NORDVIK

Mjelkåsveien 1

3 soverom | 223 kvm | Enebolig



Velkommen til

Mjelkåsveien 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
36	Om boligen
46	Nabolagsprofil
47	Tilstandsrapport
78	Egenerklæringsskjema
86	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.09.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende og påkostet enebolig med solrik terrasse og svømmebasseng - Mulighet for utleie i egen bolig - Garasje

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**100 840,-**
Totalpris	**4 090 840,-**
BRA-i	**223 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1974**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik v/Daniel Høyer Oland har gleden av å presentere Mjelkåsveien 1!

Kort fortalt:

- Påkostet enebolig med med bergvarme kombinert med vannbåren varme
- Lys og meget romslig stue med god møbleringsfrihet
- Delikat kjøkken med integrerte hvitevarer
- Innbydende baderom
- Utsikt over Drangedal og Toke vannet
- Renovert 2014-2016
- Usjenert terrasse med svømmebasseng og uthus fra 2024
- Mulighet for utleie i egen bolig
- Trygg gangavstand til skole
- Sentrumsnær beliggenhet
- Ingen TG3 i tilstandsrapport fra takstmann
- Garasje

Husk visningspåmelding!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 123 kvm
Total BRA: 144 kvm



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 100 kvm
Total BRA: 100 kvm















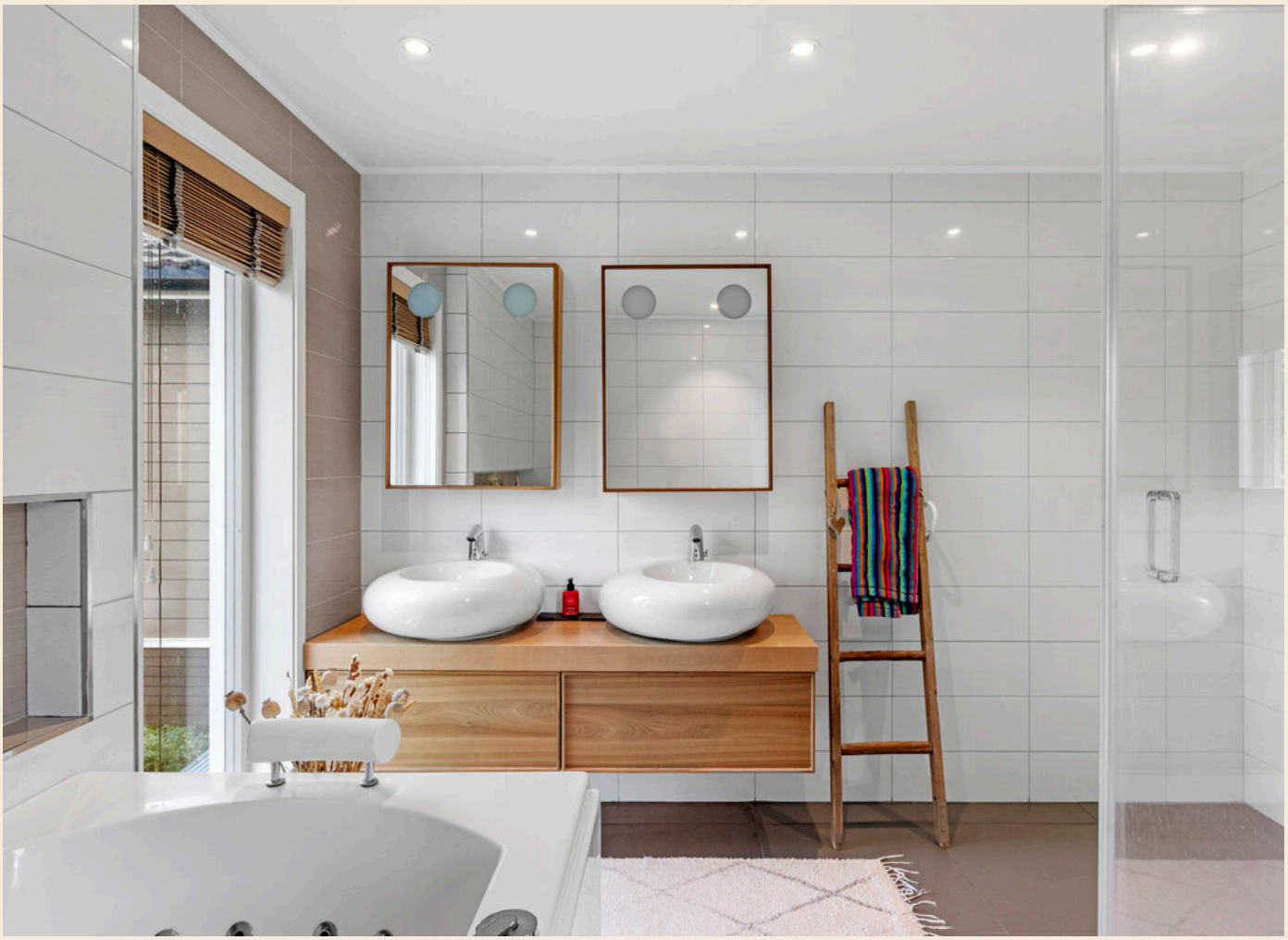



























welcome


















DRØMMER
ER DET SOM








HOME




























weber



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0142/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Mjelkåsveien 1, 3750 DRANGEDAL
Gnr 32, bnr 435 i Drangedal kommune

Selgere
Johannes Hermanus Jansen Freriksen
Heidi Jore

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 090 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 110 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1974

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 223 kvm
BRA-e: 47 kvm
Totalt BRA: 270 kvm
TBA: 188 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 100 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, treningsrom, boder og soverom.
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 147 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 123 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom og to soverom.
BRA-e: 26 kvm. Garasje.
BRA-e: 21 kvm. Uthus/utestue.
Total BRA: 170 kvm.
TBA: 41 kvm.

Innhold
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom og to soverom.
Underetasje: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, treningsrom, boder og soverom.

Standard
Overflater: Gulv har i hovedsak laminat, flis og belegg. Vegger har malte flater, panel, fliser og våtromsplater. Himling har i hovedsak malte plater.

Kjøkken 1. etasje: Kjøkkeninnredning fra 2015 med malte glatte fronter og benkeplate av kompsitt eller stein. Mekanisk avtrekk. Det er integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin i innredningen. Det er montert komfyrvakt over kokesone og vannstoppersystem på vannledninger. Det er mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut av kjøkkenet.

Kjøkken kjeller: Kjøkkeninnredning fra 2015 med malte glatte fronter og laminert benkeplate. Mekanisk avtrekk. Det er integrert koketopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt over kokesone og vannstoppersystem på vannledninger. Det er mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut av kjøkkenet.

Bad 1. etasje: Det er storformatflis på gulvet. Det er fliser på vegger og malte plater i himling med innfelt downlights. Det er servantskap med 2 servanter, dusjkabinett, badekar med boblefunksjon og veggmontert toalett på badet. Det er plastsluk på badet.

Det er ukjent tettesjikt men erfaringsmessig ble det benyttet tettesjikt av smøremembran på denne byggetiden. Det ble påvist tettesjikt i sluk og selger opplyser at tettesjiktet ble byttet i forbindelse med rehabiliteringen av badet i 2015.

Bad kjeller: Det er vinylbelegg på gulvet. Det er baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Det er servantskap, dusjkabinett og veggmontert toalett. Det er mekanisk avtrekk på badet. Det er plastsluk og vinylbelegg på badet.

Parkering
Parkering i garasje, samt på oppstillingsplasser.

Modernisering og påkostninger
Huset ble renovert i 2014 og 2015/2016.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jansen Freriksen VVS Teknikk AS - VVS, Varme og Flisarbeid Vøllestad Elektro AS - Elektra Skarpodde & Sonn AS - Støpemasse og membran.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jansen Freriksen VVS Teknikk AS - bad på hovedetasje er oppusset i slutten av 2015 badet nede pusset opp i 2017.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jansen Freriksen VVS Teknikk AS - ny rør-i-rør og kloakk 2014-2017.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kilen Byggutvikling komplett renovering og fasadeendring.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jansen Freriksen VVS Teknikk AS Tor Kjell Naas.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vøllestad Elektro AS - komplett ny anlegg 2015.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? Vøllestad Elektro AS - Robbert Kaasa.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei. Eventuell kommentar: Ifølge elektriker er det enkelt a montere via sikringsskap i garasjen.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jansen Freriksen VVS Teknikk AS - nytt varme, vann og kloakk anlegg.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kilen Byggutvikling AS - komplett renovering og bygget ut Jansen Freriksen VVS Teknikk - komplett ny varme og VVS Skarpodde & Sønn - Støyping og vinylbelegg.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Kommunal tilkobling for vann og kloakk.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jansen Freriksen VVS Teknikk AS - Filteranlegg svømmebasseng.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Fleste rom har ventilasjon, vinylbelegg og pir plater for varmeanlegg.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei. Eventuell kommentar: Alt er renovert.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja. Beskriv: Kilen byggutvikling har endret vindustørrelse pga rømningsvei som er godkjent. Kommune har leid to ganger et 6 ukers opphold hos oss for hjepepleiere.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Beskriv: Støttemur på østside har ifølge tidligere eiere blitt skjev etter støype av muren, senere ble lagt drenering og i 2014 ble det lagt enda mer drenering og nedløp av tak ble ført med utløp gjennom støttemur. Støttemur har aldri blitt mer skjev etter vi kjøpte huset i 2014.

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Tommy Heggekroken

Byggemåte
Boligen er vesentlig oppgradert utvendig i 2015 med ny taktekking, etterisolering, ny kledning samt utskifting av vinduer og dører. Det er utført dreneringsarbeider i nyere tid
på side ved inngangsparti. Det gjenstår enkelte arbeider, herunder montering av klemlist på grunnmursplast, tilbakefylling samt terrengjusteringer for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmur. Terrasser mangler rekkverk, og dette bør monteres snarest da høyden til terreng medfører fare for personskade. Innvendig er de fleste overflater oppgradert med nye gulv samt malte plater på vegger og himlinger. Kjøkken i hoveddel og hybel er fra 2015. Bad i hovedetasje er fra 2015, mens bad i hybel er fra 2017.
Det ble registrert forhøyede fuktverdier i gulv i gang i underetasjen samt i kjølerom. Rommene er fra opprinnelig byggeår, og det må påregnes tiltak knyttet til gulvkonstruksjoner med fuktpåvirkning. I kjølerommet ble det også registrert fukt i gulv, og årsaken bør undersøkes nærmere. Vann- og avløpsledninger er skiftet i sin helhet i perioden 2015–2017 og fremstår uten synlige avvik på befaringstidspunktet. Det elektriske anlegget er også skiftet i 2015 og fremstår uten synlige avvik.

Antall TG0 er: 1 stk
Antall TG1 er: 38 stk
Antall TG2 er: 11 stk
Antall TG3 er: 0 stk
Antall TG-Ikke undersøkt: 0 stk

TG2: Rom under terreng, ventilasjon, fuktsikring/drenering, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger, gulv bad 1. etasje, ventilasjon vaskerom, overflater og konstruksjon kjølerom, teknisk anlegg kjølerom.

Stedvis er tilstandsgradene satt pga. den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftinger/oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterende brukstid.

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

Innbo og løsøre
Følger med boligen:
- Integrerte hvitevarer kjøkkenet oppe og nede

Følger ikke med boligen:
- Fryseboks i underetasjen
Følger ikke med boligen i salget:
- Keramikk lampe nede i kjellerstue

Adgang til utleie
Hybelen i underetasjen er ikke selvstendig boenhet, men tilleggsdel til hoveddel. Dette fordi det er innvendig gjennomgang mellom hovedboligen og hybelen. Underetasjen er godkjent for beboelse/varig opphold, og kan da lovlig leies ut.

Definisjon:
En selvstendig boenhet skal ha alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett), egen inngang og være fysisk adskilt (ingen innvendig tilganger).

En hybel kan også være en mindre del av en bolig som har en intern tilgang (trapp eller dør) med hovedenheten. Hybel er ikke definert i plan- og bygningsloven.

Både hybel og selvstendig boenhet kan leies ut så lenge arealene er godkjent til boligformål.

Energi og oppvarming

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

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 følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn i stua
- Bergvarme kombinert med vannbåren varme

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11902kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 085,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, feiing, vann og avløp.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 10 000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 869,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 500 493,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 001 973,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Tryg
Polisenr: 3321370

TV/Internett/Bredbånd
Selger benytter TV og internett fra Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 386 kvm (Eiertomt)
Romslig og skjermet tomt som er pent opparbeidet med gressplen, trær, prydbusker, steinheller, gruset inngangsparti og flotte terrassearealer. På terrassen er det nedfelt svømmebasseng. Praktisk uthus/utestue i forbindelse med terrasse og svømmebasseng.

Festetomten er innløst. Det er satt i gang prosess vedrørende tiglysing av skjøte.

Adkomst
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
Boligen ligger i Mjelkåsen i Drangedal kommune, med gåavstand til Drangedal 10-årige skole. Eiendommen ligger også i kort avstand fra Drangedal sentrum med dagligvareforretninger, togforbindelse til Oslo og Kristiansand, butikker og ikke minst fine bademuligheter i Drangedals største innsjø - Toke. Toke er en perle med sine utallige øyer og bukter, og en strandlinje på 160 km. Det er et unikt område for bade- og båtliv, samt fine turmuligheter med småbåter og nydelige forhold for kano og kajakk. For den fiskeinteresserte byr også Toke på rikelig med røye, ørret, abbor og sik. Nærhet til flotte turområder som bla. Bråknesheia og Langmyrhei.

Til vinterparadiset Gautefall, med alpinanlegg og skiløyper, er det ca. 30 minutter med bil. Gautefall skisenter kan tilby flotte bakker, kafé, skiutleie og afterski. På Gautefall finner man også Gautefall Biathlon Skiarena med fine langrennsløyper. I 2015 åpnet Ski Lodge Gautefall. Her finner man blant annet lounge/bar, buffet restaurant og lekerom for barn.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Drangedal 10-årige skole - 0.5 km
Tog: Drangedal stasjon - 1 km

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Heirekshaug barnehage - 1.3 km

Skoler:
- Drangedal 10-årige skole (1-10) - 0.5 km
- Nome vgs - avd. Lunde - 35.6 km
- Kragerø videregående skole - 40.9 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Deler av bad i underetasje er bod.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for Mjelkåsen 1", datert 11.09.1971 , og er regulert til kjørevei, offentlig friområde og boliger.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende (kommuneplan)
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (kommuneplan)
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (kommunedelplan)
- Boligbebyggelse - Nåværende (kommunedelplan)

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:
15.02.1982 - Dokumentnr: 464 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1982 - Dokumentnr: 3305 - Erklæring/avtale
Vedr.tilbakeføring av grunn vedr.vannforsyningsanlegg til jernbanen.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1983 - Dokumentnr: 487 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1983 - Dokumentnr: 488 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1983 - Dokumentnr: 489 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1983 - Dokumentnr: 649 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1998 - Dokumentnr: 786 - Elektriske kraftlinjer
Telekraft A/S ledning Glossimot - Drangedal
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2004 - Dokumentnr: 1720 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 522
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4016 Gnr:32 Bnr:1 Fnr:196 F

15.02.2006 - Dokumentnr: 525 - Fredningsvedtak
Forskift om verneplan av skog.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2007 - Dokumentnr: 653657 - Jordskifte
Nedre Telemark jordskifterett sak 0800-2006-0007 Steinknapp
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2019 - Dokumentnr: 1097135 - Jordskifte
Jordskiftesak 17-040459REN-JDRA JORSKIFTESAK STATEN - OVF
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1947 - Dokumentnr: 285 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:32 Bnr:513
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
03.07.2023 Arkivref 23/23345-1

13.01.1976 - Dokumentnr: 116 - Urådighet
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:32 Bnr:1 Fnr:369
Matrikkelenheten kan ikke overdras eller fremleies uten samtykke fra bortfester
Uteglemt registrering av urådighet. Rettet etter tinglysingsloven § 18, jf vedtak av 21.05.2015. US

19.06.1981 - Dokumentnr: 1788 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:33 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:33 Bnr:47
Rettighet hefter i: Knr:4016 Gnr:33 Bnr:48
rett til tømmervelt
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1931 - Dokumentnr: 900098 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1932 - Dokumentnr: 900098 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1937 - Dokumentnr: 1168 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1937 - Dokumentnr: 1169 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1959 - Dokumentnr: 45 - Jordskifte
Bestemmelse om beiterett
Grensegangssak
Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1962 - Dokumentnr: 681 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:0817 Gnr:32 Bnr:1 Fnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1962 - Dokumentnr: 1348 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1964 - Dokumentnr: 225 - Jordskifte
GRENSEGANGSSAK SL. 16.12.1963
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1973 - Dokumentnr: 1551 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1978 - Dokumentnr: 1663 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1981 - Dokumentnr: 561 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1984 - Dokumentnr: 1662 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1984 - Dokumentnr: 1664 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1984 - Dokumentnr: 1665 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1984 - Dokumentnr: 1666 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1984 - Dokumentnr: 2350 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1984 - Dokumentnr: 3203 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1984 - Dokumentnr: 3204 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1984 - Dokumentnr: 3205 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1984 - Dokumentnr: 3732 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1984 - Dokumentnr: 3733 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1986 - Dokumentnr: 979 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1988 - Dokumentnr: 4025 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER AS Fjellhammer Bruk avd. Nortex
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1989 - Dokumentnr: 2098 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere
Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med [matrikkel] i Drangedal kommune («hovedbølet»).

I tillegg er det tinglyst diverse festekontrakter på hovedbølet.

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke 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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 40 000,-) – estimert til kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 940,-

Samlet skal selger betale kr. 119 140,- 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 15. september 2026

Ansvarlig megler
Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Leirvollen 19A
3736 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Telemark Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Mjelkåsveien 1

Nabolaget Preststranda - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Drangedal 10-årige skole (1-10...	6 min
328 elever, 23 klasser	0.5 km
Nome vgs - avd. Lunde	32 min
350 elever, 29 klasser	35.6 km
Kragerø videregående skole	38 min
483 elever, 24 klasser	40.9 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Drangedal	8 min

Offentlig transport

Drangedal 10-årige skole	5 min
Linje 601, 602, 603, 606, 607	0.5 km
Drangedal stasjon	12 min
Linje F5	1 km

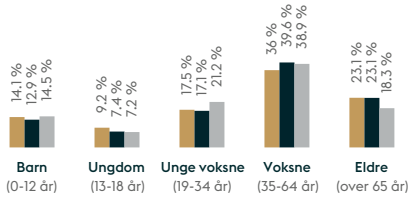
Barnehager

Heirekshaug barnehage (1-5 år)	15 min
91 barn	1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Drangedal	8 min
Bunnpris Drangedal	18 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

Elgveien balløkke	3 min
Drangedal idrettshall	5 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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig

Mjelkåsveien 1 , 3750 DRANGEDAL

DRANGEDAL kommune

gnr. 32, bnr. 435

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 223 m²



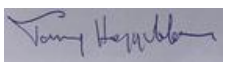
Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22244-1371 **Eiendomsverdi ref nr:** SS3773

Foretak: SKIEN TAKST AS **Takstingeniør:** Tommy Heggekroken

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Skien Takst AS

Rapportansvarlig



Tommy Heggekroken
Uavhengig Takstingeniør
Tommy@skientakst.no
918 14 074

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er vesentlig oppgradert utvendig i 2015 med ny taktekking, etterisolering, ny kledning samt utskifting av vinduer og dører. Det er utført dreneringsarbeider i nyere tid på side ved inngangsparti. Det gjenstår enkelte arbeider, herunder montering av klemlist på grunnmursplast, tilbakefylling samt terrengjusteringer for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmur. Terrasser mangler rekkverk, og dette bør monteres snarest da høyden til terreng medfører fare for personskade.
Innvendig er de fleste overflater oppgradert med nye gulv samt malte plater på vegger og himlinger. Kjøkken i hoveddel og hybel er fra 2015. Bad i hovedetasje er fra 2015, mens bad i hybel er fra 2017.
Det ble registrert forhøyede fuktverdier i gulv i gang i underetasjen samt i kjølerom. Rommene er fra opprinnelig byggeår, og det må påregnes tiltak knyttet til gulvkonstruksjoner med fuktpåvirkning. I kjølerommet ble det også registrert fukt i gulv, og årsaken bør undersøkes nærmere.
Vann- og avløpsledninger er skiftet i sin helhet i perioden 2015–2017 og fremstår uten synlige avvik på befaringstidspunktet. Det elektriske anlegget er også skiftet i 2015 og fremstår uten synlige avvik.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

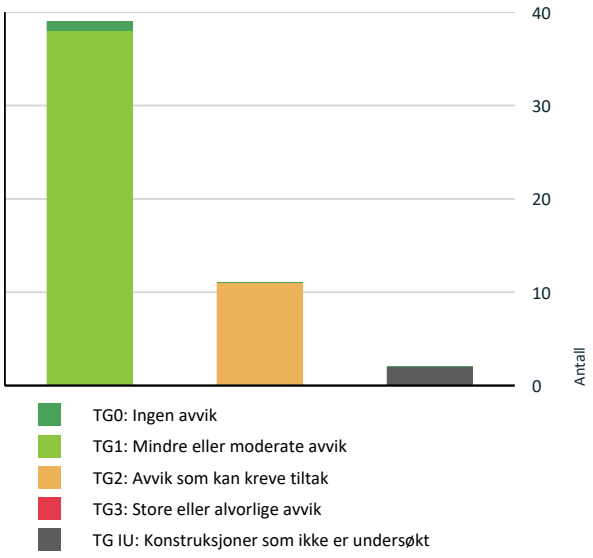
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Deler av bad i underetasje er bod.
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1974

Kommentar
Dette var en tidligere festetomt som ble opprettet i 1974 som i 2014 ble kjøpt ut av nåværende eier. Boligen er høyst sansynlig fra 1974 eller noe senere.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket ble rehabilitert i 2015 med ny diffusjonsåpen (pustende) duk og taksteinsformede metallplater i 2015. Det ble ikke påvist avvik på arbeidene. Arbeidene ble utført av profesjonelt tømrerfirma.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Det er er takrenner, nedløpsrør og beslag av metall fra 2015 på boligen. Takvann er ført ned i dreneringsrør og takrenner, nedløpsrør og beslag fremstår uten skader.





TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Det er bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som er etterisolert og kledd med liggende bordkledning i 2015.
Det er etablert luftespalte bak kledningen og fasadene fremstår uten skader og avvik.
Vegger i underetasje er av lettklinkblokker som er pusset og malt utvendig. Murveggene fremstår uten skader og har normal slitasje.



Tilstandsrapport





Luftespalte med musebånd bak kledning.











Det ble ikke målt fukt i treverk på loftet.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er W-takstoler fra byggeår på boligen..
Taktro er byttet i forbindelse med takomlegging i 2015 og det ble i følge selger lagt nytt diffusjonsåpent undertak i forbindelse med takomlegging i 2015. Diffusjonsåpent undertak sørger for lufting av loftet og loftet er også stedvis luftet i gesims. Det er etablert dampsperre mot varm side og loftet er godt isolert. Dampsperre og god isolering hindrer kondensproblematikk på loftet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer av treverk med 2-lags glass fra 2014 i boligen. Vinduene ble montert i 2015.
Vinduene fremstår uten skader.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport





TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er hovedytterdør av tre med 2-lags glass og balkongskyvedør av treverk med 2-lags glass fra 2014 i boligen.Tett ytterdør av tre i underetasje.
Dørene fremstår uten skader og åpner og lukker greit.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse opphengt på yttervegg fundamentert på søylefundamenter med tverrgående bærebjelker under bjelkelag og terrassegulv av impregnert treverk. Rillet terrassebord.
Markterrasse i underetasje med gulv av beiset terrassebord. Denne kan være noe eldre.
Terrassene fremstår uten skader og er solid oppbygget med bjelkesko på vegg. Det gjenstår arbeider med rekkverk som må utføres omgående. Dette blir omtalt under punktet "Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet".



Tilstandsrapport









TG 1 **Utvendige trapper**

Beskrivelse

Trapp fra 2026 av impregnert treverk.
Trappen fremstår uten skader.



Varmepumpe.



TG 1 **Basseng**

Beskrivelse

Basseng av glassfiber med manuelt bassenstak som åpnes og lukkes for hånd. Selger opplyser at bassenget fungerer som det skal men er ikke klargjort for bading. Det er kjøpt inn varmepumpe som ikke er tilkoblet og selger opplyses at denne selges separat.
Undertegnede har ikke kompetanse på området og det anbefales å søke nærmere informasjon fra selger angående drift og vedlikehold av bassenget.

INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Beskrivelse

Det er Laminat på gulv, malte plater, tapet og panelplater på vegger og malte plater , takess i himling.
Store deler av overflatene er fornyet/oveflatebehandlet i nyere tid og fremstår uten skader men det ble påvist glippe en skjøt.

Tilstandsrapport









Glippe i laminatskjøt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er trebjelkelag i boligen.
Det ble målt med streklaser i utvalgte rom og det ble ikke opvist nevneverdige høydeforskjeller i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er elementpipe i boligen.
Det ble ikke påvist avvik på ildsted eller pipe.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er sokkeletasje med tilbakfylt terreng på en side og delvis tilbakefylt terreng på gavlsider.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble boret hull i innforet vegg i treningsrom og det ble ikke påvist unormale fuktverdier i veggen men det ble målt høy fuktighet i gulv på kjølerom og gang utenfor kjølerom. Årsak er ukjent men dette kan komme av at plater er montert rett på gulv uten fuktsikring og at platene har ligget der i i mange år og før det ble redrenert rundt boligen. Det ble også målt fuktig treverk i kjølerom og fuktverdiene kan også stamme fra feil oppbygging av kjølerommet. Dette bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Plater på gulv i gang ved kjølerom bør rives og betonggulv må tørkes før nytt gulv og fuktsikring blir montert.

Tilstandsrapport





Høy fukt i gulv.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med trinn av eik eller lignende.
Det er montert håndløper på vegg og trappen er godt vedlikeholdt.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte glatte dører samt noen dører med glass av nyere type i boligen.
Dørene er uten skader og åpner og lukker greit. normalt vedlikehold med justeringer må påregnes.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Selger opplyser at det foreligger dokumentasjon av badet og bedet er bygget av Jansen Freriksen VVS Teknikk AS i 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himling med innfelt downlights. Det ble ikke påvist skader på fliser eller i himling. Av merknader er det ikke montert dørlist på dør.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er storformatflis på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble ikke påvist sprekker i fliser eller fuger, men det er noe antydning til hulrom under flisene. Dette er ikke uvanlig ved bruk av storformatfliser og skyldes noe mangelfull limdekning under flisene.
Ingen løse fliser ble registrert.
Det ble målt 9 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp slukrist ved dusjkabinett, og 11 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp slukrist under badekar. Fallforholdene er ikke innenfor gjeldende krav og anbefalinger.
Det var ikke oppkant under dørterskelen befaringsdagen men selger opplyser at dette er gjort i ettertid. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales å heise dør og etablere tett oppkant under dørterskel på minimum 15 mm for å hindre lekkasjevann å renne ut av rommet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk på badet. Det er ukjent tettesjikt men erfaringsmessig ble det benyttet tettesjikt av smøremembran på denne byggetiden.
Det ble påvist tettesjikt i sluk og selger opplyser at tettesjiktet ble byttet i forbindelse med rehabiliteringen av badet i 2015.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er servantskap med 2 servanter, dusjkabinett, badekar med boblefunksjon og veggmontert toalett på badet.
Det er etablert avrenning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne og det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning.





Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i forbindelse med ventilasjonsaggregat på loft.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle vegger støter ut mot andre våtrom, rom med fliser eller yttervegg. Hulltakning er derfor ikke mulig.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger i følge selger dokumentasjon på vaskerommet og vaskerommet er bygd av Jansen Freriksen VVS Teknikk AS i 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegger og belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

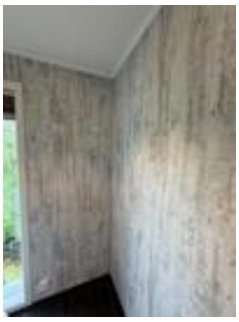
Baderomsplatene er montert uten sokkelskinne i bunn, noe som øker faren for at platene trekker fukt ved en eventuell vannlekkasje. Platene er også montert for nærme gulvet i henhold til monteringsveiledningen, som anbefaler at baderomsplater skal ha en avstand til gulv på mellom 60–80 mm. Platene har ikke tatt skade av dette, og rommet blir ikke utsatt for betydelig vannsøl ved normalt bruk. Som tiltak kan det fuges på undersiden av platene for å beskytte dem mot fukt.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør fuges på undersiden av baderomsplatene for å beskytte mot fukt, og om mulig anbefales det å ettermontere sokkelskinne eller sørge for tilstrekkelig avstand til gulv i henhold til monteringsveiledningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktopptak i platene ved lekkasje eller vannsøl, noe som kan føre til skader på veggkonstruksjonen over tid.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er belegg på gulvet.
Det er belegg på gulvet og belegget er i følge selger lagt av firma.
Det ble målt 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til nedsenk til sluk, og det er tett oppkant under dørterskel på 23 mm. Total høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til nedsenk ved sluk er 33 mm, noe som overstiger kravet på 25 mm.
Det ble ikke påvist skader i belegget.

Tilstandsrapport



Det er ikke sokkelskinne på baderomsplater og platene er montert for nerme gulv.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er tettesjikt av vinylbelegg på badet og tettesjikt av baderomsplater på vegger.
Belegg er klemt i sluket og det ble ikke påvist avvik på baderomsplater som indikerer utettheter.
Tettesjikt fremstår uten avvik betinget med at det er benyttet våtromsbelegg på gulvet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin på vaskerommet.
Det ble ikke påvist avvik på opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i forbindelse med ventilasjonsaggregat på loft. Avtrekket fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet har aldri blitt utsatt for vannmengder og Hulltakning er derfor ikke utført. Det ble målt med fuktindikator på gulv og vegger uten å påvise fuktvariabler.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Selger opplyser at det foreligger dokumentasjon av badet og beder er bygget av Jansen Freriksen VVS Teknikk AS i 2015.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

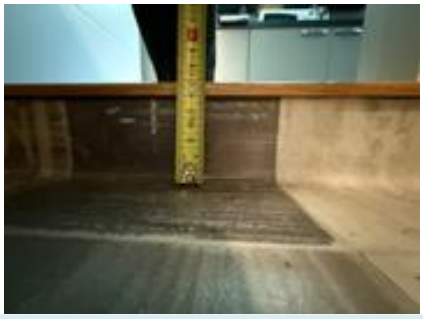
Beskrivelse
Det er baderomsplater på vegger og Takessplater i himling.
Det er montert aluminiumskinne under baderomsplatene er montert med tilstrekkelig avstand fra gulv.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Det er vinylbelegg på gulvet.
Det ble målt 32 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk og det er etablert tett oppkant på 60 mm under dørterskel.
Fallforrhold er i henhold til krav i TEK17.
Det ble ikke påvist skader på belegg.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og vinylbelegg på badet.
Belegg er klemt i sluk og fagmessig utført.
Det ble ikke påvist avvik på tettesjikt.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Det er servantskap, dusjkabinett og veggmontert toalett.
Det er ikke etablert avrenning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne men det er synlige rør og eventuelle lekkasjer vil være synlig.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk på badet.
Avtrekket er testet og fungerer som tiltenkt.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble boret hull i vegg i bod mot våtsonen og målt med fuktindikator med pigg i veggens treverk.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier i veggen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2015 med malte glatte fronter og benkeplate av kompsitt eller stein. Mekanisk avtrekk. Det er integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin i innredningen Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler på gulvet og det er montert komfyrvakt over kokesone og vannstoppersystem på vannledninger.
Kjøkkenet har normal bruksslitasje med noen bruksmerker. Ingen skader ble påvist.
Av merknader er det ikke montert sokkellist mot gulv.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut av kjøkkenet.
Viften fungerer som tiltenkt.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2015 med malte glatte fronter og laminert benkeplate. Mekanisk avtrekk. Det er integrert koketopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler på gulvet.
Det er montert komfyrvakt over kokesone og vannstoppersystem på vannledninger.
Kjøkkenet har normal bruksslitasje med noen bruksmerker. Ingen vesentlige skader ble påvist.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut av kjøkkenet.
Avtrekket er testet og fungerer som tiltenkt.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling.Det er mekanisk avtrekk i forbindelse med ventilasjonsaggregat på loftet og avtrekket fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom med oppofret gulv med belegg og trepanel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjølerommet er trolig fra byggeår og oppbygging er ukjent. Det er ikke lufteluke i rommet og det ble målt høy fuktighet i gulv og nederst på vegger, Årsak til målt fuktighet er ukjent og skjulte skader kan ikke utelukkes i vegg og gulvkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Årsak til fukt i gulv og vegger må undersøkes nærmere og det må etableres lufteventiler i vegger.





Det ble målt høy fuktighet i gulv.

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det er køleaggregat av eldre type i kjølerommet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Aggregatet er ikke testet og funksjon er ukjent. Aggregatet har brukt opp over halve levetiden sin og må påregnes å skiftes ut i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Det anbefales å undersøke nærmere med selger om aggregatets funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er vannledninger av plast og rør i rør-system med rørfordelerskap plassert i teknisk rom.
Rørene er byttet i perioden 2015-2017. Det er etablert avrenning for synliggjøring av lekkasjevann i vegg på teknisk rom som har sluk og lekkasjesikring er ivaretatt.
Det ble ikke påvist avvik eller tegn til ufagmessig utførelse og anlegget er montert av nåværende eier som er rørlegger.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i boligen. Rørene har blitt byttet i perioden 2015-2017.
Det ble ikke påvist tregt avløp eller tegn på ufagmessig utførelse og anlegget er montert av nåværende eier som er rørlegger.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via spalteventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun ventilering via spalteventiler i vinduer. Dette er ikke tilstrekkelig i forhold til boligens størrelse og bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Ventilasjonsaggregat på loft

Beskrivelse

Det er ventilasjonsanlegg i forbindelse med ventilasjon på våtrom og toalettrom med aggregat plassert på loft. Anlegget er i følge selger fra 2015.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er væske til vann varmepumpe forbundet med vannbårer varme i boligen. Anlegget ble installert i ca 2016.
Selger opplyser at det er utført energiboring 200 meter dypt.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er varmtvannstank på 200 liter fra 2016 plassert på teknisk rom i underetasjen.
Det ble ikke påvist avvik på berederen.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er vannbåren varme i 1. etasje og underetasje. Rørfordelerskap for 1. etasje er plassert på vaskerom og rørfordelerskap for underetasjen er plassert på teknisk rom i underetasjen.
Det ble ikke påvist avvik og anlegget fungerer som tiltenkt.







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i teknisk rom i underetasjen. Selger opplyser at anlegget ble totalrenovert i 2015 av Vøllestad Elektro AS.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidene.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det ble ikke påvist synlige feil og avvik men det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Samsvarserklæring må fremskaffes.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn men det antas at det er byggegrunn av stein og løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenering fra nyere tid rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge selger er det lagt ny drenering i nyere tid på langside mot inngangsparti. Arbeidene fremstår noe uferdige, og det er ikke montert klemlist på grunnmursplasten. Manglende klemlist og grunnmursplast som ligger brettet ut på terreng kan medføre at vann renner inn mellom grunnmursplasten og grunnmuren, noe som kan forårsake vanninntrenging i underetasjen.
Drenering mot sørøst er usikker da det ikke er synlig grunnmursplast på grunnmur. Her kan dreneringen være fra byggeår og har brukt opp over halve levetiden sin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Arbeider må ferdigstilles og det bør kontrolleres pm det er drenert mot sørøst.



Grunnmursplast ligger brettet ut på terreng.



Takvann er ført ned i dreneringsrør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur av lettklinkeblokker i boligen.
Grunnmuren fremstår uten betydelige skader. Normalt vedlikehold med mindre reparasjoner må påregnes.



Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er lav forstøtningsmur ved inngangsparti av naturstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Muren er lav og blir ikke utsatt for betydelig jordtrykk men noe skjevheter og behov for utbedring ble påvist.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring av skjevheter og sprekker bør utføres for å hindre videre forringelse av muren. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg over tid og føre til økte vedlikeholdskostnader eller redusert stabilitet.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er skrå tomt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er skrått terreng mot side med inngangsparti men flatt terreng ca 2 meter ut fra grunnmur. Det er her groper som kan danne vannansamlinger da arbeider med terreng ikke er helt ferdigstilt. Det bør gjøres terrengjusteringer og arbeider må ferdigstilles.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer og ferdigstillelse av arbeider for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren.
Dette vil redusere risikoen for vannansamlinger nær grunnmuren, som kan føre til fuktproblemer og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er utvendige vann og avløpsledninger fra byggeår til boligen.

Vurdering av avvik:

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

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

Det ble ikke påvist nedsatt vanntrykk eller tregt avløp men rørene har brukt opp over halve levetiden sin.

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet tar for seg Helse, miljø og sikkerhet. punktene som kontrolleres er rekkverk på balkong,, utvendige trapper, innvendige trapper, radon, elektrisk anlegg, brannteknisk, brannfeller, rømningsvei, forstøtningsmurer, og flom og rasfare.

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler rekkverk på terrasse. Dette må etableres omgående, da terrassen har stor høyde og utgjør en fare for personer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Uthus/utestue



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar
Kilde: Selger..

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utestue fra 2024 uten gulv da vegger er satt opp uten gulv på terrasse. Vegger er av laftplank og det saltak tekket med pappshingel.
Bygget fremstår som nytt og er uten skader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent men garasjen har trolig tilnærmet lik alder som bolig.

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

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

Beskrivelse
Garasje med støpt betonggulv, bindingsverk kledd med stående kledning. Saltek med rupanel og pappshingel. Enkel vippeprört i tre.
Garasjen fremstår uten vesentlige skader men kledning er montert med liten avstand til terreng. Erfaringsmessig må det må påregnes noe vedlikeholdsarbeid i tiden fremover. Taktekking har høyst sannsynlig brukt opp over halve levetiden sin.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

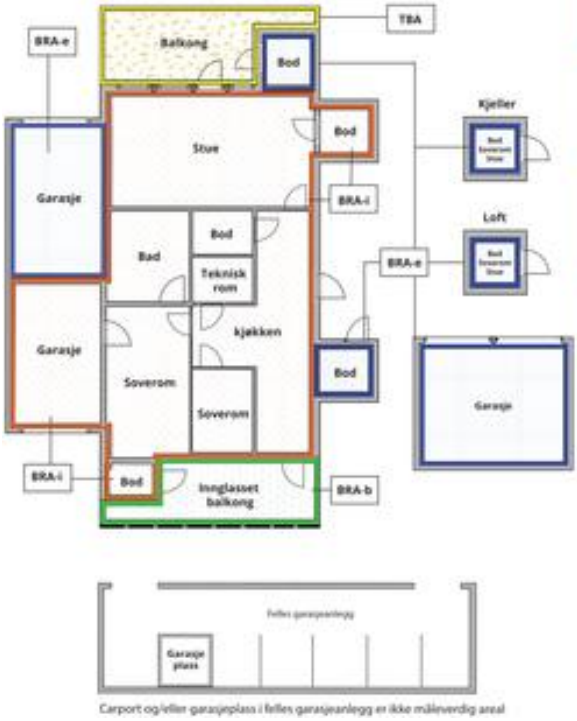
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	123			123	41
Underetasje	100			100	147
SUM	**223**				**188**
SUM BRA	**223**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, trapperom, gang, stue/kjøkken, spisestue, bad, vaskerom, toalettrom, soverom, soverom		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, gang, kjøkken, stue, soverom, bod, bad, bod, kjølerom, bod, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Deler av bad i underetasje er bod.
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Uthus/utestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod / utestue	

Kommentar

Terrasse er tett med i underetasje på enebolig.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Tommy Heggekroken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	32	435		0	1386.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Mjelkåsveien 1

Hjemmelshaver

Jore Heidi, Jansen Freriksen Johannes Hermanus,
Allstad Grunneiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et boligområde i grunnkrets Prestestranda i Drangedal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en festetomt.
Det er skrå tomt opparbeidet med garasje terrasser, nedfelt svømmebasseng i terrasse ig uthus/sommerstue.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst at det er forhold som ikke er tinglyst på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Heidi Jore	9578-5995-4-3830582	2026-05-13 08:03:25
Johannes Jansen Freriksen	9578-5995-4-803325	2026-05-12 21:40:53

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. mai 2026

Oppdragsnummer
24-0142/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mjelkåsveien 1, 3750 DRANGEDAL

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Johannes Hermanus Jansen Freriksen, Heidi Jore

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. desember 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3321370
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jansen Freriksen VVS Teknikk AS - VVS, Varme og Flisarbeid Vøllestad Elektro AS - Elektra Skarpodde & Sonn AS - Støpemasse og membran

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jansen Freriksen VVS Teknikk AS - bad på hovedetasje er oppusset i slutten av 2015 badet nede pusset opp i 2017

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jansen Freriksen VVS Teknikk AS - ny rør-i-rør og kloakk 2014-2017

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kilen Byggutvikling komplett renovering og fasadeendring

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jansen Freriksen VVS Teknikk AS Tor Kjell Naas

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vøllestad Elektro AS - komplett ny anlegg 2015

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Vøllestad Elektro AS - Robbert Kaasa

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ifølge elektriker er det enkelt a montere via sikringskap i garasjen

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jansen Freriksen VVS Teknikk AS - nytt varme, vann og kloakk anlegg

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kilen Byggutvikling AS - komplett renovering og bygget ut Jansen Freriksen VVS Teknikk - komplett ny varme og VVS Skarpodde & Sønn - Støyping og vinylbelegg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunal tilkobling for vann og kloakk

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jansen Freriksen VVS Teknikk AS - Filteranlegg svømmebasseng

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fleste rom har ventilasjon, vinylbelegg og pir plater for varmeanlegg

---

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Alt er renovert

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Kilen byggutvikling har endret vindustørrelse pga rømningsvei som er godkjent. Kommune har leid to ganger et 6 ukers opphold hos oss for hlepepleiere

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Støttemur på østside har ifølge tidligere eiere blitt skjev etter støype av muren, senere ble lagt drenering og i 2014 ble det lagt enda mer drenering og nedløp av tak ble ført med utløp gjennom støttemur. Støttemur har aldri blitt mer skjev etter vi kjøpte huset i 2014.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0142/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Johannes Jansen Freriksen	**2026-05-12**	**Heidi Jore**	**2026-05-13**

Identifikasjon

Johannes Jansen Freriksen

Identifikasjon

Heidi Jore

Signicat

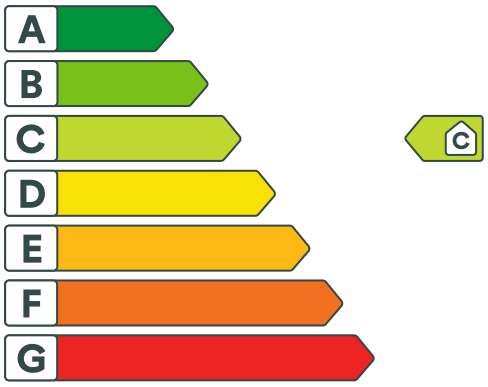
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Mjelkåsveien 1, 3750 DRANGEDAL	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297249**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **165499921**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **435**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **250,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **240,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
132,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
141,97 kWh/m²	**34 073 kWh**



Mjelkåsveien 1, 3750 DRANGEDAL

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Mjelkåsveien 1, 3750 DRANGEDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Drangedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/435
Adresse: Mjelkåsveien 1
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:500

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



Utskriftsdato: 04.05.2026

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.**	435	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Mjelkåsveien 1, 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

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- 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%20i%20KS%2082-16.pdf%20357324_1_1.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 386 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Sone for boligfortet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 386 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20180002
Navn	Kommunedelplan for Drangedal sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4016/dokumenter/684/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.%20Vedtatt%2012.02.2026%2C%20rev.23.02.26.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 386 m^2 **KPHensynsonenavn** R_19700001 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 386 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B6

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19700001
Navn	Reguleringsplan for Mjelkåsen 1.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.1971
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4016/dokumenter/376/Oppdaterte%20bestemmelser%20for%20MJELK%c3%85SEN%201-%2014%2007%202021.pdf
Delarealer	**Delareal** 92 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 205 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 1 088 m^2 **Formål** Boliger

Drangedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/435
Adresse: Mjelkåsveien 1
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:500

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



Drangedal kommune

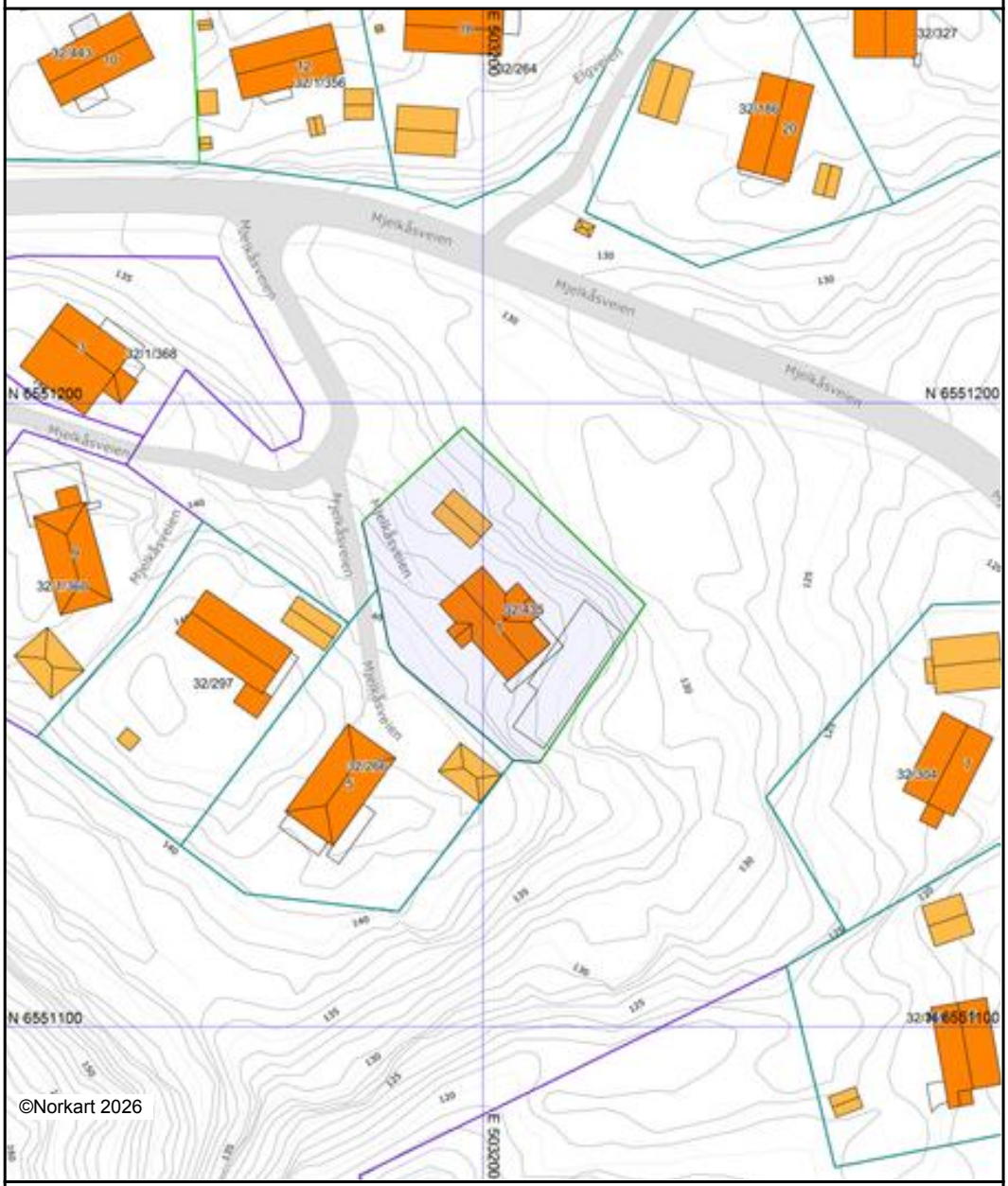
Grunnkart

Eiendom: 32/435
Adresse: Mjelkåsveien 1
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Drangedal kommune

Utskriftsdato: 04.05.2026

Adresse: Gudbrandsveien 7, 3750 DRANGEDAL

Telefon: 35 99 70 00

Piper og ildsteder

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

Kommunenr.	4016	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	435	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Mjelkåsveien 1, 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:

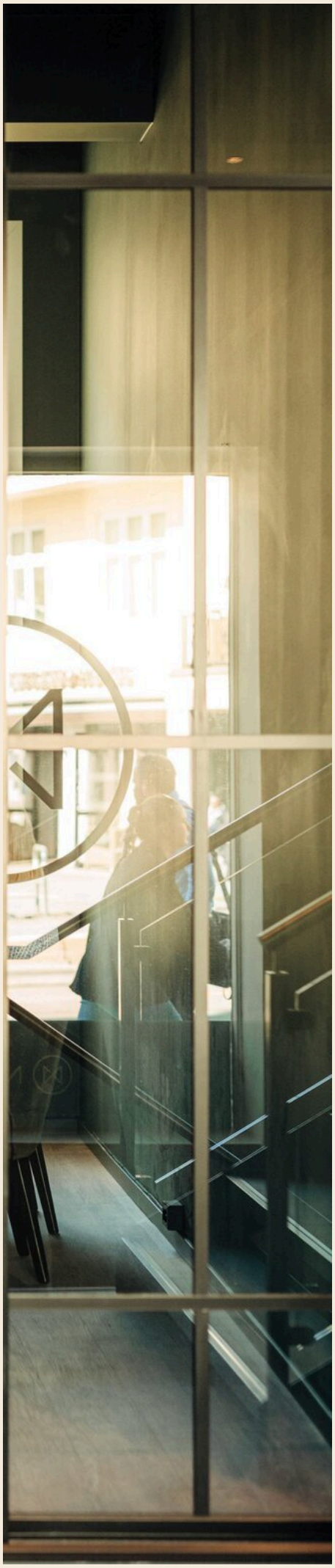
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Våre eiendomsmeglere er dedikerte og har inngående kjennskap til Telemark. Skien og Porsgrunn utgjør et felles boligmarked med egne særtrekk, og det kjenner vi godt. Vi vet hvilke nabolag som er i vekst, hva kjøperne her prioriterer og hvordan boligen din bør presenteres for å oppnå et godt resultat. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget ditt personlig og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og som ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

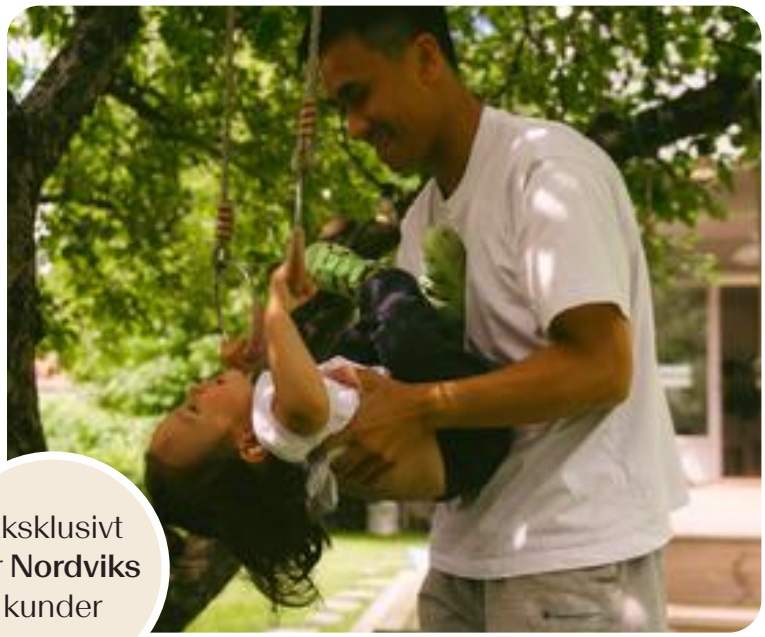


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

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 ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0142/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Mjelkåsveien 1 3750 DRANGEDAL
Matrikkel: Gnr 32, bnr 435 i Drangedal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Daniel Høyer Oland

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
d.oland@nordvikbolig.no
481 51 689