom, anlegget har automatsikringer og jordfeilbryter.
Ved enkle visuelle observasjoner fremstår anlegget som fungerende.
Selger opplyser å ha samsvarserklæring på opplyste arbeider etter byggetid.

TG2 gis da det ikke foreligger samsvarserklæring fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det gis tilstandsgrad etter NS3600:
For at det skal kunne gis TG0-1 på elektriske anlegg må alle oppgraderinger og utførte arbeider ha gyldig dokumentasjon (samsvarserklæring).

6.12 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Varmtvannstank montert i felles rom uten mulighet for inspeksjon.
Tanken har ukjent størrelse, men er fra 2002 etter opplysninger i tidligere salgspapirer.

TG2 settes da berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer på oppholdsrom. På befaringsdagen er det ikke observert vesentlige symptomer på manglende luftgjennomstrømming.

6.14 Våtrom





Uegnede materialer i våtsone.



Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet har fliser på gulv med varmekabel og sokkelflis på vegg. På veggene er det malt strie. Himling er av malte plater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etter opplysninger i tidligere salgspapirer er badet er oppgradert i 2019 med ny membran og fliser på gulv, samt nytt innventar.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er målt med streklaser og fall mot sluk er ca 5mm, det er etablert god oppkant på ca 40mm ved dørterskel.

Overflater på vegg normal slitasje, overflate gulv fremstår uten slitasje.
Det er uegnede materialer (våtromstapet) plassert i våtsonen men kabinett skåner vegger fra direkte vannpåkjenninger.
Det er ingen synlige fuktskader på vegger. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av krav i NS3600 og mangel på godkjent tettesjikt i våtsonen (bak dusj og 1m til hver side.

Det er ved befaring observert skjeggkre på bad. Skjeggkre regnes ikke som helseskadelig, men forekomsten kan indikere gode levevilkår for insekter, blant annet tilgang på fukt og skjulesteder. Skjeggkre kan spre seg i bygninger og kan oppleves som en ulempe for brukere.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av omfanget. Videre tiltak som overvåking og eventuelt bekjempelse kan vurderes av eier.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må bruken av dusjkabinett fortsettes for å unngå fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Skjeggkre.



Gulvet er relativt flatt.



Det er etablert god oppkant på dørterskel.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sluket er av plast og er plassert under dusjkabinett. Det er noe utfordrende å komme til for kontrollog rengjøring.
Det minnes om at sluk og vannlås bør jevnlig renses og holdes åpne for god avrenning, og for å forhindre at vann flommer ut over gulv og potensielt lager skader.
Flis på gulv er lagt over ny membran fra 2019. Det presiseres at det ikke er fremkommet noe form for dokumentasjon. Det er utfordrende å bekrefte membran i sluk.

Våtromstapet er veggenes membran, det er gjort bemerkninger på disse under punktet overflater.

På grunn av mangel på dokumentasjon og mangel på tettesjikt vegg, anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Sluk og vannlås må renses hyppig for å hindre at vann flyter fritt på gulv.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen skader eller vesentlige avvik.
På befaringsdagen er vask løs fra innredning og vasken er ikke fuget i overgang til vegg.
Selger opplyser at avviket vil bli utbedret før salg.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Rommet har avtrekk fra elektrisk vifte, og det er tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Jeg har målt i svill med protimeter (fuktighetsmåler)i tilstøtende vegg ved dusjsonen. Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon



Vask er løs og ikke fuget.





Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.15 Øvrig: Innvendige overflater







Beskrivelse

Overflater er pusset opp/renovert i 2019.

Gulver er hovedsakelig av laminat med teppe på soverom og flis i gang. Det er varmekabler i entré, gang og kjøkken/stue.
Vegger er hovedsakelig av malt panel og malt strie. Himlinger er av malte plater.
Innerdører er av malt furu med speiler.
Det er en skyvedørsgarderobe i entré.

Oppsummering av øvrig TG-1

I hovedsak hele overflater og innerdører uten nevneverdig avvik.

6.16 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon kom, boligen er ikke utført med radonsperre. Det er ikke opplyst om utførte radon målinger.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Boligen ligger i et område med lave til moderate forekomster av radongass i grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan med fordel foretas en måling av boligens radon for å kartlegge forekomster.
Målinger bør utføres av sertifisert firma og dokumenteres.

6.17 Øvrig: Utvendige forhold





Beskrivelse

Punktet tar for seg utvendige forhold. Vedlikehold og eventuelle utbedringskostnader av disse er borettslagets/sameiets ansvarsområde, men er tatt med for å gi kjøpere en generell oversikt over utvendig tilstand.

Det er ikke gitt opplysninger om at borettslaget har konkrete planer om tiltak som kan føre til en eventuell økning i felleskostnader.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

- Taket er tekket med torv. Ingen skader er observert, jevnlig påfylling av torv er påregnelig.
- Takrenner og nedløpsrør er av plast og har slitasje/mindre avvik.

-Yttervegger av bindingsverk med utvendig villmarkspanel, det er etablert luftespalte og musesperre. Til informasjon er det registrert etterlatenskaper av mus i boligen, det er anbefalt å prøve å tette hull som mus kan kinn inn via.

-Grunnmur er trolig av murte lettklinkerblokker, det er registrert åpne lettklinkermur. Disse bør pusses igjen for å forhindre inntrenging av vann, frostspreng og skader. Grunnmuren og fundamenter ser ut til å være stabil.

-Dreneringssystem er fra 2002. Det er ingen synlige avvik utover normal slitasje. Slike dreneringssystem har en forventet levetid på ca 50 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak og utskiftninger i fremtiden ettersom bygningsdelene utgår på brukstid.



Kledningen har lufting og musesperre.



Til opplysning kan større steiner mot knotteplast lage hull.



Takrenne med avvik.



Åpen lettklinkermur.



6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Drangedal kommune

Grunnkart

Eiendom: 44/110/0/16
Adresse: Bjønndalsmyra 12P
Dato: 05.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



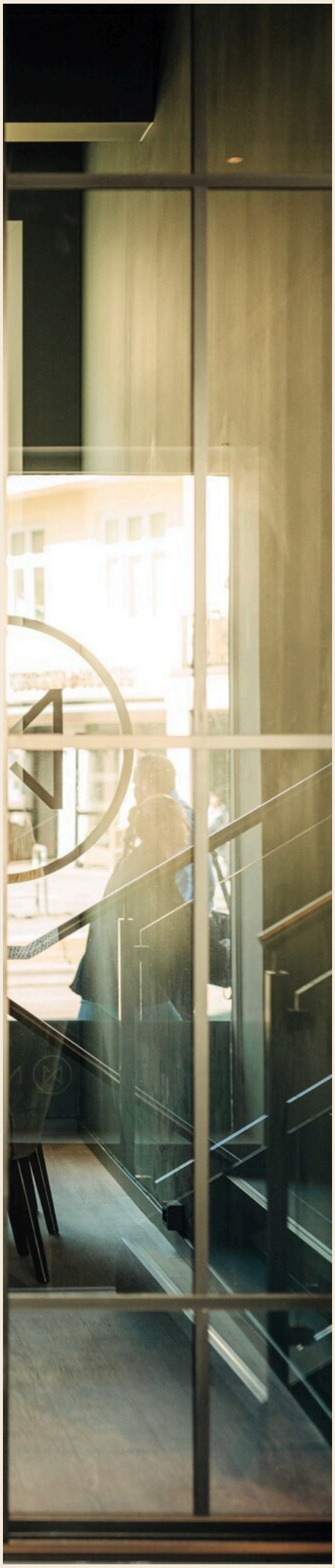
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Skien og Porsgrunn godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

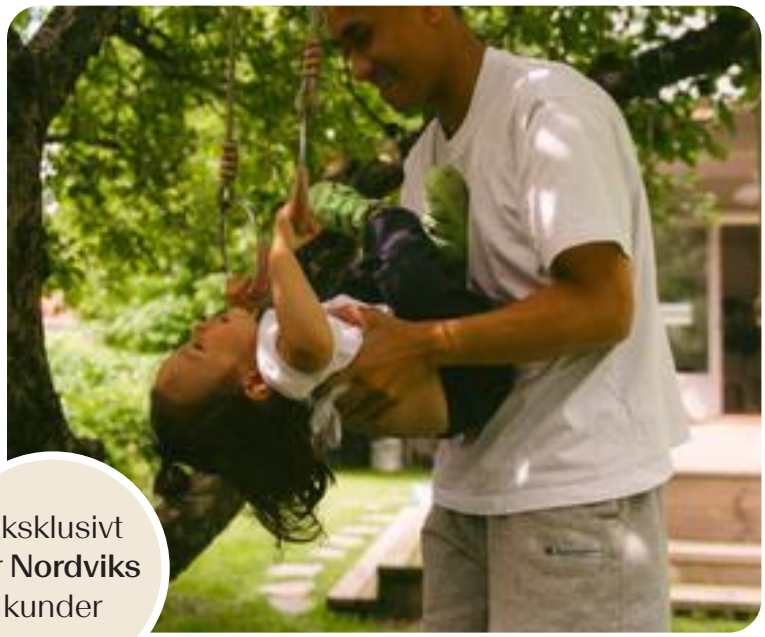


Torggata 8, 3724 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg 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 garderobeskap, 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, gardinoppheng, 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere 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. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0241/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjønndalsmyra 12P 3750 DRANGEDAL
Matrikkel: Gnr 44, bnr 110, snr 16 (ideell andel 1/1) i Drangedal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Andreas Hoppestad
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Telemark Eiendomsmegling AS
a.hoppestad@nordvikbolig.no
454 78 634



Daniel Høyer Oland
Eiendomsmegler / Partner
Telemark Eiendomsmegling AS
d.oland@nordvikbolig.no
481 51 689

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: