NORDVIK

Fjellgårdsveien 784

3 soverom | 80 kvm | Enebolig



Velkommen til

Fjellgårdsveien 784

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Bilder
17 Om boligen
24 Nabolagsprofil
26 Vedlegg
62 Egenerklæringsskjema
69 Andre vedlegg
83 Kontaktinfo
87 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89 Forbrukerinformasjon om budgivning
90 Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.11.2025

Nøkkelinformasjon



Enebolig i naturskjønne og rolig omgivelser. 8 min til Gautefall skisenter. Ingen boplikt.

Prisantydning	**1 250 000,-**
Omkostninger	**32 630,-**
Totalpris	**1 282 630,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Enebolig i naturskjønne omgivelser på Gautefall. Dagens eier benytter boligen som fritidsbolig og det er ingen boplikt. Det er en kort kjøretur på ca. 8 min til Gautefall skisenter, 20 min til Drangedal sentrum, 20 min til Treungen senterum m.m. I området er det nydelige turmuligheter, bademuligheter i kulpene i Søvasselva og mye annet.

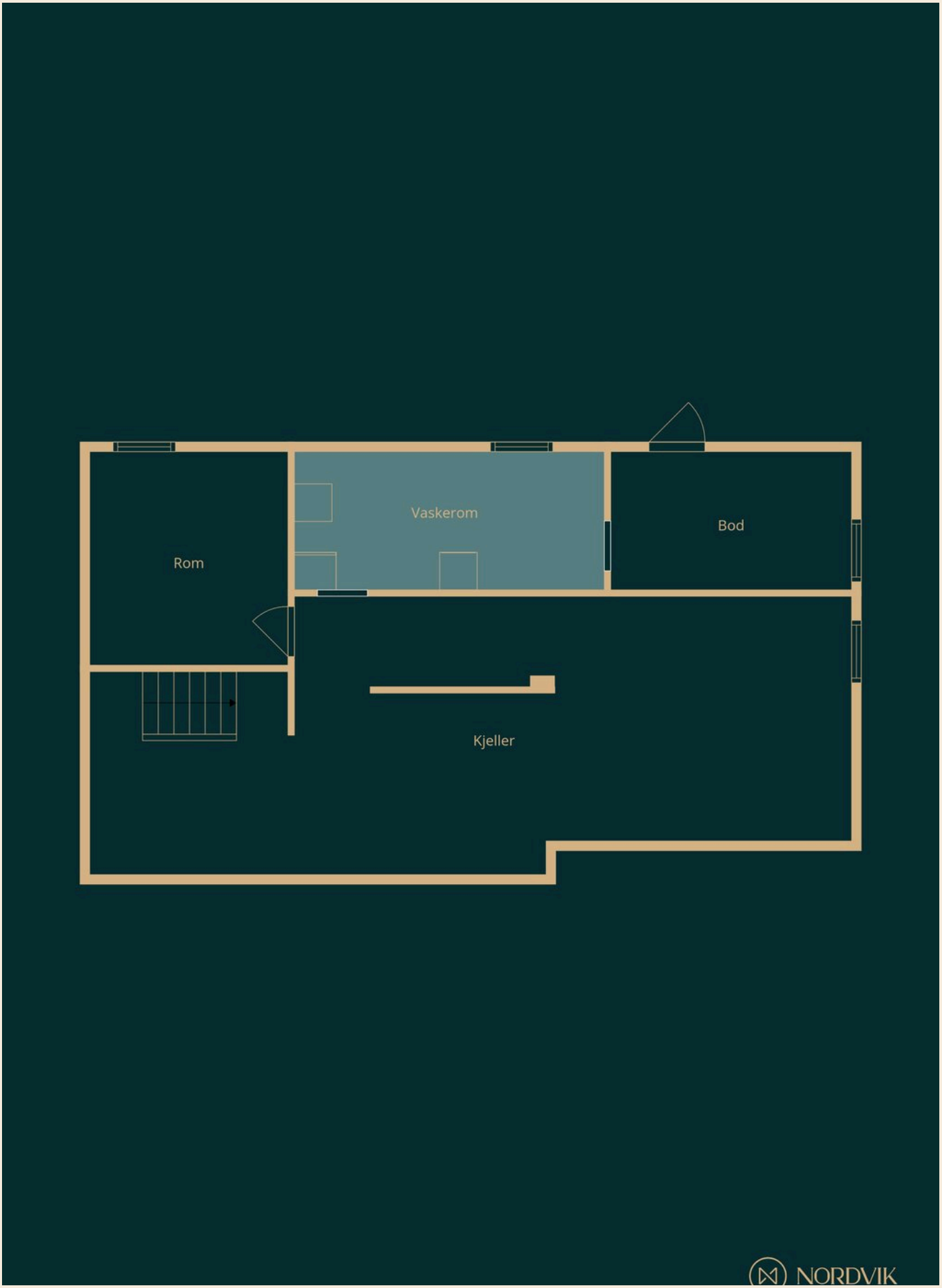
Planløsning

Kjeller
BRA-i: 0 kvm
Total BRA: 0 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 0 kvm
Total BRA: 0 kvm







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0208/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Fjellgårdsveien 784, 3750 DRANGEDAL
Gnr 43, bnr 41 (ideell andel 1/1) i Drangedal kommune

Selger
Kine Marie Stangnes

Kjøpesum og omkostninger
1 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
31 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
32 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
51 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 282 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 301 830,- (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
1965

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 80 kvm

Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 0 kvm. Kjeller.
Total BRA: 0 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, vindfang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse.

Solforhold
Selger opplyser om følgende solforhold: Det er sol fra morgen til kveld. Står opp tidlig morgen og går ned rundt kl. 21:00 på kvelden sommerstid.

Innhold
1. Etasje: Entré, vindfang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken

I tillegg er det full kjeller. Det benyttes i dag som lagring, vaskerom m.m.

Standard
Enebolig i naturskjønne omgivelser på Gautefall. Dagens eier benytter boligen som fritidsbolig og det er ingen boplikt. Det er en kort kjøretur på ca. 8 min til Gautefall skisenter, 20 min til Drangedal sentrum, 20 min til Treungen senterum m.m. I området er det nydelige turmuligheter, bademuligheter i kulpene i Søvasselva og mye annet.

Boligen har 3 soverom, et luftig oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning, bad og entré.

Modernisering og påkostninger
Byttet innredning kjøkken 2022.
Ny oppvaskmaskin 2024.
Diverse overflate oppussing som maling og beis 2022.
Ny opparbeidet vei til hytta 2024 for mye lettere tilkomst.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Sammendrag fra selgers egenerklæring:

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, både faglært og ufaglært. Tidligere eier jobbet i varmefag og har byttet til ny peis.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Brønn og vannpumpe.

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: Ny, opparbeidet vei av JV Entreprenør. Utført november 2024. Gjenstår fortsatt planering og pussing av jordmasser.

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).
- Ja, fukt i underetasjen.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Terasse er utskiftsklar. Vinduer er gamle.

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.
- Ja. Mus.

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen har en frittliggende og landlig beliggenhet, og inneholder blant annet tre soverom og et nyere kjøkken. Bygningen fremstår med konstruksjonsløsninger og materialvalg
som er typiske for byggeåret, men det må forventes behov for oppgradering og vedlikehold av flere bygningsdeler. Dette skyldes i hovedsak: Manglende eller begrenset vedlikehold over tid, naturlig aldring og slitasje, endringer i tekniske forskrifter og krav til personsikkerhet. Mer detaljerte vurderinger og avvik er beskrevet under de respektive bygningsdelene i rapportens del, "Konstruksjoner".

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendig vann- og avløpsledninger
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: Alle hvitevarer på kjøkken og vaskemaskin i kjeller.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe og ildsted.

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. 10.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 5 100,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt, feiing og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 4596946

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 130 kvm (Eiertomt)
Stor tomt på 1 130,60 m².

Vei: Eiendommen har adkomst til eiendommen via privat vei som tilhører grunneier og denne rettigheten er ikke tinglyst. Adkomsten går over området til grunneier, som også eier huset og loven ved siden av. Det er opparbeidet og gruset ny vei til boligen og den ble finansiert av eier på eneboligen og nærmeste hytte i bakkant av feltet. Her har man felles vedlikeholdsansvar og ansvar for brøytning. Her anbefales det lage en avtale med de andre som benytter veien, samt finne en god løsning for brøyting.

Adkomst
Hytta er merket med TIL SALGS plakat.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Landlig og rolig beliggenhet på Gautefall i Drangedal.

Skoler og barnehager
Skoler:
Tørdal skule (1-7 kl.) 14 min med bil
Drangedal 10-årige skole (1-10 kl.) 18 min med bil

Barnehager:
Tørdal barnehage (1-5 år) 14 min med bil
Heirekshaug barnehage (1-5 år) 17 min med bil
Treungen barnehage (1-5 år) 18 min med bil

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 18.06.1965. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger.

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

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen har adkomst til eiendommen via privat vei som tilhører grunneier og denne rettigheten er ikke tinglyst. Adkomsten går over området til grunneier, som også eier huset og loven ved siden av. Det er opparbeidet og gruset ny vei til boligen og den ble finansiert av eier på eneboligen og nærmeste hytte i bakkant av feltet. Her har man felles vedlikeholdsansvar og ansvar for brøytning. Her anbefales det lage en avtale med de andre som benytter veien, samt finne en god løsning for brøyting.

Vann:
Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig vann.
Vannforsyning til eiendommen skjer via privat brønn. Vann tilføres bygningen gjennom vannpumpe og kompressor som er plassert i kjeller, og som sørger for vanntrykket i anlegget. Stoppekran er montert på inntaksledning i samme område. Det er registrert vannfilter montert på utgående vannledning. Det foreligger ingen dokumentasjon eller målinger av vannkvalitet. Det foreligger ingen prøveresultater som bekrefter hygienisk eller teknisk kvalitet.

Avløp:
Privat avløp: Filtrasjonsgrøft. Avløpsrør blir registrert med å åpen rørføring i kjeller.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan:
Id: 20150001
Navn: Kommuneplanes arealdel
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 17.11.2016
Delarealer Delareal 1 131 m
Arealbruk. LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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

19.08.1964 - Dokumentnr: 1355 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4016 Gnr:43 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 1088049 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0817 Gnr:43 Bnr:41

01.01.2024 - Dokumentnr: 539363 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3815 Gnr:43 Bnr:41

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.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 990,-

Samlet skal selger betale kr. 125 990,- 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 22. november 2025

Ansvarlig megler
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

Meglerforetaket
Nordvik Skien
Torggata 8
3724 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.

Fjellgårdsveien 784

Skoler

Tørdal skule (1-7 kl.)	20 elever, 2 klasser	14 min / 15.7 km
Drangedal 10-årige skole (1-10...	345 elever, 25 klasser	18 min / 20.3 km
Kvitsund Gymnas	190 elever, 6 klasser	45 min / 54.5 km
Nome vgs - avd. Lunde	350 elever, 29 klasser	47 min / 55.3 km

Sport

Fjelltun leirskole balløkke	3 min
Bostrak skole	8 min

Offentlig transport

Vøllestad	Linje 602	7 min / 0.6 km
Drangedal stasjon	Linje F5	19 min / 20.8 km
Kristiansand Kjevik		1 t 53 min

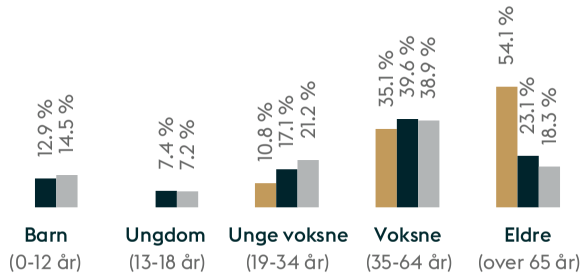
Barnehager

Tørdal barnehage (1-5 år)	13 barn	14 min / 15.7 km
Heirekshaug barnehage (1-5 år)	95 barn	17 min / 20.3 km
Treungen barnehage (1-5 år)	32 barn	18 min / 21.1 km

Dagligvare

Joker Tørdal	14 min
Coop Extra Drangedal	17 min

Aldersfordeling



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

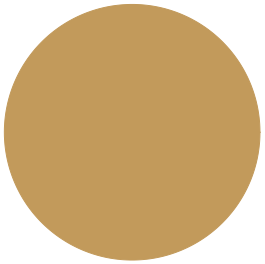
Ladepunkt for el-bil

Joker Tørdal	14 min
Coop Extra Drangedal	17 min

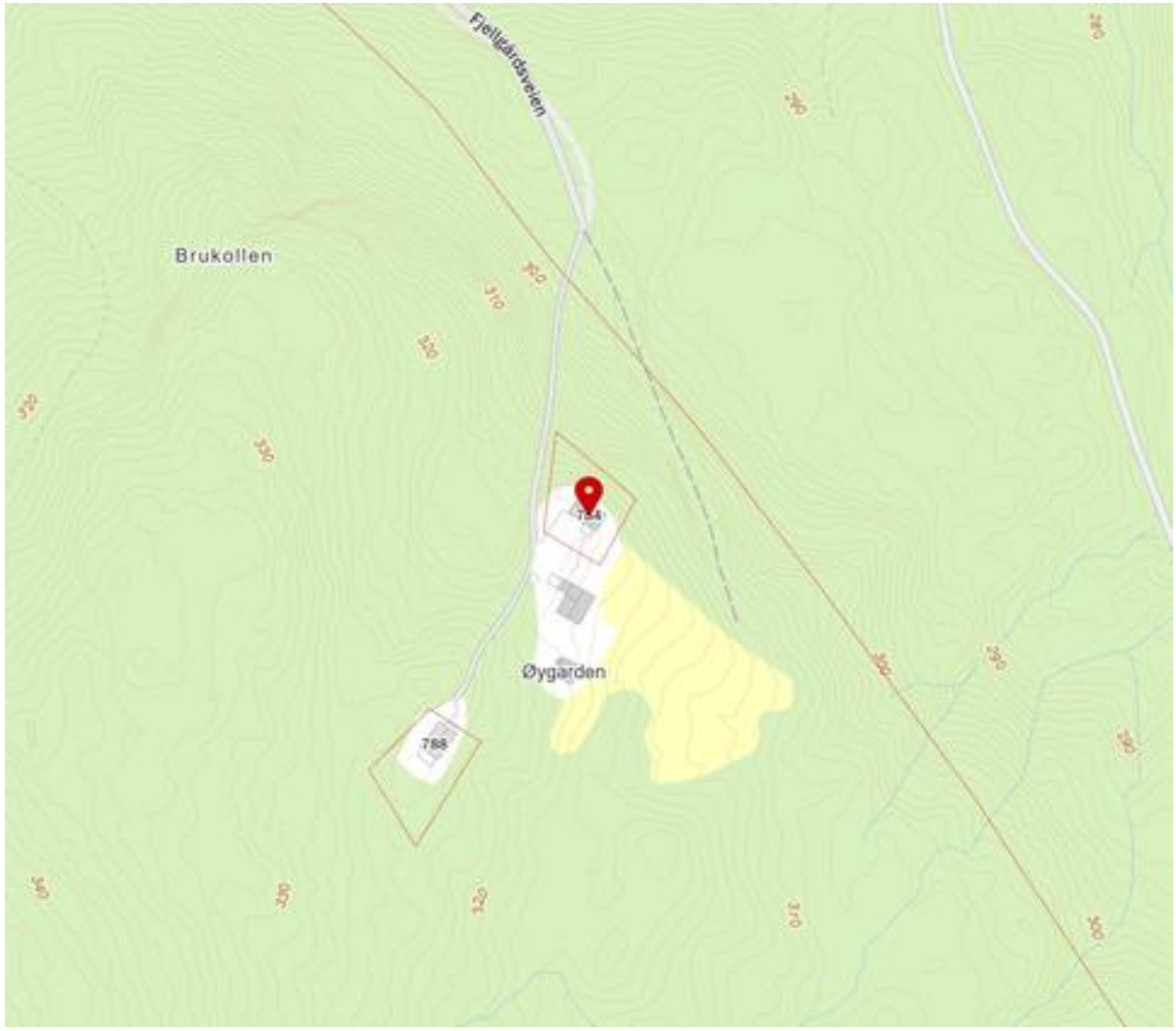
Sivilstand

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

Boligmasse



100% enebolig



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Fjellgårdsveien 784 , 3750 DRANGEDAL
DRANGEDAL kommune
gnr. 43, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 11.11.2025 **Rapportdato:** 21.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21788-1111 **Referansenummer:** FR5429

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Hedda Lindgren

HONESTA TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.
Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honesta" som betyr ærlig, pålitelig og troverdig.
Firmaet har per dags dato kun en ansatt, men utfører arbeid i gitte tilfeller sammen med kolleger/andre takst ingeniører.

Med over 30 års erfaring innen tømrerfaget med svennebrev, mesterbrev og teknisk fagskole utdannelse innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg.
Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verdivurdering gjennom Norsk Takst og NEAK.

Med denne kompetansen kan jeg som takstingeniør utføre flere arbeidsoppgaver rettet mot bygg og byggekvalitet.
Jeg holder meg faglig oppdatert gjennom kurs og sertifiseringer hos Norsk Takst og NEAK

Se også min/vår hjemmeside for mer informasjon. https://www.honestatakst.no



Rapportansvarlig

Ronny Nelson
Uavhengig Takstingeniør
post@honestatakst.no
913 21 207

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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, branneller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Fritidsboligen har en frittliggende og landlig beliggenhet, og inneholder blant annet tre soverom og et nyere kjøkken. Bygningen fremstår med konstruksjonsløsninger og materialvalg som er typiske for byggeåret, men det må forventes behov for oppgradering og vedlikehold av flere bygningsdeler. Dette skyldes i hovedsak:
Manglende eller begrenset vedlikehold over tid, naturlig aldring og slitasje, endringer i tekniske forskrifter og krav til personsikkerhet.

Mer detaljerte vurderinger og avvik er beskrevet under de respektive bygningsdelene i rapportens del, "Konstruksjoner".

Vurderingsgrunnlag: Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i henhold til retningslinjene i avhendingsloven og vurderingssystemet i NS 3600:2018. Det er også tatt hensyn til relevante bestemmelser i gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK17). Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom byggetidens tekniske krav og dagens forskriftsnivå, samt krav til funksjon og sikkerhet.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taket er inspisert fra utsiden og fra takflaten. Taktekking består av dobbeltkrummet betongstein med ukjent alder, og takvinkelen er målt til ca. 22 grader. Undertaket er av eldre type papp, med sløyfer og steinlekter som vurderes å være fra byggeåret.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet sink.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon med ca. 100 mm tykkelse, fra byggeår 1965. Konstruksjonen er dimensjonert og isolert i henhold til byggetidens standard. Det er benyttet papp som fukt- og vindtetting, slik det var vanlig på oppføringstidspunktet. Veggene har liggende skråskjært bordkledning som er overflatebehandlet flere ganger.

Takkonstruksjonen består av saltak med prefabrikkerte W-takstoler fra byggeår, opplagret på yttervegger og innvendige bærevegger. Kaldtloftet er isolert med ca. 100 mm. mineralull, i henhold til byggetidens standard.
Det er ikke registrert diffusjonssperre mellom varm og kald side. Lufting er etablert gjennom gesimskasser ved overgang mellom yttervegg og tak. Undertaket er utført med rupanel.

Vinduer i boligen består hovedsakelig av malte trevinduer fra 1977 med 2-lags isolerglass. Kjellervinduer er utført med 1-lags glass, eller koblet glass fra byggeåret.
Inngangsdøren er en teakdør med malt utside og original Teakfinish på innsiden. Døren har et lite 2-lags glassfelt.
Terrassedøren har ca. 60 % glassflate med koblet glass og er fra byggeåret.
Tett heltre dør i kjeller med ukjent alder, mye tyder på at den er fra ca. slutten av 1970-tallet.

Balkong av bjelkelag med impregnert konstruksjonsvirke. Gulv med terrassebord i impregnert treverk og håndløper av tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er utført med materialvalg og utførelse typisk for byggetiden.

Gulv: Alle rom har lakkerte heltregulv av gran, som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Badet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vegger: Veggene er kledd med behandlet furupanel i alle rom, med unntak av bad og soverom hvor panelet er ubehandlet. I stuen er det liggende panel på to av veggene, høvlet med utforming som etterligner tømmer.

Himling (tak): Himlingene er kledd med overflatebehandlet furupanel i alle rom, med unntak av bad og soverom, hvor panelet er ubehandlet.

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard.

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon. Ifølge NGU, viser kart moderat til lave forekomster av Radon.

Boligen har registrert to-løpet teglsteinspipe. Det er opplyst at ildstedet i stue ble installert av tidligere eier, før siste eierskifte.

Ytterveggene er oppført i pusset lettklinkerstein og betongstein. Vegg mot sør er ikke innvendig pusset.

Trappen til kjeller er plassbygget og fra byggeår 1965. Utførelsen samsvarer med byggetidens standard, men har flere mangler.

Finer dører fra byggeår. Innvendig dører er fra byggeår, er overflatebehandlet en eller flere ganger. Normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Det er ingen dokumentasjon. Eier har ingen opplysninger for når bad med panel på vegger, og flis på gulv er oppført. Badet har ikke sluk i gulv.
Badet er installert med servantskap og nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett og Cinderella toalett (hytte toalett med brennkammer).
Det er foretatt fukt undersøkelser med bruk av hammerelektrode med lange isolerte pigger, inn i bunnsvill fra entre'. Ingen avvik ble registrert.
For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2017. Takhøye overskap. hvor tre av overskapene. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap. Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk.

Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Omlufts ventilator er funksjonstestet, og har noe redusert funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er utført i plast, med røropplegg som går fritt rundt i underetasjen. Alder på anlegget er ukjent. Rør-i-rør-systemet, som ble vanlig fra tidlig 2000-tall.
Stoppekran er plassert på inntaksledning før trykkpumpe og vannfilter i kjeller.

Avløpsrør blir registrert med åpen rørføring i kjeller. Avløpsrørene er av plast til samlepunkt, med overgang til støpejern ut til utvendig infiltrasjonsgrøft.

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegg, og mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom.

Vannforsyning til eiendommen skjer via privat brønn. Vann tilføres bygningen gjennom vannpumpe og kompressor som er plassert i kjeller. Stoppekran er montert på inntaksledning i samme område.

Varmepumpe fra TOSHIBA.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

Varmtvannstank plassert i kjeller i rom uten sluk. Varmtvannstank er en veggmontert bereder på ca. 20 liter fra 2010 (kilde tidligere tilstandsrapport).

Nyere sikringsskap plassert i trapperom. Alder er ukjent men eier forteller at sikringsskapet er oppradert under tidligere eiers eie av boligen/fritidsboligen.

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600. Brann og røykvarslere er innenfor gjeldende krav, brannsikkerheten er ivaretatt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser
Det er registrert bruk av fuktsikring mot mur på enkelte partier,, men omfang og alder er ukjent. Det er tydelige tegn på fuktinntrengning i kjeller, spesielt i områder hvor taknedløp leder vann mot grunnmur.

Grunnmur av støpte betongblokker og lettklinkerblokker, pusset utside fundamentert ned på sålefundament av betong, som mye var brukt på oppførings tidspunktet.
Gulv støpt plate mot grunn.

Terrenget rundt boligen er relativt flatt. Noe fall mot nord-øst på deler at tomten rundt boligen.

Avløpsrør av støpejern.
Vannledning er av plast og tilknyttet privat brønn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

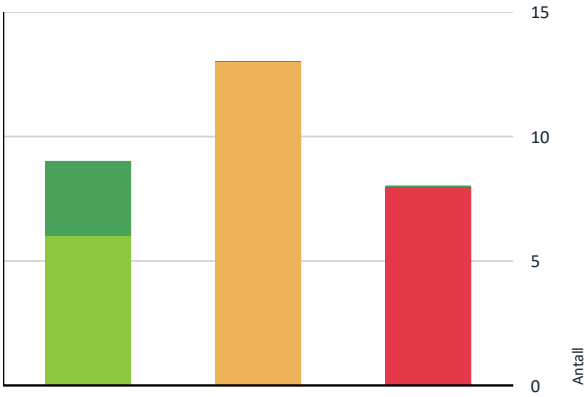
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Ferdigattest er fremlagt.

Det foreligger bygningstegninger i kommunens arkiv, men det er gjort endringer i fra disse. Endringene er ikke søknadspliktig da de ikke er endinger i bruken av rommet, eller berører bære systemet.

Sammendrag av boligens tilstand

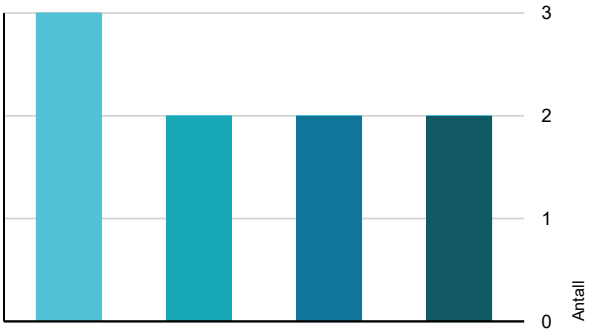
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.

Reguleringsmessig forhold er ikke belyst i rapporten. Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket, etc.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Overskyet, tåke med sprette regnbyger, ca. 7 grader.

- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 3, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert skader og slitasje på taktekkingen, inkludert mosevekst, knekte stein og manglende mønestein.

Tettesjiktet (papp) har sprekker som kan føre til lekkasjer.

Sløyfer og lekter er festet med blank spiker, noe som medfører risiko for rust og påfølgende utettheter.

Det er observert avvik i lekteavstand, og det foreligger indikasjoner på begynnende råte i sløyfer og lekter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Taknedløp ved grunnmur, manglende bortføring av vann, noe som kan medføre fuktbelastning på konstruksjonen (se kommentar under "Rom under terreng").

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, i strid med krav til sikkerhet ved tilsyn og vedlikehold.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet, vurderes fraværet som en potensiell risiko for personskade ved snøras.

Forskriftsmessig vurdering (TEK17):

Krav om snøfangere ble innført i Byggteknisk forskrift (TEK17) og gjelder for:

Granulerte/skiferbestrødde produkter: fritak opp til 27° takvinkel.

Formålet med kravet er å forhindre snøras og istapper som kan utgjøre fare for personer under taket.

Selv om snøfangere ikke var påkrevd ved oppføring, anbefales det å etablere slike tiltak, der det er naturlig ferdsel for å ivareta personsikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr, spesielt mus, over og mellom isolasjonen mot varm himling.

Takkonstruksjonen har skjevheter (ikke omfattende) og er synlig ved besiktigelse utvendig, og dels i innvendig himling. Anbefaler undersøkelser ved en oppgradering av taktekking og yttervegger.

Fuktmåling ble utført i taksperrer og undertak ved pipegjennomføring, med verdier mellom 17,9 og 18,5 %. Dette er noe forhøyet, og gir risiko for utvikling av sopp og mugg. Det er registrert fuktmerker i undertaket, som kan ha sammenheng med alder og utførelse av takets tettesjikt (se kommentar under "Taktekking").

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Punktering i 2-lags glass er observert ved gråtonet dugg mellom glasslagene, noe som varierer med temperatur og luftfuktighet.

Kjellervinduer har sprekker eller manglende kitt, og det er registrert kondens på innsiden av glassene.

Kondens og manglende tetting skaper forhold som kan føre til sopp, mugg, råte og skadedyr.

Vinduene har nådd eller overskredet forventet brukstid for denne typen konstruksjon og materialvalg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er mistanke om at drenering er ute av funksjon, og at overflatevann og vann fra nedløp bidrar til fuktproblemer langs ytterveggene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

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

Trappen har konstruksjonsskjevheter.

Inntrinnet følger ikke anbefalt trappeformel, noe som kan påvirke sikkerhet og brukervennlighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Fuktinntrengning er spesielt tydelig ved taknedløp og lavpunkter i terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtromsløsningen som er beskrevet er relativt vanlig for fritidsboliger av denne type og alder. Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtsone, noe som resulterer i angitt TG, som er angitt for bruk i 3600.
Utfordringen med valgte løsning:
- Panel anses ikke som en tett løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing og annen vannbruk (servant).
- Dusjkabinettet er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.
- I forhold til rommets totale størrelse i kvm. er hele rommet i en våtsone.
- Rommet har ikke sluk i gulv eller fall som kan føre unna eventuelt lekasjevann fra andre installasjoner (servant).
- Det er ikke etablert sokkelflis mot vegger og panelet er ført helt ned til gulv. Panelet som er ført ned til grunn, vil føre til kapillært oppsug av vann ved lekkasje, og fare for vann inn i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

På enkelte deler av fasaden har kledningen kort avstand til terreng. Anbefalt avstand mellom kledning og grunn er minimum 300 mm, for å forhindre kapillært oppsug av fukt fra tilstøtende materialer eller vegetasjon.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det mangler pakning mellom dørblad og karm på terrassedør. Det vil kunne oppleves trekk av kald luft på vinterstid, eller når det blåser mye ute.

Det er observert avskaling av tettefunksjon på terrassedørens glass, og det kan ikke utelukkes at treverket har nedsatt fiberkvalitet eller begynnende råteutvikling.

Normal brukstid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflatebehandling er svekket, og det foreligger behov for vedlikehold.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Skorsteinen har lav høyde over møne, noe som kan påvirke trekk og sikkerhet.

Teglsteinspiper i eldre bygg er erfaringsmessig utsatt for slitasje og kan ha behov for rehabilitering.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det mangler tilstrekkelig innfesting av rør, og røropplegget fremstår som ustrukturert og umerket.

Rørføringene til tappesteder i 1. etasje har manglende eller svakt festet innføring, noe som kan indikere risiko for lekkasjer og mekanisk belastning.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke dokumentert vannkvalitet fra brønn. Det foreligger ingen prøveresultater som bekrefter hygienisk eller teknisk kvalitet.

Det er ikke opplyst om rutiner for vedlikehold, eller utskifting av vannfilter.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Nyere sikringsskap plassert i trapperom. Alder er ukjent men eier forteller at sikringsskapet er oppradert under tidligere eiers eie av boligen/fritidsboligen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Det er ikke registrert mangler eller svikt ved avløpsrør eller vannledning basert på visuell inspeksjon.

Vanntrykket var varierende ved befaring, noe som sannsynligvis skyldes at kompressor og trykkanlegg ikke var tilkoblet strømnettet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstand, alder eller vedlikehold av avløpssystemet eller vannledningen.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ved test med papir ble det registrert nedsatt effekt av ventilatoren. Vask av filter eller bytte av kullfilter vil øke effekten.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

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

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er inspisert fra utsiden og fra takflaten. Taktekking består av dobbeltkrummet betongstein med ukjent alder, og takvinkelen er målt til ca. 22 grader. Undertaket er av eldre type papp, med sløyfer og steinlekter som vurderes å være fra byggeåret. Pappen viser tydelige aldersrelaterte sprekker.

Normal levetid for taktekking for tak med betongstein, er 30-60 år.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert skader og slitasje på taktekkingen, inkludert mosevekst, knekte stein og manglende mønestein.

Tettesjiktet (papp) har sprekker som kan føre til lekkasjer.

Sløyfer og lekter er festet med blank spiker, noe som medfører risiko for rust og påfølgende utettheter.

Det er observert avvik i lekteavstand, og det foreligger indikasjoner på begynnende råte i sløyfer og lekter.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Konsekvens:
Aldersrelaterte svekkelser i taktekking og undertak øker risikoen for vanninntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner.

Tiltak:
Det anbefales full utskifting eller omfattende utbedring av taktekking og undertak. I samme operasjon bør renner, nedløp og beslag rundt pipe vurderes skiftet. Det anbefales å innhente pristilbud fra minst tre kvalifiserte aktører.

Kostnadsestimat:
Estimatet omfatter total renovering av taktekking, undertak, sløyfer og lekter, samt utskifting av beslag, renner og nedløp. Estimatet er veiledende og må ikke betraktes som et konkret tilbud.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet sink. Komponentene, inkludert frontblikk, er fra byggeåret og har nådd en alder der slitasje og deformasjoner er tydelig synlige.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Taknedløp ved grunnmur, manglende bortføring av vann, noe som kan medføre fuktbelastning på konstruksjonen (se kommentar under "Rom under terreng").

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, i strid med krav til sikkerhet ved tilsyn og vedlikehold.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet, vurderes fraværet som en potensiell risiko for personskade ved snøras.

Forskriftsmessig vurdering (TEK17):

Krav om snøfangere ble innført i Byggteknisk forskrift (TEK17) og gjelder for:

Granulerte/skiferbestrødde produkter: fritak opp til 27° takvinkel.

Formålet med kravet er å forhindre snøras og istapper som kan utgjøre fare for personer under taket.

Selv om snøfangere ikke var påkrevd ved oppføring, anbefales det å etablere slike tiltak, der det er naturlig ferdsel for å ivareta personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Konsekvens:
Renner, nedløp og beslag har oppbrukt sin brukstid.
Manglende bortledning av vann og deformerte komponenter kan føre til fuktskader og redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner. Manglende adkomst til pipe, kan hindre lovpålagt tilsyn og vedlikehold. Fravær av snøfangere kan medføre risiko for skade på personer og eiendom.

Tiltak:
- Nye takrenner og nedløp må monteres for å sikre funksjonell vannavledning.
- Stigtrinn eller annen godkjent adkomstløsning til pipe må etableres.
- Snøfangere bør monteres på utsatte områder for å ivareta personsikkerhet, selv om dette ikke er et forskriftskrav for byggetidspunktet.

Kostnadsestimatet:
Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med taktekking og utføres på samme tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon med ca. 100 mm tykkelse, fra byggeår 1965. Konstruksjonen er dimensjonert og isolert i henhold til byggetidens standard. Det er benyttet papp som fukt- og vindtetting, slik det var vanlig på oppføringstidspunktet. Veggene har liggende skråskjært bordkledning som er overflatebehandlet flere ganger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

På enkelte deler av fasaden har kledningen kort avstand til terreng. Anbefalt avstand mellom kledning og grunn er minimum 300 mm, for å forhindre kapillært oppsug av fukt fra tilstøtende materialer eller vegetasjon.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Manglende lufting og musesperre, kombinert med kort avstand til terreng, øker risikoen for fuktopptak og utvikling av råteskader. Råte i bordkledningen kan spre seg til tilstøtende bord og videre inn i veggkonstruksjonen. Uten tilstrekkelig lufting bak kledningen, vil eventuell fuktighet som trenger inn ikke kunne tørke ut, noe som gir gode vekstvilkår for råtesopp og mugg.

Tiltak:

Ved utskifting av bordkledning med påviste råteskader anbefales det at veggkonstruksjonen samtidig oppgraderes i henhold til dagens byggtekniske krav og anbefalinger.
Dette innebærer:
Etterisolering av yttervegg for å forbedre byggets energieffektivitet og komfort.

Montering av ny vindtetting/vindsperre for å sikre mot luftlekkasjer og fuktinntrengning.

Etablering av tilstrekkelig lufting bak kledning for å muliggjøre uttørking av eventuell fukt.

Innsetting av musesperre i nedre kant av konstruksjonen, for å hindre skadedyr i å trenge inn. Tiltaket vil være med å redusere dagens plager med forekomster av mus inne i 1. etasje men spesielt på loft (se kommentar under "Takkonstruksjoner/loft").

Disse tiltakene vil redusere risikoen for fremtidige fuktskader, forbedre inneklima, og bidra til økt levetid for både kledning og underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Det registreres råte i belistning bak nedløp.



Kort avstand mellom kledning og grunn.



Panelet er værslitt.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av saltak med prefabrikkerte W-takstoler fra byggeår, opplagret på yttervegger og innvendige bærevegger. Kaldtloftet er isolert med ca. 100 mm. mineralull, i henhold til byggetidens standard. Det er ikke registrert diffusjonssperre mellom varm og kald side. Lufting er etablert gjennom gesimskasser ved overgang mellom yttervegg og tak. Undertaket er utført med rupanel. Tettesjikt (se kommentar under "Taktekking").

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr, spesielt mus, over og mellom isolasjonen mot varm himling.

Takkonstruksjonen har skjevheter (ikke omfattende) og er synlig ved besiktigelse utvendig, og dels i innvendig himling. Anbefaler undersøkelser ved en oppgradering av taktekking og yttervegger.

Fuktmåling ble utført i taksperrer og undertak ved pipegjennomføring, med verdier mellom 17,9 og 18,5 %. Dette er noe forhøyet, og gir risiko for utvikling av sopp og mugg. Det er registrert fuktmerker i undertaket, som kan ha sammenheng med alder og utførelse av takets tettesjikt (se kommentar under "Taktekking").

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Skadedyr:
Risiko for inntrenging av skadedyr, spesielt mus, er til stede i eldre boliger, særlig i overgangsperioden høst/tidlig vinter. Aktiviteten er godt synlig over og mellom isolasjon mot varm himling. Det bør gjøres nærmere undersøkelser og finne mulig adkomst, for å sette opp begrensninger. En vanlig adkomst er mellom utvendig kledning og vindsperre av papp (se anbefalt tiltak under "Yttervegger").

Ytterligere inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales. Oppretting av skjevheter eller eventuelt forsterkninger, er naturlig å gjennomføre ved en oppgradering av andre tiltak, på taket og yttervegg.
En årsak kan være redusert kapasitet på bæring over vindu i forhold til påførte laster, spesielt om vinteren.

Utbedringskostnader:
Utbedringskostnader er for bekjempelse av skadedyr og ytterligere besiktigelse av en fagperson. Skjevheter i konstruksjonen må utbedres i sammenheng med andre tiltak på taket (se Taktekking, Nedløp og beslag, og anbefalte tiltak under Veggkonstruksjon).

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det måles fukt i undertak og taksperre ved pipe.



Tydelige tegn etter aktivitet av mus på loftet.



Det mangler isolasjon ved pipe



Det registreres skjevheter på ett punkt i takflaten.

TG 3 Vinduer

Vinduer i boligen består hovedsakelig av malte trevinduer fra 1977 med 2-lags isolerglass. Kjellervinduer er utført med 1-lags glass, eller koblet glass fra byggeåret. Konstruksjon og isolasjonsverdi samsvarer med byggetidens standard.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Punktering i 2-lags glass er observert ved gråtonet dugg mellom glasslagene, noe som varierer med temperatur og luftfuktighet.

Kjellervinduer har sprekker eller manglende kitt, og det er registrert kondens på innsiden av glassene.

Kondens og manglende tetting skaper forhold som kan føre til sopp, mugg, råte og skadedyr.

Vinduene har nådd eller overskredet forventet brukstid for denne typen konstruksjon og materialvalg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Punkterte og skadde glass reduserer isolasjonsevnen, og kan føre til ytterligere nedbrytning av karm og ramme. Kondens og fuktopphopning, øker risikoen for biologisk skade og dårlig inneklima. Vinduene har generelt lav teknisk og funksjonell standard.

Tiltak:
Vinduer med punkterte eller sprukne glass må skiftes ut, enten ved utskifting av hele vinduet, eller kun glassene der dette er teknisk og økonomisk hensiktsmessig.

Gitt vinduenes generelle tilstand og alder, anbefales full utskifting i forbindelse med andre oppgraderinger som etterisolering og utskifting, av utvendig kledning.

Nye vinduer vil gi bedre energieffektivitet og komfort.

Kostnadsestimat:
Estimatet gjelder utskifting av samtlige vinduer i boligen, utført av profesjonell aktør. Estimatet er veiledende og må ikke sammenlignes med konkrete tilbud. Det anbefales å innhente pristilbud fra flere leverandører.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vinduene er produsert i 1977.



Kjellervindu.



Vindu og karmer har oppbrukt sin funksjonstid. Det registreres nedsatt fiberkvalitet i karmen, som er stadiet før råte.

TG 2 Dører

Inngangsdøren er en teakdør med malt utside og original Teakfinish på innsiden. Døren har et lite 2-lags glassfelt, og alder er ikke kjent.

Terrassedøren har ca. 60 % glassflate med koblet glass og er fra byggeåret. Begge dørene er utført i tre og har vært utsatt for vær og ytre påvirkninger over tid.

Tett heltre dør i kjeller med ukjent alder, mye tyder på at den er fra ca. slutten av 1970-tallet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Det mangler pakning mellom dørblad og karm på terrassedør. Det vil kunne oppleves trekk av kald luft på vinterstid, eller når det blåser mye ute.

Det er observert avskaling av tettefunksjon på terrassedørens glass, og det kan ikke utelukkes at treverket har nedsatt fiberkvalitet eller begynnende råteutvikling.

Normal brukstid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Utettheter og punkterte glass, reduserer dørens isolasjonsevne og kan føre til fuktskader i karm og ramme. Kondensering og manglende pakning, gir risiko for dårlig inneklima og økt energiforbruk. Dørene har nådd eller overskredet forventet brukstid, og teknisk tilstand er lav.

Tiltak:
Lokal utbedring bør vurderes der det er teknisk og økonomisk hensiktsmessig.

Dører med punkterte eller sprukne glass må påregnes skiftet, enten som hele enheter, eller ved utskifting av glass.

Fuktskader i treverk kan medføre behov for utskifting av hele dører.

På generelt grunnlag og med hensyn til alder og tilstand anbefales utskifting av dørene. Dette vil også gi bedre energieffektivitet og komfort.

Tilstandsgraden er satt for ytterdør som har en viss gjenværende brukstid, men det anbefales å bytte dørene ved en kommende oppgradering av fasade, derfor blir et estimat satt.

Kostnadsestimat:
Estimatet gjelder utskifting av ytterdør og terrassedør, utført av profesjonell aktør. Estimatet er veiledende og må ikke sammenlignes med konkrete tilbud. Det anbefales å innhente pristilbud fra flere leverandører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Koblet glass, tegn til innvendig skader, det kan ikke utelukkes nedsatt fiberkvalitet i trevirket eller begynnende råte.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av bjelkelag med impregnert konstruksjonsvirke. Gulv med terrassebord i impregnert treverk og håndløper av tre. Rekkverk holder ikke høyde til dagens krav i forskrift . Gulv og rekkverk er værslitt

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflatebehandling er svekket, og det foreligger behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Selv om rekkverkets høyde er under dagens krav, foreligger det ikke krav om oppgradering til gjeldende forskriftsnivå for eksisterende bygg. Værslitt treverk og manglende vedlikehold kan redusere konstruksjonens levetid og sikkerhet, noe som gir økt behov for fremtidige tiltak.

Tiltak:
Lokal utbedring med utskifting av skadet og værslitt treverk bør gjennomføres.

Det må påregnes regelmessig vedlikehold og ny overflatebehandling av terrassegulv og rekkverk.

En helhetlig oppgradering av balkongen kan bli aktuelt innen kort tid, avhengig av videre utvikling og tilstand.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er utført med materialvalg og utførelse typisk for byggetiden.

Gulv: Alle rom har lakkerte heltregulv av gran, som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Badet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vegger: Veggene er kledd med behandlet furupanel i alle rom, med unntak av bad og soverom hvor panelet er ubehandlet. I stuen er det liggende panel på to av veggene, høvlet med utforming som etterligner tømmer.

Himling (tak): Himlingene er kledd med overflatebehandlet furupanel i alle rom, med unntak av bad og soverom, hvor panelet er ubehandlet.

Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard.
Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppføring.
Det er ikke uvanlig å merke litt rystelser i bjelkelaget fra denne byggetiden, noe som er helt ufarlig.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av Stue, spisestue og kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm. over hele rommet, og ca. 2 mm. over 2 meter.

TG 2 Radon

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon.
Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen er utført med radonsperre.

Ifølge NGU, viser kart moderat til lave forekomster av Radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det kan ikke utelukkes, at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger. Eventuelle tiltak bør settes inn etter målte resultater.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har registrert to-løpet teglsteinspipe. Det er opplyst at ildstedet i stue ble installert av tidligere eier, før siste eierskifte. Ildstedet er en lukket ovn med glass og innslag av kleberstein, som gir god varmelagring og jevn varmeavgivelse.

Vurdering av avvik:

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

Skorsteinen har lav høyde over møne, noe som kan påvirke trekk og sikkerhet.

Teglsteinspiper i eldre bygg er erfaringsmessig utsatt for slitasje og kan ha behov for rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Konsekvens:
Lav pipe kan gi redusert trekk og økt risiko for røyknedslag. Slitasje og alder på pipeløpet kan medføre svekket sikkerhet og økt risiko for brann. Tidspunkt for rehabilitering vurderes som nært forestående.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere innsetting av rustfritt stålrør eller annen godkjent løsning for å øke sikkerheten og forbedre trekkforhold.

Ved rehabilitering av pipe eller installasjon av nytt ildsted skal tiltaket meldes til brannvesenet.

Rehabilitering av skorstein er søknadspliktig og skal utføres av fagperson med nødvendig ansvarsrett.

Anbefalt høyde på skorstein over møne er minimum 80 cm, og dette bør vurderes ved eventuelle tiltak.





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ytterveggene er oppført i pusset lettklinkerstein og betongstein. Vegg mot sør er ikke innvendig pusset. I underetasjen/kjeller er det registrert fukt- og råteskader i treverk, spesielt i sørøst hjørne ved trapp og i svill og nedre deler av vegg bak varmtvannsbereder mot nordfasade. Det er synlige kalkutslag og fuktmerker på yttervegger, noe som indikerer fuktbelastning over tid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er mistanke om at drenering er ute av funksjon, og at overflatevann og vann fra nedløp bidrar til fuktproblemer langs ytterveggene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Vedvarende fuktbelastning kan føre til ytterligere biologisk nedbrytning av treverk og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende ventilasjon og drenering gir økt risiko for muggvekst, dårlig inneklima og strukturelle skader. Kapillært oppsug fra grunn og vegg kan forverre tilstanden dersom tiltak ikke iverksettes.

Tiltak:
Alt råteskadet treverk i kjeller må fysisk fjernes og erstattes med nytt.

Det må etableres tiltak som hindrer kapillært oppsug, eksempelvis fuktsperre eller oppbygging med fuktsikre materialer.

Kjelleren bør ha mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

Drenering og utvendig tettesjikt må kontrolleres og eventuelt utbedres.

Avrenning fra tak og nedløp må ledes bort fra grunnmur for å redusere vannpåvirkning.

Det registreres noe aktivitet av mus i kjeller. eier undersøker hvor tilkomst kan være. Det anbefales at skadedyr problemet ses under ett og at tiltak muligens bør være å kontakte profesjonell hjelp (kommentert tidligere).

Kostnadsestimat:
Tidligere eier har revet ut alt av trevirke som kan suge opp og skape problemer i kjeller. Det står imidlertid igjen noe arbeid med å få resterende fuktskadet trevirke ut av boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000









TG 3 Innvendige trapper

Trappen til kjeller er plassbygget og fra byggeår 1965. Utførelsen samsvarer med byggetidens standard, men har flere mangler sett opp mot dagens krav i byggteknisk forskrift (TEK17).

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har konstruksjonsskjevheter.

Inntrinnet følger ikke anbefalt trappeformel, noe som kan påvirke sikkerhet og brukervennlighet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende rekkverk og håndløper, samt for store åpninger, gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker. Skjevheter og avvik fra trappeformel, kan gjøre trappen vanskelig å bruke, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet og ergonomi.

Tiltak:
Det anbefales å etablere rekkverk og håndløper i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn må reduseres til forskriftsmessig nivå.

Skjevheter bør rettes opp, og trappen bør tilpasses bedre trappeformel for trygg og komfortabel bruk.

Ved større oppgraderinger i kjeller, anbefales full utskifting av trappen, til løsning som tilfredsstiller dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Finer dører fra byggeår. Innvendig dører er fra byggeår, er overflatebehandlet en eller flere ganger. Normal bruksslitasje.

Normal brukstid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Det er ingen dokumentasjon. Eier har ingen opplysninger for når bad med panel på vegger, og flis på gulv er oppført. Badet har ikke sluk i gulv.
Badet er installert med servantskap og nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett og Cinderella toalett (hytte toalett med brennkammer).

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtromsløsningen som er beskrevet er relativt vanlig for fritidsboliger av denne type og alder. Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtsone, noe som resulterer i angitt TG, som er angitt for bruk i 3600.
Utfordringen med valgte løsning:
- Panel anses ikke som en tett løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing og annen vannbruk (servant).
- Dusjkabinettet er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.
- I forhold til rommets totale størrelse i kvm. er hele rommet i en våtsone.
- Rommet har ikke sluk i gulv eller fall som kan føre unna eventuelt lekasjevann fra andre installasjoner (servant).
- Det er ikke etablert sokkelflis mot vegger og panelet er ført helt ned til gulv. Panelet som er ført ned til grunn, vil føre til kapillært oppsug av vann ved lekkasje, og fare for vann inn i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Den eksisterende løsningen forutsetter bruk av et tett dusjkabinett. Alternative dusjløsninger krever ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, og sikker avrenning av eventuelt lekasjevann til sikkert sluk.
Ettersom baderommet har en usikker tettesjikt av gulv, og mangel på fall og sluk, er det hensiktsmessig å vurdere en mer omfattende oppgradering av badet. I kostnadsestimatet er det tatt høyde for en oppgradering av alle våtsonene på badet (gulv og vegger). Det er viktig at oppgraderingene oppfyller kravet til tettesjikt, og ivaretar lekasjevann etter gjeldende forskrift for våtrom.
Det er viktig å merke seg at selv i en fritidsbolig med begrenset bruk, kan hyppige perioder med konsentrert dusjbruk (for eksempel under helgebesøk eller ferieuker) akselerere fuktskader. Dette skylles at tørkeperiodene mellom bruk blir kortere, og kan hindre effektiv uttørking. Dette gir risiko for fuktskader/muggvekster i konstruksjoner.

Kostnadsestimat:
Selv om rommet ikke er så stort, kan kostnadene variere i stort omfang, valg av løsning og materialer har stor betydning på den totale kostnaden. Rive arbeid vil kynne utføres av en ikke fagkyndig person og vil kunne bidra til å få kostnadene ned.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fukt undersøkelser med bruk av hammerelektrode med lange isolerte pigger, inn i bunnsvill fra entre'. Ingen avvik ble registrert.
For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2017. Takhøye overskap. hvor tre av overskapene. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap. Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Det er ikke montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk.

Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Det ble registrert noe aktivitet av mus på kjøkkenet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Omlufts ventilator er funksjonstestet, og har noe redusert funksjon.
Omluft ventilatoren er ikke kombinert med balansert ventilasjon, derfor blir angitt TG satt etter krav i NS 3600:2018.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ved test med papir ble det registrert nedsatt effekt av ventilatoren. Vask av filter eller bytte av kullfilter vil øke effekten.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Ved bruk av omluftsventilator kreves jevnlig vask av filter og bytte av kullfilter minimum to ganger i året, avhengig av bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er utført i plast, med røropplegg som går fritt rundt i underetasjen. Alder på anlegget er ukjent. Rør-i-rør-systemet, som ble vanlig fra tidlig 2000-tall, er benyttet, men med mangelfull utførelse og dokumentasjon. Stoppekran er plassert på inntaksledning før trykkpumpe og vannfilter i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det mangler tilstrekkelig innfesting av rør, og røropplegget fremstår som ustrukturert og umerket.

Rørføringene til tappesteder i 1. etasje har manglende eller svakt festet innføring, noe som kan indikere risiko for lekkasjer og mekanisk belastning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende lekkasjesikring og ufagmessig utførelse gir økt risiko for vannskader. Umerkede rørkurser og manglende innfesting kan vanskeliggjøre vedlikehold og reparasjoner, og redusere anleggets driftssikkerhet. Uten fagmessig kontroll kan anlegget være i strid med krav til sikker vanninstallasjon.

Tiltak:
Anlegget bør kontrolleres av fagperson med nødvendig kompetanse og godkjenning.

Rørkurser i rør-i-rør-systemet, må merkes tydelig.

Lekkasjesikring må etableres, med tilkobling til sluk eller annen godkjent løsning.

Innfesting og føring av rør må utbedres, for å sikre stabilitet og redusere risiko for skade.

Det anbefales å dokumentere anlegget i henhold til krav for vanninstallasjoner.

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør blir registrert med åpen rørføring i kjeller. Avløpsrørene er av plast til samlepunkt, med overgang til støpejern ut til utvendig infiltrasjonsgrøft
Avløp er tilknyttet sprede grøft og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med
forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Staking av avløp kan skje via installasjoner.





TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegg, og mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vannforsyning til eiendommen skjer via privat brønn. Vann tilføres bygningen gjennom vannpumpe og kompressor som er plassert i kjeller, og som sørger for vanntrykket i anlegget. Stoppekran er montert på inntaksledning i samme område. Det er registrert vannfilter montert på utgående vannledning. Det foreligger ingen dokumentasjon eller målinger av vannkvalitet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke dokumentert vannkvalitet fra brønn. Det foreligger ingen prøveresultater som bekrefter hygienisk eller teknisk kvalitet.

Det er ikke opplyst om rutiner for vedlikehold, eller utskifting av vannfilter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og kontroll av vannkvalitet kan medføre helsemessig risiko ved bruk til drikkevann og matlaging. Uten regelmessig vedlikehold og kontroll av filter og trykkanlegg kan det oppstå tekniske feil eller forurensning i anlegget.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre vannprøve for å dokumentere vannkvalitet, i henhold til krav i drikkevannsforskriften.

Vannfilter bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.





TG 1 Varmesentral

Varmepumpe fra TOSHIBA.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig, og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.
Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstank plassert i kjeller i rom uten sluk. Varmtvannstank er en veggmontert bereder på ca. 20 liter fra 2010 (kilde tidligere tilstandsrapport). Det foreligger ingen opplysninger om at varmtvannsberederen ikke fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Nyere sikringsskap plassert i trapperom. Alder er ukjent men eier forteller at sikringsskapet er oppradert under tidligere eiers eie av boligen/fritidsboligen.

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.
   1965 Anlegget har blitt oppgradert ved tidligere eiers eie men det forenligere ingen dokumentasjon. Nyere sikringsskap med automatsikringer.

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

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 foreligger ingen samsvarserklæringer på anlegget. Det er utført arbeid, som installering av nytt sikringsskap og belysning på kjøkken, i senere tid.

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?
   Ukjent

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?

Tilstandsrapport

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 ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anlegget har mangler i form av dokumentasjon. Det er registrert eldre kabelføringer og betjeningspunkter i kjeller.
    På grunn av manglende dokumentasjon/samsvarserklæringer og observert bruk av skjøteledninger, blant annet til vannpumpe for vann i underetasjen, anbefales det en "NEK 405-2-3. Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig, ved avhending (salg)".

Generell kommentar

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

El-anlegget med automatsikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende.
Ved kontroll av dokumentasjon, mangler det samsvarserklæringer på alle oppgraderinger etter 1999.
Det bemerkes at anlegget kan ha skjulte feil og mangler, som faller utenfor tilstandskontrollen til takstingeniør.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600.
Brann og røykvarslere er innenfor gjeldende krav, brannsikkerheten er ivaretatt.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er registrert bruk av fuktsikring mot mur på enkelte partier,, men omfang og alder er ukjent. Det er tydelige tegn på fuktinntrengning i kjeller, spesielt i områder hvor taknedløp leder vann mot grunnmur. For bygg oppført rundt 1970 er det normalt benyttet grunnmursplast som tettesjikt mellom mur og jordmasser. Grunnmursplast ble introdusert som standard fuktsikring på begynnelsen av 1970-tallet.

Normal forventet levetid for drenering og grunnmursplast er 20–60 år, avhengig av utførelse og vedlikehold.

Årstall: 1965

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Fuktinntrengning er spesielt tydelig ved taknedløp og lavpunkter i terreng.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende eller svekket fuktsikring og drenering gir økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og innvendige konstruksjoner. Dette kan føre til muggvekst, råte, dårlig inneklima og redusert levetid for tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak:
Det må foretas utskiftning av drenering og tettesjikt langs grunnmur.

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering, anbefales det å etablere fall i terrenget på minimum 1:50 i en bredde på 3 meter, fra grunnmur.

Taknedløp bør ledes bort fra grunnmur for å redusere vannbelastning.

Fuktsikringstiltak bør utføres av fagperson med kompetanse innen grunnarbeid og bygningsfysikk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Det registrere bruk av grunnmurplata på enkelte steder, alder er ikke kjent.



Selv om det blir registrert grunnmurplata blir det observert fukt i samme området innvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpte betongblokker og lettklinkerblokker, pusset utside fundamentert ned på sålefundament av betong, som mye var brukt på oppførings tidspunktet.
Gulv støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing og derav kan forholdene lett observeres for eventuelt utvikling over tid.







TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er relativt flatt. Noe fall mot nord-øst på deler at tomten rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør ser ut til å være utført i støpejern fra byggeåret. Rørene fører gråvann til infiltrasjonsgrøft, og det er ikke tilknytning til offentlig avløpsnett.

Tilstandsrapport

Vannledning er av plast og tilknyttet privat brønn. Alder på vannrørene er ukjent. Vanntrykket reguleres via kompressor og vannpumpe, plassert i kjeller. Det er montert vannfilter etter trykktank på hovedvannet.

Det gjøres oppmerksom på at privat vannforsyning krever jevnlig oppfølging og vedlikehold for å sikre tilfredsstillende funksjon og vannkvalitet. Endringer i avløpssystemet kan bli pålagt tilkobling til offentlig nett, eller etablering av lukket tank.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Det er ikke registrert mangler eller svikt ved avløpsrør eller vannledning basert på visuell inspeksjon.

Vanntrykket var varierende ved befaring, noe som sannsynligvis skyldes at kompressor og trykkanlegg ikke var tilkoblet strømnettet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstand, alder eller vedlikehold av avløpssystemet eller vannledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Varierende vanntrykk kan påvirke komfort og funksjon, men vurderes som midlertidig dersom det skyldes manglende strømtilkobling. Uten dokumentasjon på tilstand og alder er det vanskelig å vurdere levetid og risiko for fremtidige feil. Støpejernsrør har begrenset levetid, og kan være utsatt for korrosjon over tid.

Tiltak:

Det anbefales å dokumentere anleggets oppbygning og alder, med særlig fokus på avløpssystemets tilstand. Dette vil bidra til å sikre oversikt over levetid, funksjon og behov for fremtidig vedlikehold.
Det kan ikke utelukkes at kommunen på et senere tidspunkt vil stille krav om etablering av lukket tank eller tilkobling til offentlig avløpsnett der dette er tilgjengelig. Slike pålegg vil normalt være begrunnet i hensyn til miljø, helse og sikkerhet.

Vanntrykk bør kontrolleres når anlegget er i full drift.

Ved fremtidig oppgradering bør det vurderes å skifte støpejernsrør til moderne materialer med lengre levetid og bedre motstand mot korrosjon.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av både vannpumpe og kompressor, for å sikre stabilt vanntrykk.

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.



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	80			80	19
Kjeller	76			76	
SUM	**156**				**19**
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, soverom stort, soverom mellom stort, soverom, bad, stue, kjøkken, entré		
Kjeller	Verksted, gang, lagerrom, lekerom, lagerrom 2, lagerrom 3		

Kommentar

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest er fremlagt.

Det foreligger bygningstegninger i kommunens arkiv, men det er gjort endringer i fra disse. Endringene er ikke søknadspliktig da de ikke er endinger i bruken av rommet, eller berører bære systemet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	80	76

Kommentar

Enebolig	Arealet er avrundet etter matematiske avrundingsregelen for fordeling av P-rom og S-rom.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	43	41		0	1130.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fjellgårdsveien 784

Hjemmelshaver
Stangnes Kine Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Fjellgårdsveien, som er en del av fylkesvei 358. Veien strekker seg fra Bostrakkrysset og vestover til Gautefallbrua. Går gjennom et rolig og grønt område med spredt bebyggelse. Beliggenheten gir gode muligheter for friluftsliv, jakt og fiske, og området har nærhet til Gautefall, som er kjent for både vinteraktiviteter og turterreng. Dette gjør Fjellgårdsveien 784 til et attraktivt sted for dem som ønsker naturnær bolig, eller fritidseiendom med god avstand fra tettbygde strøk.

Adkomstvei

Fra Drangedal sentrum til Fjellgårdsveien 784, 3750 DRANGEDAL, er det ca. 22 min med bil. Følg fylkesvei 38 mot Gautefall, ta inn på fylkesvei 358 som går til Gautefall. Ta av til venstre etter ca. 8,5 km. Ta deretter inn privat skogsbilvei, og følg denne til en nyere bro over Fjellgardselva. Her deler veien seg, følg rett frem og opp nyere vei, som fører frem til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten fremstår som flat mot sør- vest, med noe dal mot nord -øst. Terrenget er senket på sør-øst side av boligen. Vegetasjonen er åpen naturtomt med gress, og noe tilvekst av løv-trær, på nord-vest side. Terrasse av tre og eldre lekeapparater er plassert på tomten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	4596946			

Kommentar

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.11.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	10.11.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FR5429

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stangnes, Kine Marie	9578-5994-4-509638	2025-11-10 10:45:44

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. nov. 2025

Oppdragsnummer
24-0208/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjellgårdsveien 784, 3750 DRANGEDAL

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Kine Marie Stangnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. november 2022

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: 4596946
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier jobbet i varmefag og har byttet til ny peis

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, men det er et nyere sikringsskap. Mener tidligere eier har byttet her.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Brønn og vannpumpe

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny, opparbeidet vei av JV Entreprenør. Utført november 2024. Gjenstår fortsatt planering og pussing av jordmasser.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ja, fukt i underetasjen

---

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

Ja

Beskriv: Terasse er utskiftsklar Vinduer er gamle

---

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

Eventuell kommentar: Ikke ut over alder på huset

---

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.

Ja

Beskriv: Mus

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Varmepumpe funker veldig bra. Appstyrt

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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?

Ja

Beskriv: Må lages privat avtale om brøyting. Kan samkjøre med nabohytta. Vi har tidligere brukt grunneier

---

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?

Nei

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: 24-0208/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Stangnes, Kine Marie	**2025-11-10**

Identifikasjon

bankID Stangnes, Kine Marie

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fjellgårdsveien 784
Postnr	3750
Sted	Drangedal
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	43
Bnr.	41
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-826117
Dato	18.10.2017



Eier	Ståle Rønnild
Innmeldt av	Ståle Rønnild

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjellgårdsveien 784
Postnr/Sted: 3750 Drangedal
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 18.10.2017 12:09:40
Energimerkenummer: A2017-826117
Ansvarlig for energiattesten: Ståle Rønnild
Energimerking er utført av: Ståle Rønnild

Gnr: 43
Bnr: 41
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

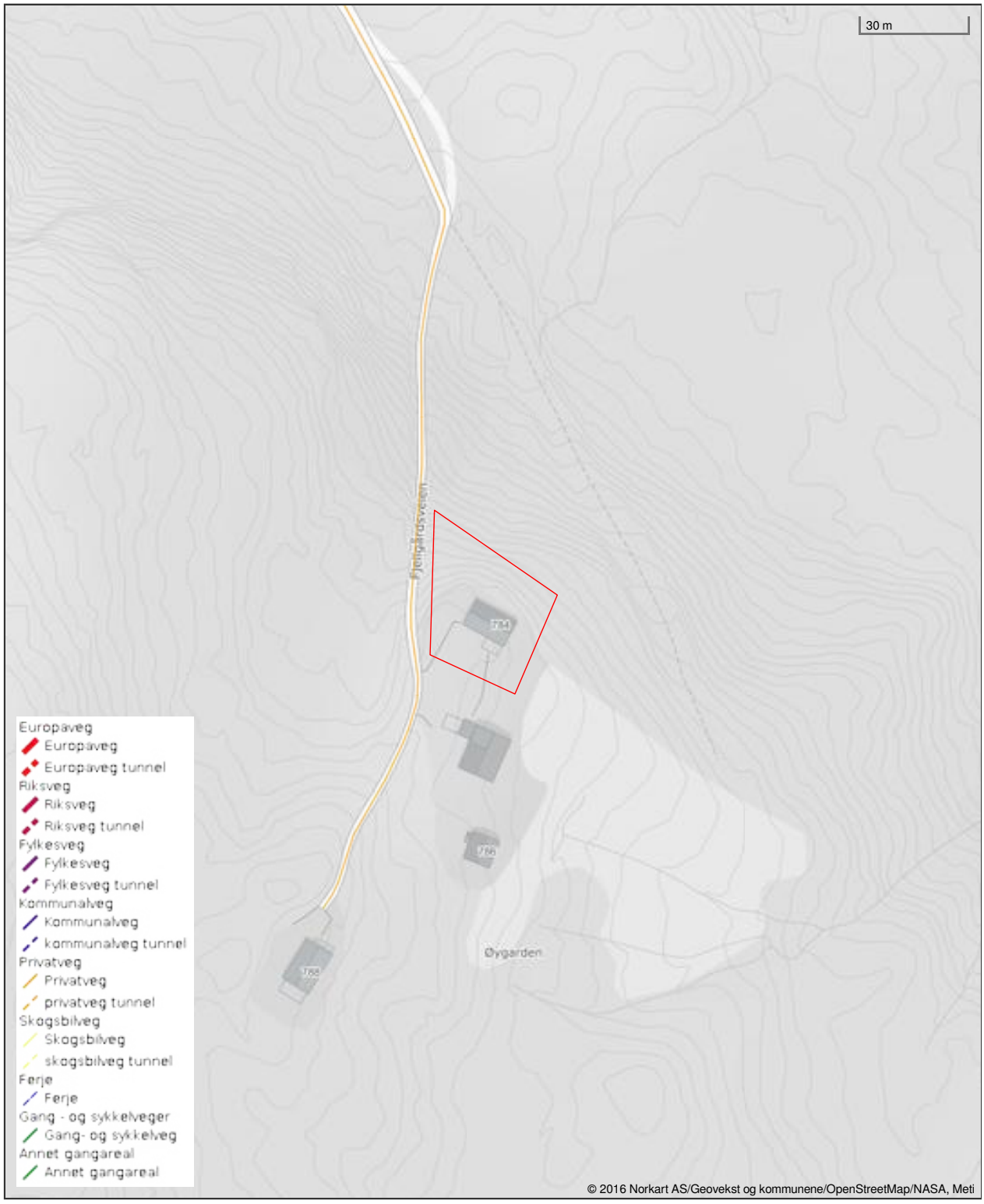
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Utskriftsdato: 03.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 4016 - 43/41//



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.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bostrak		43/44		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Enebolig		dato sak

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Odd Rønning	Bostrak	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Innsetting av 8 nye vinduer.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Drangedal den 10.april 1978

Hans Holte
bygningssjefen

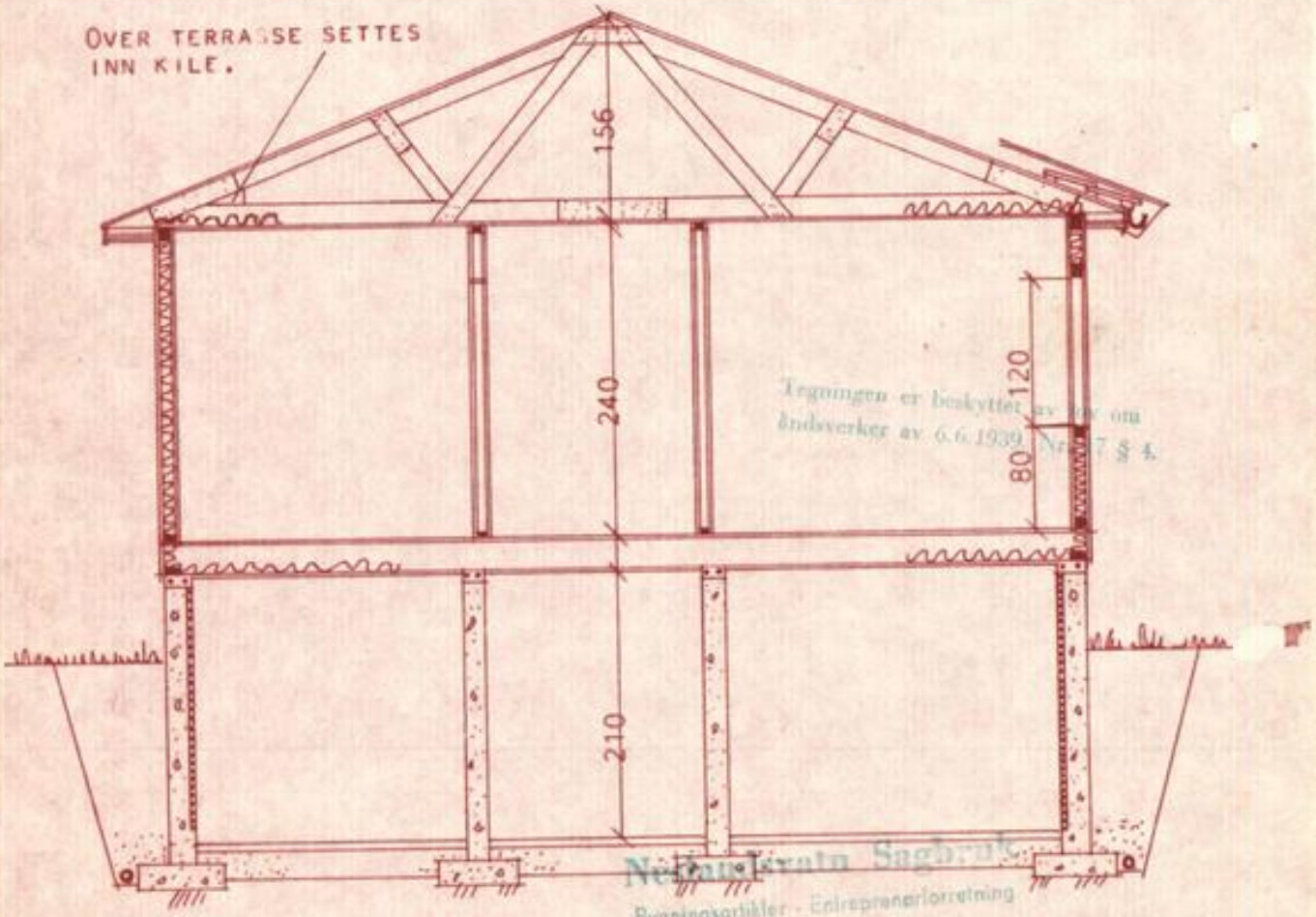
Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [x] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

41-727



Tegningen er beskyttet av lov om
åndsverker av 6.6.1930 Nr. 7 § 4.

Neslandsvatn Sagbruk
Bygningsartikler - Entreprenørforretning
NESLANDSVATN
Telefon 36

SNITT A-A.

M.2002+.

ENEBOLIG. GR.FL. 87m² LEIEAREAL 80m²

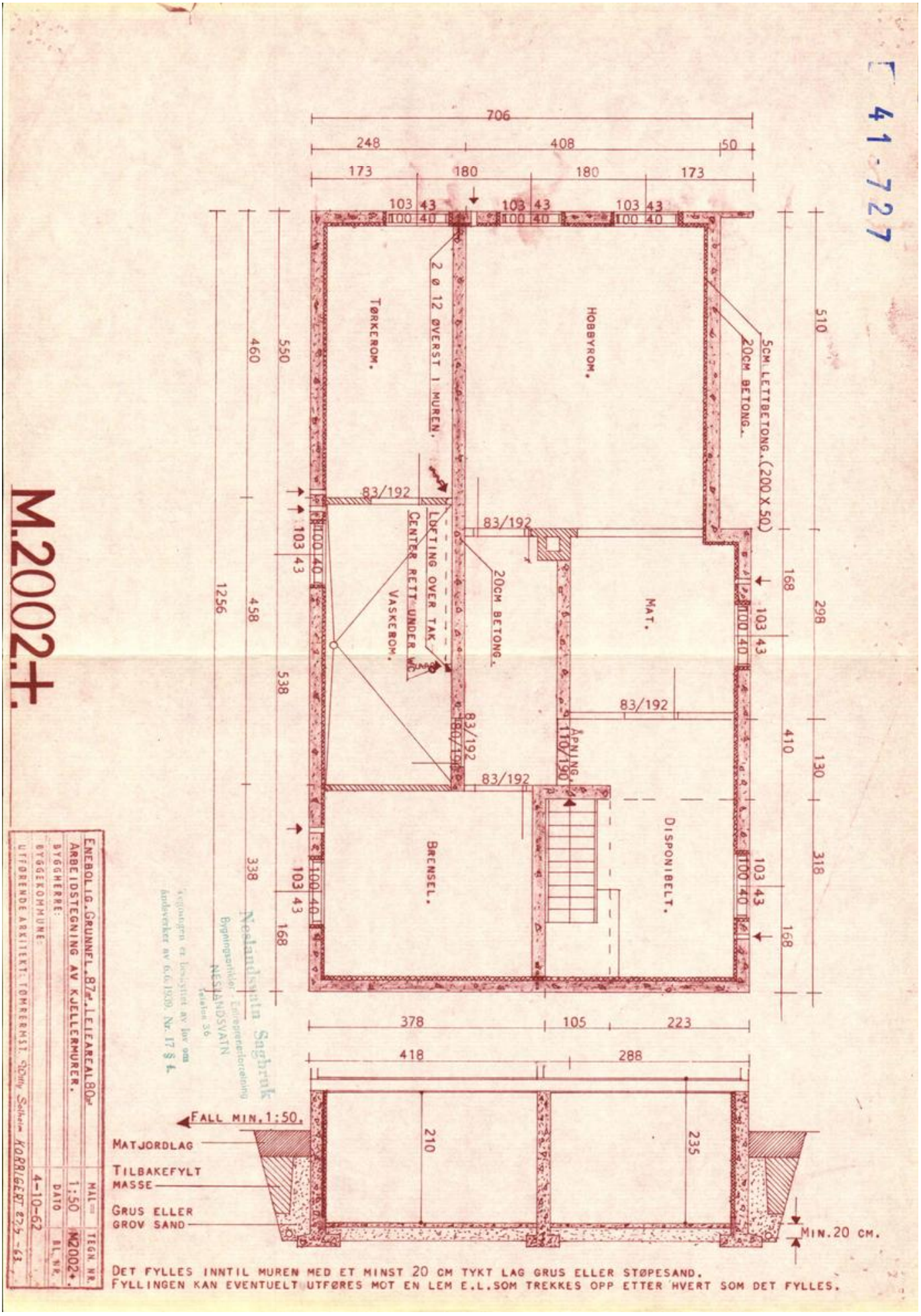
1:50 M2002+

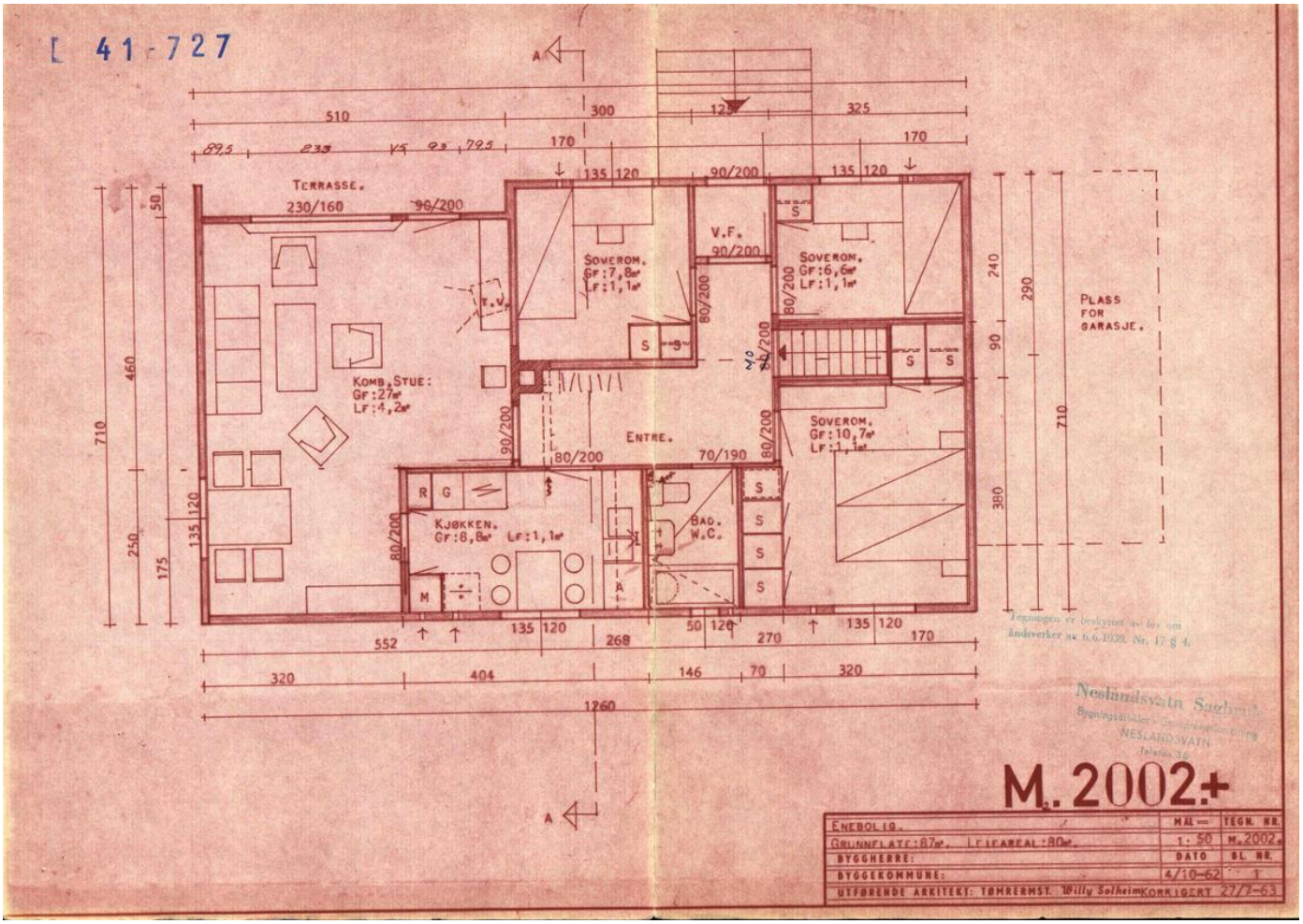
DATO 4/10/62 TEGN. NR. 3

BYGGHERRE:

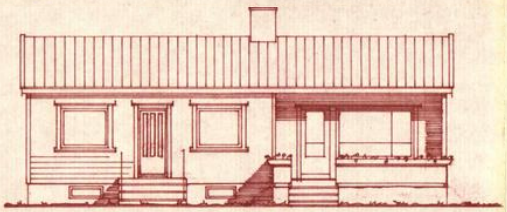
BYGGEKOMMUNE:

UTFØRENDE ARKITEKT: KORRIGERT27/7-63.

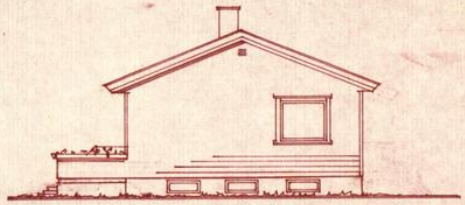

41-727
M.2002+.
706
248
408
50
173
180
180
173
103 43
100 40
TØRKEROM.
2 Ø 12 ØVERST I MUREN.
HOBBYROM.
5CM LETTBETONG. (200 X 50)
20CM BETONG.
510
460
550
83/192
LUFTING OVER TAK
CENTER RETT UNDER VASKEROM.
20CM BETONG.
MAT.
168
298
1256
458
538
ÅPNING 110/190
410
130
BRENSEL.
DISPONIBELT.
338
318
168
378
105
223
418
288
FALL MIN. 1:50.
MATJORDLAG
TILBAKEFYLT MASSE
GRUS ELLER GROV SAND
210
235
MIN. 20 CM.
DET FYLLES INNTIL MUREN MED ET MINST 20 CM TYKT LAG GRUS ELLER STØPESAND.
FYLLINGEN KAN EVENTUELT UTFØRES MOT EN LEM E.L. SOM TREKKES OPP ETTER HVERT SOM DET FYLLES.
ENEBOLIG GRUNNEL 87m². LEILEAREAL 80m²
ARBEIDSTEGNING AV KJELLERMURER.
BYGGHERRE:
BYGGEKOMMUNE:
UTFØRENDE ARKITEKT: TØMRERMST. Ståle Sæther KORRIGERT 27-6-63
MÅL 1:50
TEGN. NR. M2002+.
DATO 4-10-62
BL. NR.
Nedlandsvatn Sagbruk
Byggingsartikler Entreprenørforretning
NESLANDSVATN
Telefon 36
Tegningen er beskyttet av lov om åndsverker av 6.6.1930 Nr. 17 § 4.


L 41-727
TERRASSE.
230/160
90/200
KOMB. STUE:
GF:27m²
LF:4,2m²
SOVEROM.
GF:7,8m²
LF:1,1m²
V.F.
90/200
SOVEROM.
GF:6,6m²
LF:1,1m²
ENTRE.
SOVEROM.
GF:10,7m²
LF:1,1m²
KJØKKEN.
GF:8,8m²
LF:1,1m²
BAD.
W.C.
PLASS
FOR
GARASJE.
Tegningen er beskyttet av lov om
åndsverker av 5.6.1930. Nr. 17 § 4.
Neslandsvatn Sag
NESLANDSVATN
M. 2002.+
ENEBOLIG.
GRUNNFLATE: 87m². LEILEAREAL: 80m².
BYGGHERRE:
BYGGEKOMMUNE:
UTFØRENDE ARKITEKT: TØMRERMST. Willy Solheim
MÅL 1:50
DATO 4/10-62
KORRIGERT 27/7-63
TEGN. NR. M. 2002.
BL. NR. 1

41-727

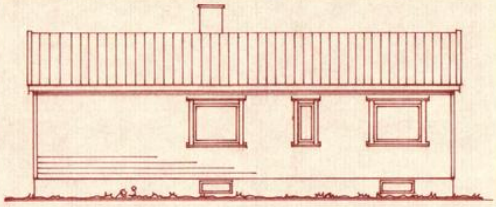


Fasade mot Syd-vest.

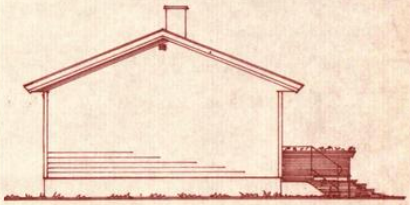


Fasade mot Syd-øst

Tegningen er beskyttet av lov om Åndsverker av 6.6.1909. Nr. 17 § 4.



Fasade mot Nord-øst



Fasade mot Nord-vest

Neslandsvatn Sagbruk
Bygningsartikler - Entreprenørforretning
NESLANDSVATN
Telefon 36

M.2002.+

Enebollg. Grunnflate 87m². Leie areal 80 m².	MÅL 1:100.	TEGN. NR. M.2002+
BYGGHERRE:	DATO	BL. NR.
BYGGEKOMMUNE:	6-10-62.	4.
UTFØRENDE ARKITEKT: TØMRERMST. Willy Solheim Norheimsund		

Drangedal kommune

Grunnkart

Eiendom: 43/41
Adresse: Fjellgårdsveien 784
Dato: 03.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



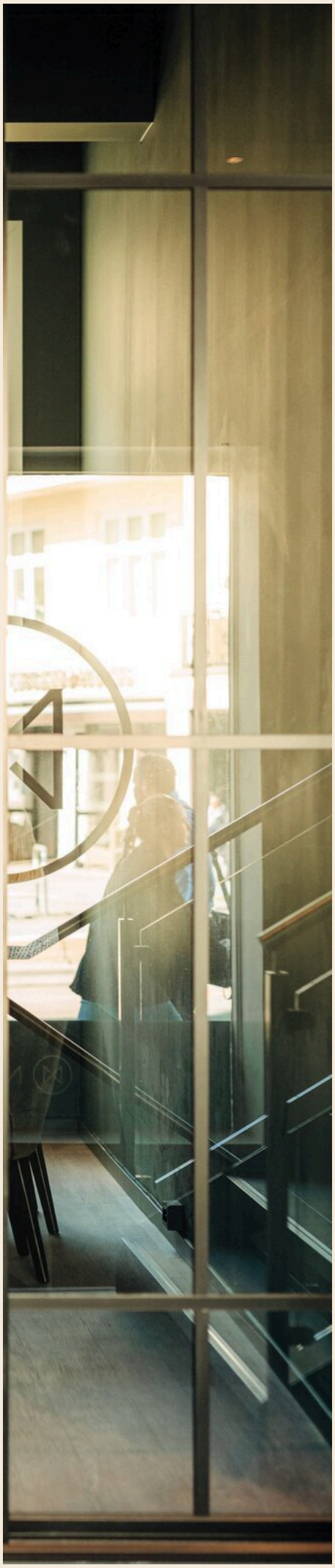
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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



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

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

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 24-0208/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fjellgårdsveien 784 3750 DRANGEDAL
Matrikkel: Gnr 43, bnr 41 (ideell andel 1/1) i Drangedal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Hedda Lindgren

Eiendomsmegler
Telemark Eiendomsmegling AS
h.lindgren@nordvikbolig.no
932 89 835