

Tørdalsveien 68



Velkommen til

Tørdalsveien 68



Salgsoppgaven produsert 11. februar 2025

DRANGEDAL

Enebolig med verksted (2015) og låve - 140 mål tomt - usjenert beliggenhet i landlige omgivelser! Alt på én flate!

Prisantydning	4 400 000,-
Omkostninger	130 850,-
Totalpris	4 530 850,-
BRA-i	247 kvm
Totalt BRA	766 kvm
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Landbruk bolig

Byggeår	1982
Megler	Daniel Høyer Oland
Telefon	481 51 689
E-post	d.oland@nordvikbolig.no
Megler 2	Andreas Hoppestad
Telefon	454 78 634
E-post	a.hoppestad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik v/ Daniel Høyer Oland presenterer Tørdalsveien 68!

- Velkommen til en koselig eiendom i Drangedal kommune
- Enebolig med alt på én flate med 3 soverom
- Kjeller med 2,3m takhøyde og egen inngang
- 140 mål tomt - usjenert og landlig beliggenhet
- Verksted fra 2015 - stor leddport med automatisk portåpner
- Stor låve over 2 etasjer + loft. Innlagt strøm
- Varmepumpe fra 2022 - service 2024
- I 2015 ble boligen drenert og fikk ny taktekking
- Landbrukstakst med markedverdi på kr 4.4 MNOK og konsesjonsverdi på kr 5.7 MNOK

Arealer og innhold

BRA-i:	247 kvm
BRA-e:	519 kvm
Totalt BRA:	766 kvm
TBA:	36 kvm

Beskrivelse

Hovedbygg
Kjeller:
BRA-i: 120 kvm.
Total BRA: 120 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 127 kvm.
Total BRA: 127 kvm.
TBA: 36 kvm.

Verksted
1. etasje:
BRA-e: 93 kvm. Garasje/verksted.
Total BRA: 93 kvm.



NORDVIK

2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.







































Informasjon

Tørdalsveien 68

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
31-0129/24

Boligtype
Landbruk bolig

Adresse og betegnelse
Tørdalsveien 68, 3750 DRANGEDAL
Gnr 32, bnr 5 (ideell andel 1/1) i Drangedal kommune

Selger
Per Arne Stauch Hansen

Kjøpesum og omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
110 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
111 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
130 850,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 511 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 530 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper må søke konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden for dette. Kostnad for søknad er kr 5.000,-

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 247 kvm
BRA-e: 519 kvm
Totalt BRA: 766 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:
Hovedbygg
Kjeller:
BRA-i: 120 kvm.

Total BRA: 120 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 127 kvm.
Total BRA: 127 kvm.
TBA: 36 kvm.

Verksted
1. etasje:
BRA-e: 93 kvm. Garasje/verksted.
Total BRA: 93 kvm.

Låve
1. etasje:
BRA-e: 210 kvm. 4 lagringsrom, verksted og snekkerverksted.
Total BRA: 210 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 166 kvm. Lager.
Total BRA: 166 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 50 kvm. Loft - lager.
Total BRA: 50 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Til opplysning har kjeller takhøyde på ca 2,3m. TBA i 1. etasje er en veranda og terrasseareal ved inngangspartiet.

Innhold

Hovedbygg
BRA: 247 kvm

Verksted
BRA: 93 kvm

Låve
BRA: 426 kvm

P-rom:
Entré, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue, gang, 3 soverom og bad.

S-rom:
Trapperom og uinnredet kjeller.

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 26.01.2025 utført av Skien Takst v/Bjørnar Krogh.

Standard

Overflater
Gulver er av vinylflis i stue, belegg på kjøkken og vaskerom, parkett i entré og gang. Parkett på 1 soverom og belegg på 2 soverom.
Vegger er av malte tapeter, malt panel, ubehandlet panel samt malt strie og noe malt kinapanel i stue. Himlinger er av takess samt himling av malt panel med synlige jukse bjelker i stue.

Kjøkken
Kjøkkenet har overflater med belegg på gulv, malt strie på vegg med fliser over

kjøkkenbenk og takess i himling. Innredning av heltre fronter og foliert base på skrog. Laminat benkeplate med trippel oppvaskkum i stål og etgreps blandebatteri. Det er også en mindre benkeplate av laminat og en av stein. Det er opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Bad
Bad som opprinnelig er fra byggeår, men er noe oppgradert i 2010 etter opplysninger fra selger. Rommet har på støp på gulv med varmekabel. Det er belegg i overflaten med oppkanter på vegg. To vegger er med eldre respatexplater, og to vegger er med noen nyere baderomsplater. Himling av takess. Rommet har dusjnisje med glassvegger og glassdør, gulvmontert toalett og vegghengt
servantskap.

Vaskerom
Rommet har plategulv som er flatt, med belegg i overflaten og oppbrett på vegg/dørterskel. Vegger er med brystning av våtromstapet og malt strie over brystning. Himling av takess. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og enkel innredning på vegg med stålkum og blandebatteri. Innredning er slitt.

Soverom
Det er innredet med tre soverom i boligen.

Verksted fra 2015 og stor låve.

Parkering
Gruset gårdsplass og god plass til parkering i verksted og låve.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved
eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Bygningssakkyndig
Takstforum Telemark AS v/ Are Bjørkheim

Byggemåte
Enebolig med kjeller, 1. etasje og kaldtloft. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport på våningshus fra Skien takst v/Bjørnar Krogh datert 26.01.2025.

TG0: 1 stk
TG1: 15 stk
TG2: 16 stk
TG3: 1 stk
TGIU: 0 stk

OPPSUMMERING AV TG2: Drenering, rom under terreng, veranda, inngangsparti, vinduer og dører, yttervegger, trapp, avløpsrør, vannledninger, elektrisk, varmtvannbereder, bad, radon og låve.

TG3: Vaskerom: Alder, utførelse av membran og mangel på vanntett oppkant på rørføringer i gulv tilsier at det må påregnes å renovere vaskerommet i sin helhet.

Dette er gjeldene om ny eier ønsker å beholde bruken som vaskerom. Det er ikke påvist skader i tilliggende konstruksjon av tre på befaringsdagen. Ved vannsøl og en eventuell vannlekkasje, f.eks. ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil renne ut av rommet ved dørterskler isteden for til sluk, eller trenge inn i omliggende konstruksjoner ved utette gjennomføringer og overganger. Anbefalte tiltak: Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres. Kostnadestimat er satt på bakgunn av etablering av tettesjikt (belegg) på gulv med godkjent fall, oppkanter og slukløsning. Det må også tilrettelegges for godkjent ventilering av rommet, med mekanisk avtrekk og tilluft. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

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

Vi viser videre til tilstandsrapporten som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Boligen har varmepumpe fra 2022, vedovn og peis. Varmekabler på bad.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 117,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Eiendomsskatt, feiing, renovasjon, slam og vann.

Oppgitt beløp er fakturert beløp i 2024 - endelig fakturert beløp for 2025 kan avvike.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 365 765,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 1 463 061,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 140 066 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 140 daa. Usjenert beliggenhet omringet av natur. Gruset innkjørsel og gårdsplass. Store deler av tomten grenser mot friareal.

Fulldyrka jord - 35,2 mål
Produktiv skog - 75,7 mål
Annet markslag - 25,6 mål
Bebygd. samf., vann, bre - 3,6 mål

Adkomst

Følg Tørdalsveien (FV38) mot Bustrak. Ta til høyre når du kommer til siste hus. I krysset hold veien til venstre. Boligen 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

Beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på i Drangedal. Svært sentralt med gangavstand til sentrum og til dagligvareforretning, skole og barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:
Møane (Linje 602, 603) - 0,3 km
Drangedal stasjon (Linje F5) - 1,7 km

Skoler og barnehager

Barnehager:
Heirekshaug barnehage (1-5 år) - 1,3 km

Skoler:
Drangedal 10-årige skole (1-10 kl.) - 1,3 km
Nome vgs - avd. Lunde - 36,4 km

Kragerø videregående skole - 41,6 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 19.10.82. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1.) En del kjellervegger ikke pusset innvendig.
2.) Lettvegger i kjeller ikke oppsatt.

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

Byggetegninger stemmer overens med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Fra Fylkesvegen er det privat vei til boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spredt boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Kommunen informerer om at eiendommen er vist som LNFR-område i kommunedelplan under behandling.

Boplikt

Det er boplikt på eiendommen.

Drangedal kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

Driveplikt

Det er driveplikt på eiendommen. For at driveplikten skal være oppfylt, må produksjonsegenskapene på jorda opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig. Uavhengig av hvordan eier oppfyller driveplikten, står eier ansvarlig for at jorda drives.

Driveplikten er personlig for eier, men kan oppfylles ved å leie bort jorda til andre for minst 10 år av gangen.

Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

Odelsrett

Det hviler odelsrett på eiendommen. Alle kjente odelsrettshavere har frasagt seg odelsretten. Kjøper bærer risikoen for odelsløsning fra eventuelle ukjente odelsrettshavere.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper må søke konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden for dette.

Kjøper har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 a.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4016/32/5:
Dokumentnr: 900566 - Erklæring/avtale
DIVERSE SERVITUTTER - UFULLSTENDIG SPESIFISERT OVERFØRT FRA HOVEDBØLET (MFL) - KAN INNEHOLDE PENGEHEFTELSER.
-Servitutten har ikke tinglyst dato og er derfor ikke mulig å finne.

05.11.1891 - Dokumentnr: 900082 - Bestemmelse om veg
Fremdrift av tømmer
Med flere bestemmelser
-Forstvesenet har rett til anbringelse av dammer og tømmerrenner.

17.12.1936 - Dokumentnr: 901251 - Elektriske kraftlinjer
-Drangedal kommune ledningsnett registrert.

08.12.1937 - Dokumentnr: 1169 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere
-Nyere grensejustering i erklæring datert 03.03.83. Denne er dermed ikke relevant.

03.03.1983 - Dokumentnr: 649 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere
-Opprettet og forberedt merking av grensemerker mellom Skjelbreidal og Jerpedalen.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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.

Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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 overtakelsen.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum – estimert til 60 000,-

Tilrettelegging: 19 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse: 0,-
Oppgjørshonorar: 7 990,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 352,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 117 143,- 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 14. mars 2025

Ansvarlig megler

Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Megler

Andreas Hoppestad, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45478634

Meglerforetaket

Nordvik Porsgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
Juridisk navn: Porsgrunn Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 928155048

Vedlegg

Tørdalsveien 68

VERDITAKST OVER LANDBRUKSEIENDOMMEN

Tørdalsveien 68



Tørdalsveien 68 Gnr. 32 Bnr. 5 i Drangedal kommune

Markedsverdi kr 4.400.000,-

Takstingeniør: Are Bjørkheim
Takstforum Telemark AS
91858552 Are@takstforum-telemark.no

Norsk takst
LANDBRUK

Innhold

MANDAT 2
1. LANDBRUKSEIENDOMMEN 3
1.1 Eiendommens juridiske status mht jord-, konsesjons- og odelslov 3
2. AREALER 9
2.1 Jord 10
2.2 Skog 12
3. BYGNINGER 13
3.1 Våningshus 14
3.2 Stabbur 16
3.3 Låve 17
3.4 Garasje 18
4. FORSIKRING 19
5. OPPSUMMERING OG MARKEDSVURDERING 20
6. MARKEDSVERDI 20
7. KONSESJONSSVERDI 21
8. GENERELT 21

MANDAT

Undertegnede takstingeniør Are Bjørkheim har fått i oppdrag av Karl Erik Verpe å verdsette landbrukseiendommen Vreimsida 911. Bjørkheim omtales senere som takstingeniør/takstmann.

Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med et salg i det frie markedet og evt med bruk overfor bank eller annen finansinstitusjon og takstverdien skal gjenspeile en normal pris i markedet. Hvilke prinsipper/lovverk som skal legges til grunn for verdsettingen, avgjøres av eiendommens samlede størrelse, fordeling av arealer og om den er bebygd.

Arealstatus:

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom.

Per Arne Stauch Hansen har hjemmel til følgende gnr./bnr. i Drangedal kommune og nærliggende områder.

Gnr./bnr.	Status i kommuneplan	Bruk
32//5	LNFR	Landbruk

Eiendommen ligger i dagens arealdel i kommuneplaner for Drangedal kommune. LNFR står for – Landbruk, Natur, Friluftsliv og Reinsdrift - areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Mindre deler av eiendommen er underlagt Reguleringsplan for Mjelkåsen Vest.

1. LANDBRUKSEIENDOMMEN

DRIFTSENHET	:	Gnr. 32 bnr. 5
KOMMUNE/FYLKE	:	Drangedal kommune (4016)
GÅRSDNAVN	:	Skjeldbreddalen
ADRESSER	:	Tørdalsveien 68, 3750 Drangedal.
TAKSTBESØKET	:	14. Februar.
HJEMMEL	:	Per Arne Stauch Hansen.
REKVIRENT	:	Åse Stauch Solvang
TILSTEDE	:	Takstmann Are Bjørkheim.

1.1 Eiendommens juridiske status mht jord-, konsesjons- og odelslov

Samletabell over arealer som avgjør juridisk status i forhold til jord-, konsesjons- og odelslov.

Arealtype	Full- og overflatedyrka	Produktiv skog	Annet	Samlet
Dekar	35,2	75,7	29,2	140,1

Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Definisjon produktiv skog

Produktiv skog er skog som produserer mer enn 100 liter (0.1 m^3) trevirke pr. dekar og år dvs at boniteten H6 er inkludert.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.



Definisjon Fulldyrka

Areal som er dyrka til vanlig pløyedybde, også som kan nyttes til åkervekster eller til eng som kan fornyes ved pløying. Vanlig plogdybde er ca. 20-30 cm.



Definisjon Overflatedyrka

Jordbruksareal som for det meste er rydda og jevna i overflata, slik at maskinell høsting er mulig, men for eksempel ikke pløying



Definisjon innmarksbeite

Jordbruksareal som kan benyttes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50% av arealet skal være dekket av grasarter og beitetålende urter

Odelsloven

Ifølge arealklassifisering på NIBIO pr. 23.12.2024 oppfyller eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord, se tabell.

Takstingeniørene tar ikke stilling til om det er personer som har opparbeidet odelsrett eller eventuell rekkefølge. Opparbeidet odelsrett krever minst 20 år sammenhengende eiertid for eier (odler) eller eiers livsarvinger.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og samlet er større enn 100 daa– se tabell.

Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen.

Ved et fritt salg vil det være priskontroll dersom eiendommen omsettes for over kr 3,5 mill jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv da eiendommen er bebygd med mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord. I dette tilfelle skal kommunen kontrollere om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med rundskriv. Hvis kjøper overtar i tråd av slektskap etter § 5 i konsesjonsloven, er det ikke priskontroll.

Boplikt – reglene om boplikt ligger i konsesjonslovens §§ 5, 6 og 11

Det er lovpålagt boplikt (familiær) på eiendommen etter konsesjonsloven § 5 annet ledd da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord,se tabell. Den lovpålagte boplikten krever også at eiendommen har eller har hatt helårs bosetning dvs at det er et beboelig hus.

Lovpålagt boplikt inntreffer når kjøper kan overta konsesjonsfritt pga. slektskap § 5.

Kjøper må bosette seg på eiendommen innen 1 år og bo der sammenhengende i 5 år med folkeregisteradresse. Hvis man ikke ønsker å bosette seg eller ønsker utsettelse, må man søke konsesjon med formål om fritak eller utsettelse.

En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg dvs utenfor definert familie.

Jordlova

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjennelse av kommunen eller Statsforvalter. Driveplikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar.

FORMÅL/PRINSIPPER:

Takstingeniør skal fastsette en verditakst (salgsverdi) av eiendommen lik verdien for salg av eiendommen i det frie markedet. Eiendommen er en konsesjonspliktig landbrukseiendom med lovpålagt boplikt og priskontroll da den er bebygd og har mer enn 35 daa full- overflatedyrka jord slik at takstingeniør må forholde seg til prinsippene i konsesjonsloven §§ 9 og 9a samt rundskriv M-3/2002 og M-1/2021.

En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg dvs utenfor definert familie.

PREMISSER:

Landbrukstaksten beskriver de øvrige elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Landbrukstaksten beskrivelsen er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstmann har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene – med unntak av boligene - kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter.

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en

bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Taksten er i utgangspunktet gyldig i 1 år, men er avgitt basert på det regelverk og slik markedsituasjonen var for denne type eiendommer ved dato for underskrift av dette dokumentet.

TAKSTPRINSIPPER OG RAMMER

Prinsippene for å verdsette konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll er beskrevet i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) Under følger en kort innføring i prinsippene for verdsettingen hvor lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

For jord- og skog skal verdsettingsmåten avspeile produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirknings-kvantum for skog. Dette defineres som en avkastningsverdi (bruksverdi). Det skal benyttes 4% kapitaliseringsrente i avkastningskalkylene for jord og skog.

For bygninger skal takstingeniør primært ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivingen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning. Alternativt kan takstmann bruke avkastningsverdi (leieverdi).

For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.

Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 er ikke et takstreglement for takstingeniører, men et førende regelverk for forvaltningen når de skal utføre priskontrollen. Takstingeniør er derfor ikke pålagt å følge LMD sine prinsipper, men det vil være naturlig for takstingeniør å kontrollere at egne beregninger ligger innenfor LMD sine prinsipper.

Takstingeniør skal finne en pris som en kjøper vil betale og forvaltningen godkjenne i motsetning til forvaltningen som kun skal kontrollere om prisen er samfunnsmessig forsvarlig.

I dag er avgjørelse om å godkjenne pris og innvilge konsesjon delegert til kommunene med Statsforvalter som klageorgan. For takstingeniør gir dette noen utfordringer da kommunene håndterer regelverket ulikt. Takstingeniør må derfor tilegne seg kompetanse om lokale prisnivåer.

DOKUMENTER/KILDER:

- Ubekreftet grunnbok for gnr. 32 bnr. 5
- Matrikkelinformasjon fra Ambita/Infoland
- Kart fra NIBIO – Gårdskart

- Info fra eier
- Kommunen sine hjemmesider
- Skogbruksplan og skoginfo
- Tilstandsrapport

HEFTELSE/RETTIGHETER:

Ubekreftet grunnbok for 32/5 er sjekket via Ambita/Infoland. Utskrifter følger i vedlegg. Øvrige gnr./bnr. er ikke sjekket.

Det er mange tinglyste heftelser/servitutter på eiendommens grunnboksblad. En kjøper/ långiver må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med innholdet i grunnbøkene og samtlige tinglyste heftelser.

Ifølge andre offentlige kilder har eiendommen:

- Fredningsvedtak -Nei.
- Rødliste arter -Ja -sopp.
- Kulturminne -Nei.
- Servitutter - Ja -Bestemmelser for fremdrift av tømmer, kraftledninger.
- Sefrak bygninger -Ja, Stabbur merket med rød trekant. Rød trekant betyr at huset er eldre enn 1900 og meldepliktig.
- Vernede bygninger/områder – Nei.
- Forkjøpsrett - Nei.
- Bruksrett- Nei.
- Borett. Nei.
- Leieavtaler – Nei, Jord er bortleid men det er ingen avtale.
- Annen regulering enn LNFR – Ja, kun mindre deler mot Melekåsen.
- Pålegg fra brann/feievesen - Nei.
- Pålegg fra el.tilsyn – Nei
- Grunnforurensning/Søppelfylling - Nei, ikke kjent.
- Nedgravde brenselstanker – Nei.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann.
Privat avløp til septiktank.
Privat vei.

BELIGGENHET:

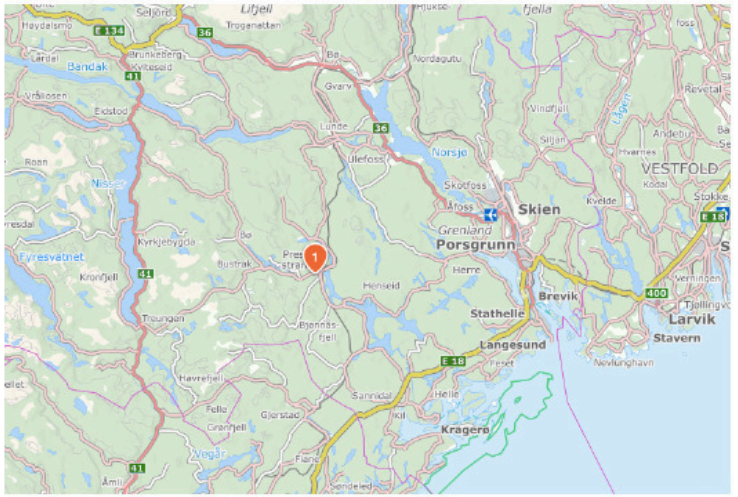
Eiendommen ligger i Skjeldbreidalen 1,5 km vest for Drangedal sentrum. Tunet har en åpen og fin beliggenhet med lite innsyn.

Avstander fra eiendommen til: (Kilde Gule sider)

Drangedal	**ca. 1,5 km**	**Skien**	**ca. 57 km**
Bø	**ca. 54 km**	**Kragerø**	**ca. 44 km**

Kartet med tallet 1 viser eiendommens beliggenhet

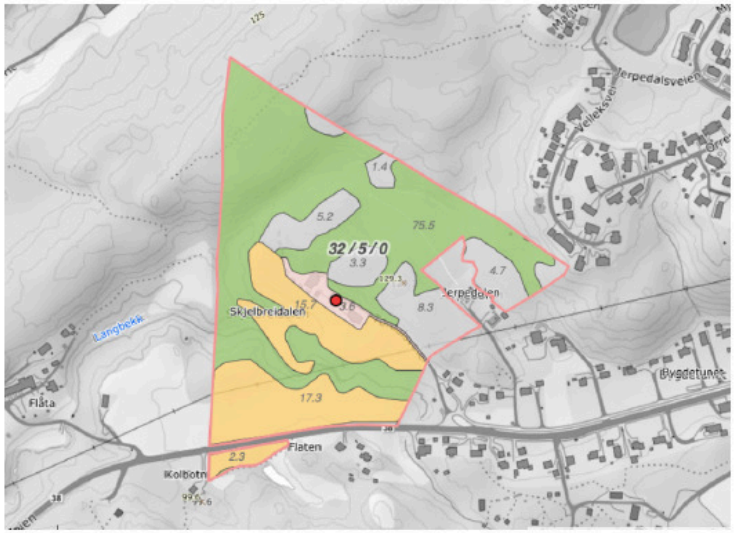
Oversikt



2. AREALER

Arealene er hentet fra NIBIO/Gårdskart (GK) pr. 13.03.2025

Arealtype	Fulldyrka	overflatedyrket	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markaslag	Bebygd, samf.,	Ikke klassifisert	Samlet
Dekar	80,7	0,0	0,0	465,8	70,7	9,3	0,0	626,5



2.1 Jord

Det er totalt 35,2 daa fulldyrka jord, 0 daa overflatedyrket jord og 0 daa innmarksbeite ifølge Nibio kartverk.
Fulldyrka er fordelt på tre skifter.
Jorda er bortleid, det foreligger ikke kontrakt og leie er ukjent.
Jorda kan benyttes til grass og korn eller grønnhøsting av bønner.
Mindre del av jord ca 5 daa er brakk.

Jordressurs ifølge NIBIO/Kilden:

Jordverdi- I all hovedsak vurdert til å være av stor verdi med innslag av middels verdi

- Stor verdi: Jord som har grøftebehov, jord som periodevis kan være tørkeutsatt og jord som krever litt større innsats grunnet flere mindre begrensninger. Jorda i denne klassen er mer innsatskrevende, men med de rette tiltakene kan jordkvaliteten være på linje med klasse 1.

- Middels verdi: Jord som har begrensninger som er mer eller mindre permanente. Begrensningene kan påvirke valg av vekster og agronomisk praksis, men for enkelte

vekster kan begrensningene være ubetydelige. Vanlige begrensninger er fast fjell ved 50 til 100 cm dybde, høyt innhold av grus og stein, organiske jordlag, høyt leirinnhold og liten vannlagringsevne. Planert jord vil også havne i denne klassen.

Oversikt jord



Jord og beite	Areal daa	Avkastning pr daa	Avkastning pr år.
Fulldyrka mark	35,2	300	10560
Overflatedyrket mark	0	200	0
Innmarksbeite	0	75	0
Sum jordbruksareal	35,2	kr	10 560
Verdi	4 %	kr	264 000

Jord benyttes til i hovedsak til grass.

I M-3/2002 punkt 8.2 skriver Landbruks- og matdepartementet (LMD) at det skal tas utgangspunkt i hva jorda nyttes til hva og hva den gir av avling under normale forhold. For å beregne verdien legges en normal snittavling på 500 kg pr daa med målprisene i jordbruksavtalen som utgangspunkt.
Det er gjort fradrag for bunnfradragene.
Midt telemark ligger i tilskudds sone 3 og tilskuddssatsen er hentet fra jordbruksavtalen for 2024-25.
På utgiftssiden skal det trekkes fra variable kostnader, arbeidskostnader og maskinkostnader. De variable kostandene er uforutsigbare om dagen blant annet pga. gjødselprisene og det er i kalkylen brukt tall fra Norsk Landbruks Rådgivning (NLR).

Arbeidskostnaden ved grassproduksjon er begrenset på et timeforbruk på 2 timer pr. daa og kr 275,- pr. time. Ifølge LMD skal det brukes tariff for lønn.

Faste kostnader maskiner kan varier utifra alder på maskinpark, men her er det brukt erfaringstall fra NLR og skjønn.
Utgiftene i landbruket har steget sterkt de senere år, men mye oppveies av økt tilskudd og målpris. Gjødselprisene ligger i dag mellom 5 og 6 kr/kg, men var helt opp i 12 kr/kg.

Det er satt en verdi på fylldyrka mark til avrundet kr 330.000,- basert på en avkastning/grunnrente på kr 300,- pr. daa, med 4 % kapitaliseringsrente.

2.2 Skog

Eiendommen har 1 skogteig på 75,7 daa produktiv skog ihht Nibio.
Skogen strekker seg fra ca 100-150 m.o.h.
Driftsavstand på ca 300 - 400 m til velteplass.
Skogen er ikke befart men drone er benyttet.
Det foreligger ikke skogbruksplan men skograpport fra offentlig kartverk.

Skogfond
Takstmann gjør oppmerksom på at skogfondskontoen er en konto som kan ha løpende bevegelser slik at saldo kan variere. Ifølge eier var saldo Kr 1,245,- pr. 14.02.25.

Miljøregistreringer i skog (MIS) og fredet område
Det er ikke registrert MIS-figurer (Miljøregistreringer I Skog) på kart fra NIBIO.
Takstmann legger til grunn at skogen drives etter PEFC standard.

Avvirkning.
Det er utført avvirkning på ca 45 m³ i perioden 2005.
Det er forøvrig avvirket skog til eget husbehov.

Skogsveier
Eiendommen har traktorvei mot Gjerpedalen og videre mot Melkeåsen.

Bonitet
Særs høy bonitet: 25,6 daa
Høy bonitet: 12,1 daa
Middels bonitet: 18,5 daa
Lav bonitet: 19,5 daa
Uproduktiv skog: 24,9 daa

Planverk
Som beregningsgrunnlag for skogen er det brukt tall beskrevet i skogbruksplan. Skogbrukstall fra 2022 er tilvekstjustert frem til 2024 og hogst er fratrukket. For mer nøyaktige utregninger bør det utarbeides en ny plan for skogen.
Skogen skal vanligvis verdsettes etter hva man årlig kan ta ut jmf. M-3/2002. Idag tas det sjeldent ut hvert år på mindre skogeiendommer på grunn av maskinkostnader.
Dagens tømmerpriser er høyere enn i de senere år og prognosene framover indikerer gode priser, men verden er urolig. I tillegg kan nye EU krav og motstand mot flatehogst begrense hogstuttak. Kilde tømmerpriser er NORTØMMER.

Verdisetting skog.
Takstmann har lagt til grunn en bonitetsfordeling av totalt 75,7 daa produktiv skog og benyttet erfaringstall for å beregne verdien. Dette gir en verdi på kroner 160.000,- inkl. uproduktiv areal. Skogen er i all hovedsak benyttet til husbehov forruten for en mindre hogst i 2005 på 45 m3. Dog står det noe hogstmoden skog men mengde er for lite til rasjonell drift.

Skog	Daa	rotnetto/daaverdi	Avkastning pr år	
Produktiv skog	75,7	2048	kr	155 000
Uproduktiv skog	25.6	200	kr	5 120
Verdi skog og uproduktiv skog			**kr**	**160 120**

2.2.10 Jakt

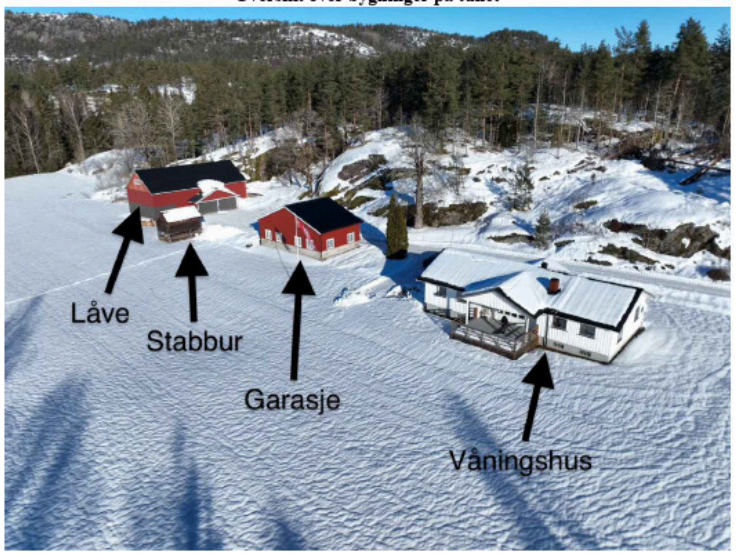
Eiendommen kan er ikke deltagende i jaktlag og det er ikke utøvd jakt.
Det er ingen direkte jaktinntekter.

Det er ikke ilagt jaktinntekt.

3. BYGNINGER

Bygningsmassen på tunet består av Våningshus, stabbur, låve og garasje.

Oversikt over bygninger på tunet



Eier opplyser at det ikke er knyttet pålegg av noe slag på eiendommen.

3.1 Våningshus

Våningsshus oppført i 1982. Våningshus er tilbygget med veranda og inngangsparti i 2015. Boligen er forøvrig uendret siden byggeår men fremstår utvendig velholdt.



- Grunnmur av lettklinkerblokker av typen Ältvedtblokker og støpt plate på mark.
- Etasjeskiller i trevirke som er isolert.
- Yttervegg av bindingsverk med stående kledning.
- Vinduer fra 1982 og ytterdører av isolerglass fra 1982.
- Innerdører med malte speildører.
- Saltak konstruksjon, tekket med stålplater med stålrenner og nedløp.
- Murtpipe og ildsted.
- Bad fra byggeår med vinylbelegg på gulv.
- Vaskerom fra byggeår med vinylbelegg på gulv.
- Kjøkken fra byggeår med profilerte malte fronter og laminert benkplate.
- Internt vvs-anlegg med kobberrør og plast avløp.
- Varmepumpe for supplerende oppvarming.
- Strøm med automatsikringer.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	120	120	0	0	0
1. etasje	127	127	0	0	36
Totalt m²	247	247	0	0	36

Takstingeniør har lagt til grunn M-3/2002 punkt 8.6.3 og det er beregnet en kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) basert på tilgjengelig informasjon. Kostnadsverdien på boligen svarer til antatt nyanleggskostnad i dag inkludert opparbeiding av tomt, vann/ avløp for en tilsvarende bolig korrigert for alder, størrelse, slitasje og vedlikehold etter dagens normer og krav.

Teknisk verdi våninghus				
Våningshus	Beregnede byggekost		kr	5 620 000,00
	Verdireduksjon	42 %	kr	2 360 000,00
	Beregnede byggekostnader etter fradrag		kr	3 260 000,00
Sum nedskrevet kostnadsverdi			kr	3 260 000,00

Kostnadverdien* (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) *er beregnet avrundet kr 3.260.000,- ved hjelp av Byggkost med oppdatert prisdatabase. Nyanleggskostnaden er beregnet til avrundet kr 5.62 Mill som er redusert med 42%. Det er ikke tillagt verdi for selve tomten i disse regnestykkene.

Det er få eller ingen direkte sammenliknbare salg i nærområdet. Det er derfor vanskelig å finne eksakte tall i eiendomsverdi som representerer markedsprisen for en tilsvarende bolig.

Boligen er verdsatt til *kr 2.000.000,-* som en del av markedsverdien.
Boligen er verdsatt til *kr 3.260.000,-* som en del av konsesjonsverdi, Jmf. Rundskriv M-3/2002 punkt 8.6. og presissert i brev av 10 jan. 2022 av landbruk og matdepartement.

3.2 Stabbur

Stabbur oppført antatt rundt 1800-tallet.
Stabbur oppført på punktfundament av stein.
Yttervegg av tømmerlaft.
Saltak med rundstokker med stålplatetak.
Lemdør for tilkomst.

- **Stabbur har liten driftsmessig relevans men fremstår som ett pent element på tunet.**
- **Stabbur fremstår med elde og slitasje og råteskader samt provisorisk sikret bunngrime.**



Bygningen er verdsatt basert på egnethet og skjønn til kr 60.000,- som en del av markedsverdien.

3.3 Låve

Kjørebrulåve oppført på 1940-tallet med fjøs med gjødselkjeller. Tradisjonell rød låve med lager, vognskjul, høyrom, korntørke og båsfjøs som er omgjort til verksted.

Oppbygging
Låve med dels støpt dekke av betong med gjødselkjeller og dels bjelkelag.
Grunnmur av betongmur og betongdekke.
Yttervegg med reisverk av stående låvekledning med utvendig ettermontert stålplater.
Salttak tekket med nyere stålplater.
Lemdører for tilkomst til bygg.
Bygget er naturlig ventilert.
Bygget har innlagt strøm.

- **Låve har liten driftsmessig relevans som fjøs men fungerer som lager.**
- **Låve fremstår med velholdt og oppgradert med taktekking og ytterkledning.**



Bygningen er verdsatt basert på egnethet og skjønn til kr 1.200.000,- som en del av markedsverdien.

3.4 Garasje

Garasje oppført i 2015.
Garasje oppført på ringmur av betongblokker.
Yttervegg av reisverk med stående kledning.
Salttak med stålplatetak.
Port og dør for tilkomst.

- **Garasje fremstår med liten bruksslitasje.**



Bygningen er verdsatt basert på egnethet og skjønn til kr 700.000,- som en del av markedsverdien.

Driftsbygninger	Gnr/bnr	Byggeår/ombygg	Areal	Nyverdi	Teknisk tilstand	Driftsrel evanse	Nedskrevet teknisk verdi avrundet	
Stabbur	32/5	1800	20	kr 280 000,00	2	2	kr	60 000
Låve	32/5	1940	450	kr 3 300 000,00	4	3	kr	1 200 000
Garasje	32/5	2015	91	kr 860 000,00	8	8	kr	700 000
Sum teknisk verdi							kr	1 960 000

4. FORSIKRING

Det foreligger ikke opplysninger om forsikring.

5. OPPSUMMERING OG MARKEDSVURDERING

Beliggenhet
Landbrukseiendom Skjelbreidalen beliggende i Drangedal kommune, ca 100 m.o.h med sørlig helning. Eiendommen beliggende i ett området bestående av spredt landbruk og eneboliger. Eiendommen med sentral beliggenhet med tanke på nærhet til nødvendige tjenester og funksjoner lokalisert i Drangedal. Området har lange tradisjoner innen skogbruk og jordbruk samt jakt. God plassering i forhold til friluft med kort vei til rekreasjonsområder.

Bygningens tilstand

- **Våningshus over 2 etasjer oppført i år 1982 med tilbygg i 2015.**
- **Låve er oppgradert med kledning og taktekking.**
- **Stabbur med vedlikeholdsbehov.**
- **Garasje oppført i 2015.**

Formål
Eiendommen er idag bestående av skog og jord. Eiendommen ansees å ha ett mindre ressursgrunnlag innen jord og skog. Skogen anses å være husbehovskog og jord er drevet av nabo.

6. MARKEDSVERDI

Markedsverdi satt til kr 4,4 Mill kroner

Denne verdivurderingen er en antatt salgsverdi for eiendommen i mars 2025 basert på det mandatet som er gitt. Verdien er etter takstingeniøren sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir og slik eiendommen fremstår.

Markedspris fordelt på delelementer	Verdi
Jord	264.000
Skog	160.000
Jakt	-
Hovedhus	2.000.000
Driftsbygninger	1.945.000
Sum eiendom	4.400.000

7. KONSESJONSSVERDI

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Takstmann vurderer ikke markedsprisen i denne taksten til å være en øvre konsesjonspris.

Konsesjonsverdi satt til kr 5,7 Mill kroner

Eiendommens summerte del verdier inkl. bolig m.m gjenspeiler undertegnedes oppfatning av eiendommens høyeste lovlige konsesjonspris. Ved fastsettelse av konsesjonspris er nedskrevet teknisk verdi av våninghus lagt til grunn j.m Rundskriv M-3/2002 punkt 8.6. og presissert i brev av 10 jan. 2022 av landbruk og matdepartement. Det er kommunen eller fylkesmannen som fastsetter høyeste konsesjonspris.

Markedspris fordelt på delelementer	Verdi
Jord	264.000
Skog	160.000
Jakt	-
Hovedhus	3.260.000
Driftsbygninger	1.945.000
Sum eiendom	5.700.000

8. GENERELT

Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom. Disse endringene medførte at selger får et større ansvar for eiendommens tilstand.

Eiendommen er en landbrukseiendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.

4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

Takstingeniør er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet. Denne takstverdien tar ikke hensyn til evt. annen utnyttelse av eiendommen enn dagens.

Det presiseres at det er utført Tilstandsrapport på boligen, mens øvrige bygningsmasse kun er beskrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter på disse også.

Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht. gjeldende forskrifter. For bygningene er det benyttet Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi), egnethet og skjønn.

Takstingeniør betrakter verdivurderingen i denne taksten som en salgsverdi og sammenfallende med en låneverdi (lånetakst). En evt. långiver må på eget grunnlag og etter egne interne kjøreregler evt. korrigere denne. Takstingeniør plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum. Beregningene og fordeling av verdier følger i vedlegg.

Takstingeniør presiserer at eiendommen er vurdert slik den fremstod ved befaring og på bakgrunn av de opplysninger som er gitt. Takstingeniør legger også til grunn at all oversendt informasjon er korrekt. Eier har lest og godkjent fakta. Hvis rekvirent eller brukere av taksten skulle oppdage feil, må det umiddelbart gis beskjed til takstingeniør.

Taksten omfatter kun fast eiendom med naturlig tilhørende driftstilbehør (naglefast).

Takstmann har ikke vurdert eventuelle justeringsforpliktelser i henhold til merverdiavgiftsloven.

Skien 13. mars 2025

Are Bjørkheim Takstmann Medlem Norsk Takst

Tørdalsveien 68
3750 DRANGEDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1982
BRA: 247 m^2
BRA-i: 247 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	15	16	1	0

Supertakst
GNR: 32 BNR: 5
Bjørnar Krogh
Skien takst AS
bjornar@skientakst.no
47655088
Tørdalsveien 68
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. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. 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/26400

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet er originalt fra byggeår.

Rommet har plateguly som er flatt, med belegg i overflaten og oppbrett på vegg/dørterskel.
Vegger er med brystning av våtromstapet og malt strie over brystning.
Himling av takess.

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og enkel innredning på vegg med stålkum og blandebatteri. Innredning er slitt.

Alder, utførelse av membran og mangel på vanntett oppkant på rørføringer i gulv tilsier at det må påregnes å renovere vaskerommet i sin helhet. Dette er gjeldene om ny eier ønsker å beholde bruken som vaskerom. Det er ikke påvist skader i tilliggende konstruksjon av tre på befaringsdagen.
Ved vannsøl og en eventuell vannlekkasje, f.eks. ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil renne ut av rommet ved dørterskler i steden for til sluk, eller trenge inn i omliggende konstruksjoner ved utette gjennomføringer og overganger.

Anbefalte tiltak

Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Kostnadestimat er satt på bakgunn av etablering av tettesjikt (belegg) på gulv med godkjent fall, oppkanter og slukløsning.
Det må også tilrettelegges for godkjent ventilering av rommet, med mekanisk avtrekk og tilluft.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Kjelleren fremstår som tørr på befaringsdagen, tiltaket med drenering for ca 10 år siden ser ut til å fungere. Stort sett overflater på gulv/mur uten vesentlig symptomer på fuktinnsig. Takvann er ledet vekk via rør i grunn.

Av merknader:
- Det er registrert saltutslag på mur ved veranda under varmepumpe. På betongguivet er det fuktig. Fukt fra utedel til varmepumpe siger inn gjennom mur og betongguiv.
- Dreneringen har udokumentert utførelse og det er ikke synlig knotteplast med topplist over terreng. Det er montert trepanel på grunnmuren ned mot terreng.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av påviste avvik.

Anbefalte tiltak

Det bør kontrolleres for utførelse av fuktsikring, knotteplast bør føres over terreng og avsluttes med topplist.
Videre bør det utføres mindre tiltak for å lede vann fra utedel til varmepumpe vekk fra grunnmur.

Det er anbefalt å ha fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m, overflatevann blir da ledet vekk fra bolig. Mot ringmur bør terrenget være av drenerende masser (stein/pukk).

Rom under terreng

Oppsummering

Kjeller under hele bygget som fremstår noenlunde tørr på befaringsdagen. Noe innsig av fukt ved veranda og utedel til varmepumpe samt noe saltutslag på vegg.
Fuktmerker og skjolder på betonggulv og noe nederst på murer som antas å være fra før dreneringsarbeider i ca. 2015.
Det er hull i muren med ventiler. De fleste av disse er tettet igjen med plast, disse bør åpnes for å ventilere maksimalt.
Det er et hull i betonggulvet og sand som synlig terreng. Vinduer av glassbyggerstein mot hage.

Anbefalte tiltak

Til opplysning var det tørt vær på befaringsdagen og det var ikke vesentlig innsig av vann gjennom murvegg eller gulv.
Erfaringsmessig vil årstider med mye regn utsette rom under terreng for økt påkjenning av fukt, og innsig av vann ved andre årstider kan ikke utelukkes.

Det er anbefalt å sørge for god luftgjennomstrømming i kjelleren. Luftebehov vil endre seg med de forskjellige årstider.
Utbedring bør ses i sammenheng med gitte tiltak på drenering.

Ved etablering av rom i kjelleren bør arbeidet utføres etter gjeldende anbefalinger fra Sintef Byggforsk sine løsninger for rom under terreng.
Det må også kontrolleres om tiltaket er søknadspliktig.

Balkong, terrasse, platting: Veranda

Oppsummering

Ingen tegn på svikt, men det er påvist noe skjevheter. Verandaen er litt skjev og går litt opp i ytterkant mot hagen.
Rekkverk er 1m høyt men har store åpninger. Trapp ned til terreng mangler rekkverk.

Anbefalte tiltak

Terrassen er i stor grad fungerende til sitt formål tross skjevheter.
Tiltak med oppretting vil være etter ny eiers ønske og behov.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i standardens (NS3600) krav til maks åpninger i rekkverk på 0,1m og at trapper skal ha rekkverk.

Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti

Oppsummering

Konstruksjonen er opplagret på fundamenter av betong, det er ingen merkbare skjevheter.
Ingen svekkelser utover normal slitasje.

Det gis tilstandsgrad etter NS3600. Rekkverk er kun 0,85m og konstruksjonen er over 0,5m over bakkenivå. Kravet ved etableringsår var rekkverk på 1m.

Anbefalte tiltak

Inngangspartiet fungerer til sitt formål tross lavt rekkverk.
For at det skal kunne gis TG1 må rekkverk være 1m.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduene har slitasje etter alder. Enkelte vinduer er trange å åpne/lukke.
Vinduene fremstår som godt vedlikeholdt utvendig, men noe belistning står langt ned mot vannbrett og vil suge opp fukt.

Vinduer og dører blitt over 45 år, brukstid er nådd. Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utettheter på grunn av alder.
Ytterdør henger noe og tar litt i karm.
Ståldør i kjeller fungerer greit etter selgers opplysning.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak ettersom funksjonstid er brukt opp. Enekite vinduer og dører må justeres.
På sikt ville det det beste tiltaket være å bytte ut vinduer og dører i sin helhet.
Ny eier bør selv vurdere behovet for dette.

Yttervegger

Oppsummering

Yttervegger av bindingsverk og isolasjon fra byggeår. Høyst sannsynlig med cirka 150mm mineralull og utvendig kledd med tømmermannspanel.
Kledningen er ikke luftet men fremstår fungerende og hel. Noe slitasje som sprekker i maling og treverk nederst på kledning og på vindskier.
Det er ikke observert råteskader og fasaden er nylig overmalt.

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, etter byggetiden var det reisverk som ikke hadde isolasjon. Utvendig panelt med stående kledning.

Isolasjonsevnen til yttervegger er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en redusert energiøkonomisering.
Stedvis høy slitasjegrad og noe råte på værutsatte områder som vindskier og nederst på kledningsbord.
Kledningen er ikke luftet, Av erfaring kan det være noe skader på bærende konstruksjon, særlig utsatte områder er rundt vinduer og dører, samt nederst mot svill.

Et godt å grundig tiltak vil være å rehabilitere og etterisolere yttervegger samt å etablere ny utvendig kledning.
Et slikt tiltak vil være mer kostbart men vil hindre noe varmetap.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad settes på grunn av alder, oppbygging etter tidligere standard uten luftesjikt og synlig slitasje.
På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt.
Utførelsen gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og kan forårsake fukt/råteskader.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.
Det bør påregnes hyppig vedlikehold og utskiftninger av fasader på yttervegger med oppnådd alder på 45 år.

Trapp

Oppsummering

Rekkverket er 0,9m høyt, åpninger i rekkverk er under 0,1m. Åpninger mellom opptrinn er over 0,1m og det mangler rekkverk på en side.

Anbefalte tiltak

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.
Trapper skal ha 0,9m rekkverk på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør av plast fra byggeår. Stakeluke er plassert i kjeller, det er lufting av systemet via durgoventil på loft.
Avløpssystemet ser ut til å fungere, tilstansgrad er satt på grunn av oppnådd alder og manglende lufting av kloakk over tak.
Gjennomsnittlig brukstid for avløpsrør av plast er 50 år, brukstid er nådd om 5 år.

Fra kommunale opplysninger er det opplyst at boligen ikke er tilkoblet offentlig avløp.
Avløpsrør til septiktank, tank og eventuelle pumper ligger under bakken og er ikke vurdert utover alder.
Avløpsanlegg fra byggeåret har oppnådd en alder hvor skader eller lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.

Lufting av kloakk bør føres over tak.

Vannledninger

Oppsummering

Boligens vannrør er av kobber fra byggeår.
Inntak av hovedvann i plast. Inntaket har påmontert fungerende stoppekran.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid.
Gjennomsnittlig brukstid for kobberrør er 50 år, det settes TG2 når over halvparten av denne tiden er nådd.

Anbefalte tiltak

Anlegget er av slik alder at det bør påregnes tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap fra byggeår plassert i kjeller. Anlegg hovedsakelig med automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.
Det er fordelerskap i verksted og det er strøm til låve.

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 1998. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Ved enkle visuelle observasjoner fremstår anlegget som fungerende.
Det er ikke fremkommet samsvarserklæring eller dokumentasjon på utførte arbeider.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ofte en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig, dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannstank fra byggetid. Tanken er på ca 200 liter og er montert på rom i kjeller med tilknytning til sluk.
Ingen synlige skader eller defekter.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid, dette er grunnen til gitte tilstandsgrad.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvets fall er målt med strekløser. Det måles greit fall på over 25 mm fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det god oppkant på dørterskel. Skinne til dusjdør avgrenser sluket fra hovedgulv, dette er en noe uheldig løsning da skinnene stenger for eventuelt lekkasjevann fra for eksempel vask.
Ved kontrollmåling er oppkant ved terskel høyere enn skinne på gulv og lekkasjevann vil renne over skinne.
Vindu er plassert i nærheten av våtsone men har ingen skader på lister, foringer eller karm. Det er noen mindre tegn etter kondensering på karm.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av slitte overflater og ugunstig fallforhold.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet står foran en rehabilitering i nær fremtid.
I mellomtiden bør det utføres tiltak slik at eventuelt lekkasjevann fra alt påkoblet utstyr lettere kan renne til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Gulvet membran er belegg med ukjent alder, trolig fra byggeår. Det er ikke påvist mekaniske skader, men forholdsvis høy slitasje inne i dusj.
Ingen tegn på utettheter.
Veggenes membran er baderomsplater, det dusjes rett på disse platene og det er slitasje, særlig i bunnen av plater hvor det er mindre svelling.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet er nært forestående, det bør gjøres tiltak for å forhindre lekkasjer og skader i fremtiden.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilering og mangler tilstrekkelig spalte under dørblad for tilluft til rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Boligen ligger i et område med lave til moderate forekomster av radongass i grunnen.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Øvrig: Låve

Oppsummering

Av merknader:
- Det er fjernet en bæring fra takverk og det er skjevheter. Ingen fare for svikt.
- Fundamenter til en låvebru er sprukket opp.
- Videre har bygningsdeler høy alder og slitasje.
- Det er ikke montert snøfangere på takflatene, dette bør etableres for å sikre folk og dyr som ferdes rundt bygget.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utbedringer og vedlikehold.
Av merknad er

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.1.2025	**26.1.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Per Arne Stauch Hansen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Boligen selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

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:
Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: **Tørdalsveien 68, 3750 Drangedal**

Kommunenr:	**4016**	Gårdsnr:	**32**	Bruksnr:	**5**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1982 - Byggeår er hentet fra matrikkelen.**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig med kjeller, 1. etasje og kaldtloft.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

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-article2588-918.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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	247	247	0	0	36
Verksted	93	0	93	0	0
Låve	426	0	426	0	0
Totalt m²	**766**	**247**	**519**	**0**	**36**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	120	120	0	0	0
1. etasje	127	127	0	0	36
Totalt m²	**247**	**247**	**0**	**0**	**36**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	120	0	120		Uinnredet kjeller.
1. etasje	127	124	3	Entré, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue, gang, 3 soverom og bad.	Trapperom.
Totalt m²	**247**	**124**	**123**		

Bygning: Verksted

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	93	0	93	0	0
Totalt m²	**93**	**0**	**93**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	93	0	93		Garasje/verksted.
Totalt m²	**93**	**0**	**93**		

Bygning: Låve

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	210	0	210	0	0
2. etasje	166	0	166	0	0
Loft	50	0	50	0	0
Totalt m²	**426**	**0**	**426**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	210	0	210		4 lagringsrom, verksted og snekkerverksted.
2. etasje	150	0	150		Lager.
Loft	50	0	50		Lager.
Totalt m²	**410**	**0**	**410**		

Kommentar til arealberegning

Til opplysning har kjeller takhøyde på ca 2,3m.
TBA i 1. etasje er en veranda og terrasseareal ved inngangspartiet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fuktig betonggulv ved varmepumpe.



Fukt og ising fra utedel til varmepumpe. Mur trekker fukt og det ligger is inntil grunnmur.



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering rundt hele huset er opplyst av selger å være skiftet for ca 10 år siden.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Kjelleren fremstår som tørr på befaringsdagen, tiltaket med drenering for ca 10 år siden ser ut til å fungere. Stort sett overflater på gulv/mur uten vesentlig symptomer på fuktinnsig. Takvann er ledet vekk via rør i grunn.

Av merknader:
- Det er registrert saltutslag på mur ved veranda under varmepumpe. På betonggulvet er det fuktig. Fukt fra utedel til varmepumpe siger inn gjennom mur og betonggulv.
- Dreneringen har udokumentert utførelse og det er ikke synlig knotteplast med topplist over terreng. Det er montert trepanel på grunnmuren ned mot terreng.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av påviste avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør kontrolleres for utførelse av fuktsikring, knotteplast bør føres over terreng og avsluttes med topplist.
Videre bør det utføres mindre tiltak for å lede vann fra utedel til varmepumpe vekk fra grunnmur.

Det er anbefalt å ha fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m, overflatevann blir da ledet vekk fra bolig.
Mot ringmur bør terrenget være av drenerende masser (stein/pukk).

Jordholdige masser inntil grunnmur. Ingen synlig knotteplast (fuktsikring). Trepanel montert på mur.
Takvann er ledet vekk via rør i grunn.



Saltutslag på mur under varmepumpe.

6.2 Grunnmur og fundament



Mindre riss ved innfestning til veranda.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset. Fundamenter av betong.
Det registreres mindre oppsprekking og riss enkelte steder, blant annet ved innfestning til veranda.
Det registreres ingen vesentlige avvik som typer på bevegelser i grunnen. Muren og fundamenter fremstår som stabile.



Stedvis mindre oppsprekking.

6.3 Rom under terreng



Saltutslag på gulv og nederst på vegger.



Ingen unormal fukt ved måling i treverk.

Type rom under terreng	Grovkjeller

Kjelleren inneholder bod/lagringsrom med sikringsskap og varmtvannstank. Gulv er av betong. Yttervegger av lettklinkermur. Himling av grove trepaneler, paneler i et rom.

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Kjeller under hele bygget som fremstår noenlunde tørr på befaringsdagen. Noe innsig av fukt ved veranda og utedel til varmepumpe samt noe saltutslag på vegg.
Fuktmerker og skjolder på betongulv og noe nederst på murer som antas å være fra før dreneringsarbeider i ca. 2015.
Det er hull i muren med ventiler. De fleste av disse er tettet igjen med plast, disse bør åpnes for å ventilere maksimalt.
Det er et hull i betonggulvet og sand som synlig terreng. Vinduer av glassbyggerstein mot hage.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

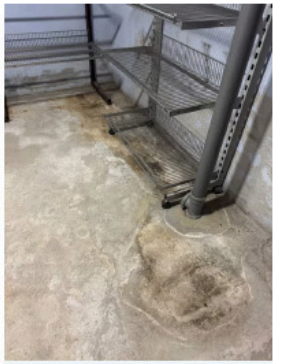
Til opplysning var det tørt vær på befaringsdagen og det var ikke vesentlig innsig av vann gjennom murvegg eller gulv.
Erfaringsmessig vil årstider med mye regn utsette rom under terreng for økt påkjenning av fukt, og innsig av vann ved andre årstider kan ikke utelukkes.

Det er anbefalt å sørge for god luftgjennomstrømming i kjelleren. Luftebehov vil endre seg med de forskjellige årstider.
Utbedring bør ses i sammenheng med gitte tiltak på drenering.

Ved etablering av rom i kjelleren bør arbeidet utføres etter gjeldende anbefalinger fra Sintef Byggforsk sine løsninger for rom under terreng.
Det må også kontrolleres om tiltaket er søknadspliktig.



Ventiler og hull i mur bør åpnes opp og brukes aktivt for å lufte vekk eventuell fukt.



Fuktskjolder på gulv.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Veranda



Type	Annet

Veranda med bjelkelag innfestet i grunnmur og fundamentert på stedlige masser med søyler. Spalteguly av impregnerte terrassebord og rekkverk av impregnert tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger opplyser at konstruksjonen er fra ca 2015.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei



Fremstår som solid bygget.



Rekkverk er over 1m etter gjeldende krav i 2015, det er større åpninger i rekkverk enn 0,1m og det mangler rekkverk i trapp.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2

Ingen tegn på svikt, men det er påvist noe skjevheter. Verandaen er litt skjev og går litt opp i ytterkant mot hagen.
Rekkverk er 1m høyt men har store åpninger. Trapp ned til terreng mangler rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrassen er i stor grad fungerende til sitt formål tross skjevheter.
Tiltak med oppretting vil være etter ny eiers ønske og behov.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i standardens (NS3600) krav til maks åpninger i rekkverk på 0,1m og at trapper skal ha rekkverk.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti



Type	Annet

Inngangsparti med takoverbygg, repos med rekkverk og enkel trapp til terreng.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger opplyser at konstruksjonen er fra ca 2015.

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

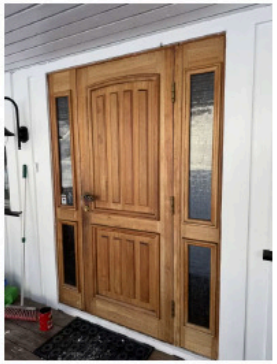
Konstruksjonen er opplagret på fundamenter av betong, det er ingen merkbare skjevheter.
Ingen svekkelser utover normal slitasje.

Det gis tilstandsgrad etter NS3600. Rekkverk er kun 0,85m og konstruksjonen er over 0,5m over bakkenivå. Kravet ved etableringsår var rekkverk på 1m.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inngangspartiet fungerer til sitt formål tross lavt rekkverk.
For at det skal kunne gis TG1 må rekkverk være 1m.

6.6 Vinduer og dører





Beskrivelse

Vindu i tre med 2- lags isolerglass fra 1980.
Ytterdør av heltre med glassfelt på hver side.
2 fløyet verandadør med glassfelt fra 1978.
Ståldør i kjeller.

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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører TG-2

Vinduene har slitasje etter alder. Enkelte vinduer er trange å åpne/lukke.
Vinduene fremstår som godt vedlikeholdt utvendig, men noe belistning står langt ned mot vannbrett og vil suge opp fukt.

Vinduer og dører blitt over 45 år, brukstid er nådd. Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utettheter på grunn av alder.
Ytterdør henger noe og tar litt i karm.
Ståldør i kjeller fungerer greit etter selgers opplysning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak ettersom funksjonstid er brukt opp. Enkelte vinduer og dører må justeres.
På slikt vilie det det beste tiltaket være å bytte ut vinduer og dører i sin helhet.
Ny eier bør selv vurdere behovet for dette.

6.7 Yttervegger



Stort sett hel og fungerende kledning.



Mindre slitasje nederst på kledningsbord.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Yttervegger av bindingsverk og isolasjon fra byggeår. Høyst sannsynlig med cirka 150mm mineralull og utvendig kledd med tømmermannspanel.
Kledningen er ikke luftet men fremstår fungerende og hel. Noe slitasje som sprekker i maling og treverk nederst på kledning og på vindskier.
Det er ikke observert råteskader og fasaden er nylig overmalt.

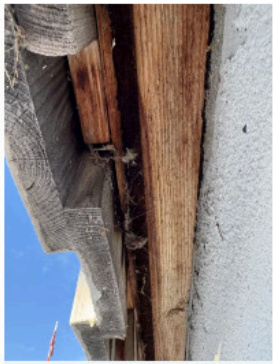
Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, etter byggetiden var det reisverk som ikke hadde isolasjon. Utvendig panelt med stående kledning.

Isolasjonsevnen til yttervegger er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en redusert energiøkonomisering.
Stedvis høy slitasjegrad og noe råte på værutsatte områder som vindskier og nederst på kledningsbord.
Kledningen er ikke luftet. Av erfaring kan det være noe skader på bærende konstruksjon, særlig utsatte områder er rundt vinduer og dører, samt nederst mot svill.

Et godt å grundig tiltak vil være å rehabilitere og etterisolere yttervegger samt å etablere ny utvendig kledning.
Et slikt tiltak vil være mer kostbart men vil hindre noe varmetap.

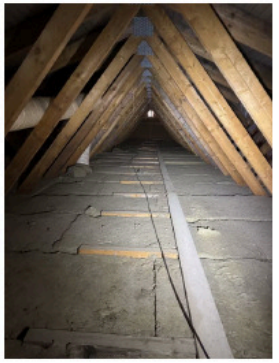
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad settes på grunn av alder, oppbygging etter tidligere standard uten luftesjikt og synlig slitasje.
På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt.
Utførelsen gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og kan forårsake fukt/råteskader.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.
Det bør påregnes hyppig vedlikehold og utskiftninger av fasader på yttervegger med oppnådd alder på 45 år.



Kledningen er ikke luftet.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler, kaldloft med luke i himling og tilkomst via stige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

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

Loftet er godt luftet fra gesimser og ventiler i gavler. Bjelkelaget har cirka 20 cm mineralull og tynn folie (dampsperre) mot varm side.
Det er ingen skader eller avvik utover normal slitasje. Dampsperre og mengde isolasjon er bygd etter tidligere standarder.
Til informasjon:
Ved endret bruk av underliggende oppholdsrom, f eks ved hyppigere bruk av badet kan varm/fuktig luft kondensere på kaldt loft.



Ingen unormal fukt ved måling i treverk.

6.9 Renner og nedløp



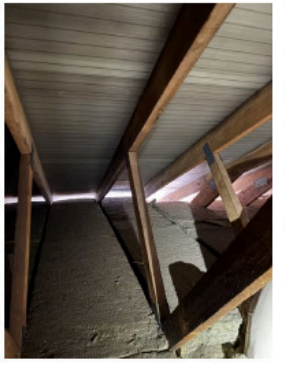
Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Systemet ble byttet ut ved takomlegging i ca. 2015 etter opplysninger fra selger.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp TG-1

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt metall, det tas utgangspunkt i at systemet ble byttet ut ved takomlegging.
Det er observert normal brukssliitasje, men ingen vesentlige skader. Alt takvann er ledet vekk fra grunnmur med plastrør i terreng.



6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Takkonstruksjon av selvbærende W-takstoler med undertak av fiberduk. Over veranda er det takverk av selvbærende takstoler og sutak som undertak.
Ingen betydelige avvik, takverket er stabilt.

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i ca. 2015 etter opplysninger fra selger.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking TG-1

Det var mye snø på befaringsdagen og inspeksjon er ikke mulig. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av selgers opplysninger og materiale.
Det er ingen vesentlige tegn til lekkasjer fra underliggende loft.

Det er synlig undertak av fiberduk, høyst sannsynlig Filmtex fra Isola. Det er ukjent om undertaket er byttet ved takomlegging.
Det er ingen synlig skader eller lekkasjer i undertaket, og dette er grunnen til gitte tilstandsgrad.
Det bemerkes at undertaket kan ha oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak TG-1

Det var mye snø på befaringsdagen og kontroll av utstyr på tak er ikke mulig å gjennomføre.
Selger bekrefter at taket har snøfangere på begge sider og etablert takstige til pipe.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Gulv på grunn av støpt betong, etter byggetid vil isolasjon og fuktsperre mot grunn og terreng være begrenset.
Etasjeskiller er trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Grovstøpt og ujevnt betongguly i kjeller.
Det er målt med nivelleleringslaser over 2 rom i 1. etasje. 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.

Av merknader er det noe lokale skjevheter i gang, det er en sprekk i parketten.
Det er stedvis noe knirk i gulvet, særlig ved kjøkken.

6.14 Ildsted/Skorstein



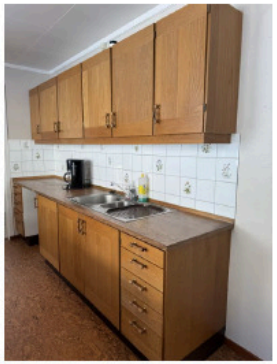


Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

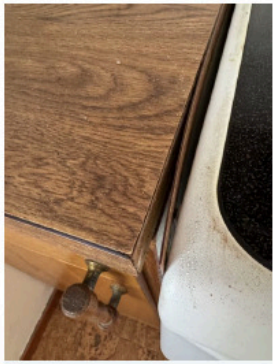
Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

Pipe av lettklinkerelementer fra byggeår. Pipa helbeslått over tak og det er feierluke i kjeller. Det er en murt peis i stue og montert en eldre vedovn.
Det er ikke påvist avvik på avstander til brennbart materiale og ingen oppsprekking eller vesentlig skader på pipestokk.

6.15 Kjøkken







Kantlaminering har løsnet.

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

Kjøkkenet har overflater med belegg på gulv, malt strie på vegg med fliser over kjøkkenbenk og takess i himling.

Innredning av heltre fronter og foliert base på skrog. Laminat benkeplate med trippel oppvaskkum i stål og etgreps blandebatteri.
Det er også en mindre benkeplate av laminat og en av stein.

Det er opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Kjøkkenet har slitasje etter alder. Det er fuktmerker og noe svelling i benkeskap, noe fuktmerker i underkant av kjøkkenbenk der oppvaskmaskin har stått.
Det er ikke oppdaget aktive lekkasjer eller betydelige skader.

Overflater og innredning fungerer med dagens tilstand, fornying får være etter ny eiers ønske og behov.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Over komfyr er etablert ventilator med utlufting via yttervegg. Viften fungerer med enkel test.



Mindre svelling i benkeplate.

6.16 Lovlighet

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

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

Opprinnelig planløsning for 1. etasje er endret med ny, denne er datert 15.10.1982 og stemmer med dagens bruk.

Det foreligger fasadetegning av tak over inngangspartiet og tak over veranda.

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?	Nei

Det ligger midlertidig brukstillatelse for boligen i kommunepakken, denne er datert 19.10.1982.

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

6.17 Trapp



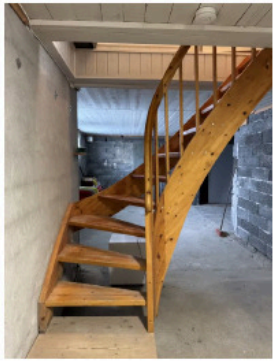
Beskrivelse	
Trapp i furu med åpne opptrinn og rekkverk på en side.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

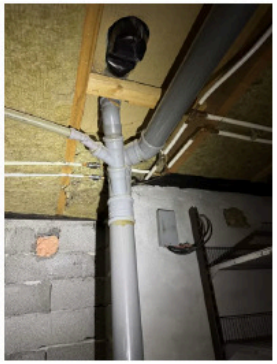
Rekkverket er 0,8m høyt, åpninger i rekkverk er under 0,1m. Åpninger mellom opptrinn er over 0,1m og det mangler rekkverk på en side.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.
Trapper skal ha 0,8m rekkverk på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.



6.18 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Stakeluke.

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør av plast fra byggeår. Stakeluke er plassert i kjeller, det er lufting av systemet via durgoventil på loft.
Avløpssystemet ser ut til å fungere, tilstansgrad er satt på grunn av oppnådd alder og manglende lufting av kloakk over tak.
Gjennomsnittlig brukstid for avløpsrør av plast er 50 år, brukstid er nådd om 5 år.

Fra kommunale opplysninger er det opplyst at boligen ikke er tilkoblet offentlig avløp.
Avløpsrør til septiktank, tank og eventuelle pumper ligger under bakken og er ikke vurdert utover alder.
Avløpsanlegg fra byggeåret har oppnådd en alder hvor skader eller lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

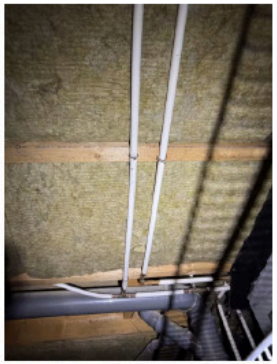
Det er påregnelig med tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.

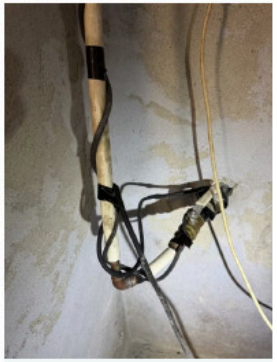
Lufting av kloakk bør føres over tak.



Durgoventil på loft.

6.19 Vannledninger





Hovedvanninntak med stoppekran.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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**

Boligens vannrør er av kobber fra byggeår.
Inntak av hovedvann i plast. Inntaket har påmontert fungerende stoppekran.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid. Gjennomsnittlig brukstid for kobberrør er 50 år, det settes TG2 når over halvparten av denne tiden er nådd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget er av slik alder at det bør påregnes tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.

6.20 Elektrisk



Sikringsskap i kjeller.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er synlig utført arbeider. Undertegnede har ingen dokumentasjon eller oversikt over utførte arbeider.	
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 utlistrekkelig 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**

Sikringsskap fra byggeår plassert i kjeller. Anlegg hovedsakelig med automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.
Det er fordelerskap i verksted og det er strøm til låve.

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 1998. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Ved enkle visuelle observasjoner fremstår anlegget som fungerende.
Det er ikke fremkommet samsvarserklæring eller dokumentasjon på utførte arbeider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ofte en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig, dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

6.21 Varmesentral





Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe har produksjonsår 2022 og er trolig montert i 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Selger opplyser at det er utført service tidlig i 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral TG-1

Varmepumpe er montert med innedel på stue i 1. etasje. Varmepumpe er montert i ca 2022.
Til opplysning anbefales det jevnlig service(hvert 2. år) på varmepumper over 5 år.

6.22 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Kjellerrom med sluk.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ca. 1980.	
Størrelse	
Ca 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Varmtvannstank fra byggetid. Tanken er på ca 200 liter og er montert på rom i kjeller med tilknytning til sluk.
Ingen synlige skader eller defekter.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid, dette er grunnen til gitte tilstandsgrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

6.24 Våtrom: Bad



Bade som er noe oppgradert i 2015.



Sluket er avgrenset fra hovedgulv.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad som opprinnelig er fra byggeår, men er noe oppgradert i 2010 etter opplysninger fra selger. Rommet har på støp på gulv med varmekabel. Det er belegg i overflaten med oppkanter på vegg. To vegger er med eldre respatexplater, og to vegger er med noen nyere baderomsplater. Himling av takess.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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?	Nei



Belegget er klemt i sluk.



Siltasje i belegg og på baderomsplater.



Ingen unormal fukt i tilstøtende vegg.

Oppsummering av overflater TG-2

Gulvets fall er målt med strekløser. Det måles greit fall på over 25 mm fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det god oppkant på dørterskel. Skinne til dusjdør avgrenser sluket fra hovedgulv, dette er en noe uheldig løsning da skinnene stenger for eventuelt lekkasjevann fra for eksempel vask.
Ved kontrollmåling er oppkant ved terskel høyere enn skinne på gulv og lekkasjevann vil renne over skinne.
Vindu er plassert i nærheten av våtsone men har ingen skader på lister, foringer eller karm. Det er noen mindre tegn etter kondensering på karm.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av slitte overflater og ugunstig fallforhold.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet står foran en rehabilitering i nær fremtid.
I mellomtiden bør det utføres tiltak slik at eventuelt lekkasjevann fra alt påkoblet utstyr lettere kan renne til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
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-2

Gulvet membran er belegg med ukjent alder, trolig fra byggeår. Det er ikke påvist mekaniske skader, men forholdsvis høy siltasje inne i dusj.
Ingen tegn på utettheter.
Veggenes membran er baderomsplater, det dusjes rett på disse platene og det er siltasje, særlig i bunnen av plater hvor det er mindre svelling.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet er nært forestående, det bør gjøres tiltak for å forhindre lekkasjer og skader i fremtiden.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet har dusjnisje med glassvegger og glassdør, gulvmontert toalett og vegghengt servantskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei



Ingen unormal fukt ved overflatesøk.

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ingen store avvik utover normal bruks slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet har kun naturlig ventilering og mangler tilstrekkelig spalte under dørblad for tilluft til rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

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

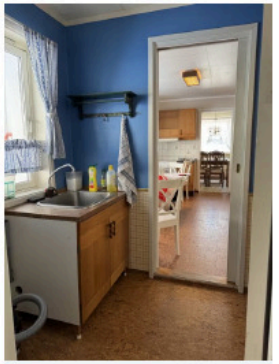
Oppsummering av fukt TG-0

Jeg har tatt hull i tilstøtende entrévegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt, noe som betyr at den er tørr. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Vaskerom



Vaskerom tilliggende kjøkken.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei



Sluk i gulv.



Ingen påvist fukt i gulv ved sluket.



Rørføringer i gulv har ingen oppkant av belegg.

Oppsummering av våtrom TG-3

Vaskerommet er originalt fra byggeår.

Rommet har plateguv som er flatt, med belegg i overflaten og oppbrett på vegg/dørterskel.
Vegger er med brystning av våtromstapet og malt strie over brystning.
Himling av takess.

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og enkel innredning på vegg med stålkum og blandebatteri. Innredning er slitt.

Alder, utførelse av membran og mangel på vanntett oppkant på rørføringer i gulv tilsier at det må påregnes å renovere vaskerommet i sin helhet. Dette er gjeldene om ny eier ønsker å beholde bruken som vaskerom.
Det er ikke påvist skader i tilliggende konstruksjon av tre på befaringsdagen.
Ved vannsøl og en eventuell vannlekkasje, f.eks. ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil renne ut av rommet ved dørterskler i steden for til sluk, eller trenge inn i omliggende konstruksjoner ved utette gjennomføringer og overganger.

Anbefalte tiltak

Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Kostnadestimat er satt på bakgunn av etablering av tettesjikt (belegg) på gulv med godkjent fall, oppkanter og sluklosning.
Det må også tilrettelegges for godkjent ventilering av rommet, med mekanisk avtrekk og tilluft.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.26 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.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.27 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulver er av vinylflis i stue, belegg på kjøkken og vaskerom, parkett i entré og gang. Parkett på 1 soverom og belegg på 2 soverom.

Vegger er av malte tapeter, malt panel, ubehandlet panel samt malt strie og noe malt kinapanel i stue.

Himlinger er av takess samt himling av malt panel med synlige jukse bjelker i stue.

Oppsummering av øvrig TG-1

Av merknader er det en sprekk i parkettgulvet i gang og noe oppsprekking av vinylflis ved ovn i stue.
Utover dette normal slitasje etter bruk.

6.28 Øvrig: Verksted



Beskrivelse

Verksted oppført i ca 2015. Med støpt plate og grunnmur av betongblokker. Trevegger av bindingsverk med utvendig stående panel. Vegger er høyst sannsynlig isolert i hulrom. Takverk av tre tekket med metallplater, beslag, takrenner og nedløpsrør av plastbelagt metall. Dør av tre med 2- lags glass og vindu med 2- lags glass fra 1982. Stor leddport av metall med automatisk portåpner.

Oppsummering av øvrig TG-1

Bygget har ingen vesentlige skader utover normal slitasje og fungerer med dagens tilstand.
Av merknad er det ikke montert snøfangere på takflatene, dette bør etableres for å sikre folk og dyr som ferdes rundt bygget.

6.29 Øvrig: Låve



Beskrivelse

Låve med støpt gulv, vegger har plassbygget bindingsverk plassert på stripefundamenter av betong. Ringmur av betongblokker mot terreng. Veggene er kledd med stålplater og eldre paneler. Takverk av tradisjonelt takverk med sperrebukker og skråband. Taket er tekket med stålplater.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Av merknader:
- Det er fjernet en bæring fra takverk og det er skjevheter. Ingen fare for svikt.
- Fundamenter til en låvebru er sprukket opp.
- Videre har bygningsdeler høy alder og siltasje.
- Det er ikke montert snøfangere på takflatene, dette bør etableres for å sikre folk og dyr som ferdes rundt bygget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utbedringer og vedlikehold.
Av merknad er

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Porsgrunn

Oppdragsnr.
31-0129/24

Selger 1 navn
Åse Stauch Solvang

Gateadresse
Tørdalsveien 68

Poststed
DRANGEDAL

Postnr
3750

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn
Per Arne Stauch Hansen

Har du kjennskap til eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 31-0129/24

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

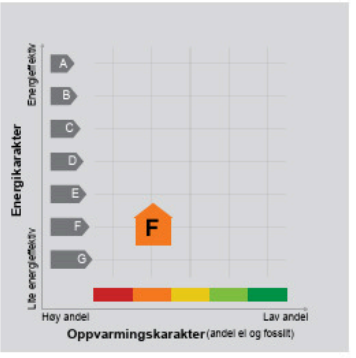
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 31-0129/24

ENERGIATTEST

Adresse	Tørdalsveien 68
Postnummer	3750
Sted	DRANGEDAL
Kommunenavn	Drangedal
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	117785920
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-76232
Dato	06.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Skjelbreidalen			32 5	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Kårbygning	28/4-80	2/9-80.	249/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
May Grethe Stauch Hansen		3750 Drangedal.		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
May Grethe Stauch Hansen		3750 Drangedal.		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Per Gunnar Værheim		3740 Lunde.		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. En del kjellervegger ikke pusset innvendig.
2. Lettvegger i kjeller ikke oppsatt.

Arbeidet igangsatt ca. 15/5-1980.

Arbeidet må være utført innen: 20. april 1982.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Drangedal	19/10-1982.	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo. 12 - 79

Drangedal kommune

Adresse: Gudbrandsveien 7, 3750 DRANGEDAL

Telefon: 35 99 70 00

Utskriftsdato: 13.01.2025

Piper og ildsteder

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drangedal kommune

Kommunenr.	4016	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Tørdalsveien 68, 3750 DRANGEDAL								

Informasjon om piper og ildsteder

Drangedal kommune har ingen kjennskap til feil eller mangler ved pipe(r) eller ildsted(er).
For tilstandsrapport ta kontakt med Grenland Brann og Redning IKS. ☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Drangedal kommune
Adresse: Gudbrandsvei 7, 3750 Drangedal
Telefon: 35997000

Utskriftsdato: 10.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drangedal kommune

Kommunenr.	4016	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tørdalsveien 68, 3750 DRANGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	3 441,00 kr
Feiing	510,46 kr
Renovasjon	3 783,84 kr
Slam	1 759,92 kr
Vann	11 622,00 kr
Sum	**21 117,22 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Forbruk	300 m^3	17,03 kr	1/1	0 %	5 109,00 kr	0,00 kr
Årsgebyr Vann	1 STK	6 978,00 kr	1/1	0 %	6 978,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt bolig	860300 prom	4,00 kr	1/1	0 %	3 441,00 kr	0,00 kr
Feiing og tilsyn	1 STK	525,00 kr	1/1	0 %	525,00 kr	0,00 kr
				Sum	**16 053,00 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.01.2025

Drangedal kommune
Adresse: Gudbrandsvei 7, 3750 Drangedal
Telefon: 35997000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drangedal kommune

Kommunenr.	4016	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tørdalsveien 68, 3750 DRANGEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

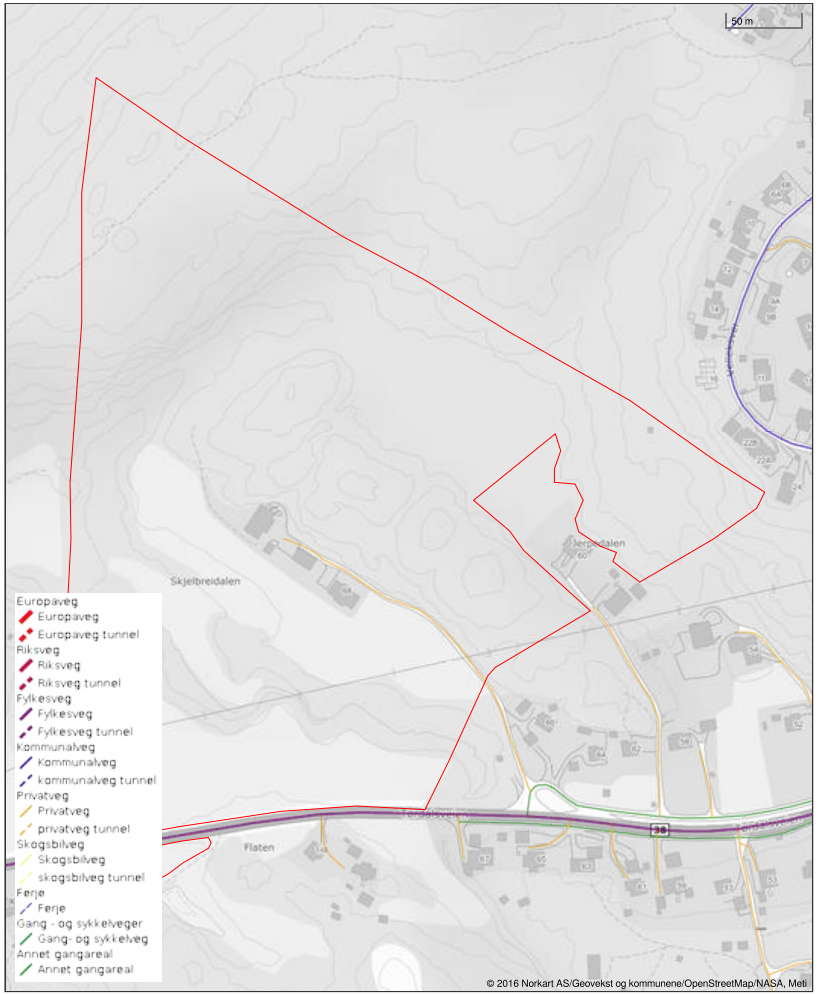
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 4016 - 32/5//



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

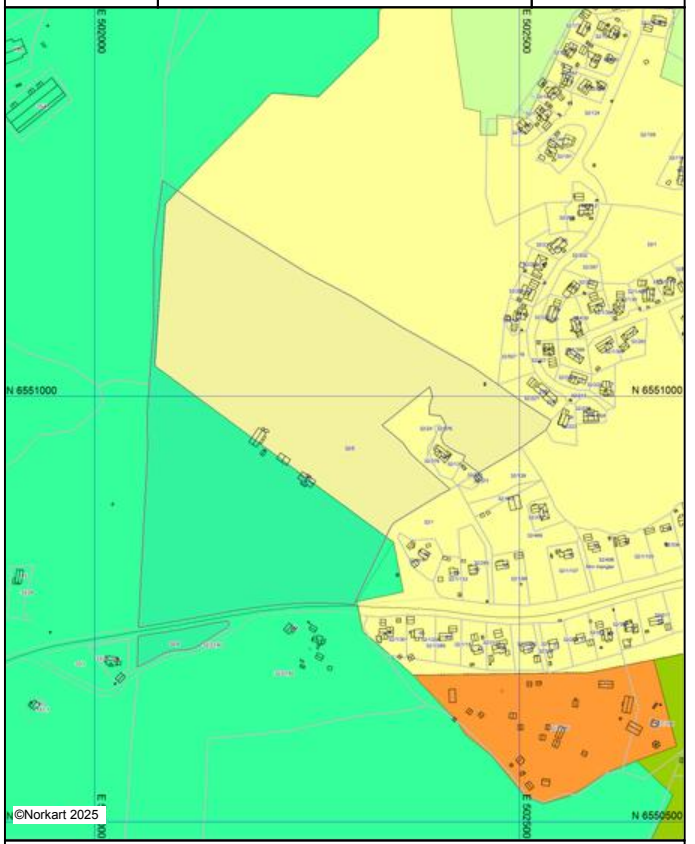
Drangedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/5
Adresse: Tørdalsveien 68
Utskriftsdato: 10.01.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Bestemmelsesområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtid

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 10.01.2025

Drangedal kommune

Adresse: Gudbrandsvei 7, 3750 Drangedal
Telefon: 35997000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt — Kilde: Drangedal kommune

Kommunenr.	4016	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tørdalsveien 68, 3750 DRANGEDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20150001
Navn	Kommuneplanes arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4016/dokumenter/274/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20Drangedal%20-vedtatt%20KS%2082-16.pdf%2015732/4_1_1.pdf
Delarealer	**Delareal** 83 225 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 56 841 m² **Arealbruk** Spredt boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** SB3
	Delareal 83 225 m² **BestemmelseOmrådenavn** Sone for boligfortet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20180002
Navn	Kommunedelplan for Drangedal sentrum
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19840002
Navn	Reguleringsplan for Mjelkåsen Vest.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4016/dokumenter/377/Opp-datert%20bestemmelser%20for%20Mjelk%c3%a5sen%20Vest%2014%20juli%202021.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 812 m² **Formål** Jord- og skogbruk
	Delareal 461 m² **Formål** Boliger
	Delareal 282 m² **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** GS 1
	Delareal 3 m² **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** GS 3
	Delareal 1 314 m² **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 563 m² **Formål** Kjørevei
	Delareal 309 m² **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** GS 10
	Delareal 1 008 m² **Formål** Kjørevei **Feltnavn** VEG 1
	Delareal 19 m² **Formål** Kjørevei **Feltnavn** VEG 3a

Id	19840001
Navn	Reguleringsplan for prestestranda, Kåsdalen og Møane
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	02.07.1987	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/A016/dokumenter/268/1984/0001.pdf	
Delarealer	**Delareal** **Formål**	480 m² Jord- og skogbruk
	Delareal **Formål**	951 m² Kjørevei
	Delareal **Formål**	451 m² Høyspenningsanlegg

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKJELBREDDALEN	Beregnet areal	140066.4
Etablert dato	19.08.1890	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	1.07	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	32/5
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	10.05.2022 30.05.2022	22/01072	Tinglyst 30.05.2022	32/217 (-1898,1), 32/507 (1898,2) 32/1, 32/5, 32/218, 32/221
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	32/5
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	04.12.2018 04.12.2018	17/01972 113/2017	Tinglyst 04.12.2018	0817-32/487 (169,9), 32/217 (-169,9) 32/1, 32/5, 32/221
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	20.01.2016 20.01.2016	15/03251 119/2015		 32/5, 32/23, 32/60, 33/1, 33/18, 90/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	20.01.2016 20.01.2016	15/03251 119/2015		 32/5, 32/23, 32/60, 33/1, 90/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	06.01.2014 06.01.2014	13/02409		 32/1, 32/5, 32/217, 32/223
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	17.12.2013 06.01.2014	13/02409 53/2013	Tinglyst 10.01.2014	32/217 (-1995), 32/221 (1995) 32/1, 32/5, 32/223
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.12.2009 15.12.2009	72/2009 M 1843		32/24 (-553,3), 32/376 (553,2) 32/1, 32/5, 32/135, 32/139
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.12.2009 15.12.2009	73/2009 M 1844		32/139 (-291,2), 32/377 (291,2) 32/1, 32/5, 32/24, 32/376
Skylddeling Skylddeling	08.09.1908			32/5, 32/23
Skylddeling Skylddeling	08.06.1908			32/5, 32/24
Skylddeling Skylddeling	19.08.1890			32/1, 32/5

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6550713.82	502089.39	0	Nei	2479.4	Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	6550880.3	502200.42	0	Ja	137587	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STAUCH HANSEN PER ARNE	Hjemmelshaver (H)	TØRDALSVEIEN 68	Bosatt (B)

F010845*****	1/1	3750 3750 DRANGEDAL

Adresse

Vegadresse: Tørdalsveien 68 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	3750 DRANGEDAL	Kirkesogn	05090501 Drangedal
Grunnkrets	207 Preststranda	Tettsted	
Valgkrets	14 SOLBERG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	117785920		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1982
2	165479653		Våningshus (113)	Bygning revet/brent (BR)	23.02.2013
3	165479696		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Bygning revet/brent (BR)	27.11.2019
4	165479718		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
5	165479661		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
6	165479688		Annen landbruksbygning (249)	Bygning revet/brent (BR)	27.11.2019

1: Bygning 117785920: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.10.1982

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	250
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	250
Opprinnelseskode	Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.06.1982	15.06.1982
Tatt i bruk	15.10.1982	15.10.1982

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tørdalsveien 68	H0101	32/5	0	4	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	125	0	125	0	0	0
K01	0	125	0	125	0	0	0

2: Bygning 165479653: Våningshus (113), Bygning revet/brent 23.02.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	254
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	254
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		25.02.2005
Bygning revet/brent	23.02.2013	18.02.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	32/5	254	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	127	0	127	0	0	0
K01	0	127	0	127	0	0	0

3: Bygning 165479696: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Bygning revet/brent 27.11.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		25.02.2005
Bygning revet/brent	27.11.2019	27.11.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/5	-	-	-	-	-

4: Bygning 165479718: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	200
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	200
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		25.02.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/5	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	200	200	0	0	0

5: Bygning 165479661: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		25.02.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/5	-	-	-	-	-

6: Bygning 165479688: Annen landbruksbygning (249), Bygning revet/brent 27.11.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		25.02.2005
Bygning revet/brent	27.11.2019	27.11.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/5	-	-	-	-	-

Drangedal kommune

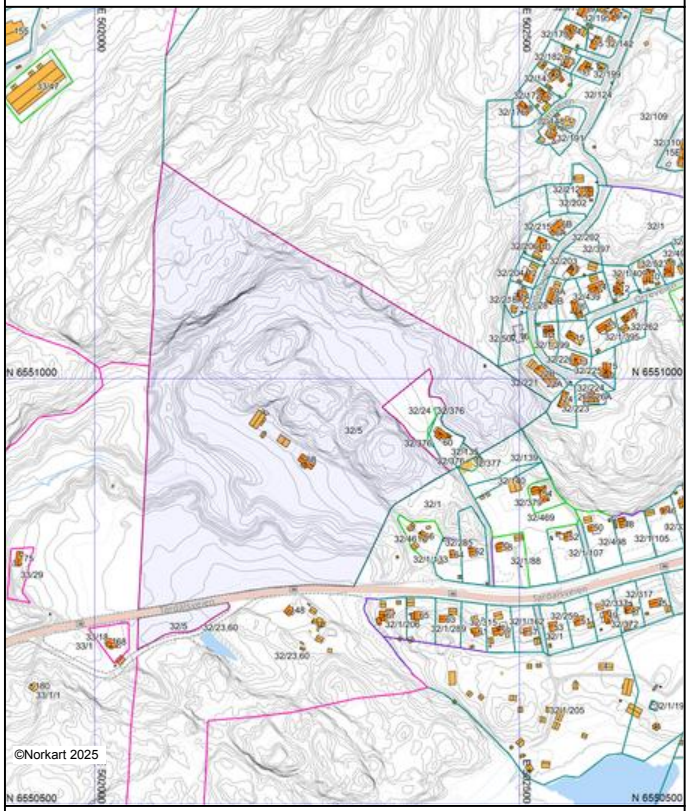
Grunnkart

Eiendom: 32/5
Adresse: Tørdalsveien 68
Dato: 10.01.2025
Målestokk: 1:5000

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

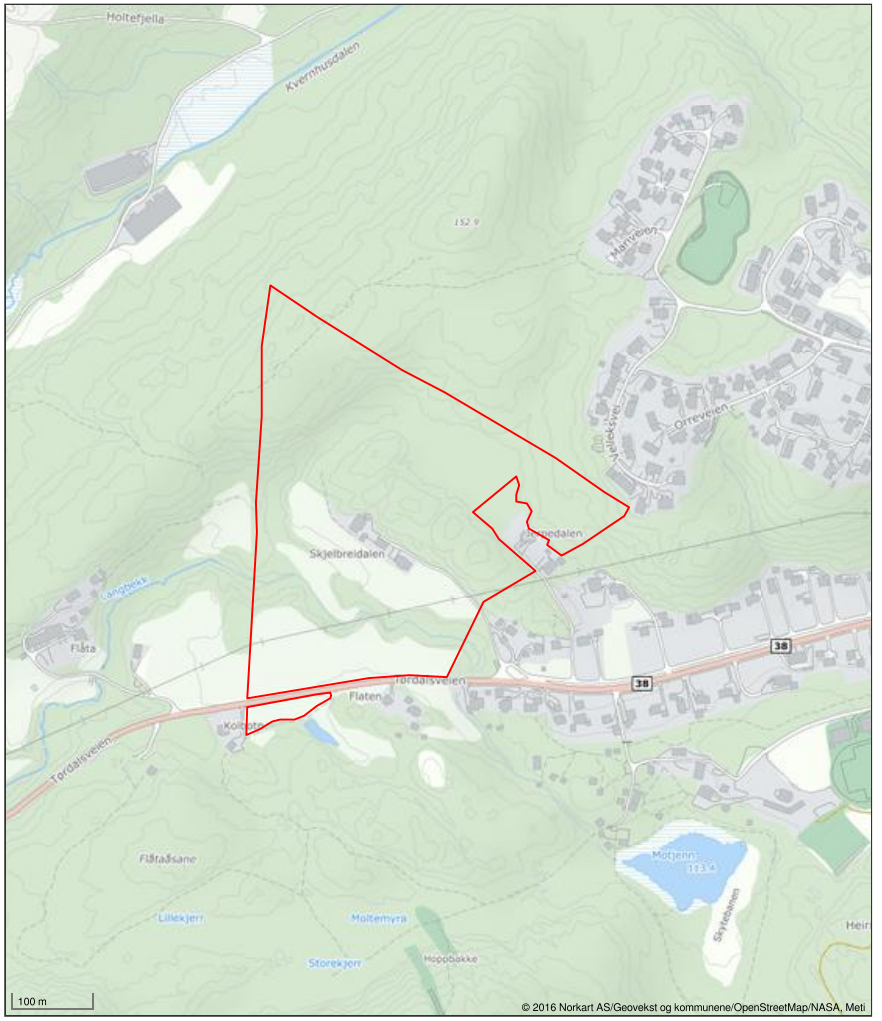


©Norkart 2025

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.

Utskriftsdato: 10.01.2025

Oversiktskart for eiendom 4016 - 32/5//



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

Drangedal kommune

Adresse: Gudbrandsveien 7, 3750 DRANGEDAL

Telefon: 35 99 50 00

Utskriftsdato: 10.01.2025

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drangedal kommune

Kommunenr.	4016	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Tørdalsveien 68, 3750 DRANGEDAL								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 0,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

Renovasjon: For restanser eldre en 2019 ta kontakt med Indre Agder og Telemark Avfallsselskp IKS
Telefon. 350 48 350 Mail: iata@iata.no

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Tørdalsveien 68

Nabolaget Preststranda - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Drangedal 10-årige skole (1-10...	**18 min**
339 elever, 25 klasser	1.3 km
Nome vgs - avd. Lunde	**39 min**
350 elever, 29 klasser	36.4 km
Kragerø videregående skole	**41 min**
483 elever, 24 klasser	41.6 km

Offentlig transport

Møane	**3 min**
Linje 602, 603	0.2 km
Drangedal stasjon	**23 min**
Linje F5	1.7 km

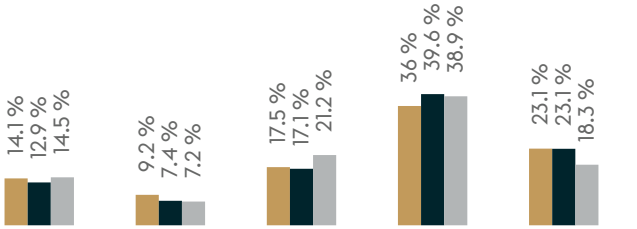
Barnehager

Heirekshaug barnehage (1-5 år)	**18 min**
95 barn	1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Drangedal	**17 min**
Bunnpris Drangedal	**3 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Preststranda	1 409	708
Drangedal kommune	4 093	2 134
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Sparebanken Arena	11 min
Solberg skole balløkke	15 min

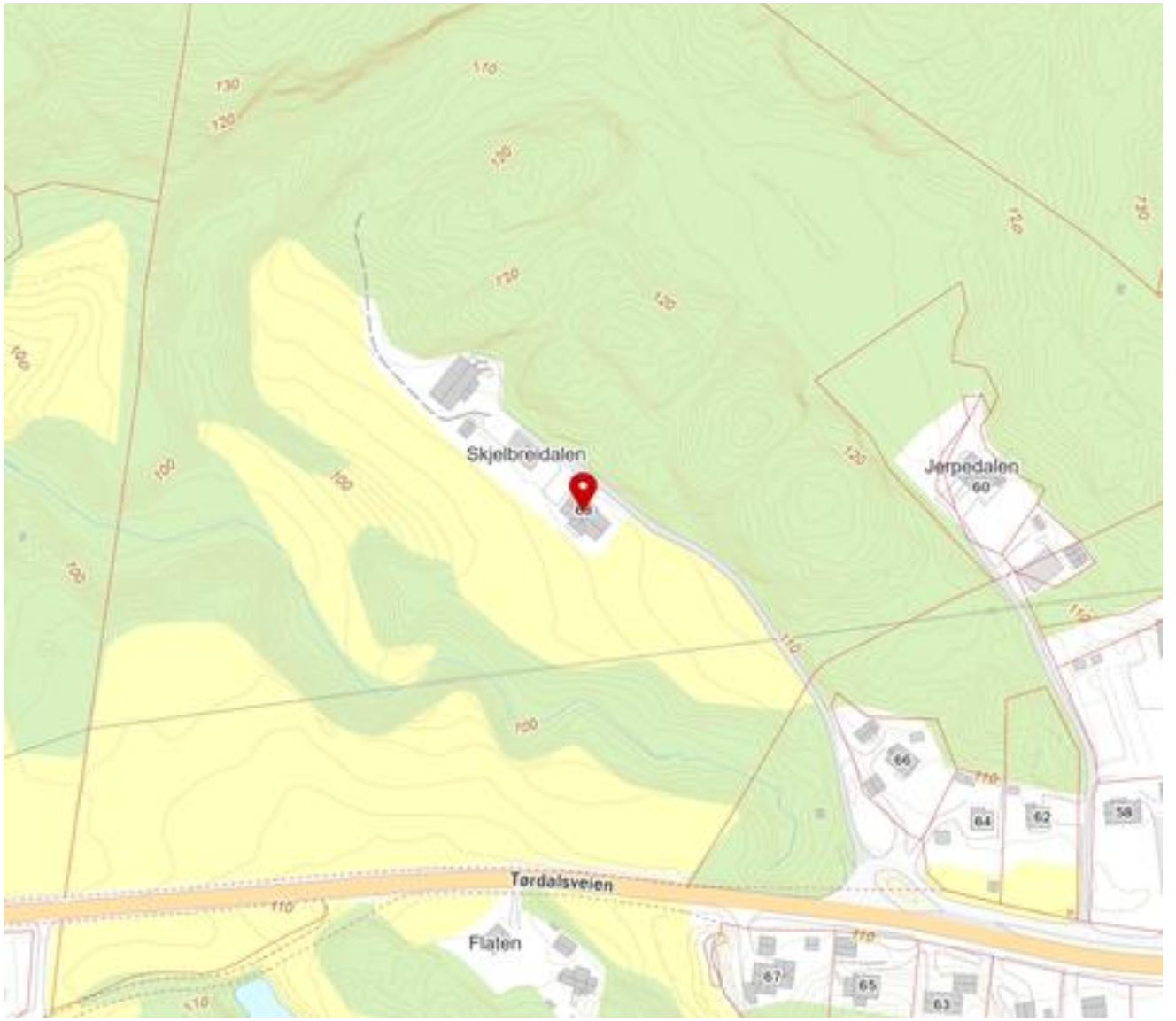
«Det er et godt nabolag med hyggelige mennesker, stille og rolig, aldri noe bråk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Gateparkering
Lett 91/100



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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Porsgrunn

Storgata 106, 3921 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 Porsgrunn, Bamble og Skien 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.

[!*!avdelings netside**!*!]**

35 55 80 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 31-0129/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tørdalsveien 68 3750 DRANGEDAL

Betegnelse: Gnr 32, bnr 5 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no