



PRIVATMEGLEREN

STENGERVEIEN 135

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

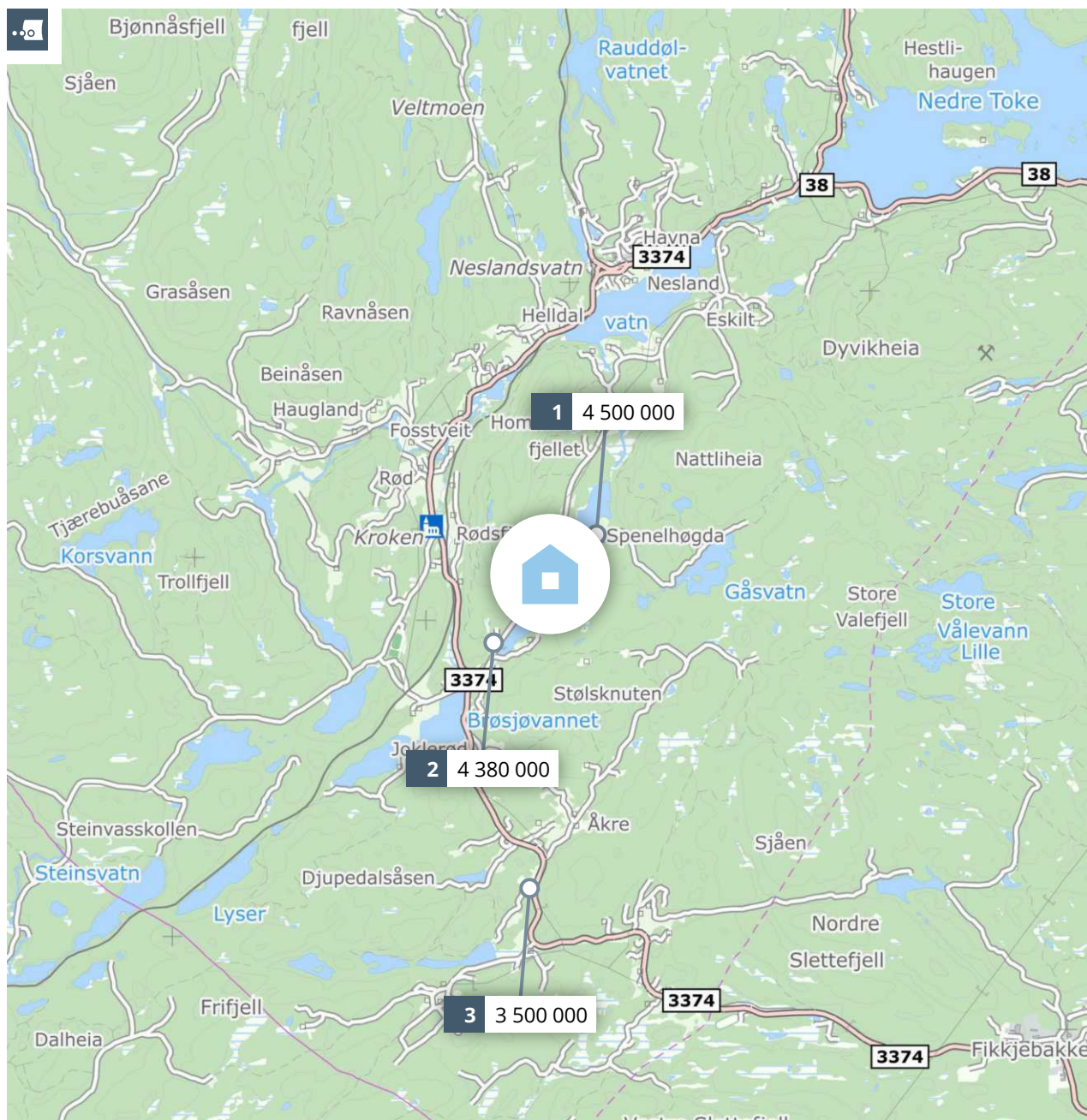
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering **STENGERVEIEN 135**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kragerø den 31.07.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Håkon Haugland.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Stengerveien 135, 3760 NESLANDSVATN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1938

GNR 20 BNR 38 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4016 DRANGEDAL GRUNNKRETS BRODSJØ

Verdivurdert til

5 200 000

- **5 200 000** **37 956**

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	137 m²	285 m²	- m²	41 m²	- m²	15 m²
Tomt						17,0 daa
Byggeår						1938

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stengerveien 169 151 m² 1927 46,5 daa 2 sov	21.09.2020	3 500 000	4 500 000	0	4 500 000	29 801
2 Stengerveien 44 197 m² 1860 229,8 daa 4 sov	22.05.2024	3 990 000	4 380 000	0	4 380 000	22 234
3 Krokenveien 904 116 m² 1899 254,2 daa 3 sov	11.11.2024	3 500 000	3 500 000	0	3 500 000	30 172

Innholdsrik småbruk som er oppgradert betraktelig. Hele huset er renoverert med alt fra fasase, tak, drenering, etterisolering, nytt el-skap, delvis nytt rørsystem og borret etter vann. Fra kjøpstidspunkt er boligen innvendig modernisert, den er bygget på med ny stue og terrasse. Det er blitt satt opp nytt bygg med Lager/Stall med stor carport med plass til traktor. Uteområde er utvidet og pent opparbeidet. Dette er et småbruk som fremstår i veldig god stand.

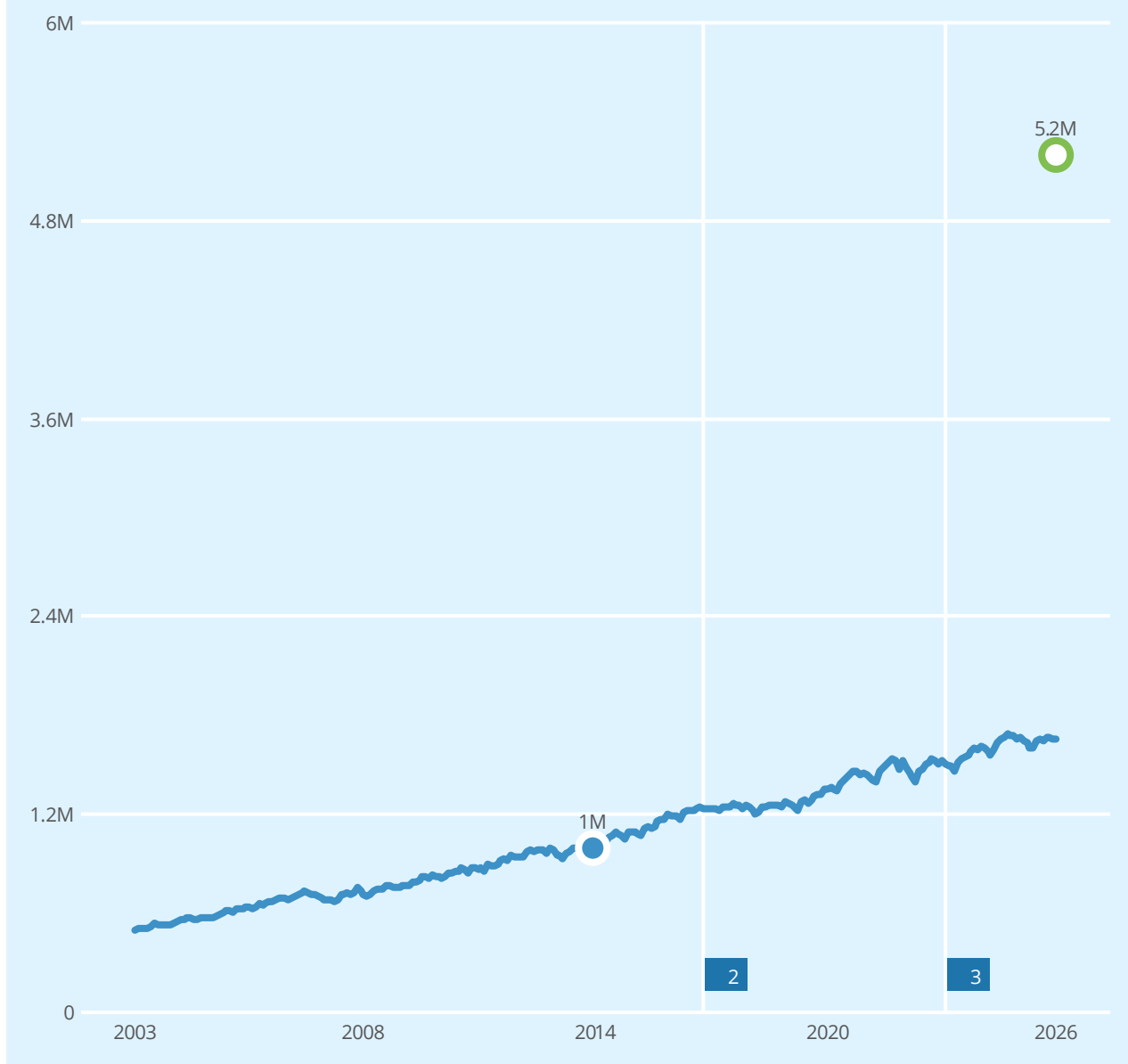
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

2

3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.09.2014	24.09.2014	14.10.2014	990 000	1 000 000	0	1 000 000	4

4

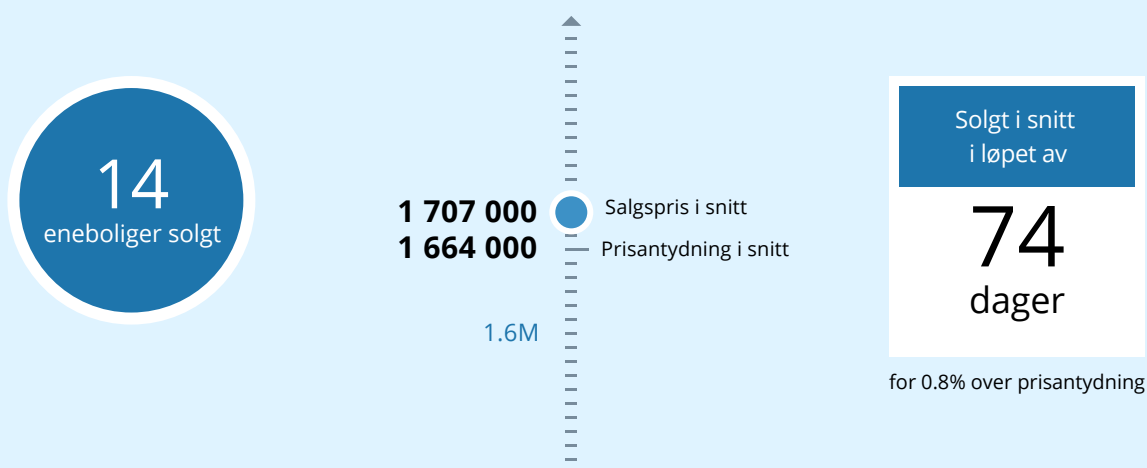
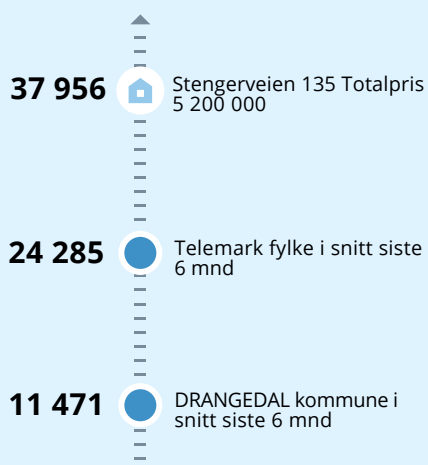
Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.



Eneboliger til salgs i DRANGEDAL kommune nå



Eneboliger solgt i DRANGEDAL kommune siste 6 mnd

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport



 Våningshus

 Stengerveien 135 , 3760
NESLANDSVATN

 DRANGEDAL kommune

gnr. 20, bnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 422 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 07.07.2026

Rapportdato: 20.07.2026

Oppdragsnr.: 22670-1020

PropCloud ref nr: VX6035

Foretak: BAKKEN TAKST

Takstingeniør: Martin Bakken



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

Bakken Takst

Bakken Takst er et uavhengig takstfirma med solid faglig kompetanse og lang erfaring innen oppføring, vedlikehold og tilstandsanalyse av bolig og fritidsbolig. Vi innehar byggmesterkompetanse og er sertifisert gjennom BMTF (Byggmestrenes takseringsforbund) og vi er medlem av NITO. Alle våre vurderinger utarbeides i henhold til gjeldende lover, forskrifter og bransjestandarder, for å sikre gode og oversiktlige rapporter.

Våre befaringer gjennomføres med fokus på detaljer og faglig grundighet. Rapportene våre utformes med tydelig dokumentasjon og forståelig språk, slik at man får en komplett og oversiktlig fremstilling av eiendommens tilstand.

Vår praktiske erfaring som byggmester og takstingeniør gjør at våre vurderinger er realistiske.



Rapportansvarlig

Martin Bakken

martin@bakkentakst.no

957 53 622



Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Bolig fra ca. 1938 oppført i trekonstruksjon over grunnmur av betong. Boligen er betydelig oppgradert og vedlikeholdt de siste 10-15 årene, og fremstår i god stand på befaringsdagen. Det er likevel registrert enkelte forhold som krever oppmerksomhet i tiden som kommer. Viser til rapportens punkter for fullstendig oversikt.

Våningshus - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er av oljeimpregnerte trefiberplater (Sutak)
Takrenner og nedløp, snøfangere, piper, pipehatter og øvrige beslag av plastbelagt/ lakkert stål.

Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er saltak med dels sperrekonstruksjon og dels takstoler. I følge eier er det undertak av bordtak og sutakplater på tilbygg, og undertak med over- og underliggende bord og sutakplater på hovedtaket. Loftet består av kaldtloft og oppvarmet loftsrom. Takkonstruksjon er luftet via spalter i takutstikk.

Tilbygget har sperrekonstruksjon med skråhimling, derfor er ikke selve konstruksjonen mulig å kontrollere via luker ol. Derfor er vurderingen gjort ut i fra alder og forhold som kan vurderes utenpå konstruksjon. (Svanker, skjevheter osv. som gir indikasjon på svikt i bærende konstruksjoner ol.)

Yttervegger er av trekonstruksjon med liggende og stående bordkledning.

Kledningen på tilbygget er fra 2017/18, resten av huset er etterisolert og skiftet kledning på i 2025 ifølge eier.

Det er PVC-vinduer med 2-lags glass.

Vinduene i kjeller er av tre og med 1 og 2-lags glass.

Det er malt hovedytterdør og PVC balkongdører med 2-lags glass.

Det er enkel kjellerdør i tre.

Det er veranda av impregnerte konstruksjonsmaterialer med terrassebord av kebony furu.

Fundamenter av betong med trestolper opp til dragere/bærebjelker under bjelkelag.

Det er kledd ned til terreng under verandaen med stående terrassebord.

Utvendig trapper av flislagt betong og impregnert trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med laminat og furu.

Det registreres stedvis knirk i gulv på befaringsdagen.

Veggene er kledd med trepanel og panelplater. Himlingen er kledd med trepanel.

Etasjeskillere er utført som trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår.

Kjellergulvet er av betong og veggene er av betong. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp med laminatgulv i inntrinn. Hjørnelister i eik for å dekke inn laminat på kanten av trinnene.

Innvendige dører er malte fyllingsdører. Det er skyvedør inn til alkove i loftetasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Deler av våtrommet er fra før 1997, det vil si sluk og tettesjikt/membran på gulvet. Vegger er oppgradert med nye baderomsplater ca. 2015. Det er i sammenheng med oppgradering av veggene lagt fliser på gulvet over eksisterende våtromsbelegg som er gulvets fuksikring.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har malt innvendig tak av MDF panel.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler (varmekabler er ikke funksjonstestet av takstmann).

Det er ca. 8mm fall fra dør til sluk.

Våtrommet har eldre skjult vanntett sjikt på gulvet (våtromsbelegg) og nyere baderomspanel på veggene. Det er eldre sluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 40 mm.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av keramiske fliser. Det er avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin, kjøkkenet har integrert platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Kjøkkenet er skiftet i 2015, men innredningen ble kjøpt brukt. Alder er derfor ukjent.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte

Beskrivelse av eiendommen

eller andre type skjøter. Varierende alder på anlegget.
Innvendige avløpsrør er av plast.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektriskanlegg med dels åpen og dels skjult installasjon. Anlegget har automatsikringer og er oppgradert og utvidet i de senere årene.

Boligen har to luft-luft varmepumper som er installert i stue og vinterhage i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har store deler synlig fjell i kjelleren, derfor antas det å være byggegrunn av fjell.

Det er drenerende masser rundt deler av grunnmur, men ingen synlig moderne fuktsikring (vorteplast el.) av muren.

Det er lett skrående terreng rundt boligen med noen flatere partier.

Boligen har betonggrunnmur og søylefundamenter.

Avløpsledningene er av plast og er ifølge eier fra 2014. Ca. 1,5 m av det gamle avløpsrøret (av betong) ligger igjen under badet. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft.

Vannledningen er av plast og er ifølge eier fra 2024, med nytt borrehull og inntaksledning. Vannforsyningen er privat brønn.

Septiktanken er av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann og det ligger heller ikke hos kommunen.

Stall

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann.

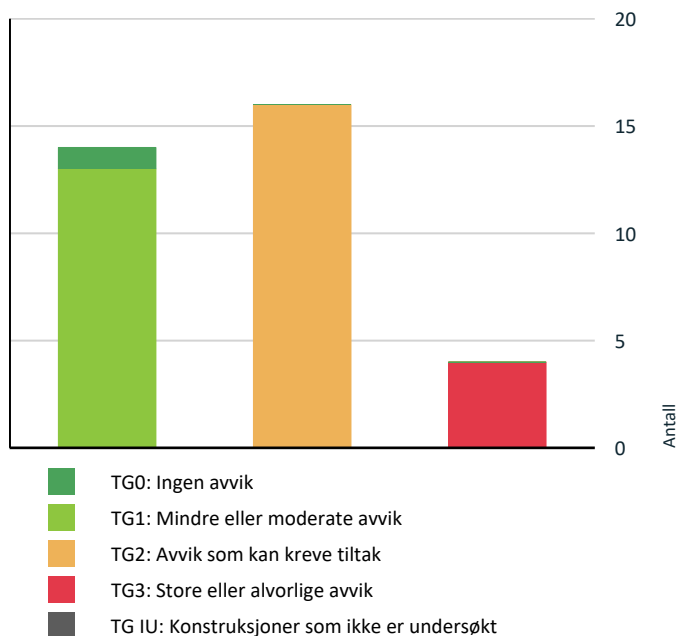
Våningshus

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

Det foreligger tegninger på tilbygget, plan og fasadetegning.

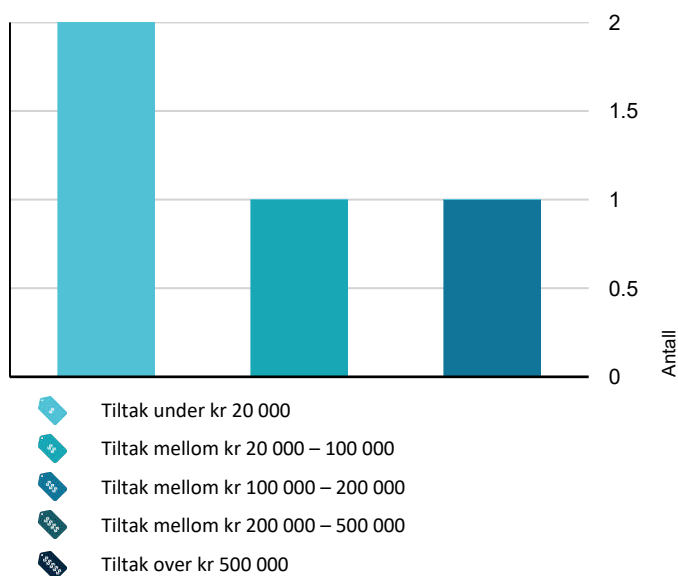
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer i kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på tilbygget. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet er krav til snøfangere. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på verandaen er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. (ikke fremvist). Dokumentasjon bør om mulig fremskaffes.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1938

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Våningshus

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er av oljeimpregnerte trefiberplater (Sutak)

Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Tak på tilbygg



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, snøfangere, piper, pipehatter og øvrige beslag av plastbelagt/ lakkert stål.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler et beslag ned i takrenne på hovedtaket inn mot tilbygg.
- Det mangler snøfangere på tilbygget. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet er krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Ca. 60 cm med fotbeslag ned i takrenne må monteres.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport



nedløpsrør og takrenne



Mangler snøfangere på tilbygg



Mangler et beslag ned i takrenne på hovedtak inn mot tilbygget.

TGI Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med dels sperrekonstruksjon og dels takstoler. I følge eier er det undertak av bordtak og sutakplater på tilbygg, og undertak med over- og underliggende bord og sutaksplater på hovedtaket. Loftet består av kaldtloft og oppvarmet loftsrom.

Tilbygget har sperrekonstruksjon med skråhimling, derfor er ikke selve konstruksjonen mulig å kontrollere via luker ol. Vurderingen er gjort ut i fra alder og forhold som kan vurderes utenpå konstruksjon. (Svanker, skjevheter osv. som gir indikasjon på svikt i bærende konstruksjoner ol.)

Takkonstruksjon er luftet via spalter i takutstikk. Lufting over isolerte skråtak i loftetasjen er ikke mulig å kontrollere, men kaldtloftet i toppen av taket fremstår luftig og tørt på befaringsdagen.

Det registreres fuktskjolder rundt pipe i loftetasjen og på øverste kaldtloft. Dette er kommentert i tidligere tilstandsrapport fra før taket ble skiftet. Fuktmerker antas derfor å være fra tidligere lekkasjer, og ikke pågående lekkasjer. Ifølge eier har det ikke vært vanninntregning i taket etter det ble skiftet i 2015.

Det registreres en del avføring fra smågnagere el. på kaldtloftet på befaringsdagen.

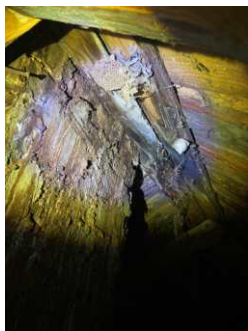
Tilstandsrapport



Gammelt væpsebol på kaldtloft



Avføring fra smågnagere på kaldtloft.



Fuktmerker rundt og på pipeløp på kaldtloft.



Fuktmerker i himling rundt pipe.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er av trekonstruksjon med liggende og stående bordkledning.

Kledningen på tilbygget er fra 2017/18, resten av huset er etterisolert og skiftet kledning på i 2025 ifølge eier.

På tilbygget er det ikke synlig gnager/musetetting, men eier opplyser om at dette er montert.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vannbrett i bunn av kledningen på tilbygget er oppsprukket i maling, trevirke og har noe deformasjoner etter solen.

Konsekvens/tiltak

- Vannbrett bør overflatebehandles.

Tilstandsrapport



Manglende musesperre på tilbygg.



Vannbrett

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er PVC-vinduer med 2-lags glass.

På det ene vinduet i loftetasjen mangler det et håndtak.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Utvendig vindu



Vindu innvendig



Vinduer



TG 3 Vinduer i kjeller

Beskrivelse

Vinduene i kjeller er av tre og med 1 og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduene i kjelleren er gamle og slitte og det er skader på murpuss og utvendig tetting rundt enkelte vinduer. Enkelte vinduer kan ikke åpnes eller er vanskelige å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer i kjelleren bør skiftes ut og utvendig tetting må utbedres i tiden som kommer for å hindre at tilstanden forverres og fører til lekkasjer osv.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjeller vindu



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og PVC balkongdører med 2-lags glass.

Det mangler nøkkelskilt/deksel på inngangsdøra.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Balkongdør sett innenfra.



Kjellerdør

Beskrivelse

Det er enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte i dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadet dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjellerdør

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda av impregnerte konstruksjonsmaterialer med terrassebord av kebony furu. Fundamenter av betong med trestolper opp til dragere/bærebjelker under bjelkelag. Det er kledd ned til terreng under verandaen med stående terrassebord.

Tilstandsrapport

Rekkverk er målt til 80cm høyde fra terrassegulv og kravet til høyde er 100cm.

Overflatebehandlingen på rekkverk og kledning under veranda flasser i stor grad.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

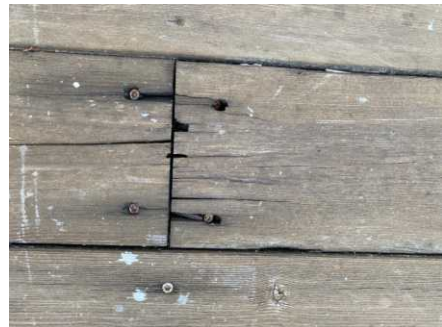
- Det er råde i enkelte skjøter på terrassebordene.
- En støtte fra fundament og opp til bærebjelke under bjelkelag har beveget seg og sitter bare så vidt under bjelke. Enkelte av disse stolpene under dragere er noe underdimensjonert.
- Rekkverket er vinglete og rekkverksseksjonene henger litt ned på midten mellom stolpene.
- Rekkverket på verandaen er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Terrassebord med råde bør skiftes ut for å hindre at tilstanden forverres. Blir det ikke skiftet ut vil det til slutt bli så ille at man kan trække gjennom gulvet.
 - Stolpe som har forskjøvet seg må settes på plass igjen og festes. Alle stolper som går opp under dragerne som er enkle bør påsettes en ekstra stolpe slik at de blir doble.
- Hvis avviket ikke utbedres kan man risikere sig og skjevheter i konstruksjonen.
- Rekkverk bør forsøkes å stives opp og understøttes på midten av seksjonene mellom stolpen, for å hindre at tilstanden forverres.
 - Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
 - Rekkverkhøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Eksempel på råde i skjøt på terrassebord.



Forskjøvet stolpe under bærebjelke.



Terrassegulv og rekkverk



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper av flislagt betong og impregnert trevirke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv er belagt med laminat og furu.

Det registreres stedvis knirk i gulv på befaringsdagen.



Laminatgulv i tilbygg



Laminatgulv



Furugulv på bod i loftetasjen.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel og panelplater. Himlingen er kledd med trepanel.

Det noen hakk og merker på overflater rundt om i boligen, men dette er vurdert som bagatellmessig eller innenfor normal slitasje.

Tilstandsrapport



Overflater tilbygg



Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeavvik på 0-30mm i 1 etasje og loftetasje.

Konsekvens/tiltak

- Gulvene må opprettes for å få TG1/0. Men dette vil ikke være økonomisk fornuftig å gjøre før eventuelt gulvene en gang skal renoveres.



Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1937 og derfor ikke utført med tiltak mot radon.
Tilbygget er oppført på søylefundamenter og det er åpent under tilbygg slik at eventuell radongass luftes ut.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår.

Det er utført tilsyn på pipe og ildsted, med kommentar om at det er lagt gulv over utkraging rundt pipe i loftetasjen. Eier sier dette skal utbedres før salg.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Kjelleren har fuktmerker og saltutslag enkelte steder, men ved fuktmåling på befaringsdagen ble det ikke målt forhøyede fuktverdier. Det er synlig fjell i store deler av kjelleren, det er å forvente at vann følger fjellet inn ved nedbørsperioder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.



Fuktmerker langs gulv i kjeller.



Tegn på fukt i kjeller.



Skille mellom gammel og ny mur.



Kjellerrom

Kryp kjeller

Beskrivelse

Tilbygget er bygget med trebjelkelag med stubbegulv mot friluft. Det er åpent og luftig under tilbygget.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er en stubbeloftplate som har bøyd seg ned og dette gjør at det har blitt en åpning inn i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Platen må presses på plass igjen med bredere klemlist/bord for å hindre trekk og inntregning av smågnagere.
- Kantbjelke på bjelkelag er ikke kledd med vindtettplate, derfor er bjelke og spongulvplate eksponert langs kantene.
- Det bør skjøtes inn vindtettplate for å beskytte bjelker og spongulvplater mot vær og vind. Vindtettplatene som skjøtes inn kan dekkes inn med kledningsbord el. under vannbrettet.

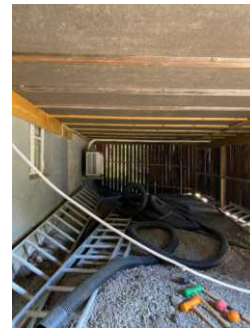
Tilstandsrapport



Kantbjelke på bjelkelaget er ikke kledd inn med vindtettplate, derfor er Bjelkelag mot friluft bjelke og spongulvplate eksponert på kantene.



Stubbelloftsplate har bøyd seg ned.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med laminatgulv i inntrinn. Hjørnelister i eik for å dekke inn laminat på kanten av trinnene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport



Rekkverk



Trapp og rekkverk

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører og en skyvedør.

Skyvedør inn til alkove i loftetasjen er litt tung å åpne/lukke.



Innerdør



Boddør



Skyvedør

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Deler av våtrommet er fra før 1997, det vil si sluk og tettesjikt/membran på gulvet. Vegger er oppgradert med nye baderomsplater ca. 2015. Det er i sammenheng med oppgradering av veggene lagt fliser på gulvet over eksisterende våtromsbelegg som er gulvets fuksikring. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fukskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har malt innvendig tak av MDF panel.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

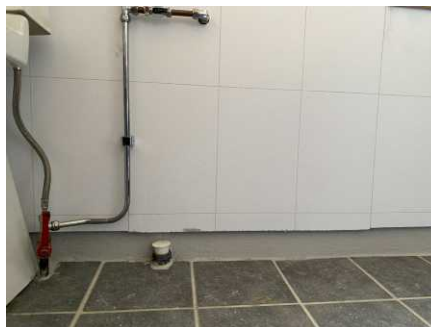
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson.
- Platene er montert uten bruk av bunnprofil, bunnprofilen må monteres med godkjent tettemasse for å garantere tett overgang vegg/gulv. Platene er kuttet i bunn, uten forsegling av kuttflater noe som øker risikoen for oppsug av fukt i platene ved vannsøl osv.



Plater uten bunnprofil eller forsegling av kuttflater.



Plater er kuttet i bunn, uten bruk av profil og forsegling av kuttflater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler (varmekabler er ikke funksjonstestet av takstmann). Det er ca. 8mm fall fra dør til sluk.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



Flislagt gulv

1. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har eldre skjult vanntett sjikt på gulvet (våtromsbelegg) og nyere baderomspanel på veggene. Det er eldre sluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 40 mm.

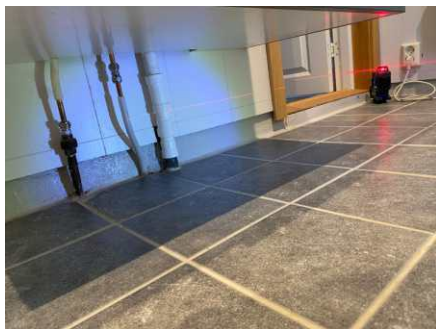
Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Dusjkabinett er plassert over og er vanskelig å flytte på for kontroll og rengjøring.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gulv/vegg på bad

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Innredning og vask

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

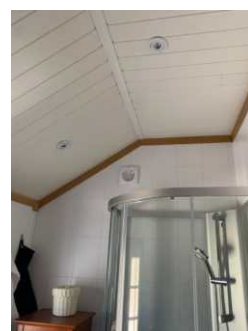
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere optimalt, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



Mangler spalte under dørblad (tilluft)



Baderomsvifte

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,6.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i tilstøtende vegg av dusjsonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av keramiske fliser. Det er avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin, kjøkkenet har integrert platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Kjøkkenet er skiftet i 2015, men innredningen ble kjøpt brukt. Alder er derfor ukjent.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det registreres ulyd i ventilatoren på befaringsdagen, men ikke nedsatt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Ulyd i ventilatoren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Nærmere undersøkelser anbefales.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Varierende alder på anlegget.

Vurdering av avvik:

- Enkelte kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

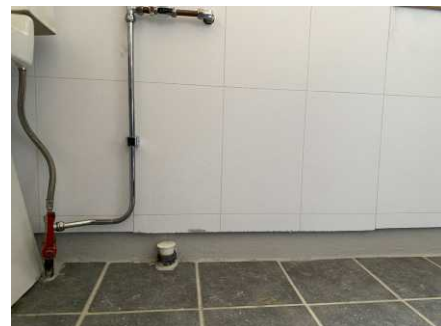
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av deler av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



Stoppekran og trykktank



Nyere og eldre kobberør



Eldre kobberør opp av gulv, nyere rør .

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, men etterhvert som boligen har blitt oppgradert, vindtettet og etterisolert har den naturlige ventilasjonen stadig blitt redusert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det, for å unngå dårlig inneklima.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Tanken er plassert i uinnredet kjeller. Det er boret et hull i betonggulvet for å drenere bort eventuelt lekkasjevann el. fra utstyr.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



Produktinfo

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med dels åpen og dels skjult installasjon. Anlegget har automatsikringer og er oppgradert og utvidet i de senere årene.

Det ble utført tilsyn på anlegget i 2024 ifølge eier, og alle påviste feil og mangler ble utbedret av Vollans elektrotjenester i etterkant av tilsynet. Det er ikke fremlagt kontrollrapport for takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. (ikke fremvist). Dokumentasjon bør om mulig fremskaffes.

Tilstandsrapport



Samsvarserklæring på AMS-måler



Sikringsskap

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har to luft-luft varmepumper som er installert i stue og vinterhage i 1. etasje. Varmepumpene er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, kun vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

Varmepumpa i stue er fra 2013, og den i vinterhagen er fra 2018. Servicehistorikk er ukjent. Pumpa fra 2013 vil ha noe begrenset gjenværende levetid på grunn av oppnådd alder.



Utvendig del av varmepumpe i stue.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen har store deler synlig fjell i kjelleren, derfor antas det å være byggegrunn av fjell.

Tilstandsrapport



Fjell i kjeller

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser rundt deler av grunnmur, men ingen synlig moderne fuktsikring (vorteplast el.) av muren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har betonggrunnmur og søylefundamenter.

Terrengforhold

Beskrivelse

Det er lett skrående terreng rundt boligen med noen flattere partier.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av plast og er ifølge eier fra 2014. Ca. 1,5 m av det gamle avløpsrøret (av betong) ligger igjen under badet. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft.

Vannledningen er av plast og er ifølge eier fra 2024, med nytt borrehull og inntaksledning. Vannforsyningen er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er i betong. Installasjonsår er ukjent for eier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på tilbygget. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet er krav til snøfangere.
- Rekkverket på verandaen er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. (ikke fremvist). Dokumentasjon bør om mulig fremskaffes.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Låve

**Anvendelse**

Uthus

Byggeår

1940

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Låve oppført i trekonstruksjon over grunnmur av betong.

Bygningen har saltak tekket med nyere blikkplater. Takrenner og nedløp av stål.

Yttervegger er kledd med stående låvekledning (bord satt intill hverandre med liten spalte mellom hvert bort).

Merknader:

- Stedvis oppsprukket kledning og noe slittasje på maling.
- Stedvis sprekker og forvitring av betong i grunnmur og låvebru.

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

Stall



Anvendelse

Stall/garasje

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Stall oppført i stål (konteinere) og trekonstruksjon.

Det er gulv av betong i den midtre delen av bygget.

Salttak av takstoler i tre tekket med stålplater. Takrenner og nedløp i stål.

Yttervegger er kledd med stående trekledning.

Det er vinduer i tre med isolerglass og ytterdør i tre.

Det er leddet isolert garasjeport med automatisk åpner i midtre del av bygningen.

Det er overbygget parkering/lagringsplass på den ene langveggen av stallen.

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

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1985

Kommentar

Byggeår er basert på informasjon registrert i eiendomsmatrikkelen.

Standard

Garasje med enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er trenger normalt vedlikehold i tiden som kommer.

Beskrivelse

Garasje oppført i trekonstruksjon over ringmur av tørrstablede lecablokker.

Yttervegger er kledd med stående trekledning.

Garasjeport av tre. Porten skyves til siden ved åpning. Vinduer med enkle glass.

Saltak tekket med nyere takstein. Takrenner og nedløp av stål.

Merknader:

- Det er synlige skjevheter i bygningen.
- Noe oppsprukket trevirke i kledning og vindskier.
- Utvendig overflater har slitt maling.
- Detaljer rundt vinduene er ikke fagmessig utført.
- Vinduer er i dårlig stand.
- Det mangler beslag på vindskibord på den ene siden av garasjen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

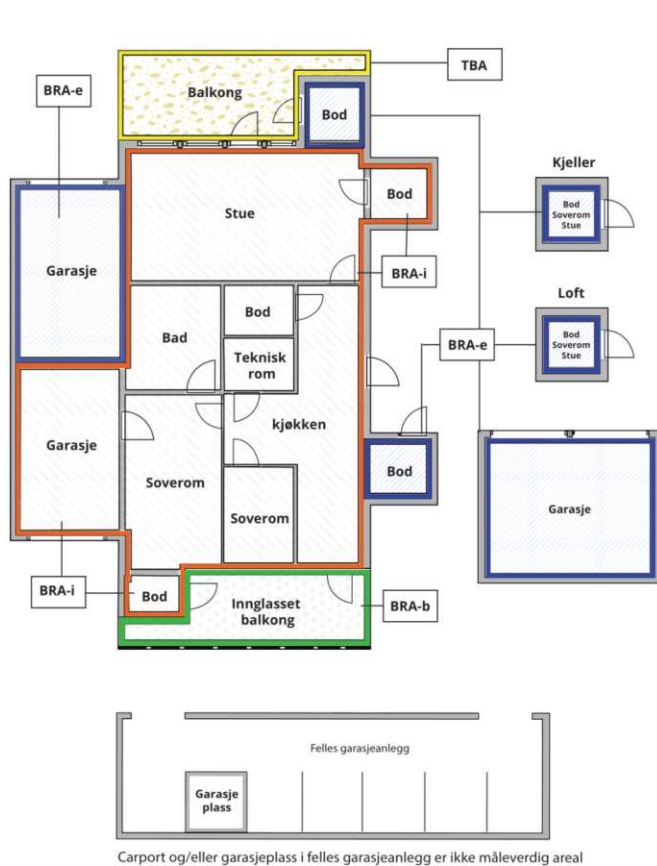
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		56		56	
Etasje		70		70	
SUM		126			
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Uinnredet loft	
Etasje		Fjøs	

Kommentar

Øverste etasje er målt i sin helhet (gulvareal) selv om det er under 190cm takhøyde under deler av skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann og det ligger heller ikke hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Stall

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		94		94	
SUM		94			
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Stallbås 1, stallbås 2, bod, bod 2, garasje	

Kommentar

Overbygget areal til parkering/lagring er målt til 38m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftetasje	40			40		15	55
1. Etasje	97			97	41		97
Kjeller		36		36			36
SUM	137	36			41	15	188
SUM BRA	173						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
Loftetasje	Soverom, soverom 2, alkove, bod, trapperom		
1. Etasje	Vindfang, bad, kjøkken, trapperom, spisestue, stue, vinterhage		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom 1, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger på tilbygget, plan og fasadetegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2026	Jan Neri Kjeldsen	Kunde
	Martin Bakken	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	20	38		0	17010.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stengerveien 135

Hjemmelshaver

Kjeldsen Jan Neri

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

På landet. Nærhet til vann og turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område (landbruk, natur, fritid) og spredt boligbebyggelse i kommuneplan.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning og plen, eiendommen har gruslagt innkjørsel og biloppstillingsplasser mm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.07.2026	Gjennomgått 20.07.2026	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Gjennomgått 18.07.2026	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport		Gjennomgått på befaringen. 07.07.2026	Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede på befaring, svarte på spørsmål og informerte.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.07.2026	Stengerveien 135

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskiknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kragerø	Oppdragsnr.	322260130
Adresse	Stengerveien 135		
Postnr.	3760	Sted	NESLANDSVATN
Selgers navn	Jan Neri Kjeldsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

24/9-2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

852307

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

rørlegger - strøm

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Kledd vegger og hevet tak

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Jan Kjeldsen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☒ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

- ☒ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye stikk

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vollan elektro tjenester. oppløst firma som er gått over til kontrollør

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Initialer selger:
J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt avløp til septikk, se takstrappport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jan Kjeldsen

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Borre vann

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nye tak på innhus - låve og stall/lager

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jan Kjeldsen

Piper og ildsteder

Initialer selger:
J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet nye vinduer

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jan Kjeldsen

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

Initialer selger:

J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- ☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt inn fra stolpe, nytt sikringskap og nytt opplegg kurser

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

er fakturert

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- ☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Drangedal e-verk

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- ☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Nytt tilbygg - vinterhage

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Stall og låve

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt tak over bølgeplater jern

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jan Kjeldsen

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Initialer selger:
J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato

20.07.2026

Signert av

Jan Neri Kjeldsen



Adresse

Stengerveien 135, 3760 NESLANDSVATN

Dato for energimerking

29.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-324758

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

165488679

Gårdsnummer

20

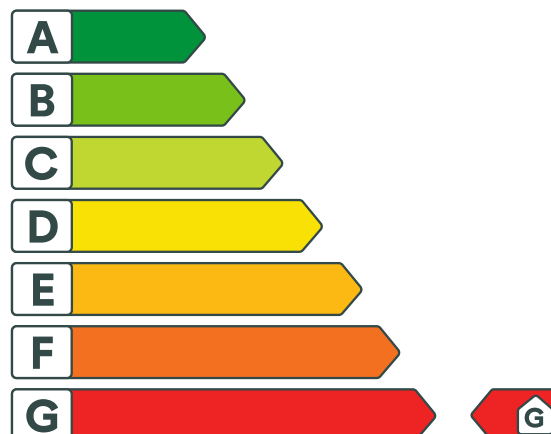
Bruksnummer

38

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1938

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

137,0 m²

Oppvarmet bruksareal

137,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

462,79 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

506,51 kWh/m²

Totalt levert pr. år

74 128 kWh

Stengerveien 135

SKOLER

Kroken skole (1-7 kl.) 77 elever, 6 klasser	8 min  7 km
Drangedal 10-årige skole (1-10 kl.... 328 elever, 23 klasser	25 min  25.4 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	24 min  22.2 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	38 min  46.1 km

SPORT

 Sandvann idrettsanlegg	44 min 
 Ytre kroken balløkke	6 min 
 MOT Kragerø	21 min 
 Family Fitness Kragerø	26 min 

VARER/TJENESTER

 ALTI Kragerø	13 min 
 Boots apotek Sannidal	13 min 
 Drangedal Vinmonopol	23 min 
 Kragerø Vinmonopol	27 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Stengerveien Linje 607	15 min  1.4 km
 Neslandsvatn stasjon Linje F5	8 min  6.8 km
 Sandefjord lufthavn Torp	1 t 10 min 
 Kristiansand Kjevik	1 t 39 min 

BARNEHAGER

Kroken barnehage (1-6 år) 69 barn	8 min  7.1 km
Sannidal barnehage (1-5 år) 65 barn	13 min  13.7 km
Visedal barnehage avd. Alvheim (1-... 34 barn	20 min  15 km

DAGLIGVARE

Coop Marked Neslandsvatn	7 min 
Rema 1000 Sannidal	13 min 

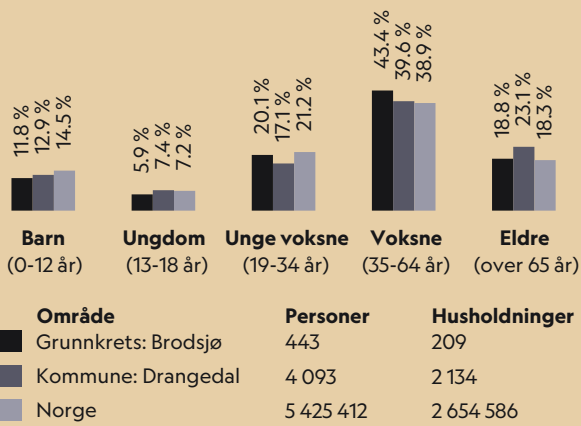


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

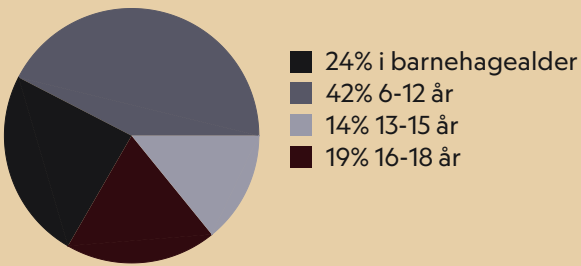
LADEPUNKT FOR EL-BIL

Coop Marked Neslandsvatn	7 min
Rema 1000 Sannidal	13 min

ALDERSFORDELING



ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



Stengerveien 135

SKOLER

Kroken skole (1-7 kl.) 77 elever, 6 klasser	8 min 🚗 7 km
Drangedal 10-årige skole (1-10 kl.... 328 elever, 23 klasser	25 min 🚗 25.4 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	24 min 🚗 22.2 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	38 min 🚗 46.1 km

SPORT

🏊 Sandvann idrettsanlegg	44 min 🚶
🏀 Ytre kroken balløkke	6 min 🚗
🏊 MOT Kragerø	21 min 🚗
🏊 Family Fitness Kragerø	26 min 🚗

VARER/TJENESTER

📦 ALTI Kragerø	13 min 🚗
🏪 Boots apotek Sannidal	13 min 🚗
🍷 Drangedal Vinmonopol	23 min 🚗
🍷 Kragerø Vinmonopol	27 min 🚗

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Stengerveien Linje 607	15 min 🚶 1.4 km
🚆 Neslandsvatn stasjon Linje F5	8 min 🚗 6.8 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 10 min 🚗
✈ Kristiansand Kjevik	1 t 39 min 🚗

BARNEHAGER

Kroken barnehage (1-6 år) 69 barn	8 min 🚗 7.1 km
Sannidal barnehage (1-5 år) 65 barn	13 min 🚗 13.7 km
Visedal barnehage avd. Alvheim (1-... 34 barn	20 min 🚗 15 km

DAGLIGVARE

Coop Marked Neslandsvatn	7 min 🚗
Rema 1000 Sannidal	13 min 🚗



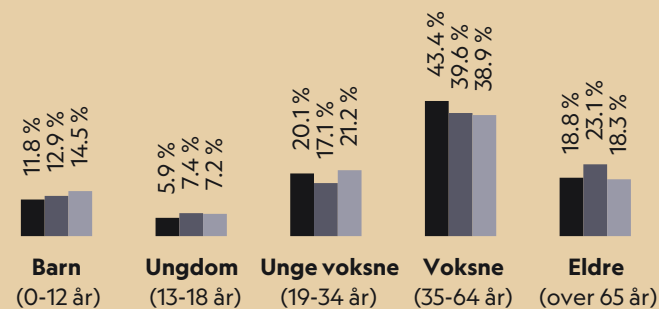
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Coop Marked Neslandsvatn 7 min 🚗

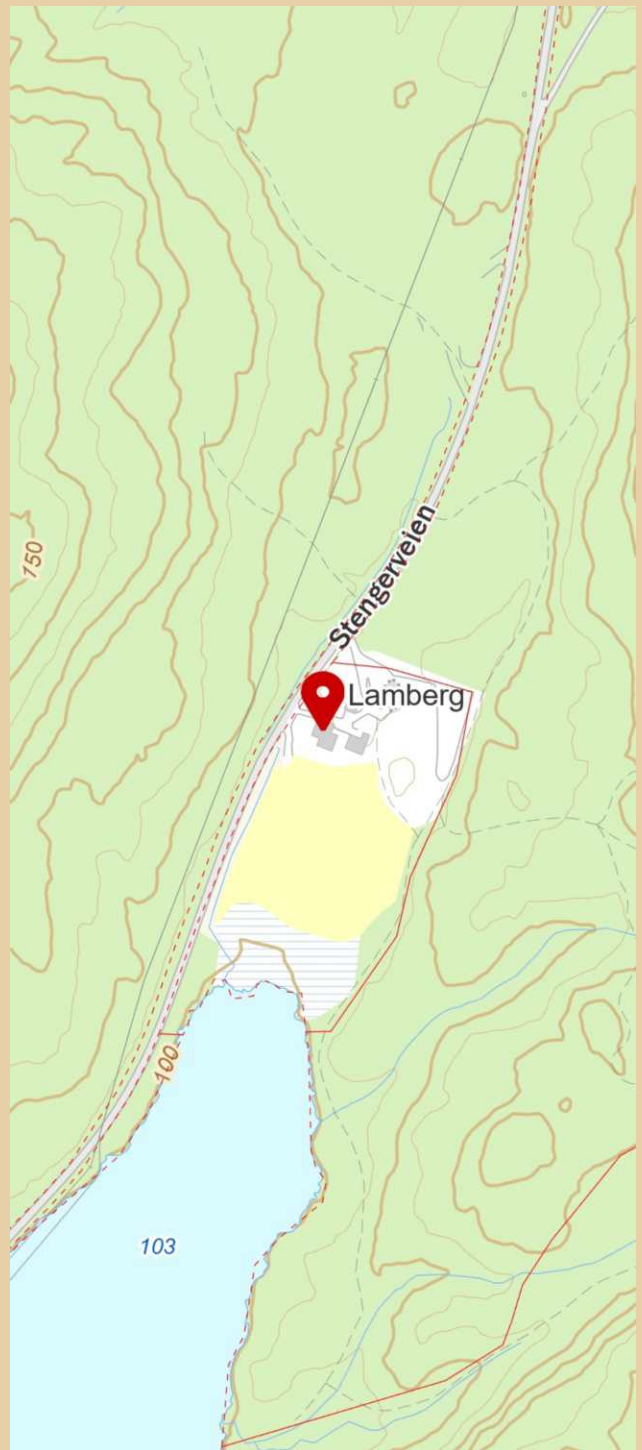
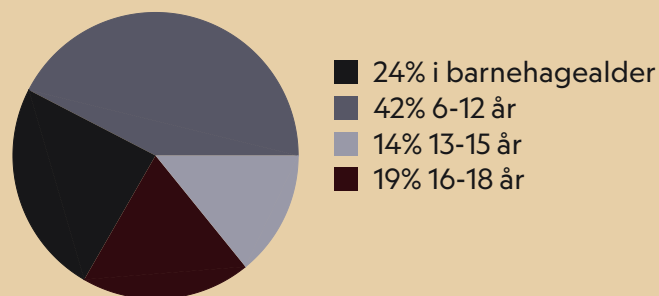
🚗 Rema 1000 Sannidal 13 min 🚗

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Brodsjø	443	209
Kommune: Drangedal	4 093	2 134
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Stengerveien 135

SKOLER

Kroken skole (1-7 kl.) 77 elever, 6 klasser	8 min 🚶 7 km
Drangedal 10-årige skole (1-10 kl.) 328 elever, 23 klasser	25 min 🚶 25.4 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	24 min 🚶 22.2 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	38 min 🚶 46.1 km

SPORT

⚽ Sandvann idrettsanlegg	44 min 🚶
⚽ Ytre kroken balløkke	6 min 🚶
🏊 MOT Kragerø	21 min 🚶
🏊 Family Fitness Kragerø	26 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 ALTI Kragerø	13 min 🚶
📦 Boots apotek Sannidal	13 min 🚶
🍷 Drangedal Vinmonopol	23 min 🚶
🍷 Kragerø Vinmonopol	27 min 🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

🗣 Stengerveien Linje 607	15 min 🚶 1.4 km
🚉 Neslandsvatn stasjon Linje F5	8 min 🚶 6.8 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 10 min 🚶
✈ Kristiansand Kjevik	1 t 39 min 🚶

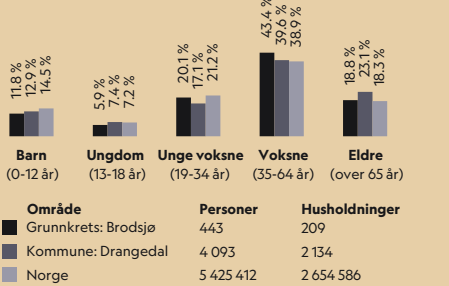
BARNEHAGER

Kroken barnehage (1-6 år) 69 barn	8 min 🚶 7.1 km
Sannidal barnehage (1-5 år) 65 barn	13 min 🚶 13.7 km
Visedal barnehage avd. Alvheim (1-5... 34 barn	20 min 🚶 15 km

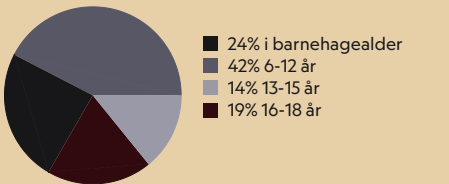
DAGLIGVARE

Coop Marked Neslandsvatn	7 min 🚶
Rema 1000 Sannidal	13 min 🚶

ALDERSFORDELING



ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



LADEPUNKT FOR EL-BIL

Coop Marked Neslandsvatn	7 min
Rema 1000 Sannidal	13 min

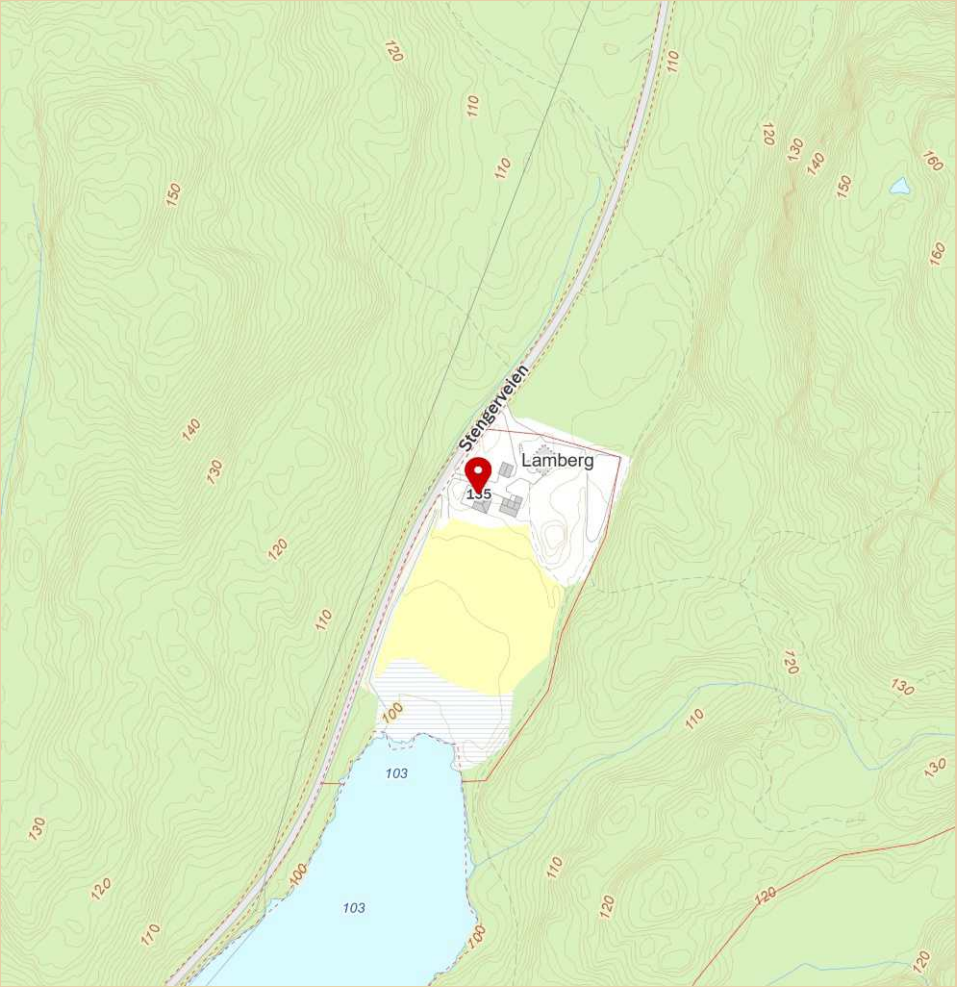
SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

BOLIGMASSE



■ 97% enebolig
■ 3% annet





Drangedal kommune

Utskriftsdato: 03.07.2026

Adresse: Gudbrandsveien 7, 3750 DRANGEDAL

Telefon: 35 99 70 00

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drangedal kommune

Kommunenr.	4016	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Stengerveien 135, 3760 NESLANDSVATN								

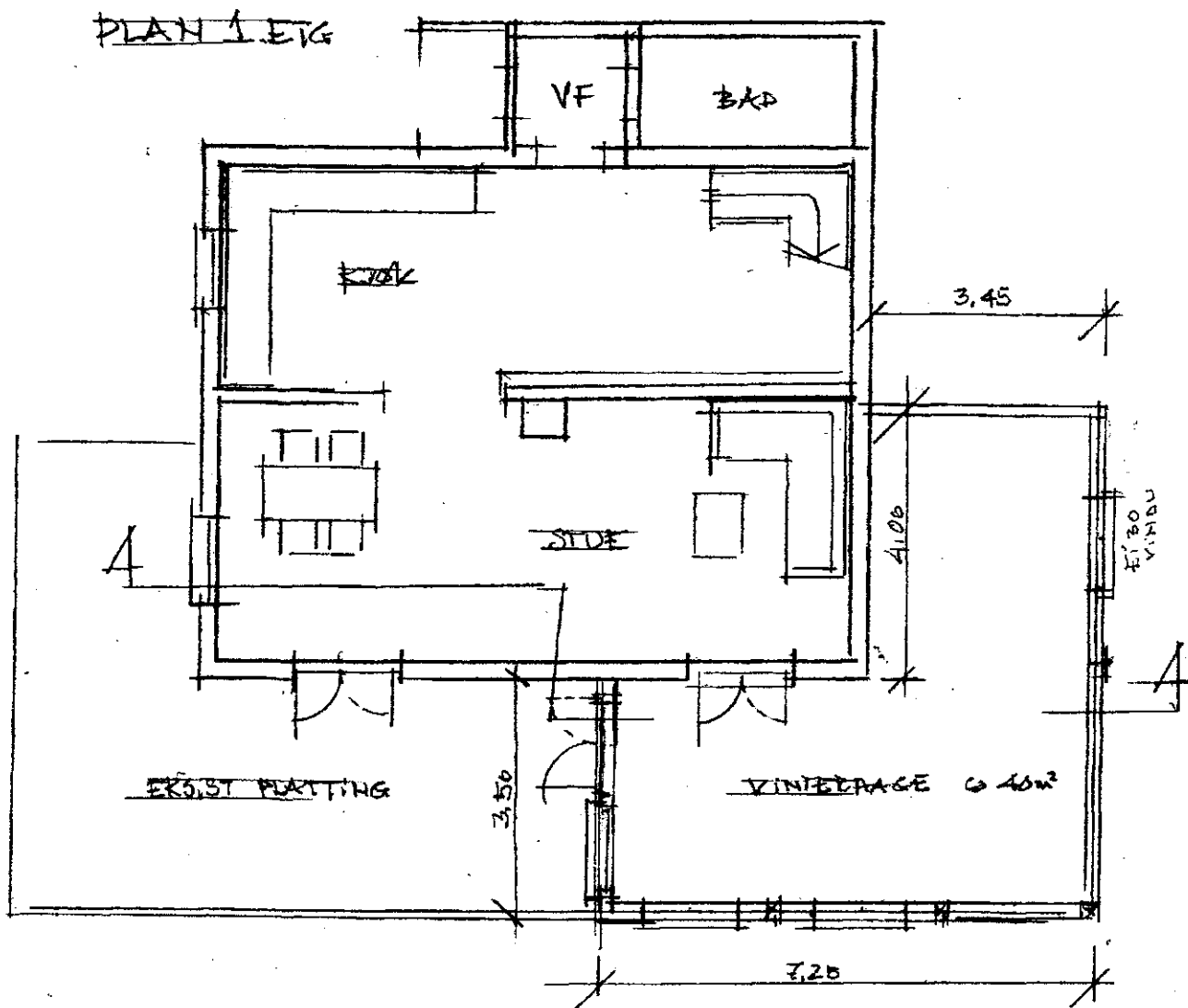
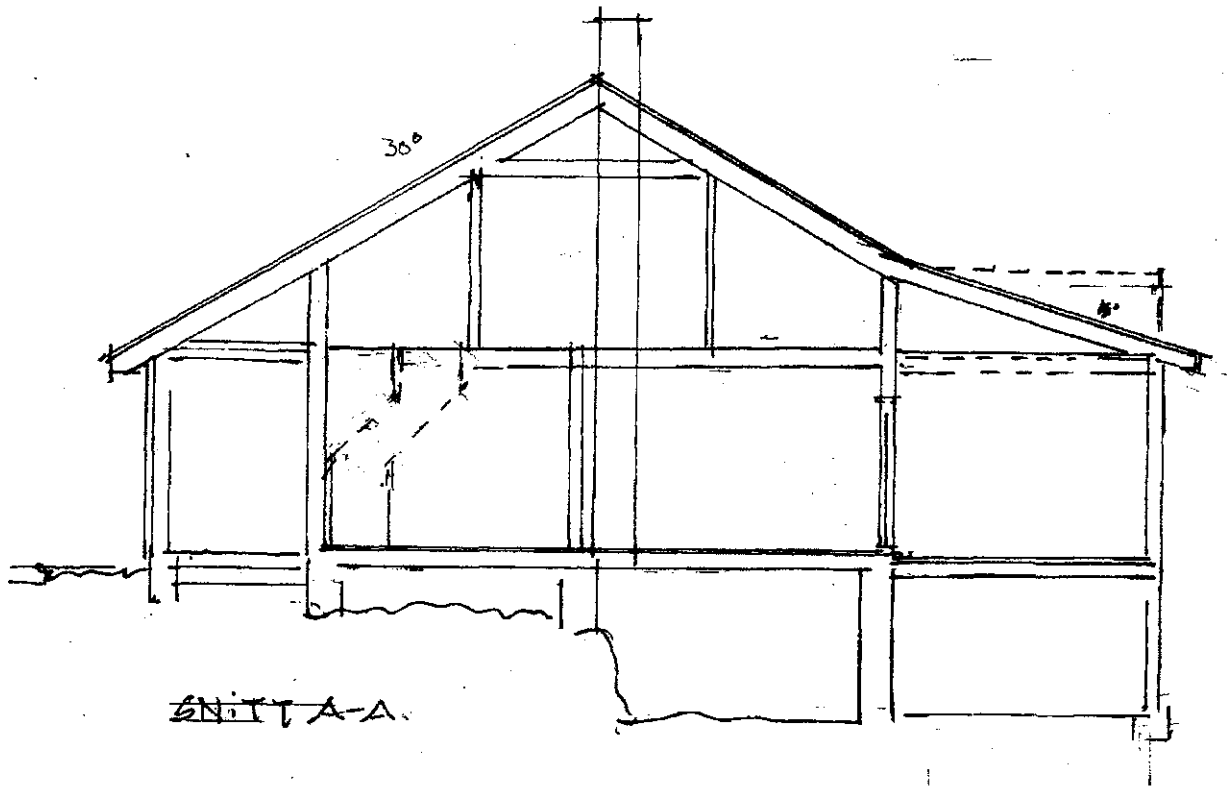
Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.

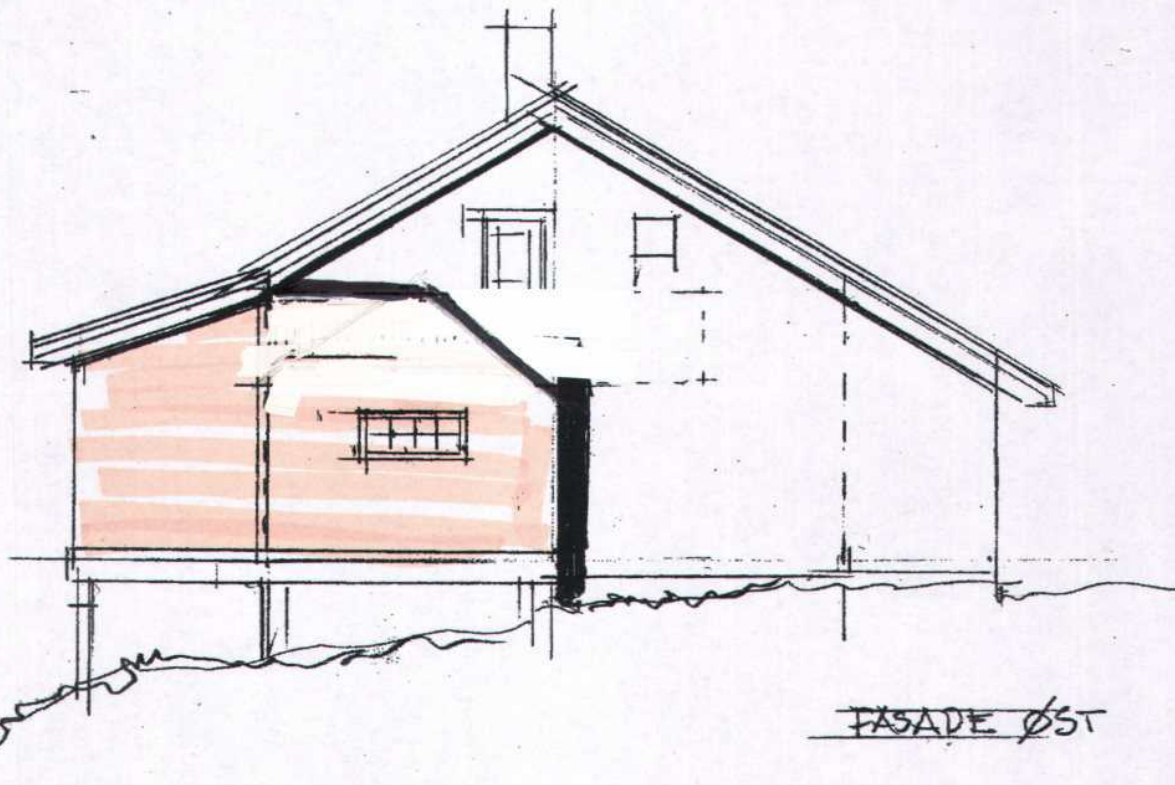


FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

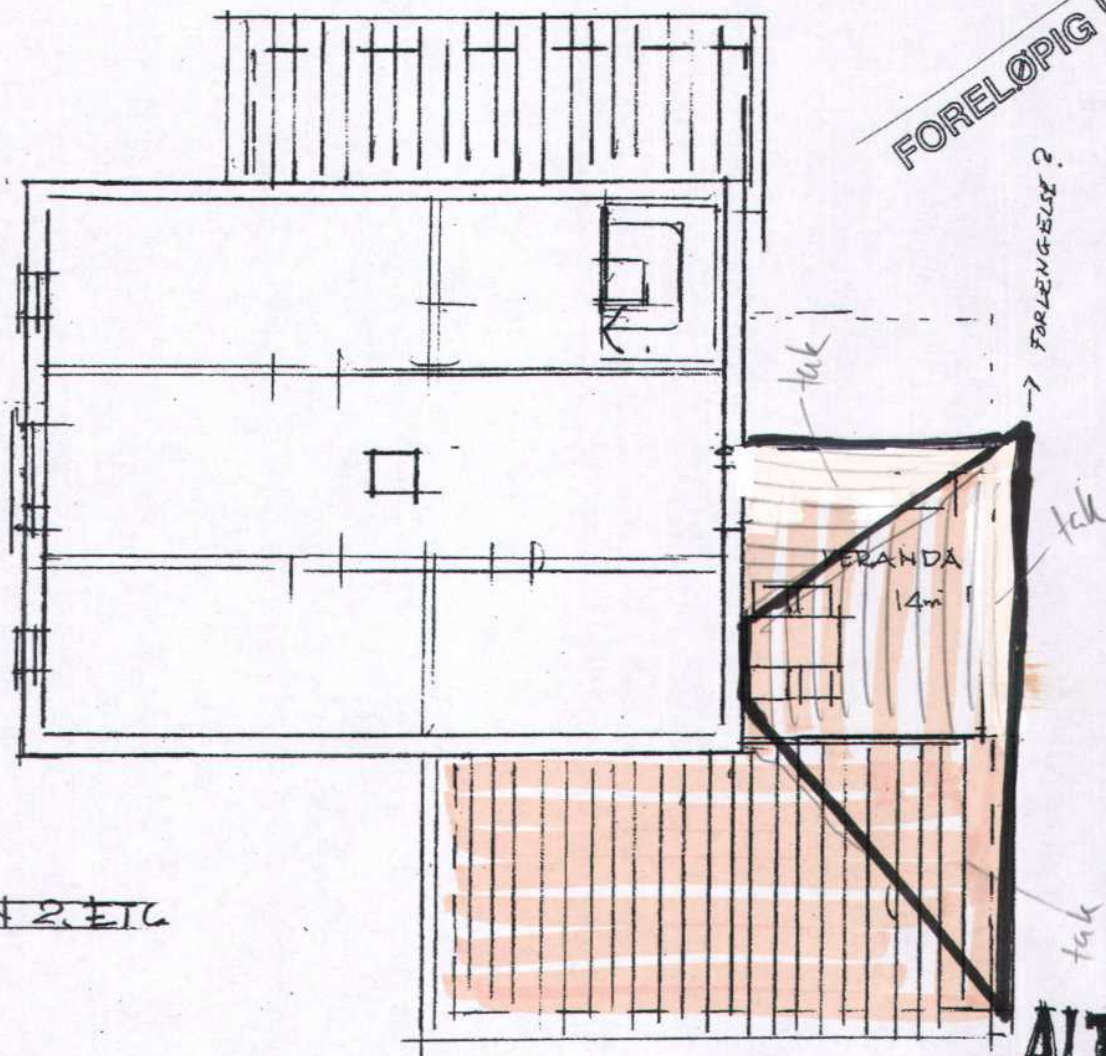
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



JAN KJELSEN, TILBYGG, STENGERVN. 135, NESLANDSVÅN. M:100 DATO 15.06.17



FASADE ØST



PLAN 2. ETG

FORELØPIG!

→ FORLENGELSE?

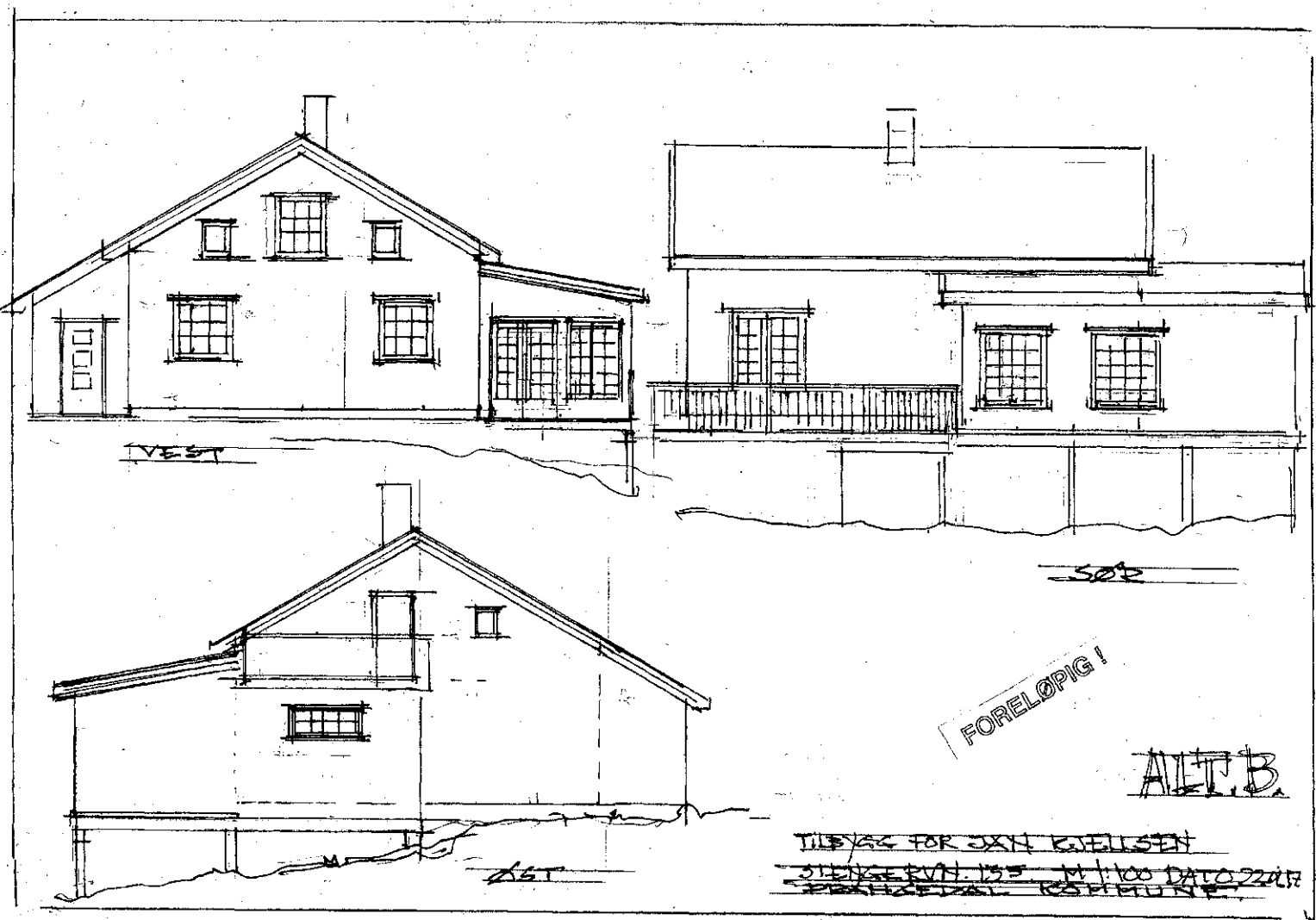
tak

tak

tak

ALTA

TILBYGG FOR JAHKJELSEN, STENGERVN. 135. NESLANDSVATN N 1:100 DATO 1902.12



WEST

SØ

ØST

FORELØBIG!

ALT B

TILBUD FOR JØHN EVELSEN
SLEKTEBOK N. 135 M 100 Dato 22.11.17
PRINCEBOK 18.11.17

Erklæring.

13 FEB 1956

L. D. J. J.

Undertegnede som har fått statstilskott til

et *senkingeanlegg*
på ~~mine~~ ^{våre} eiendommer *Sørta gnr. 19, Sørta gnr.
19/22 og Landlung gnr. 20/28*
i *Draungedal* herred, *Telemark* fylke,

forplikter ~~meg~~ ^{oss} gjensidig og overfor det offentlige til å holde anlegget vedlike i
planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter.

Videre vedtar ~~jeg~~ ^{vi} å ta del i vedlikeholdet etter samme andel som hver eien-
dom har bidratt med i anleggsomkostningene og som er tilføyet nedenfor prosentvis.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på ~~mine~~ ^{våre} eiendommer.

- Keslandsmark* den *15-11-* 19 *55*
- Hiv*
- Gjønner Johne* født den *7/10 1905*
Sørta 19 eier av gnr. *19* bnr. *7* av skyld mark *0.94* med vedlikeholdsplikt *33* %.
 - Halvor Dalen* født den *26/9 1896*
Sørta 19 eier av gnr. *19* bnr. *22-27* av skyld mark *0.65 + 0.08* med vedlikeholdsplikt *33* %.
 - Knut Bråfane* født den *1/8-1892*
Raudberg eier av gnr. *20* bnr. *38* av skyld mark *0.10* med vedlikeholdsplikt *33* %.
 - født den
eier av gnr. bnr. av skyld mark med vedlikeholdsplikt %.
 - født den
eier av gnr. bnr. av skyld mark med vedlikeholdsplikt %.

Vend!

Telemark

2678/52 659/52 1528/50

6. født den

eier av gnr..... bnr..... av skyld mark med vedlikeholdsplikt..... %

7. født den

eier av gnr..... bnr..... av skyld mark..... med vedlikeholdsplikt..... %.

8.født den

eier av gnr..... bnr..... av skyld mark..... med vedlikeholdsplikt..... %.

9. født den

eier av gnr..... bnr..... av skyld mark..... med vedlikeholdsplikt.....0%.

10. født den

eier av gnr..... bnr..... av skyld mark..... med vedlikeholdsplikt..... %.

1870
 1871
 1872
 1873
 1874
 1875
 1876
 1877
 1878
 1879
 1880
 1881
 1882
 1883
 1884
 1885
 1886
 1887
 1888
 1889
 1890
 1891
 1892
 1893
 1894
 1895
 1896
 1897
 1898
 1899
 1900



Drangedal kommune

Adresse: Gudbrandsvei 7, 3750 Drangedal

Telefon: 35997000

Utskriftsdato: 23.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drangedal kommune

Kommunenr.	4016	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stengerveien 135, 3760 Neslandsvatn								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



JAN NERI KJELDEN
ÅNNERØDVEGEN 139
3739 SKIEN

Saksnr: 2024/18581 **Dato:** 07.10.2024 **Saksbeh.:** Tom Roger Eikåsen

Grenland brann og redning gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Stengerveien 135, bruksenhet H0101, 3760 NESLANDSVATN den 03.10.2024

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:

Eier/representant for eier: JAN NERI KJELDEN
For brannvesenet: Tom Roger Eikåsen

Formål

Formålet med feiing/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiing/tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning

Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Status

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Definisjon av anmerkninger

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Anmerkning:

Skorsteinsløp 53518,

1. Ligger gulv over utkraging rundt pipa 2 etg

Anmerkning:

Generelt

2. Slokkeutstyr gått ut på dato.

Spørsmål rettes til Tom Roger Eikåsen på tom.roger.eikasen@gbr.no eller **94 88 26 62**.

Med vennlig hilsen

Tom Roger Eikåsen

Brannforebygger

94 88 26 62

tom.roger.eikasen@gbr.no

Grenland brann og redning IKS

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

Hydrovegen 53, 3936 Porsgrunn.

Postadresse:

Postboks 128, 3901 Porsgrunn

Fakturaadresse

Grenland brann og redning IKS

Fakturamottak

Postboks 150, 3901 Porsgrunn



Drangedal kommune

Adresse: Gudbrandsvei 7, 3750 Drangedal

Telefon: 35997000

Utskriftsdato: 02.07.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drangedal kommune

Kommunenr.	4016	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stengerveien 135, 3760 NESLANDSVATN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	3 407,00 kr
Feiing	525,00 kr
Renovasjon	4 542,00 kr
Slam	3 220,00 kr
Sum	11 694,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
GRUNNGEBYR RENOVASJON	25%	1 pr.ab.	2224.00	1/1	0 %	2 224,00 kr	2 224,00 kr
RENOVASJON 140L REST	25%	1 pr.dunk	2540.00	1/1	0 %	2 540,00 kr	2 540,00 kr
SLAM - 2. HVERT ÅR TØMMING	25%	1 pr.tank/år	3220.00	1/1	0 %	3 220,00 kr	-1 623,24 kr
EIENDOMSSKATT BOLIG	0%	851900 Prom	4.00	1/1	0 %	3 408,00 kr	3 407,00 kr
FEIING OG TILSYN	0%	1 Stk	525.00	1/1	0 %	525,00 kr	525,00 kr
SLAM - 2. HVERT ÅR TØMMING	15%	1 Pr.tank/år	2835.00	1/1	0 %	2 962,40 kr	4 328,38 kr
					Sum	14 879,40 kr	11 401,14 kr

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

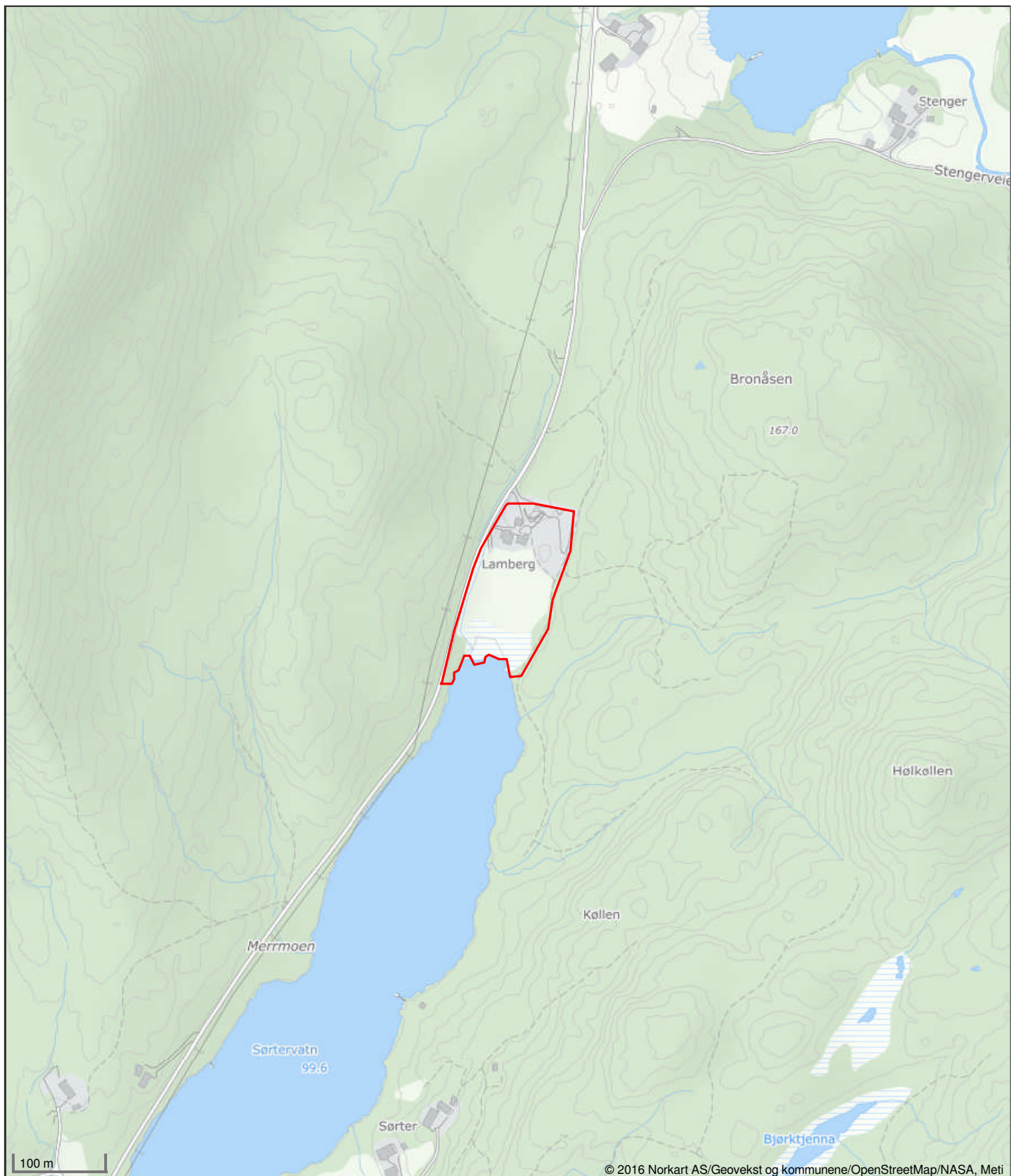
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Oversiktskart for eiendom 4016 - 20/38//



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



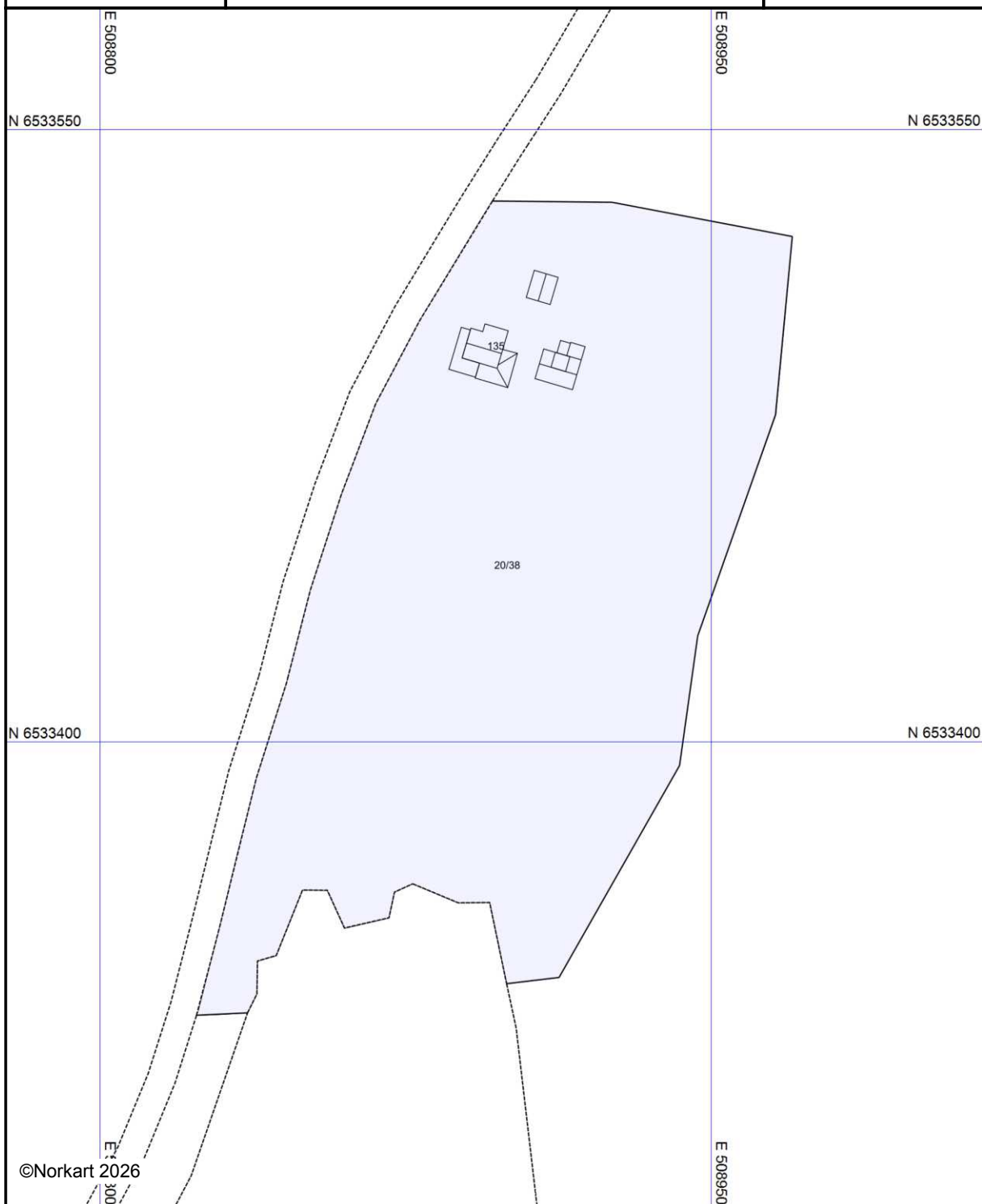
Drangedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/38
Adresse: Stengerveien 135
Utskriftsdato: 02.07.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Bestemmelser og retningslinjer, 14.10.2016

Vedtatt i Kommunestyret 17.11.16 i sak 82/16

KOMMUNEPLAN I DRANGEDAL



Innholdsfortegnelse

1	Forholdet til kommunedelplaner med arealdel	4
2	Forholdet til reguleringsplaner.....	4
3	Strategiske planer og temakart	4
4	Krav om reguleringsplan (pbl.§11-9 nr 1.).....	5
4.1	Plankrav	5
4.2	Unntak	5
5	Universell utforming.....	5
5.1	Generelt (pbl § 11-9 nr. 5).....	5
5.2	Reguleringsplaner (pbl. §11-9 nr. 8).....	5
6	Landskap (pbl. §11-9 nr. 6).....	6
6.1	Generelt.....	6
6.2	Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)	6
7	Vann og vassdrag.....	8
7.1	Generelt (pbl. §11-9 nr. 6).....	8
7.2	Byggegrenser langs vann og vassdrag (pbl. § 11-11, pkt. 5)	8
8	Kulturminner (pbl. §11-9 nr. 7))	8
8.1	Saksbehandling.....	8
8.2	Automatisk fredete kulturminner	8
8.3	Bygninger fra før 1850.....	8
8.4	Generelt.....	9
8.5	Jernbane	9
8.6	Snarveier.....	9
8.7	Sykkeltrafikk	9
8.8	Universell utforming av hele reisekjeder	9
9	Overvann	10
9.1	Samordning i arealplaner (pbl. §11-9 nr. 8)	10
9.2	Samordning ved søknad om tiltak.....	10
9.3	Flomsikring	10
10	Miljø og sikkerhet.....	11
10.1	Skredsikkerhet (pbl. §11-9 nr. 8)	11
10.2	Kvikkleire (pbl. §11-9 nr. 6)	11

10.3	Forurensset grunn (pbl. §11-9 nr. 6).....	11
10.4	Elektromagnetisk felt (pbl. §11-9 nr. 6).....	11
10.5	Støy.....	11
10.5.1	Støyfaglig utredning (pbl. §11-9 nr. 8).....	11
10.5.2	Unntak i gul sone.....	12
10.6	Luftkvalitet (pbl. §11-9 nr. 8).....	12
11	Krav til tetthet (pbl § 11-9 nr 5).....	13
12	Boligbebyggelse (Pbl 11-9 nr 5).....	14
12.1	Byggegrense	14
12.2	Bokvalitet.....	14
12.3	Variert boligsammensetning	14
13	Uterom for bolig (Pbl 11-9 nr 5)	14
13.1	Definisjon.....	14
13.2	Arealkrav	15
13.3	Lekeplasser	15
14	Fritidsbebyggelse.....	16
14.1	Utforming (Pbl 11-9 nr 5)	16
14.2	Landskap og tilpassing (Pbl 11-9 nr 6)	16
14.3	Terrasse/veranda (Pbl 11-9 nr 6).....	16
14.4	Eksisterende hytteområder (Pbl 11-9 nr 5)	16
15	Kommunesenter	17
16	Lokaliseringskriterier for spredt boligbebyggelse (Pbl 11-11 nr 2)	20
17	Lokaliseringskriterier for spredt fritidsbebyggelse (Pbl 11-11 nr 2).....	21
18	Drikkevann.....	22
18.1	Hovedvannkilder i Drangedal kommune:.....	22
19	Nedslagsfelt for drikkevann (Pbl § 11-8 pkt a)	22
19.1	Forbud mot tiltak.....	22
19.2	Utfyllende bestemmelser	22
20	Flom (Pbl § 11-8 pkt a)	22
20.1	Regulerte vassdrag	22
20.2	Flomveier	22
21	Skred (Pbl § 11-8 pkt a)	23
22	Høyspenningsanlegg.....	23
23	Kulturminner (Pbl 11-8 pkt d).....	23

24	Naturmiljø.....	24
24.1	Områder vernet etter naturvernloven.	24
24.2	Skytebane i Sagdalen.....	24
25	Gjeldende planer	24

Veiledning

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser med retningslinjer og planbeskrivelse. Plandokumentene gir rammer for forvaltning og planlegging av arealer og for søknad om tiltak. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende for arealplaner og tiltak.

Retningslinjene er satt i grå felt. Retningslinjene gir ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak, men er viktige fordi de utdyper kommunestyrets politikk og forventninger. Retningslinjene skal legges til grunn for arealplanlegging og ved søknad om tiltak, og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner.

Generelle bestemmelser

FORHOLDET TIL ANDRE PLANER OG PLANKRAV

1 Forholdet til kommunedelplaner med arealdel

Følgende kommunedelplaner gjelder sammen med kommuneplanens arealdel:

- Kommunedelplan for Toke, vedtatt 30.08.2011
- Kommunedelplan for Gautefall, vedtatt 18.05.2006

Arealer til næringsformål og spredt utbygging av bolig i LNF med tilhørende bestemmelser gjelder foran kommunedelplan for Toke, vedtatt 30.08.2011

Kommunedelplanene suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanene.

2 Forholdet til reguleringsplaner

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommuneplan fremgår av egen liste på plankartet.

Reguleringsplaner suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplan. Kommuneplanens bestemmelser om uterom gjelder foran tidligere vedtatte reguleringsplaner.

3 Strategiske planer og temakart

Andre planer som har berøringspunkter med arealdelen. De viktigste av disse er:

Planer og strategier

- Bærekraftige Telemark - Regional planstrategi 2012-2016
- Regional plan for nyskaping og næringsutvikling 2011
- Regional plan for samordna areal og transport i Telemark 2015-2025
- Overordnet risiko- og sårbarhetsanalyse 2011
- Boligsosial handlingsplan 2012
- Energi- og klimaplan 2010
- Kommuneplanen (samfunnsdelen) 2015-2026
- Viltkart

4 Krav om reguleringsplan (pbl.§11-9 nr 1.)

4.1 Plankrav

For områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr 1) og samferdselsanlegg (§ 11-7 nr 2) kan tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

4.2 Unntak

Tiltak etter § 20-1 bokstav b-j er unntatt plankravet.

Boligbebyggelse

I eksisterende områder avsatt til boligbebyggelse kan tiltak etter § 20-1 bokstav a og m, tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 4 boenheter og/eller maksimalt 1500 m² nytt tomteareal. Tomtas utnyttelse skal være i samsvar med de tettheter som gjelder for området, kf. pkt. 11. Det skal dokumenteres at bl.a følgende punkt i bestemmelsene er ivarettatt: vann og vassdrag (pkt. 7), Uterom (pkt. 13).

Fritidsbebyggelse

I eksisterende områder avsatt til fritidsbebyggelse kan tiltak etter § 20-1 bokstav a og m, tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 1 enhet og/eller maksimalt 700 m² nytt tomteareal.

Andre formål

I eksisterende byggeområder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det for andre formål enn boligbebyggelse og fritidsbebyggelse tillates tiltak etter § 20-1 bokstav a på inntil 500 m² BRA, samt § 20-1 bokstav k-m uten reguleringsplan. Samlet nytt tomteareal det kan søkes om skal ikke overstige 1000 m².

5 Universell utforming

5.1 Generelt (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesial løsninger i størst mulig grad unngås. Jf. Tilgjengelighetskriteriene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, Statens vegvesens håndbok 017, «Veg- og gateutforming» og Håndbok 278, «Universell utforming av vegger og gater».

5.2 Reguleringsplaner (pbl. §11-9 nr. 8)

Reguleringsplaner skal inneholde en redegjørelse for hvordan universell utforming kan ivaretas.

LANDSKAP, VANN OG KULTURMINNER

6 Landskap (pbl. §11-9 nr. 6)

6.1 Generelt

Bebyggelsen skal tilpasses landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg. Avvik eller brudd med tilgrensende bebyggelse kan vurderes i tilfeller hvor disse tilfører området nye kvaliteter.

I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget og ikke legges på planerte flater. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

6.2 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

Områdehensyn

- 1.1. Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område.
- 1.2. I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameskilt.
- 1.3. Innenfor særpregede og historisk interessante miljøer må det ikke oppføres frittstående reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.
- 1.4. I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger.
- 1.5. På parkeringsplasser, rivingstomter o.l. kan reklameinnretninger ikke føres opp dersom plasseringen ikke tar hensyn til stedlige forhold.
- 1.6. Lysreklame må ikke oppføres, med unntak av i områder regulert til forretninger og næring og ellers i områder som kommunen har bestemt. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

Formingskriterier

- 2.1. Skilt- og reklameinnretninger skal ha en god estetisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2. De skal ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv eller i forhold til omgivelsene eller trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen, jf. pbl § 30-3 første ledd.
- 2.2. Skilt- og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningsmiljøet forøvrig. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke.

- 2.3. Skilt, reklameinnretninger o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene på annen måte.
- 2.4. Skilt- og reklameinnretninger må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk, gesims, stolpe eller støyskjerm/gjerde. Kommunen kan gjøre unntak for åpne lysrørskilt med frittstående bokstaver e.l. som plasseres på gesims, for eksempel på bensinstasjoner.
- 2.5. Skilt- og reklameinnretninger i form av lyskasser tillates ikke. Uthengsskilt i form av lyskasser med tett front, der bare tekst eller symboler gjennomlyses, kan likevel tillates når skiltets areal ikke overstiger 0,5 m². Gesims utformet som lysende kasser tillates ikke.
- 2.6. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer fasader langs flere fortau eller gater.
- 2.7. Innen kommunen må det ikke oppføres skilt eller reklameinnretninger med større sammenhengende areal enn 7 m². Monteres flere skilt eller reklameinnretninger nær hverandre, regnes den samme visuelle eksponeringsflate som ett skilt.
- 2.8. Skilt skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Skilt skal ikke dekke mer enn 1/4 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 m.
- 2.9. Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 1 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m. Fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant. Største tillatte areal er 1,5 m².
- 2.10. Markiser skal følge til vindusåpninger. Annen merking enn firmanavn eller logo skal ikke brukes.
- 2.11. Skilt og reklame, herunder plastfolie, i og på vinduer tillates ikke dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen. Folie på inntil 1/3 av vinduers høyde kan tillates, slik at det oppnås utsyn innenfra samt lysinlipp utenfra. Folie skal i all hovedsak være mest mulig transparent (tilsvarende frosset glass), for å ivareta vinduets funksjon og utforming.

Fjerning av skilt, reklameinnretninger mv.

- 3.1. Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- eller reklameinnretning, som etter kommunens skjønn strider mot kravene i pbl § 30-3 første ledd, eller innretning som kommunen finner at er i strid med pbl § 29-2.
- 3.2. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

7 Vann og vassdrag

7.1 Generelt (pbl. §11-9 nr. 6)

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.

7.2 Byggegrenser langs vann og vassdrag (pbl. § 11-11, pkt. 5)

- Det tillates ikke tiltak etter pbl. §§20-1, 20-2 og 20-3 nærmere vassdrag enn 100 meter (100- metersbeltet) inkludert ferdselshindrende tiltak.
- I byggeområder og områder for spredt utbygging langs vassdrag tillates ikke tiltak nærmere vassdrag enn 50 meter.
- Tiltak som har som formål å fremme allment friluftsliv, kulturminneverdier eller biologisk mangfold er unntatt fra forbudet.

1) 100-metersbeltet: Områder langs ferskvann som er vist på hovedkartet, inntil 100 m fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, eller til naturlig avgrensing av strandarealet i terrenget (vei, skrent el.) hvis denne ligger nærmere strandlinja enn 100 m.

8 Kulturminner (pbl. §11-9 nr. 7))

8.1 Saksbehandling

Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (www.askeladden.ra.no) for å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas.

Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner samt planlegging av andre offentlige og private tiltak må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. undersøkelsesplikten, kulturminnelovens § 9.

8.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredete kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.

8.3 Bygninger fra før 1850

Alle søknadspliktige tiltak på bygninger fra før 1850 skal sendes til fylkeskommunen for uttalelse før vedtak.

TRANSPORT (PBL § 11-9 NR 8)

8.4 Generelt

Alle planforslag skal prioritere tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, og ta hensyn til virkningene for trafikksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.

8.5 Jernbane

Det er forbudt uten etter avtale med kjøreveiens eier (Jernbaneverket) å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

8.6 Snarveier

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal snarveger innenfor plan-/søknadsområdet kartlegges og sikres i planen, og det skal planlegges nye forbindelser (snarveier) mellom viktige gangruter eller viktige målpunkt som bidrar til å forkorte avstanden for myke trafikanter.

8.7 Sykkeltrafikk

Det skal legges til rette for framkommelighet for sykkel, og tiltak som sikrer trygge sykkelforbindelser til skolene skal prioriteres.

8.8 Universell utforming av hele reisekjeder

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal det planlegges for kobling til universelt utformet hovednett for myke trafikanter slik at det oppnås universell utforming av hele reisekjeder til viktige målpunkt.

TEKNISK INFRASTRUKTUR, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

9 Overvann

9.1 Samordning i arealplaner (pbl. §11-9 nr. 8)

I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier.

Reguleringsplaner skal kartlegge og sikre arealer for overvannshåndtering og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. For alle reguleringsplaner med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en VA plan. Planen skal vise hvordan overvannet skal håndteres.

9.2 Samordning ved søknad om tiltak

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent overvannsplan. Denne skal gi prinsipppløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjonere og vise overvannshåndtering (inkludert åpne flomveier) og grønnstruktur. Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for å kunne oppfylle kravet om lokal håndtering av overvann.

Ved utbygging av mer enn 4 boenheter og alle øvrige bygninger og anlegg der overordnet VA- plan ikke foreligger, skal vann- og avløpsløsninger avklares med kommunen. Ved behov kan overordnet VA- plan kreves utarbeidet.

9.3 Flomsikring

Flomveier som vist på kommuneplankartet skal ikke bygges igjen.

Bekkelukking tillates ikke. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

10 Miljø og sikkerhet

10.1 Skredsikkerhet (pbl. §11-9 nr. 8)

Skredsikkerhet skal dokumenteres i reguleringsplan. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres ved søknad om tiltak.

NVE retningslinje nr 2-2011: Flaum- og skredfare i arealplanar, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.

10.2 Kvikkleire (pbl. §11-9 nr. 6)

I områder som er under marin grense (kf. kvartærgeologisk kart/www.atlas.nve.no) må det foretas en geoteknisk vurdering, jf. NVEs veileder 7-2014, Sikkerhet mot kvikkleireskred. Dersom undersøkelsene viser at det er behov for sikringstiltak, må disse være gjennomført før byggingen kan starte opp.

10.3 Forurensset grunn (pbl. §11-9 nr. 6)

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade, kf. Forskrift om begrensning av forurensning.

10.4 Elektromagnetisk felt (pbl. §11-9 nr. 6)

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal avstand fra høyspenningsanlegg bygg for varig opphold, samt tilhørende uteareal og lekeplasser, være minst 50 m.

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 μ T. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

10.5 Støy

Statlige retningslinjer (pbl. §11-9 nr. 8)

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplasser, nye traseer for helikopterflyging og faste løyper for snøscooterkjøring.

10.5.1 Støyfaglig utredning (pbl. §11-9 nr. 8)

Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning. Den skal inneholde beregning og kartfesting av støysoner, påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk og forslag til avbøtende tiltak, inkludert en vurdering av effekten av disse.

Ved reguleringsplanlegging eller søknad om støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07, søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld, samt ekvivalente støygrenser.

10.5.2 Unntak i gul sone

Det tillates støyfølsom² arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. For boliger må boenhetene være gjennomgående og ha en stille side hvor uterom kan plasseres.

²Med støyfølsom arealbruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, og rekreasjonsarealer.

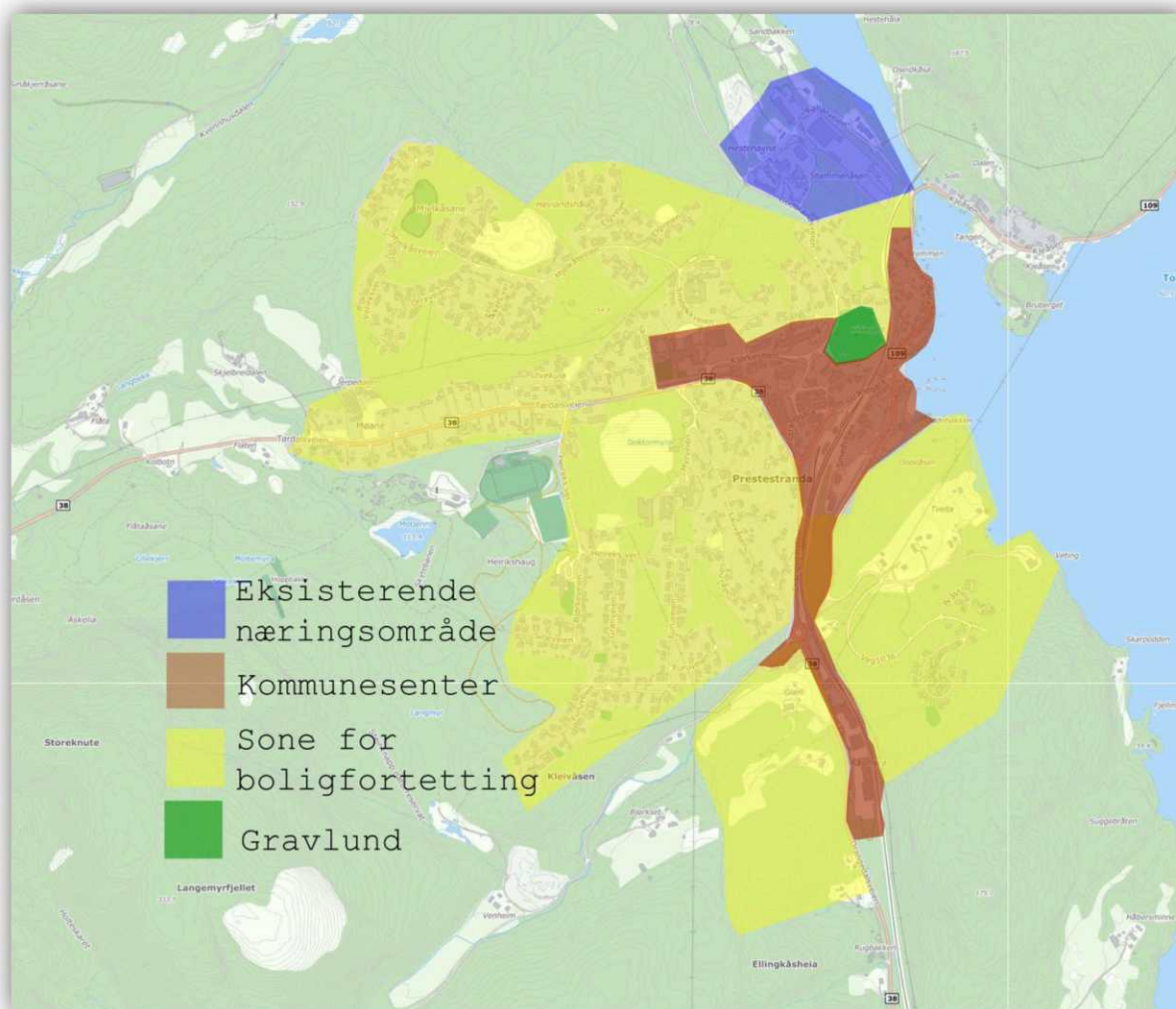
10.6 Luftkvalitet (pbl. §11-9 nr. 8)

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for reguleringsplanlegging og søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG

11 Krav til tetthet (pbl § 11-9 nr 5)



Minstekrav til tetthet for boliger

- Kommunesenter min. 4 boenheter pr dekar
- Sone for boligfortetting min. 1 bolig pr dekar

Tetthet skal beregnes pr reguleringsplan. Interne veier og lekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget, mens skoler, friområder og andre felles funksjoner ligger utenfor.

12 Boligbebyggelse (Pbl 11-9 nr 5)

12.1 Byggegrense

Mindre tiltak som garasje, uthus og bod kan tillates plassert inntil 1 m fra nabogrense dersom verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 m².

12.2 Bokvalitet

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

12.3 Variert boligsammensetning

Ved reguleringsplanlegging skal det legges vekt på en variasjon av bygningstyper og boligstørrelse.

Tilliggende områders boligstruktur skal tas med i vurderingene.

13 Uterom for bolig (Pbl 11-9 nr 5)

13.1 Definisjon

Med uterom menes her arealer som er egnet for uteopphold og lek i det fri for beboerne. Uterom er både leke- og uteoppholdsareal som skal brukes felles av beboerne, og uteoppholdsareal for den enkelte boenhet. Med uterom menes dermed ikke alt uteareal, eller alt ubebygget areal.

Areal som ikke defineres som uterom er:

- Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot bl.a støy- og luftforurensing.
- Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse
- Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeides til akebakke med nødvendige tilleggsareal.
- Fellesareal som er dårlig tilgjengelig for dem det skal være felles for, f.eks takterrasse med begrenset antall oppganger.
- Terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter, samt innglassede balkonger

13.2 Arealkrav

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være felles uterom (felles leke- og uteoppholdsareal)
Kommunesenter	20% av BRA	70%
Leiligheter fra 5 boenheter	30 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende
Småhus (rekke-, atriumshus og to- og firemannsboliger)	50 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet Minimum sammenhengende areal: 5x7 m (pr boenhet)	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå
Enebolig	125 m ² pr boenhet. 20 % av arealet skal ligge på terrengnivå Minimum sammenhengende areal: 7x9 m (pr boenhet)	

For utbygging under 400 m² (BRA) eller med 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

Uterom skal være opparbeidet og godkjent før innflytting i første bolig.

13.3 Lekeplasser

Småbarnslekeplass:

Alle felles uterom skal inneholde et eller flere areal som egner seg for småbarnslek, dvs. for barn under 6 år. Det skal være en småbarnslekeplass på minimum 150 m² for hver 25 boenhet. Område for småbarnslek skal ikke ligge lenger enn 50 m fra boenhet. For eneboliger tillates en avstand på inntil 100 m.

Nærlekeplass:

I felles uterom på 1200 m² eller mer skal det tilrettelegges for lek for større barn. Arealet bør ha en mest mulig kompakt og sammenhengende form og ikke være mindre enn 1000 m². Avstanden fra bolig skal ikke overstige 200 m. Småbarnslekeplass og nærlekeplass kan samlokaliseres.

Ballplass:

En større ballplass på 2,5 daa skal være tilgjengelig for alle i nærområdet og bør primært lokaliseres på offentlig friareal og planlegges som del av den kommunale grønnsstrukturen. Det må være plass til en bane på 22 x 42 m. Avstanden fra bolig bør ikke være over 500 m. Ved store feltutbygginger kan den inngå som del av felles uterom.

Retningslinjer for kvalitet på uterom

- Uterom skal ha gode klima- og solforhold. Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl 15 vårjevndøgn.
- Felles uterom skal ha støynivå på maks. 55 dB(A).
- Felles uterom skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter tilpasset alle aldersgrupper. De skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.
- Faremomenter som fylkesvei, elv og lignende må ikke skille bolig og lekeareal.

14 Fritidsbebyggelse

14.1 Utforming (Pbl 11-9 nr 5)

I eksisterende områder for fritidsbebyggelse gjelder følgende krav til byggehøyder:

Maksimal byggehøyde kan tillates inntil 7 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Ved flatt tak er maksimal byggehøyde 5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

14.2 Landskap og tilpassing (Pbl 11-9 nr 6)

Fritidsboliger skal tilpasses naturlig terreng og ikke bryte med silhuetten. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkter skal ivaretas. Eksisterende terreng og stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen. Avvik eller brudd med tilgrensende bebyggelse kan vurderes i tilfeller hvor disse tilfører området nye kvaliteter. Reflekterende takmaterial tillates ikke.

14.3 Terrasse/veranda (Pbl 11-9 nr 6)

Terrasse/veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig og ikke overstige 30 m². Inntil 20 m² av terrasse/veranda tillates åpent overbygd.

14.4 Eksisterende hytteområder (Pbl 11-9 nr 5)

Ved fradeling tillates tomter på maksimalt 700 m². Det tillates oppført ett bygg pr tomt. Brygger, atkomstveger og andre konstruksjoner skal ha et begrenset omfang og tilpasses omgivelsene. Det kan tillates oppføring og forlengelse av brygger slik at disse totalt får et areal på 12 m².

15 Kommunesenter

Retningslinjer for kommunesenter

Kommunesentrenes rolle er å dekke lokale behov til daglig handel og tjenester. Det skal være god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende. Senteret skal tilrettelegges for virksomheter som vil bidra til å fremme kommunesentrenes rolle. Dette betyr at funksjoner som dagligvareforretning, kafé, post, ungdomsklubb, kultur- og fritidstilbud, helsestasjon, legesenter, boliger skal søkes plassert i kommunesenter.

Bygninger

Bygningers størrelse, form og lokalisering skal bl.a. ha som mål å bidra til å skape gode uterom, torgplasser osv, som gir intimitet og trygghet.

Bygningene skal ha fasader, innganger mm. som bevisst henvender seg til de uteområder byggene skal samspille med. Bygningene skal utformes og plasseres på en slik måte at det styrker opplevelsen av at de hører sammen og er en del av et sentrumsområde.

Varelevering

Vareleveranse skal legges til den side av bygning som gir optimal trafikal løsning og slik at det skjer via én veg, og til ett sted. Atkomst til varelevering skal løses på en slik måte at den ikke kommer i konflikt med myke trafikanter og parkering i området.

Atkomst

Atkomster skal legges slik at beboerne i området "inviteres" inn og "forbikjørende" synes det er naturlig å stoppe her. (Fremmer bruken av senteret).

Veg

Interne veger skal legges slik at de opptar minst mulig areal (arealeffektivt).

Kjøreareal og gangareal skal separeres slik at utearealene oppleves som trygge for gående og syklende.

Park/lek/torg/grønt

Uteareal skal utformes slik at de stimulerer til opphold og fungerer som gode møteplasser til bruk for alle. Arealene skal legge til rette for både aktiviteter og rekreasjon. Utearealene skal ha gode kvaliteter med hensyn på materialvalg. Det skal settes av plass til informasjonstavle innenfor disse områdene.

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

Eksisterende boliger

Erstatningsbolig, tilbygg og påbygg på eksisterende bolig, kan tillates.

Eksisterende fritidsboliger

Eksisterende fritidsboliger kan utvides. Tilbygg skal ikke plasseres nærmere vann enn eksisterende fritidsbolig.

Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig

Ved søknad om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig vil følgende kriterier vurderes før dispensasjon kan gis.

Den omsøkte fritidsboligen må:

- kunne tilfredsstille krav til godkjent vann og avløpsledning
- kunne tilfredsstille krav til godkjent avkjørselstillatelse
- kunne tilfredsstille gjeldende støykrav
- kunne tilfredsstille krav til parkering og uteoppholdsareal
- kunne tilfredsstille tekniske krav som gjelder for helårsbolig
- ikke medføre negative konsekvenser for viktige naturtyper og biologisk mangfold
- ikke føre til forringelse av kulturlandskapet, landskaps-, natur- eller rekreasjonsverdier
- ikke medføre negative konsekvenser for landbruksdriften
- ligge i områder åpnet for spredt boligbygging
- ligge i område med opparbeidet infrastruktur som sikrer trygge skoleveier

Etter en samlet vurdering av alle kriterier skal fordelene ved en bruksendring være klart større enn ulempene, jfr plan- og bygningslovens § 19-2 andre avsnitt. For at bruksendring skal kunne gis ved dispensasjon må det dokumenteres at samtlige kriterier nevnt ovenfor er ivaretatt eller blir ivaretatt gjennom vilkår.

Bruksendring fra landbruk til annen næring

Det kan gis tillatelse til bruksendring og/eller ombygging av eksisterende driftsbygninger til småskala næringsvirksomhet på gården.

Bygninger og andre tiltak må være tilpasset terreng og eksisterende bebyggelse. Nye bygg og/eller ombygging skal innpasses i tunet på gården. Det skal legges vekt på bygging med røtter i tradisjoner og god byggeskikk. Det kan settes krav til estetisk utforming.

Salg av jordbrukseiendommer som tilleggsjord

Når jordbrukseiendommer blir solgt som tilleggsjord, kan bebyggelsen fradeles som boligeiendom.

Setervoller, gamle boplasser og skogshusvære

På setervoller, gamle boplasser, ved skogshusvære og fløtningsstuer med eksisterende bebyggelse, utenfor 100 - metersbeltet, tillates:

- informasjonstiltak; tavler, merking.
- fysiske tiltak forøvrig; gapahuker og gammer, bålplasser, leirplasser, benker, ilandstigningsplasser for kajakk, kano, vegetasjonsrydding, istandsetting av fløtningsanlegg mv. Tiltakene bør være tilgjengelig for allmennheten.

Tiltak knyttet til opplevelser og virksomheter relatert til kunnskapsformidling om området kan tillates også innenfor 100 metersbeltet.

Friluftsliv, jakt og fiske

Under verneskogsgrensa kan enkle, uisolerte konstruksjoner som koier, gammer og gapahuker opp til 15m² til bruk under utøvelse av jakt, fiske og friluftsliv tillates etter søknad i 100 metersbeltet langs vann og vassdrag. Konstruksjonene må være åpne og tilgjengelige for allmennheten. Utenfor 100 metersbeltet, under verneskogsgrensa, er det etter søknad åpnet for å etablere enkle konstruksjoner som koier, gammer og gapahuker opp til 15m² til bruk under utøvelse av jakt, fiske og friluftsliv.

Tiltak i tilknytning til fløtningsanlegg

I LNF - områdene kan det tillates tiltak knyttet til opplevelser og virksomheter relatert til kunnskapsformidling om området. Disse kan være:

- Informasjonstiltak; tavler, merking
 - Fysiske tiltak forøvrig; gapahuker, bålplasser, leirplasser, benker, ilandstigningsplasser for kajakk, kano, vegetasjonsrydding, istandsetting av fløtningsanlegg mv.
- Tiltakene bør være tilgjengelige for allmennheten

16 Lokaliseringskriterier for spredt boligbebyggelse (Pbl 11-11 nr 2)

I LNF-områder hvor spredt boligbebyggelse kan tillates, må det dokumenteres at tiltakene:

- kan tilfredsstille krav til godkjent vann og avløpsløsning
- ikke ligger nærmere en 50 meter fra vann og større elver.
- kan tilfredsstille gjeldende støykrav
- kan få tilfredsstillende adkomst/avkjørsel
- kan tilfredsstille tekniske krav som gjelder for helårsbolig
- ikke medfører negative konsekvenser for viktige naturtyper og biologisk mangfold
- ikke fører til forringelse av kulturlandskapet, landskaps-, natur- eller rekreasjonsverdier
- ikke medføre negative konsekvenser for landbruksdriften og ikke ligger nærmere dyrka mark enn 50 meter
- ikke medfører bebyggelse nærmere enn 50 meter fra fylkesvei. Avstand måles fra senterlinje for veg.
- ikke er flom- og rasutsatt
- ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
- ikke kommer i konflikt med:
 - kulturminner og kulturmiljø
 - viktige friluftsområder
- Ligger innenfor 800 meter fra eksisterende ruter for skolebuss og at trygg bussholdeplass ved fylkesvegen er etablert.
- Ikke berører naturtypelokaliteter med A- eller B- verdi, rødlistearter kategoriene CR/EN/VU, eller eiketrær med omkrets over 200 cm i brysthøyde.
- gang- og sykkelveier skal være utbygd, skolevei sikret og området tilrettelagt for kollektivtrafikk før utbygging av boligområder finner sted.

Områder for spredt boligbebyggelse (Pbl §11-11 nr 2)

I LNF områder hvor det er åpnet for spredt bosetting, kan det tillates nye boliger i hht. fordelingen som går fram av tabellen nedenfor. Hver bolig kan bestå av 1 boenhet og evt. 1 sekundærleilighet. Ved søknad om mer enn 2 boliger, kreves det reguleringsplan. Følgende antall nye boliger er tillatt pr. delområde:

Benevning i plankart	Område	Antall boliger
SB1	Bø/Tørdal	5
SB2	Bostrak	5
SB3	Tørnes	4
SB4	Kjosen	4
SB5	Voje	4
SB6	Beltet Kroken-Straume	4
SB7	Beltet Straume-Sannes	4
SB8	Damtjern ved Nordre Henneseid	1
SB9	Rønningen ved Høl	1
SB10	Lia	1

17 Lokaliseringskriterier for spredt fritidsbebyggelse (Pbl 11-11 nr 2)

I LNF-områder hvor spredt fritidsbebyggelse kan tillates, må det dokumenteres at tiltakene:

- ikke ligger nærmere en 50 meter fra vann og større elver.
- kan få tilfredsstillende adkomst/avkjørsel
- ikke medfører negative konsekvenser for viktige naturtyper og biologisk mangfold
- ikke fører til forringelse av kulturlandskapet, landskaps-, natur- eller rekreasjonsverdier
- ikke medføre negative konsekvenser for landbruksdriften og ikke ligger nærmere dyrka mark enn 50 meter
- ikke er flom- og rasutsatt
- ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
- ikke kommer i konflikt med:
 - kulturminner og kulturmiljø
 - viktige friluftsområder
- Ikke berører naturtypelokaliteter med A- eller B- verdi, rødlistearter kategoriene CR/EN/VU, eller eiketrær med omkrets over 200 cm i brysthøyde.

Område	Antall Antall fritidsboliger
SF1 Hoseid	6
SF2 Kursdalsseter	6
SF3 Prestøya (Oseidøya)	2
SF4 Finneid	7
SF5 Moland	2
SF6 Elsbutangen	3
SF7 Ytre Vefall	4
SF 8 Solli	7
SF 9 Lia	2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

18 Drikkevann

18.1 Hovedvannkilder i Drangedal kommune:

Overflatevann: Oseidvatn. Egne bestemmelser gjelder for et avmerket klausuleringsområde omkring Oseidvann.

Grunnvann: Neslandsvatn – regulert område med egne bestemmelser
Bostrak – regulert område med egne bestemmelser

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

SIKRINGS- OG FARESONER

19 Nedslagsfelt for drikkevann (Pbl § 11-8 pkt a)

19.1 Forbud mot tiltak

Innenfor nedslagsfeltet til drikkevann er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann

19.2 Utfyllende bestemmelser

- Drikkevannsforskriften med veiledning gir utfyllende bestemmelser om sikring av drikkevannskilder
- Den enkelte vannverkseier gir utfyllende informasjon om bestemmelser om bruken av vannkilden, inkludert nedslagsfeltet og område for grunnvannsforsyning
- Alle planer om tiltak i vannkilden, inkl. nedslagsfeltet, skal forelegges vannverkseier til uttalelse

20 Flom (Pbl § 11-8 pkt a)

20.1 Regulerte vassdrag

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak i tilknytning til regulerte vassdrag skal sikkerhetsnivået for nye bygninger legges tilsvarende høyder for 200 årsflom. Spesielt viktig infrastruktur og bygg som skal fungere i beredskapssituasjoner skal ha en sikkerhet tilsvarende 1000-årsflom.

20.2 Flomveier

Flomveier vist på plankartet skal ikke bygges igjen. Bekkelukking tillates ikke. Se også bestemmelser under pkt. 9 Overvann.

21 Skred (Pbl § 11-8 pkt a)

I områder som er under marin grense, kf. kvartærgeologisk kart, må eventuell forekomst av kvikkleire kartlegges og områdestabiliteten vurderes, jf. NVEs retningslinjer. Dersom undersøkelsene viser at det er behov for sikringstiltak, må disse være gjennomført før bygging kan starte opp.

22 Høyspenningsanlegg

I sonen for høyspenningsanlegg tillates ikke tiltak etter § 20-1.

NATURMILJØ OG KULTURMINNER

23 Kulturminner (Pbl 11-8 pkt d)

Det middelalderske kirkestedet er et automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen.

Gravsteder som ikke er i bruk pr. i dag og gravsteder der det ikke har vært foretatt gravlegging etter 1945 skal ikke gjenopptas til bruk.

Gravminner som er eldre enn 60 år, skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

24 Naturmiljø

24.1 Områder vernet etter naturvernloven.

Særskilte vernehensyn for det enkelte området gjelder.

Dette omfatter følgende områder:

Område	Vernestatus	Verneformål	Dato for vern
Grytdalen	Naturreservat	Skogvern	9.7.1993
Mørkvassjuvet	Naturreservat	Skogvern	17.12.2010
Lone	Naturreservat	Skogvern	26.6.2009
Rønnomdalen	Naturreservat	Skogvern	13.12.2002
Hellheia	Naturreservat	Skogvern	28.04.1978
Nybutjern	Naturreservat	Myr	22.04.1983
Flottene	Naturreservat	Myr	22.4.1983
Steinknapp	Naturreservat	Skogvern	16.12.2005
Skottfjell	Naturreservat	Skogvern	16.12.2005
Bjønntjenn	Naturreservat	Skogvern	2.9.2005
Bjønknuten	Naturreservat	Skogvern	12.12.2014
Høydalsfjellet	Naturreservat	Skogvern	16.12.2005
Asgjerdstigfjellet	Naturreservat	Skogvern	21.12.2010
Trillingtjennane	Naturreservat	Skogvern	11.12.2015
Skultrevassåsen	Naturreservat	Skogvern	9.7.1993
Henneseidfjellet	Naturreservat	Skogvern	21.12.2010
Gautefallheia	Naturreservat	Skogvern	28.4.1978

KOMMUNEDELPLANER

25 Gjeldende planer

Kommunedelplan for Toke og kommunedelplan for Gautefall skal fortsatt gjelde med de unntak som er nevnt i kapittel 1

BÅNDLEGGING FOR REGULERING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN

26 Skytebane i Sagdalen

Det kan være konflikt med naturkvaliteter innen våtmarksområde i Våglandskilen – Fetane. Hvis skytebanen har negativ konsekvens for naturverdier på nasjonalt eller regionalt nivå bør skytebaneformålet ikke utvides eller videreføres.



Drangedal kommune

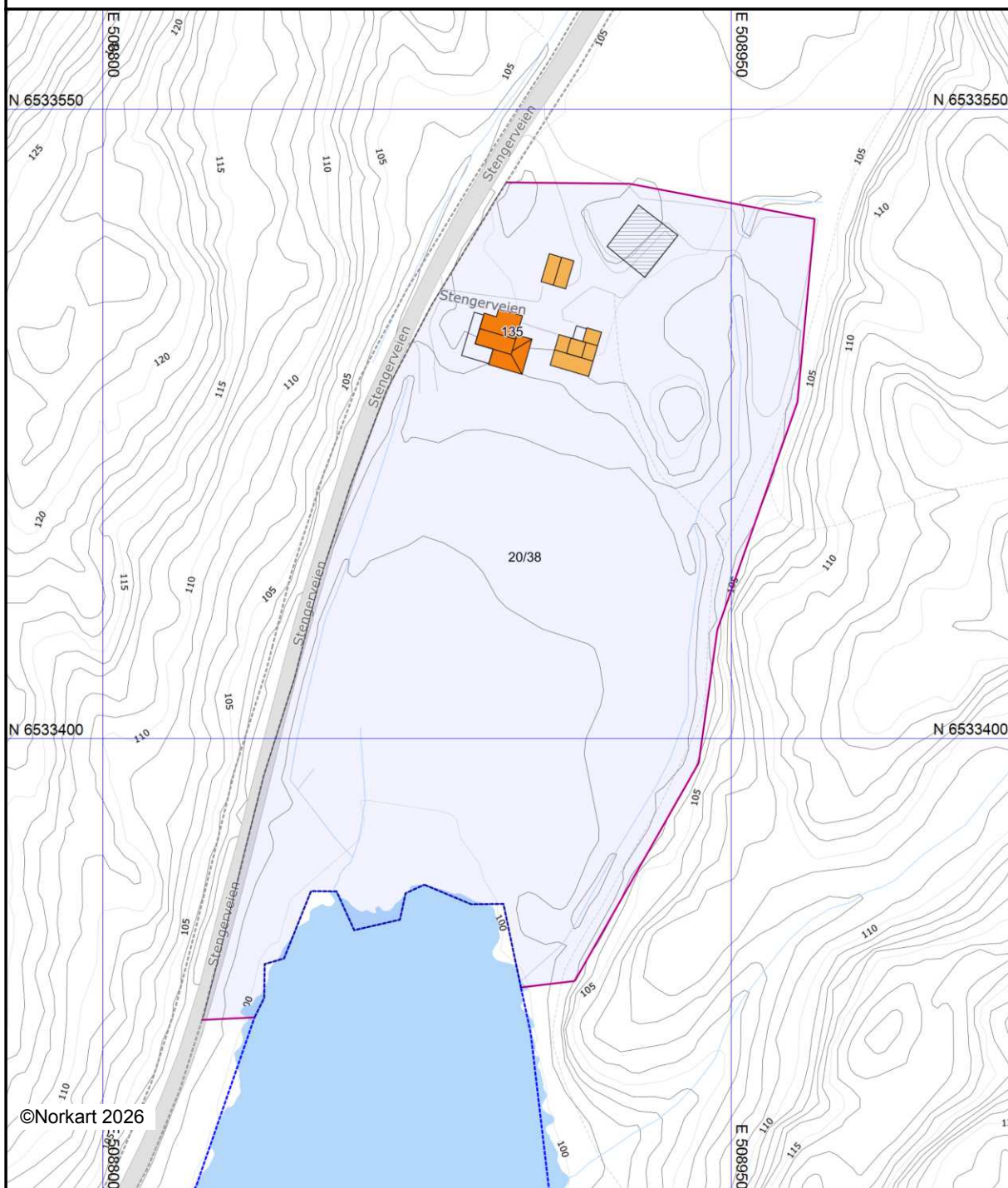
Grunnkart

Eiendom: 20/38
Adresse: Stengerveien 135
Dato: 02.07.2026
Målestokk: 1:1500



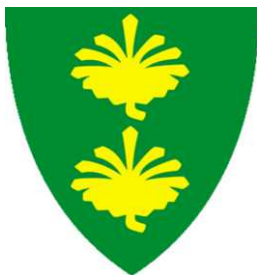
UTM-32

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



©Norkart 2026

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



Drangedal kommune

Adresse: Gudbrandsveien 7, 3750
DRANGEDAL

Telefon: 35 99 50 00

Utskriftsdato:
03.07.2026

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drangedal kommune

Kommunenr.	4016	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Stengerveien 135, 3760 NESLANDSVATN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

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

selger har fått faktura en gang i året.
Fakturaen er sendt ut i februar og er betalt, gjelder for hele 2026

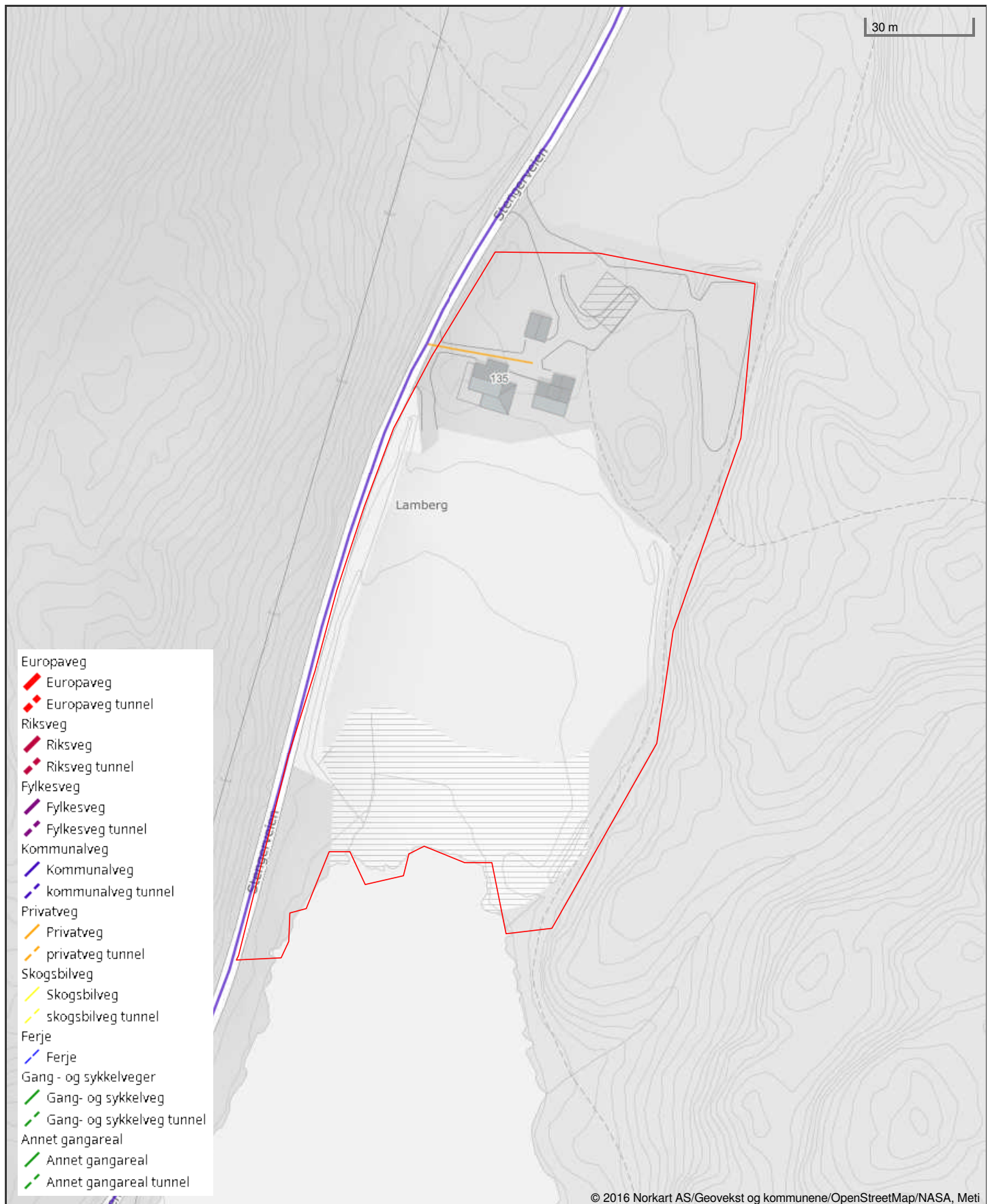
Renovasjon: For restanser eldre en 2019 ta kontakt med Indre Agder og Telemark Avfallsselskap IKS
Telefon. 350 48 350 Mail: iata@iata.no

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 4016 - 20/38//



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



Drangedal kommune

Adresse: Gudbrandsvei 7, 3750 Drangedal

Telefon: 35997000

Utskriftsdato: 02.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4016	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stengerveien 135, 3760 NESLANDSVATN								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20150001		
Navn	Kommuneplanes arealdel		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	17.11.2016		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4016/dokumenter/274/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20Drangedal%20-vedtatt%20i%20KS%2082-16.pdf%20357324_1_1.pdf		
Delarealer	Delareal	17 011 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse, Framtidig	
	Områdenavn	SB6	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LAUVBERG	Beregnet areal	17010.7
Etablert dato	15.04.1937	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.04.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.1	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	20/38
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	20/38
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	15.04.1937			20/6, 20/38
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6533439.18	508902.01	0	Ja	17010.7	Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
KJELDSEN JAN NERI F150352*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Ånnerødvegen 139 3739 SKIEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Stengerveien 135

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3760 NESLANDSVATN	Kirkesogn	05090502 Kroken
Grunnkrets	304 Brodsjø	Tettsted	
Valgkrets	9 KROKEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165488679		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	165488679	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	05.12.2019
3	8604703		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	17.04.1985
4	165488660		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

5	301247315		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Igangsettingstillatelse (IG)	13.09.2023
---	-----------	--	-------------------------------------	------------------------------	------------

1: Bygning 165488679: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	131
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	131
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	36
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		25.02.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stengerveien 135	H0101	20/38	85	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	36	0	36	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0
K01	0	14	0	14	0	0	0

2: Bygningsendring 165488679-1: Tilbygg, Tatt i bruk 05.12.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	34
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	34
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	36
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	17.07.2017	07.08.2017	
Tatt i bruk	05.12.2019	05.12.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stengerveien 135	H0101	20/38	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	34	0	34	0	0	0

3: Bygning 8604703: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 17.04.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.10.1981	21.06.1994	
Igangsettingstillatelse	09.10.1981	21.06.1994	
Tatt i bruk	17.04.1985	21.06.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig		H0102	20/38	36	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

4: Bygning 165488660: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	86
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	86
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		25.02.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig		H0101	20/38	86	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	86	86	0	0	0

5: Bygning 301247315: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Igangsettingstillatelse 13.09.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	94
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	94
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	131,2
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	131,2
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	131,2
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	13.09.2023	14.09.2023	23/5181

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig		H0101	20/38	94	2	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	94	94	0	131,2	131,2



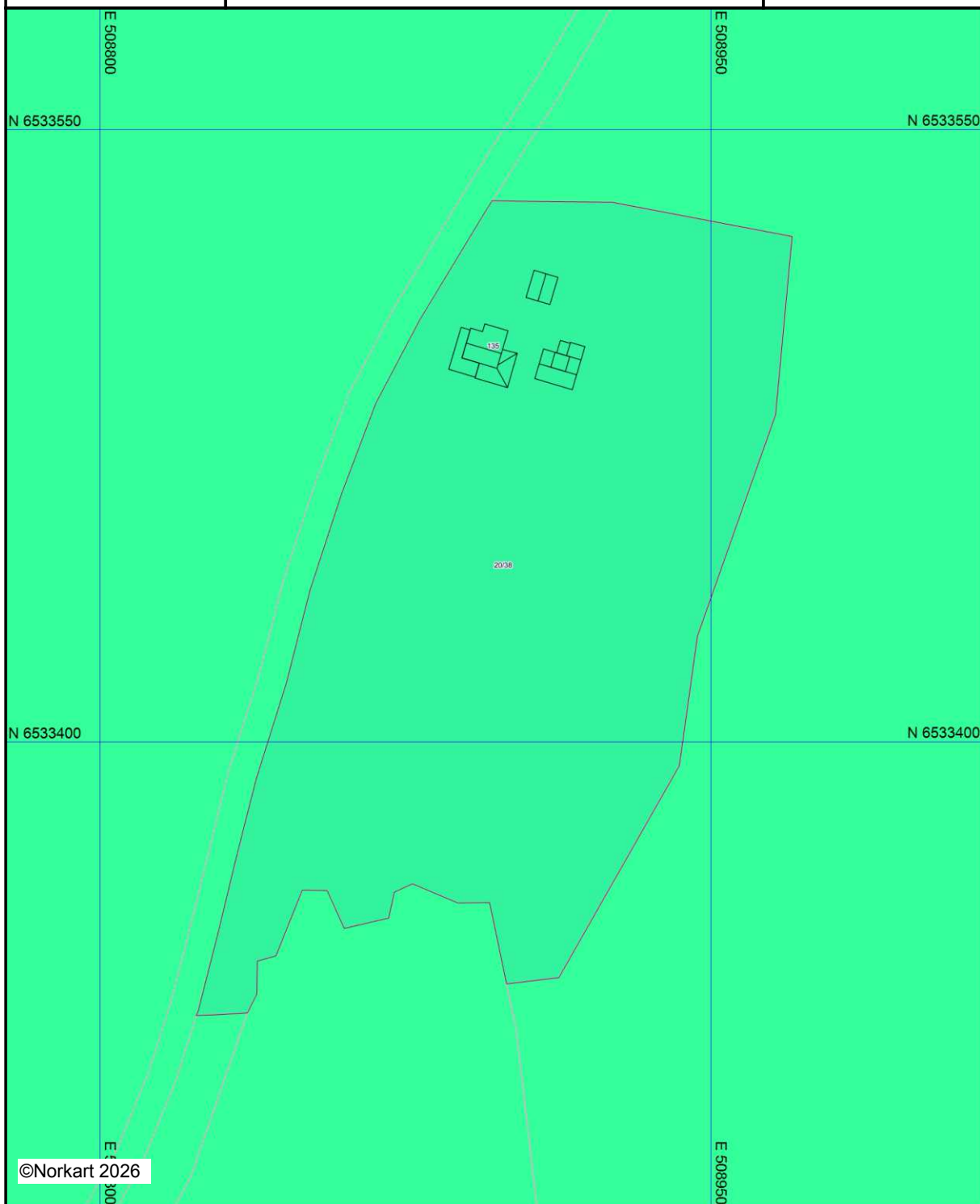
Drangedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/38
Adresse: Stengerveien 135
Utskriftsdato: 02.07.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nytt

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Stengerveien 135, 3760 Neslandsvatn
Gnr. 20, Bnr. 38, Drangedal kommune.

Oppdragsnummer:

322260130

Meglerforetak:

Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler:

Håkon Haugland

Telefon / Mobil:

35 98 30 00 / 979 58 996

E-post:

hakon.haugland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|