

aktiv.





Eiendomsmegler

Jon Reidar Haugland

Mobil 477 15 120

E-post jon.reidar.haugland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Beate Nybø

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
P-rom/BRA 86/95 kvm
Tomtstr.: 793.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 516
Oppdragsnr.: 1302230221

Rytterspranget terrasse 62

Vinterparadiset Gautefall er et av Telemarks største skisteder, og ligger sentralt i Sør-Norge, mellom Drangedal og Nissedal/Treungen. Hytta ligger midt på Gautefallheia, på det populære og nytbygde hyttefeltet Rytterspranget terrasse.

Strøken, nyoppført fjellhytte oppført i 2022. Hytta er av typen Polar 110 fra Nordlys hytter, og holder en gjennomgående høy standard. Plassert på Rytterspranget, med sol fra morgen til kveld. Stor stue, to soverom på hovedplan, to bad, romslig gang, åpen kjøkkenløsning mot stuen og en innholdsrik hemsetasje med to hemsrom som ofte benyttes til soverom, et hemsrom som gjerne benyttes som loftsstue. Arealet på hemsen er ikke målbart og kommer i tillegg til det oppgitte arealet på hytta.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	41
Energiattest	46
Eiendomsrapport	47
Ferdigattest	49
Tegninger	52
Planopplysninger	58
Nabolagsprofil	70
Forbrukerinformasjon	78
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 95kvm

P-rom 86kvm

Arealbeskrivelse

Fritidsbolig

Bruksareal

1. etasje: 95 kvm Entré, 2 bad, 2 soverom, stue/spisestue/kjøkken og kott, bod/teknisk rom

Primærrom

1. etasje: 86 kvm Entré, 2 bad, 2 soverom, stue/spisestue/kjøkken

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

793.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 793 kvm i følge matrikelbrev fra Drangedal kommune. Tomten ligger på det nyutbygde hyttefeltet Rytterspranget Terrasse, her har du gode solforhold, og fin utsikt utover flotte fjellformasjoner. Tomten har gruset adkomst og er opparbeidet med terrasse på sør-østsiden av hytta, som strekker seg rundt hytta til et pent, overbygd inngangsparti på nordvestsiden av hytta.

Beliggenhet

Vinterparadiset Gautefall er et av Telemarks største

skisteder, og ligger sentralt i Sør-Norge, mellom Drangedal og Nissedal/Treungen. Hytta ligger midt på Gautefallheia, på det populære og nyutbygde hyttefeltet Rytterspranget terrasse. Her finner man i umiddelbar nærhet Rytterspranget kafé og Gautefall skisenter som kan tilby flotte bakker, kafé, skiutleie og afterski. Anlegget har blitt oppgradert de siste årene med moderne ekspressheis med 6 stoler, og i dag består anlegget av 14 nedfarter, 2 stolheiser og 3 skitrekke. Like ved finner vi også hotellet på Gautefall, Ski Lodge Gautefall, som åpnet dørene i 2015. Her finner man blant annet lounge/bar, buffret restaurant og lekerom for barn. Utenfor hotellet ligger Gautefall Biathlon Skiarena, et helårs skianlegg. Skisenteret og lodgen ligger i gangavstand fra Rytterspranget terrasse og hytta. I tillegg er det preparerte langrennsløyper rett ved.

Gautefall har en vakker natur, og det bugner av fine vann og flotte topturer i området. Dette gjør stedet til en fin helårsdestinasjon, som er like flott sommer som vinter. Man kan blant annet ta turen til Jørundskarsvåene eller "Himmelriket". Dette er et helt spesielt område, som består av glattskurte fjell som ble skapt av isbreen ved forrige istid. Dette er Drangedals desidert mest populære tur, og man kan starte på turen fra hotellet. På heia mellom Gautefall og Heimdal finner du tilrettelagte klopper, solide hengebruer og flotte stier, perfekt for deg som ønsker å sykle.

Det er ca. 15 - 20 minutter til Treungen med butikker, kafé, bank og lignende. I Treungen ligger også Telemarks nest største innsjø, Nisser, som har mange fine sandstrender. I nærheten finner man også Jettegrytene, som er et slags naturlig badeland bestående av glattslipte fjell. Her finnes fosser og kulper, sklier og basseng, og er en flott

opplevelse

Til Drangedal sentrum er det ca. 30 minutter, og her finner man dagligvareforretning, vinmonopol osv.

Gautefallheia ligger i overkant av 1 time i fra Grenland og Langesund, og ca. 2 timer fra Kristiansand.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består av hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Byggemåte

Fundamentert med gulv på grunn av betong.

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Vinduer med isolerglass. Saltak tekket med torv. Det er stålpipe.

Innhold

Fritidsboligen går over to plan og inneholder:

1. etasje: Hall m/trapp, 2 bad, stue/kjøkken/spisestue, gang, 2 soverom og teknisk rom/bod.
2. etasje: Hemsstue og to rom som i dag er i bruk som soverom.

Standard

Strøken, nyoppført fjellhytte oppført i 2022. Hytta er av typen Polar 110 fra Nordlys hytter, og holder en gjennomgående høy standard. Plassert på Rytterspranget, med sol fra morgen til kveld. Hytta har en god planløsning med alle funksjoner på

hovedplan og inneholder blant annet 2 bad, stue, 2 soverom og hemsetasje med stue og 2 rom som i dag brukes til soverom.

Du kommer først inn i en koselig gang, med spotter i himling. Fra gangen er det videre inngang til 2 bad, 2 soverom, stue, bod/vaskerom og oppgang til hemsplan. Begge bad fremstår svært delikate med flislagte gulv. Det ene badet ligger i tilknytning til soverom og inneholder dusj, servant med skuffer og toalett. Det andre badet ligger på innsiden av gangen.

Det er to soverom på hovedplan, alle med plass til dobbeltseng. Det ene soverommet er ekstra romslig og har fin utsikt. Kjøkkenet har åpen løsning mot stua, og inneholder en pen innredning fra HTH. Innredningen inneholder sorte, profilerte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer (kjøleskap med kjølfrys, komfyr, oppvaskmaskin og induksjonstopp). Stuen fremstår romslig og koselig, med utgang til terrasse via to doble terrassedører. Rommet har store vindusflater som slipper inn godt med lys, god takhøyde som skaper en god romfølelse og en fantastisk utsikt utover et vakkert fjellandskap. Du kan nyte utsikten og vakre solnedganger fra både sofaseksjoner og spisestue, samt selvfølgelig fra hele verandaen i front av hytta. Det er i tillegg en bod/vaskerom med opplegg for vaskemaskin som ligger ved inngangspartiet. Her er det god plass til oppbevaring av ski, ved, verktøy o.l. Samt en innholdsrik hemsetasje med to hemsrom som ofte benyttes til soverom, et hemsrom som gjerne benyttes som loftsstue. Arealet på hemsen er ikke målbart og kommer i tillegg til det oppgitte arealet på hytta.

Overflater består av:

Gulv: flislagte gulv med varmekabler på begge bad

og i hall, heltregulv på kjøkken/stue, soverom og hemsplan.

Vegger: Mørkbeisa panel.

Himling: Mørkbeisa panel.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og ellers elektrisk.

Info strømforbruk

Estimert forbruk for 2023 er ca.3800kwh i følge selger.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 21 852

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 7 234

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 797 765

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Ved første gangs verdsetting skal du fastsette formuesverdien av fritidseiendommen til maksimalt 30 prosent av eiendommens markedsverdi, eventuelt til 30 prosent av byggekostnadene, inkludert tomt. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. For inntektsåret 2022 er det fastsatt en oppjustering med 25 prosent. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 516 i Drangedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

3815/44/516:

18.03.2021 - Dokumentnr: 327486 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Gautefalltomter AS

Org.nr: 997 391 454

03.02.2021 - Dokumentnr: 138313 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3815 Gnr:44 Bnr:366

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 23.08.2023.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.08.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse, og er en del av reguleringsplanen "Rytterspranget Terrasse Felt H5". Området er regulert til følgende: bebyggelse og anlegg (maks 140 enheter), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur. Under fritidsbebyggelse for H1-H9 står det blant annet:

- Innenfor områdene tillates oppført frittstående hytter og dobbelthytter.
- Byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet og som harmonerer med landskapet og omgivelsene. Fargene skal være mørke naturfarger. Skjemmende farger kan kreves endret. Utvendig kledning skal være stav, laft, villmarkskledning eller annen passende bred trekledning. Murer skal pusses eller kles med naturstein. Piper skal være rørpiper, pusset mur eller forblendet med naturstein.
- På tomtene kan det bygges inntil tre bygg.

Det står i tillegg at bebygd areal (BYA) skal være lik eller mindre enn 25% av tomtearealet.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i reguleringsplanen. Reguleringskart- og bestemmelser ligger vedlagt i prospekt.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til fritidsformål.

Kontrakt grunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Hytta selges fullt møblert, det vil ikke bli foretatt ny utvask.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal

legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 100 (Omkostninger totalt)
116 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
119 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 106 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 109 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100,-

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
19 600 Inntekt markeds pakke
2 500 Utlegg kommunale opplysninger
3 650 Utlegg oppgjørshonorar
172 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 111 370

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr
Mangler data for utført arbeid.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Jon Reidar Haugland
Eiendoms megler
jon.reidar.haugland@aktiv.no
Tlf: 477 15 120

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato

17.01.2025

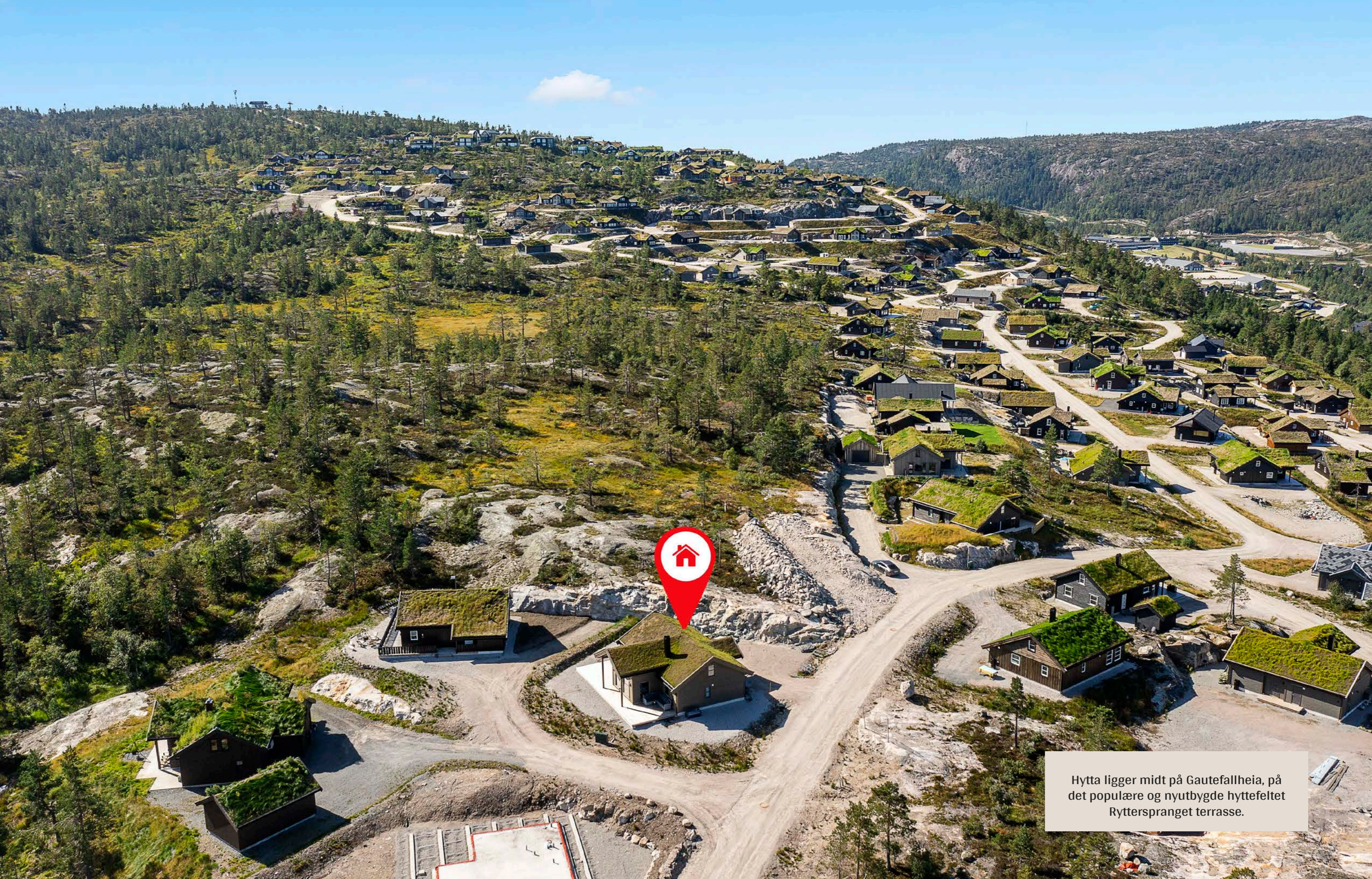


Velkommen til
Rytterspranget Terrasse 62!



Lekker helårs fjellhytte oppført i 2022,
attraktivt beliggende med gode
solforhold!





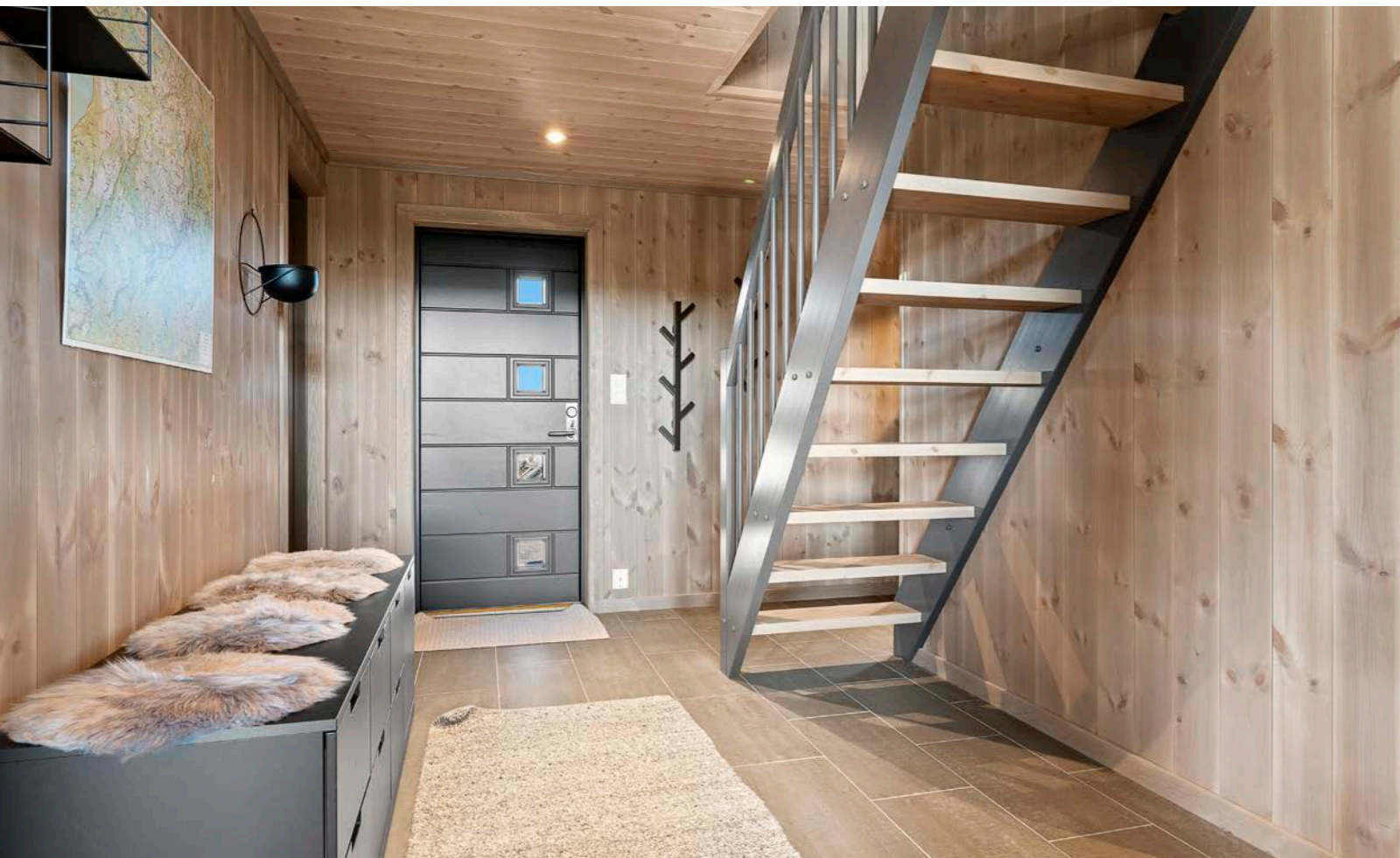
Hytta ligger midt på Gautefallheia, på det populære og nytbygde hyttefeltet Rytterspranget terrasse.

Hytta er av typen Polar 110 fra Nordlys hytter, og holder en gjennomgående høy standard. Plassert på Rytterspranget, med sol fra morgen til kveld. Hytta har en god planløsning med alle funksjoner på hovedplan.

Hytta går over to plan og inneholder:

1. etasje: Hall m/trapp, 2 bad, stue/kjøkken/spisestue, gang, 2 soverom og teknisk rom/bod.

2. etasje: Hemsstue og to rom som i dag er i bruk som soverom.

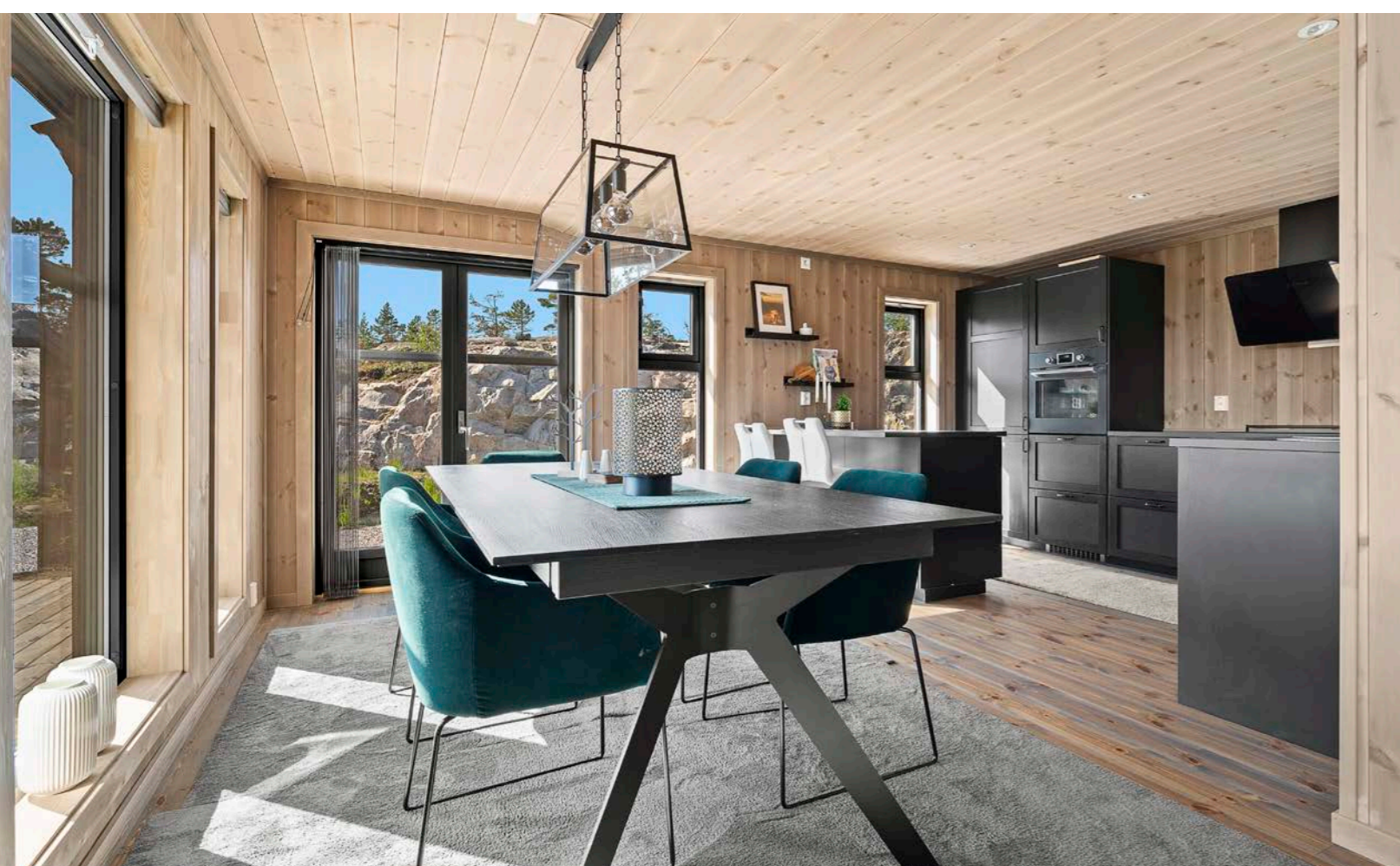


Stuen fremstår romslig og koselig, med utgang til terrasse via to doble terrassedører. Rommet har store vindusflater som slipper inn godt med lys, god takhøyde som skaper en god romfølelse og en fantastisk utsikt utover et vakkert fjellandskap. Du kan nyte utsikten og vakre solnedganger fra både sofaseksjoner og spisestue, samt selvfølgelig fra hele verandaen i front av hytta



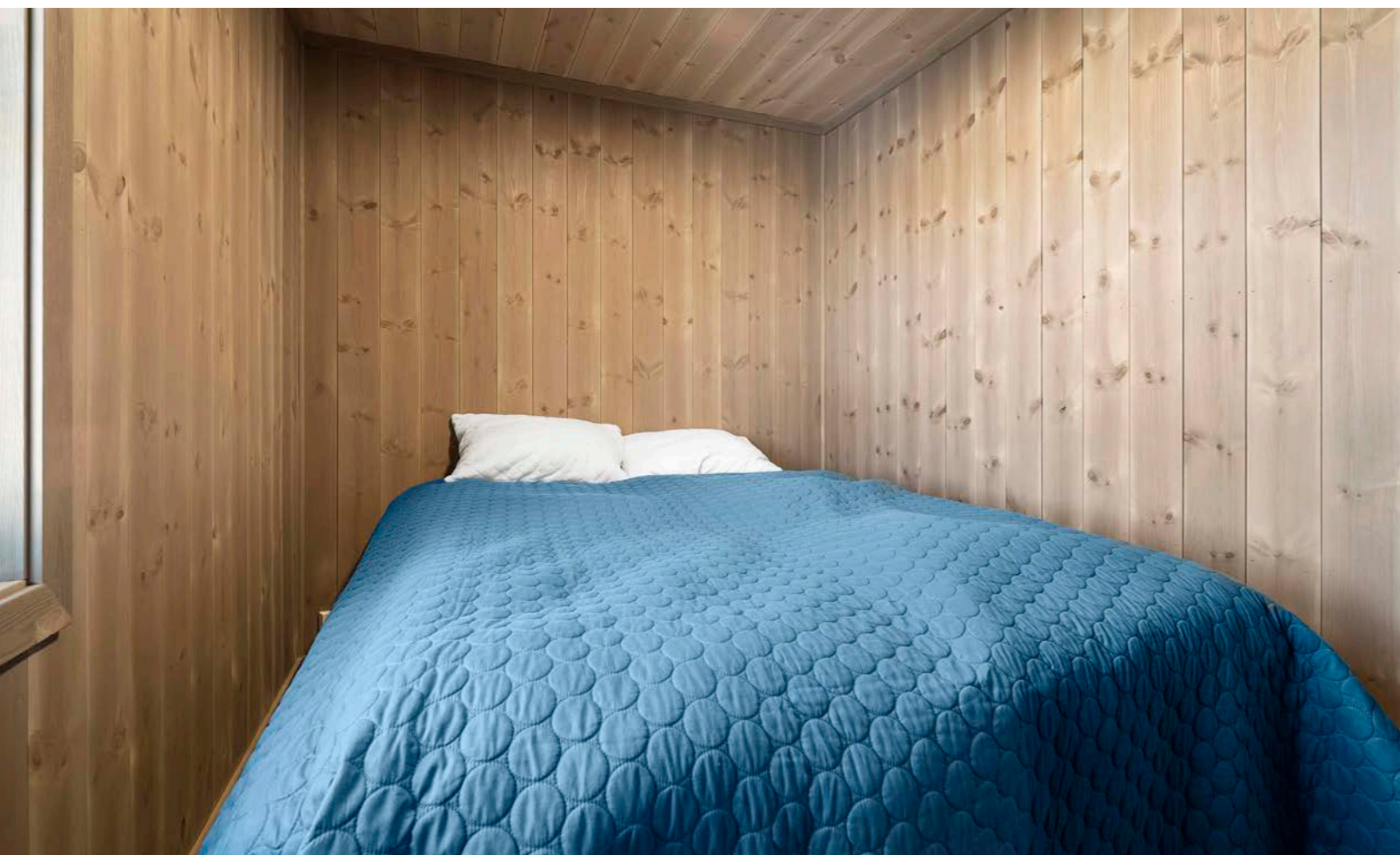


Kjøkkenet har åpen løsning mot stua, og inneholder en pen innredning fra HTH. Innredningen inneholder sorte, profilerte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer (kjøleskap med kjølfrys, komfyr, oppvaskmaskin og induksjonstopp).





Det er to soverom på hovedplan, begge med plass til dobbeltseng.
Det ene soverommet er ekstra romslig og har fin utsikt.



Begge bad fremstår svært delikate med flislagte gulv.
Det ene badet ligger i tilknytning til soverom og inneholder dusj,
servant med skuffer og toalett.
Det andre badet ligger på innsiden av gangen.



Innholdsrik hemsetasje med to hemsrom som benyttes til soverom,
et hemsrom som benyttes som loftsstue.

Arealet på hemsen er ikke målbart og kommer i tillegg til det oppgitte arealet på hytta.

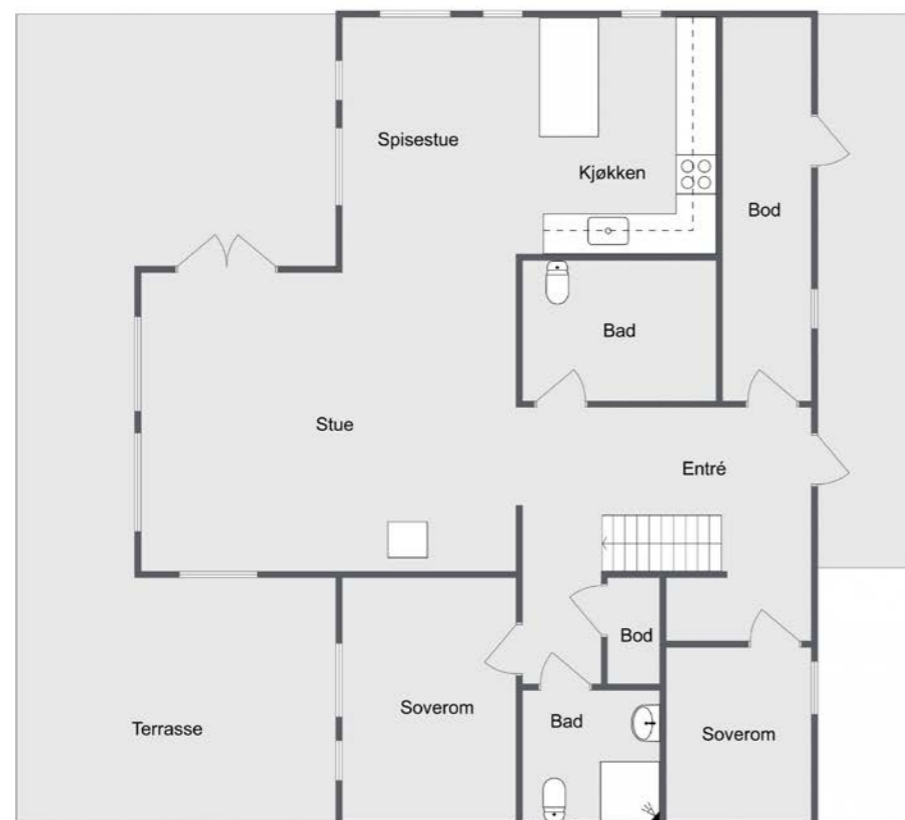


Plantegning

1. etasje

Rytterspranget Terrasse 62

1. Etasje



aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

2. etasje

Rytterspranget Terrasse 62

2. Etasje



aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Arealrapport

Rytterspranget Terrasse 62

3750 Drangedal

Gnr: 44 Bnr: 516



Bygningssakkyndig
Thomas Kildahl

Opprettet: 06.09.2023
Utskrift: 06.09.2023



Sørtakst AS

Foretaksnr.: 995200031
Adresse: Gamle Kranveien 10
4950 Risør
E-post: thomas@kildahl.net
Telefon: 41046178



Rytterspranget Terrasse 62

3750 Drangedal
Gnr.: 44 Bnr.: 516

Bygningsansvarlig: Sørtakst AS
Foretaksnr.: 995200031
Adresse: Gamle Kranveien 10
4950 Risør
Opprettet: 06.09.2023
E-post: thomas@kildahl.net
Utskrift: 06.09.2023
Telefon: 41046178



Innledning

Rapporten

Rapporten viser arealer iht. NS 3940.

Personvern

Den bygningskyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningskyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Bygningssakkyndig - Thomas Kildahl

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Beate Nybø
Rekvirent dato: 03.09.2023

Besiktigelse

Til stede: Thomas Kildahl
Besiktigelsesdato: 06.09.2023

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
3815	44	516

Adresse: Rytterspranget Terrasse 62, 3750 Drangedal
Kommune: Drangedal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Beate Nybø

Bygninger på eiendommen

Fritidsbygg

Byggeår
2022

Rytterspranget Terrasse 62

3750 Drangedal
Gnr.: 44 Bnr.: 516

Bygningsansvarlig: Thomas Kildahl
Opprettet: 06.09.2023
Utskrift: 06.09.2023

Sørtakst AS
Foretaksnr.: 995200031
Adresse: Gamle Kranveien 10
4950 Risør
E-post: thomas@kildahl.net
Telefon: 41046178



Kommentar til bygninger på eiendommen

Byggemåte:

Fundamentert med gulv på grunn av betong.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.
Vinduer med isolerglass.
Saltak tekket med torv.

Det er stålpipe.
Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Arealopplysninger

Arealmåling utføres iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Merk at det er enkelte forskjeller mellom NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer og at det er Takstbransjens retningslinjer som er gjeldende. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Iht. takstbransjens retningslinjer er det er bruken av et rom på befaringstidspunktet som er avgjørende for om et rom defineres som P-rom eller S-rom. Rommet kan være i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Fritidsbygg

Arealskjema

Etasje	BTA (m ²)	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etasje	0	95	86	9

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Etré, 2 bad, 2 soverom, stue/spisestue/kjøkken	Kott, bod/teknisk rom

Kommentarer til arealopplysninger

I tillegg er det loft uten måleverdig areal, med et gulvareal på ca. 40 kvm., innredet med stue og to soverom.

Signatur

Signatur

Risør - 06.09.2023

Sted - Dato

THOMAS KILDAHL

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302230221	
Selger 1 navn	
Beate Nybø	
Gateadresse	
Rytterspranget terrasse 62	
Poststed	Postnr
DRANGEDAL	3750
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	69916894

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

Initialer selger: BN

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beate Nybø	e90a04152f62ca53f5b851e 3dccddf8c7536efd3	10.01.2025 08:33:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302230221

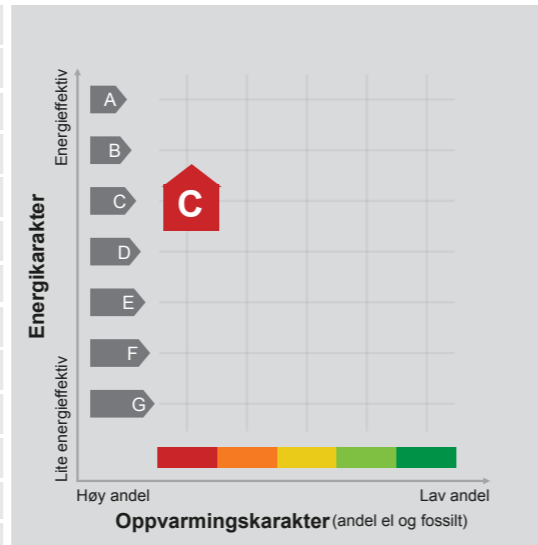
Document reference: 1302230221

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Rytterspranget terrasse 62
Postnummer	3750
Sted	DRANGEDAL
Kommunenavn	Drangedal
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	516
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300911836
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	dfd0824a-dee8-45d2-92d0-4b816b49dad4
Dato	04.09.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	793,6
Etablert dato	03.02.2021	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	25.11.2021	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring: 03.02.2023
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting: 03.02.2023

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Fradeling av grunneiendom	03.02.2021	21/00383	Tinglyst	44/366 (-793,6), 44/516 (793,6)
Oppmålingsforr.	03.02.2021	16/2021	03.02.2021	44/133, 44/497

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6547083.98	485382.4		Ja	793,6	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
NYBØ BEATE	Hjemmelshaver (H)	Utsikten 11	Bosatt (B)
F170174*****	1/1	4816 KOLBJØRNSVIK	

Adresse

Vegadresse: Rytterspranget terrasse 62

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3750 DRANGEDAL	Kirkesogn	05090503 Tørdal
Grunnkrets	102 Lia	Tettsted	
Valgkrets	17 BOSTRAK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300911836		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	23.08.2022

1: Bygning 300911836: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 23.08.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	95,6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	95,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	107,6
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	107,6
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	117,2
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	05.07.2021	05.08.2021
Ferdigattest	23.08.2022	22.09.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Rytterspranget terrasse 62	H0101	44/516	95,6	2	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	95,6	95,6	0	107,6	107,6



Drangedal kommune

Plan, næring og utvikling

Gautefall Drift AS
Plassen 30
3919 PORSGRUNN

Deres ref. Vår ref.
21/02771-6

Dato
23.08.2022

Ferdigattest - Gbnr. 44/516 - Søknad om fritidsbolig, VA og terrengarbeider

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt: 05.07.2021.

Gårds- og bruksnummer	44/516
Byggested (adresse)	Rytterspranget terrasse 62, 3750 Drangedal
Tiltaks art	Fritidsbolig, VA – ledninger og terrengarbeider
Bruksareal (BRA)	104,6 kvm
Tiltakshaver	Beate Nybø Bjelland

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 21-10).

Med hilsen
Christina Malén Fink
Jurist

Postadresse
Drangedal kommune
Gudbrandsveien 7
3750 Drangedal

Besøksadresse
Gudbrandsveien 7
3750 DRANGEDAL
www.drangedal.kommune.no

Telefon:
Epost:

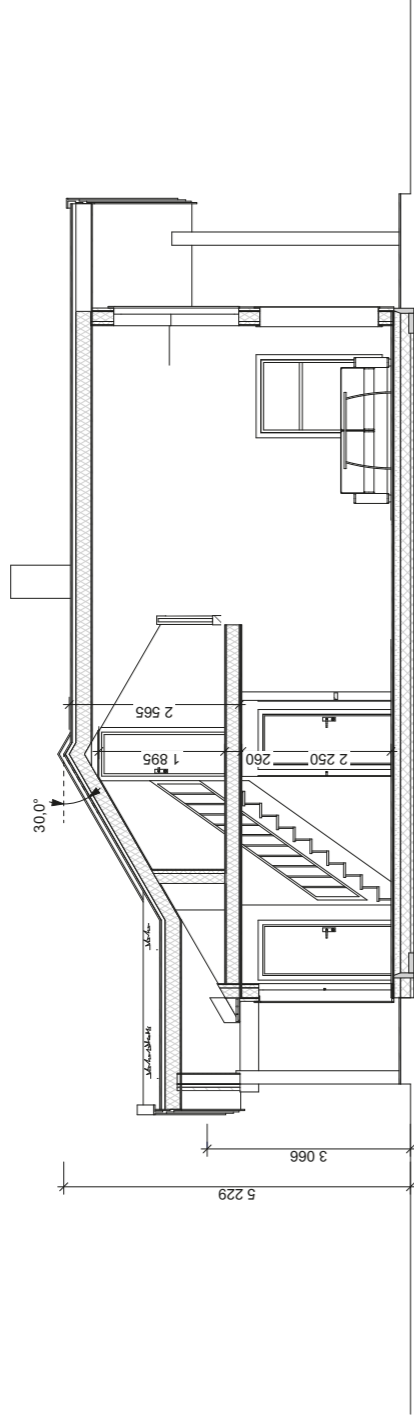
Bankgiro: 2635 07 00284
Org.nr.: 933277461

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Beate Nybø Bjelland, Trøffelveien 66, 4824 BJORBEKK

**Melding om rett til å klage
over forvaltningsvedtak**
(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

(1) Avsender (forvaltningsorganets stempel) Drangedal kommune Gudbrandsveien 7, 3750 Drangedal	(2) Dato
(3) Mottaker (navn og adresse)	(4) Klageinstans Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.	
Klagerett	De har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan De klage til?	Klagen sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk (1) . Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. rubrikk (4) .
Klagefrist	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag De mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	De må presisere <ul style="list-style-type: none">– hvilket vedtak De klager over– årsaken til at De klager– den eller de endringer som De ønsker– eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk (1) . De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen (jf. rubrikk (4)) vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.
Særlige opplysninger	



Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendige mål.

Oppdragsgiver
 Navn: Bjelland, Beate og Jan-Arild
 Prosjektnr.: 2041270
 Østre Aker vei 17
 0581 Oslo
 Tlf: 22 16 35 00
 www.nordlyshytter.no

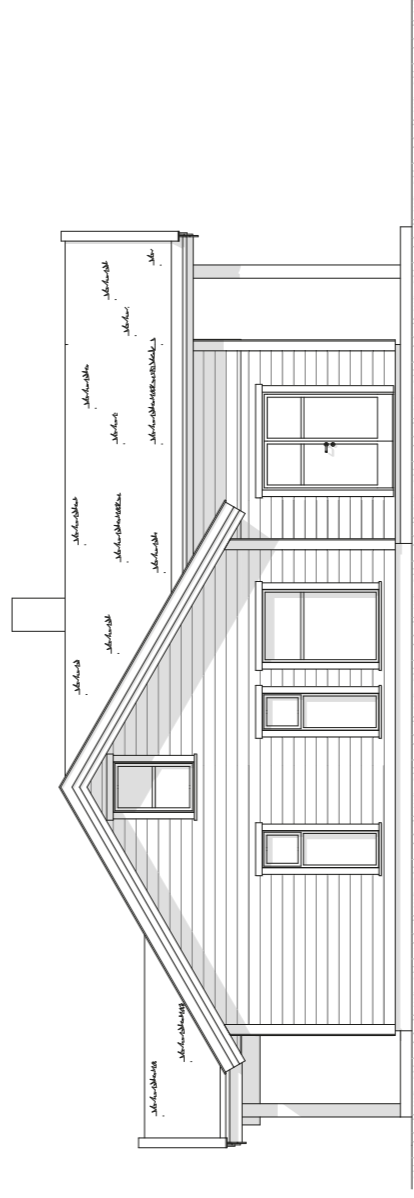
03.	16.04.2021	Endring i henhold til mail 15.04.2021	EW
02.	09.04.2021	Endring i henhold til mail 09.04.2021	EW
01.	06.04.2021	Endring i henhold til mail 06.04.2021	EW
Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn. Kritt:

Tegn. EW	Versjon V20-1	Kontr.	Tegn. Kritt:
----------	---------------	--------	--------------

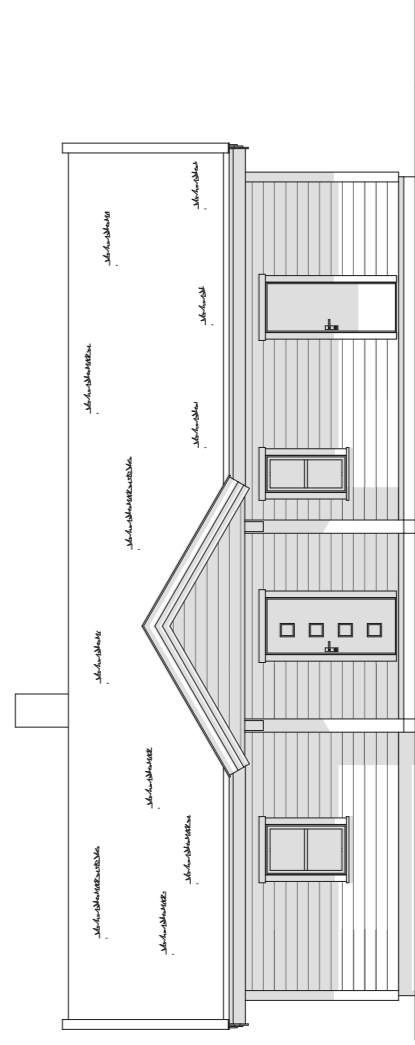
Gnr./bnr.: 44/516	Gaulefall	Rytersprangert	Drangedal kommune	Snitt A
-------------------	-----------	----------------	-------------------	---------

POLAR 110

Dato:	15.04.2021	Fag:	ARK
Tegningsnr.:	A-102	Rev.:	
Målestokk:	1:100		mm



Fasade 4



Fasade 1

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendige mål.

Oppdragsgiver
 Navn: Bjelland, Beate og Jan-Arild
 Prosjektnr.: 2041270
 Østre Aker vei 17
 0581 Oslo
 Tlf: 22 16 35 00
 www.nordlyshytter.no

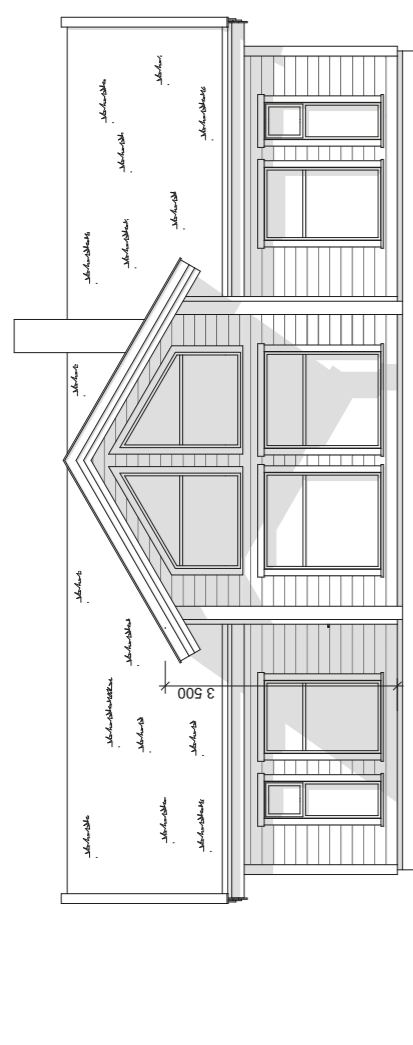
03.	16.04.2021	Endring i henhold til mail 15.04.2021	EW
02.	09.04.2021	Endring i henhold til mail 09.04.2021	EW
01.	06.04.2021	Endring i henhold til mail 06.04.2021	EW
Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn. Kritt:

Tegn. EW	Versjon V20-1	Kontr.	Tegn. Kritt:
----------	---------------	--------	--------------

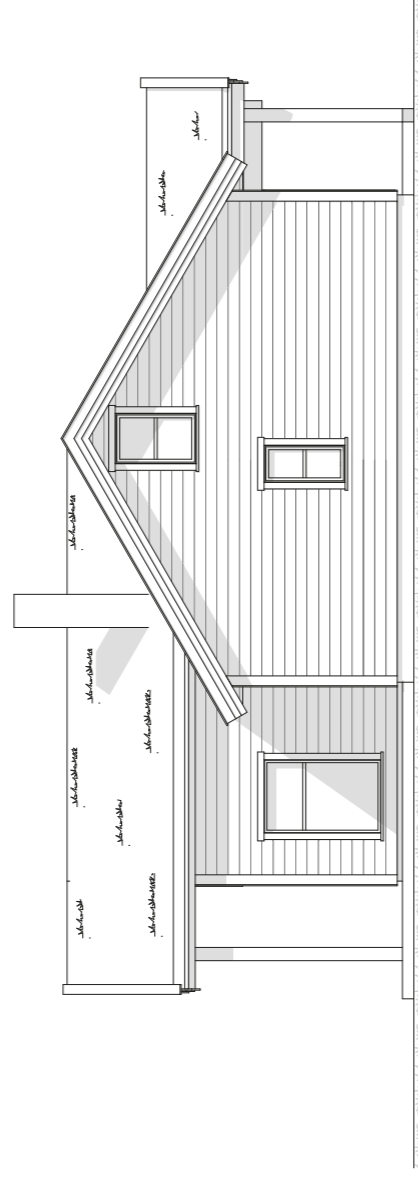
Gnr./bnr.: 44/516	Gaulefall	Rytersprangert	Drangedal kommune	Fasade 1 og 4
-------------------	-----------	----------------	-------------------	---------------

POLAR 110

Dato:	15.04.2021	Fag:	ARK
Tegningsnr.:	A-103	Rev.:	
Målestokk:	1:100		mm



Fasade 3



Fasade 2

POLAR 110

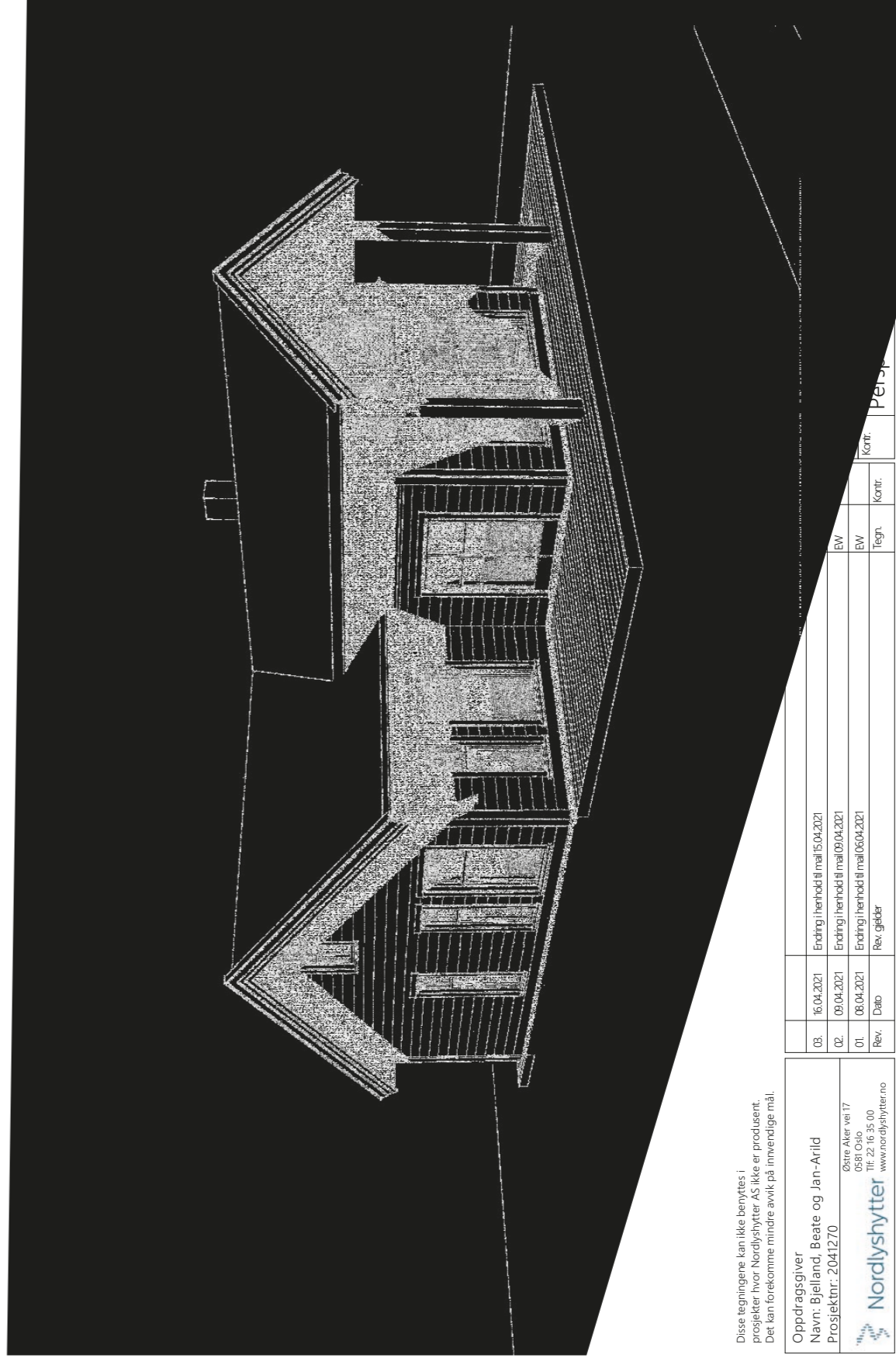
Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendige mål.

Oppdragsgiver
 Navn: Bjelland, Beate og Jan-Arild
 Prosjektnr.: 2041270
 Østre Aker vei 17
 0581 Oslo
 Tlf: 22 16 35 00
 www.nordlyshytter.no

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontroll:
03.	16.04.2021	Endring i henhold til mail 15.04.2021	EW	
02.	09.04.2021	Endring i henhold til mail 09.04.2021	EW	
01.	06.04.2021	Endring i henhold til mail 06.04.2021	BW	

Gnr./bnr.: 44/516
 Gautefall
 Ryttersprangert
 Drangedal kommune
 Fasade 2 og 3

Dato:	Figur:
15.04.2021	ARK
Tegningsnr.: A-104	Rev.
Målestokk 1:100	mm



Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendige mål.

Oppdragsgiver
 Navn: Bjelland, Beate og Jan-Arild
 Prosjektnr.: 2041270
 Østre Aker vei 17
 0581 Oslo
 Tlf: 22 16 35 00
 www.nordlyshytter.no

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontroll:
03.	16.04.2021	Endring i henhold til mail 15.04.2021	EW	
02.	09.04.2021	Endring i henhold til mail 09.04.2021	EW	
01.	06.04.2021	Endring i henhold til mail 06.04.2021	BW	

Gnr./bnr.: 44/516
 Gautefall
 Ryttersprangert
 Drangedal kommune
 Fasade 2 og 3

Dato:	Figur:
15.04.2021	ARK
Tegningsnr.: A-104	Rev.
Målestokk 1:100	mm



Drangedal kommune

Adresse: Gudbrandsvei 7, 3750 Drangedal

Telefon: 35997000

Utskriftsdato: 25.08.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3815	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	516	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rytterspranget terrasse 62, 3750 DRANGEDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20150001
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3815/dokumenter/274/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20Drangedal%20vedtatt%20%20KS%2082-16.pdf%20357324_1_1.pdf
Delarealer	Delareal 794 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20150003
Navn	Kommunedelplan for Gautefallheia 2021-2033
Plantype	Kommunedelplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.02.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3815/dokumenter/329/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20KDP%20-%20Gautefallheia_vedtatt%204%20februar%202021.pdf
Delarealer	Delareal 794 m ² KPHensynsonenavn H910_12 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 794 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn F7

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20160002
Navn	Rytterspranget Terrasse- Felt H5
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3815/dokumenter/492/Oppdater%20Mars%202023%20Oppdaterte%20reguleringsbestemmelser%20for%20Rytterspranget%20...pdf
Delarealer	Delareal 793 m ² Formål Fritidsbebyggelse-konsentrert Feltnavn H9

PLANBESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERINGSPLAN FOR RYTTERSPRANGET TERRASSE I REGULERINGSPLAN FOR GRØNLIHALLEN

Arkivsaknr:

PlanID: 20160002

Bestemmelser datert: 01.11.2016

Sist revidert:

Planbestemmelsene er i tråd med kommunalt vedtak (dato), i sak:

§1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000, datert 01.11.2016, sist revidert -

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hovedformålet med planen er mindre revisjoner av gjeldende reguleringsbestemmelser. Formålet er også en detaljering av feltet med en mer fleksibel løsning i forhold til tomtegrenser og interne veier.

Interne veger kan under utbyggelsesfasen tilpasses for best mulig å harmonere med eksisterende terreng.

1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. Plan- og bygningslovens §12-5)

Bebyggelse og anlegg - maksimalt 140 enheter

- Fritidsbebyggelse: H1, H2, H4-H6, H8
- Fritidsbebyggelse – konsentrert: H3, H7, H9

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg: V1 – V11
- Gang og sykkelveg: GS1
- Annet vegareal – grøntområde: VG1 – VG12

Grønnstruktur

- Naturområde- grønnstruktur: G1-G10

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

- Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av hele eller deler av hyttefeltet skal det foreligge oppdatert overordnet situasjonsplan som viser endelig plassering av interne veger innenfor søkt område. Denne situasjonsplanen skal godkjennes av Drangedal kommunes planavdeling.
- Før det gis tillatelse til tiltak på den enkelte tomt skal det utarbeides situasjonsplan.

2.2 Dokumentasjonskrav

Ved utarbeidelse av situasjonsplan for tillatelse til tiltak på den enkelte tomt skal sjekkliste 73-012 iht. grenlandsstandard benyttes. Sjekklisten gir føringer for hva situasjonsplanen skal inneholde.

2.3 Samfunnssikkerhet og beredskap

Radon blir ivaretatt gjennom teknisk forskrift (Tek10, §13-5).

2.4 Byggeskikk

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven §8 andre ledd).

2.6 Illustrasjonsplan

Tomtegrenser og interne veger vist i illustrasjonsplan datert 01.11.2016 er ikke juridisk bindende. Denne planen er veiledende og benyttes som grunnlag for fradeling av tomter. Planen viser maksimale kotehøyder for ferdig gulv på enkelttomter. Disse høydene legger grunnlag for fastsetting av kotehøyder på ferdig oppmålt tomt, og skal ikke settes høyere enn angitte kotehøyder iht. illustrasjonsplanen.

Illustrasjonsplanen viser veiskråninger og fyllinger inn på private tomter, skråningene kan variere da disse er teoretisk beregnet og vei høyde blir justert etter tilpasning i terreng.

§3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Fritidsbebyggelse/fritidsbebyggelse - konsentrert. Generelt for H1 – H9

- Innenfor områdene tillates oppført frittstående hytter og dobbelthytter.
- Byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet, og som harmonerer med landskapet og omgivelsene. Fargene skal være mørke naturfarger. Skjemmende farger kan kreves endret. Utvendig kledning skal være stav, laft, villmarkskledning eller annen passende bred trekledning. Murer skal pusses eller kles med naturstein. Piper skal være rørpiper, pusset mur eller forblendet med naturstein.
- Det kan bygges sokkeletasje eller kjeller der terrenget er tilpasset slike løsninger. Bestemmelsen i pkt. F gjelder.
- Mønehøyden for de frittstående hyttene skal ikke være over 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal ikke overskride 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden måles på hovedbygg og gjelder ikke på oppstugs, arker o.l.

- e) Bygg skal ha takvinkel mellom 18 og 40 grader. Mindre tak over inngangspartier og liknende kan ha annen takvinkel. Tekkemateriale skal være torv, tretak eller skifertak. Solceller i sort og matt utførelse tillates på tak.
- f) Det skal ikke være større høyde en 0,8 meter fra bakken og opp til bordkledning. Byggene skal stå på ringmur – ikke søyler.
- g) Avfall skal bringes til container eller oppsamlingssted tilhørende «Drangedal kommunale renovasjon».
- h) Byggene skal tilknyttes offentlig vann og avløpsnett. Grøfter for vann og avløp, strøm etc. skal fortrinnsvis anlegges i vegtraseer eller grøntområde der dette er mulig. VA-tekniske anlegg skal tilfredsstillende kommunaltekniske standardkrav. Overvann skal ledes til terreng.
- i) Skråninger i løsmasser eller stein skal ikke etableres brattere enn 1:1,15 og skal tilpasses eksisterende terreng med myke overganger. Fjellskjæringer skal ikke være brattere enn 10:1.
- j) Interne adkomstveger skal ikke være brattere enn 16%
- k) På tomtene kan det bygges inntil tre bygg.
- l) Det kan ikke settes opp flaggstang, parabolantenn eller gjerder på tomtene. Ved skråninger eller andre steder det av sikkerhetsmessige grunner bør etableres en sikring, tillates oppsetting av gjerde. Gjerdet skal da være i tre og av type skigard i mørk jordfarge.
- m) Veifyllinger/skråninger og veiskjæringer i forbindelse med opparbeidelse av veier går inn på tomtene ihht til vedlagte tomteplan. Høyde og derfor veiskråninger på internveier kan bli justert under anleggsarbeidene. Disse skråningene/skjæringene er basert på oppgitte maksimale kotehøyder. Tomteeier har anledning til å sette opp en natursteinmur for å utnytte dette arealet bedre. Dette må byggesøkes.
- n) Drangedal kommune har rett på tilgang til vann og avløpsnett som er anlagt på private tomter i forbindelse med drift og vedlikehold.

3.2 Spesielt for område H1, H2, H4-H6, H8 - Fritidsbebyggelse

- a) Bebygd areal «BYA» skal være lik eller mindre enn 25% av tomtearealet.

3.3 Spesielt for H3, H7 og H9 – Fritidsbebyggelse - konsentrert

- a) Innenfor disse områdene tillates oppført frittstående hytter og dobbelthytter, samt hytter i rekke og leilighetsbygg.
- b) Bebygd areal «BYA» skal være lik eller mindre enn 35% av tomtearealet.
- c) Leilighetsbyggene og hyttene i rekke kan oppføres i to etasjer og ha en mønehøyde på maksimalt 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng og en gesimshøyde på maksimalt 5 meter

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg – felles privat

Interne veier er felles privat veg for tilgrensende tomter. Vegen skal opparbeides med minimumsbredde 4 meter inkludert skulder. Øvrig veiareal kan benyttes til grøfter, snøopplag etc.

4.2 Gang og sykkelveg

Området skal sikre trygg ferdsel for gående og syklende. Området opparbeides med grusdekke.

4.3 Annen veggrunn – grøntareal

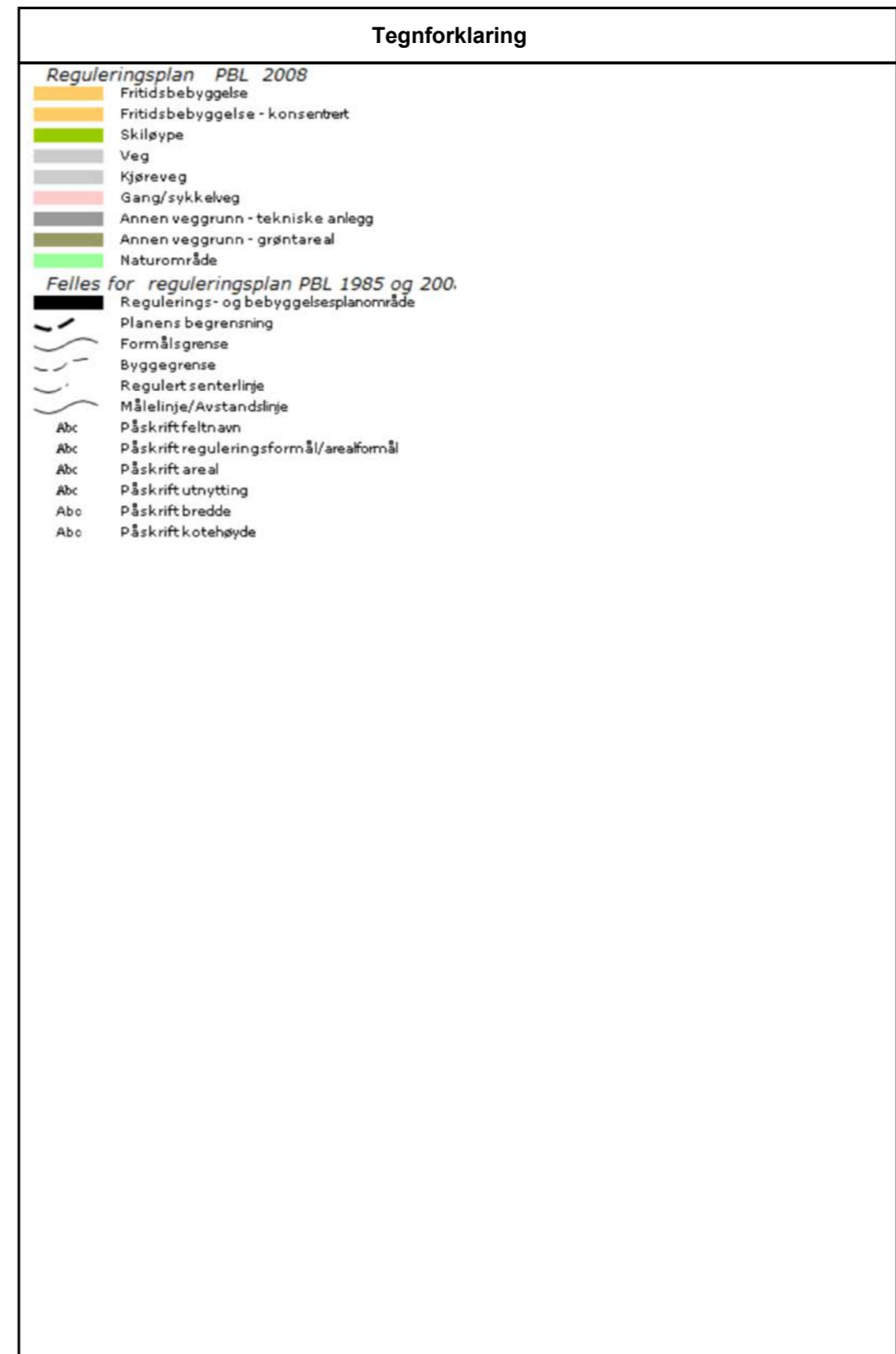
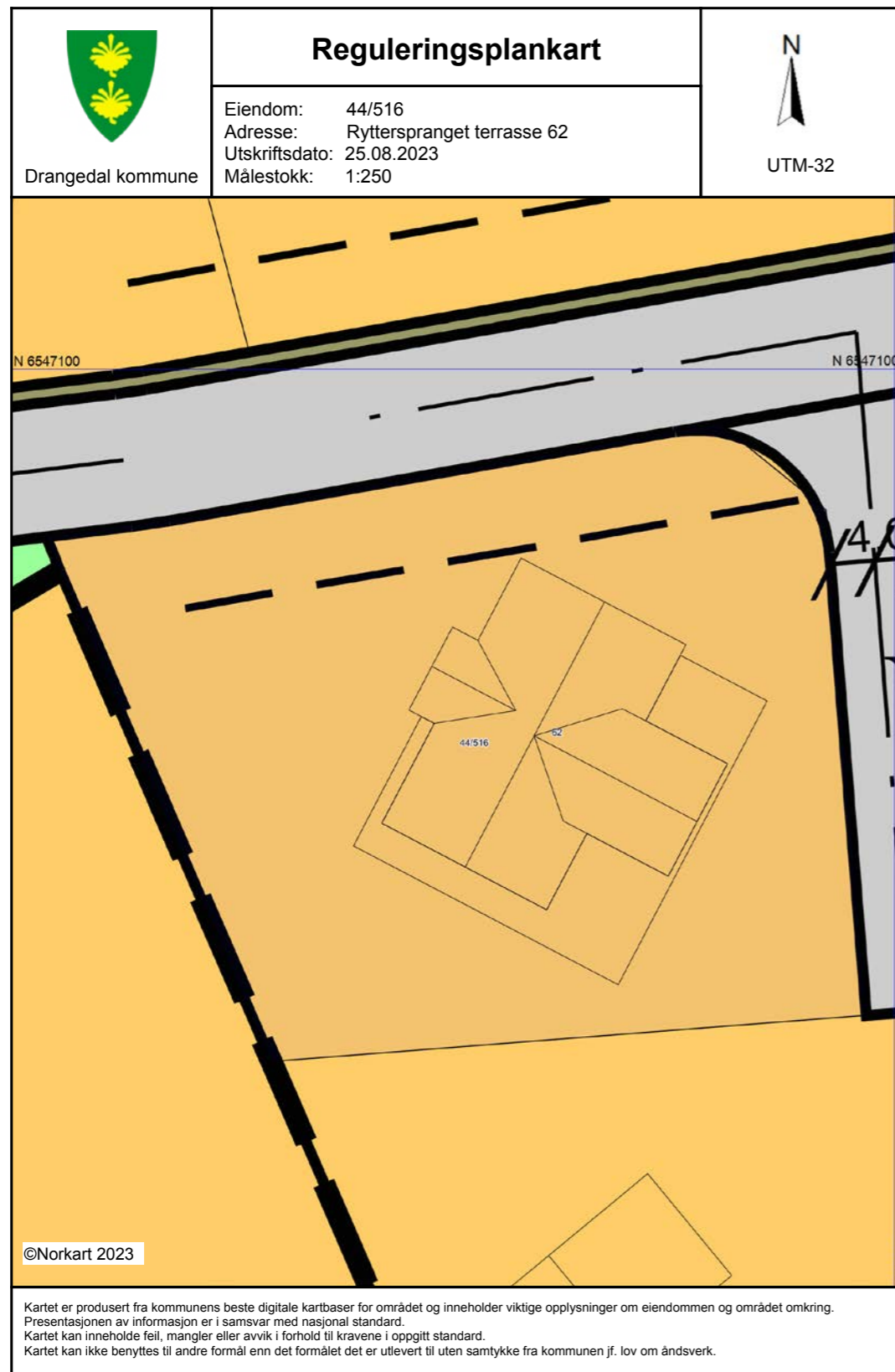
Området er beregnet for veigrøfter. Dersom det etableres avkjørsel på tvers av veigrøft skal tomteeier etablere overvannsledning/stikkrenne under avkjørselen. Veieier opplyser om dimensjonsvalg i det enkelte tilfelle.

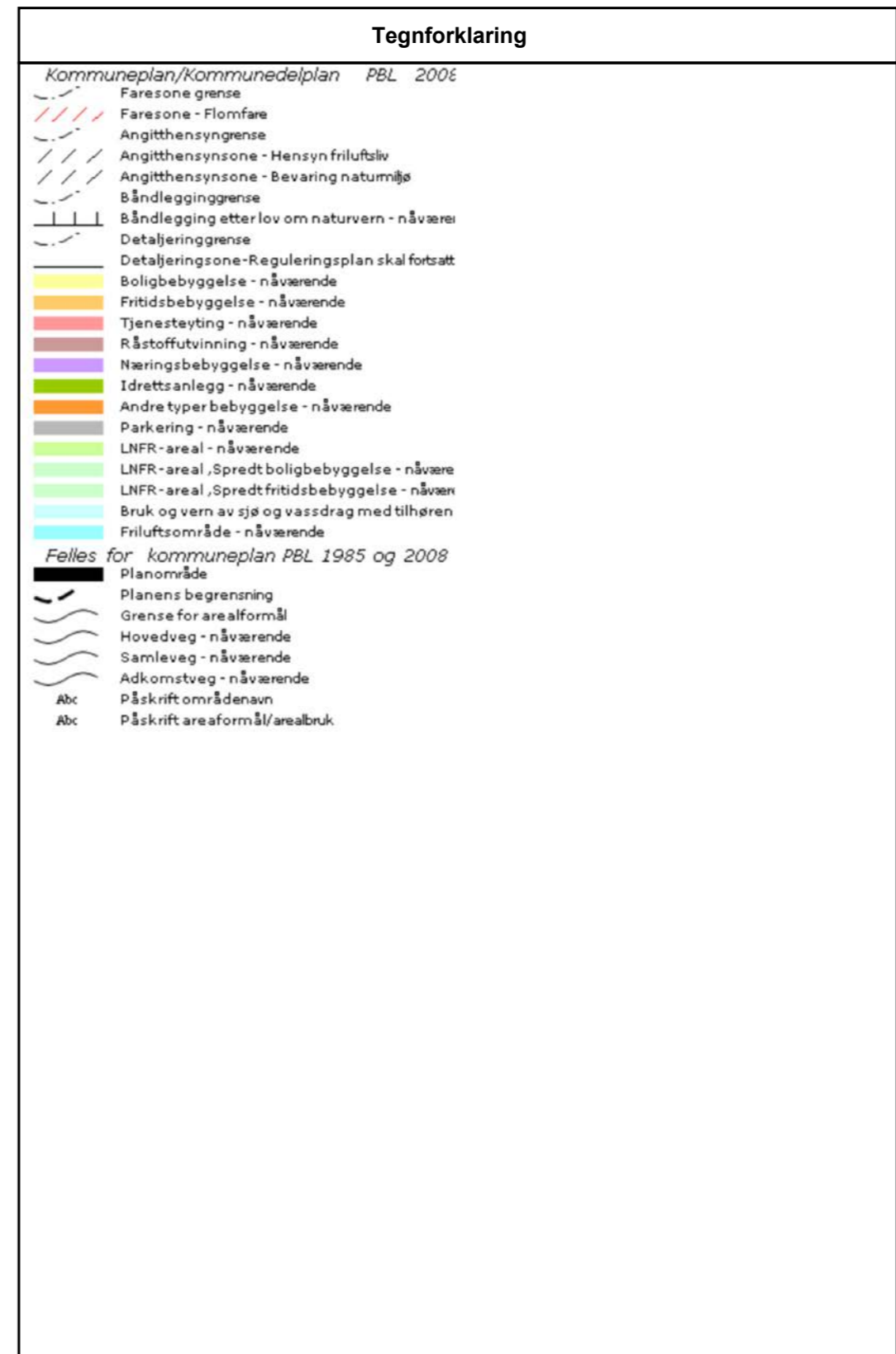
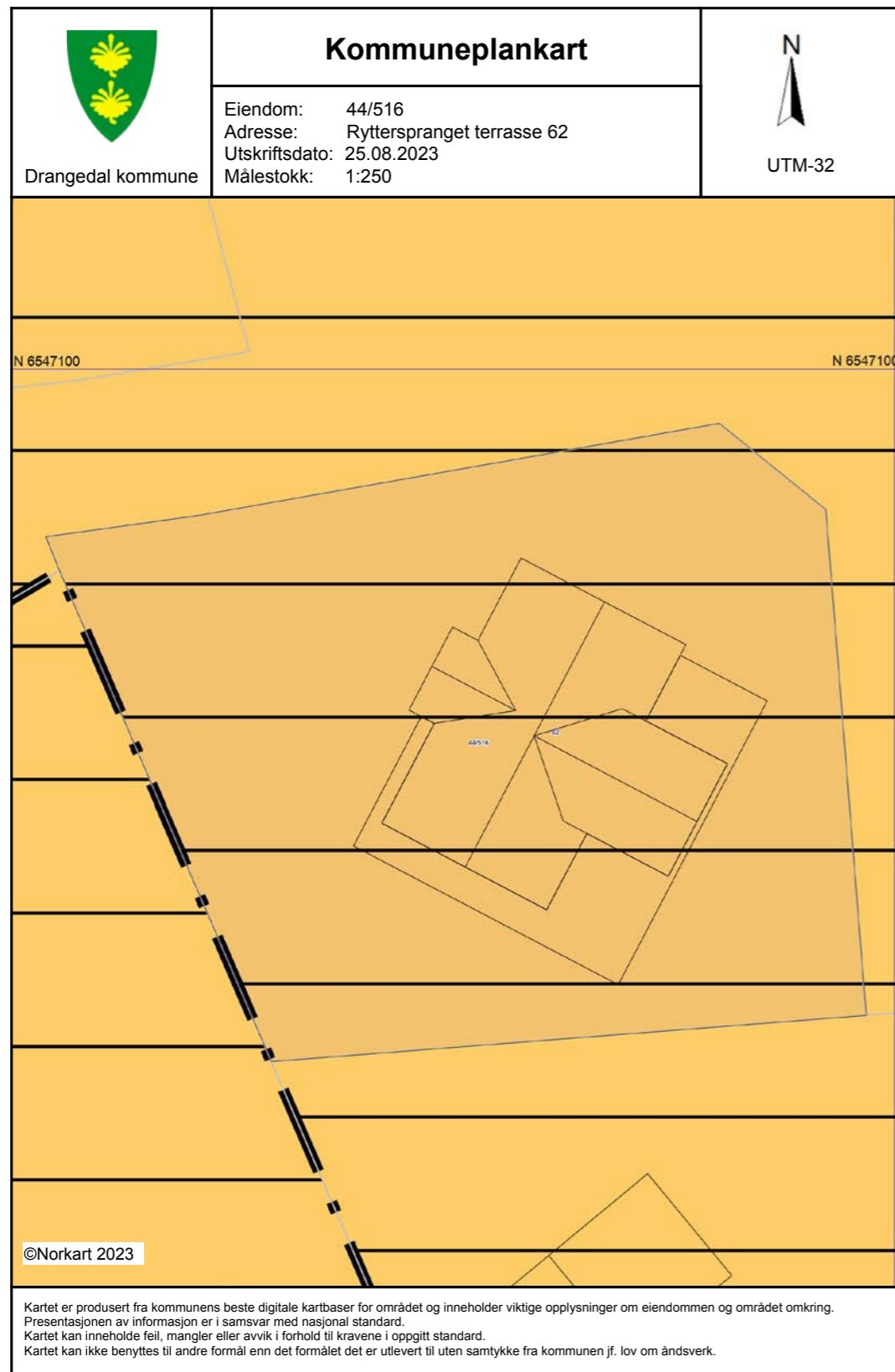
§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Naturområde – grønnstruktur

Regulert område skal tjene som tilkomst til friområde og skitrek. Enkelte av traseene tjener for kommunalt vann og avløpsnett.

Drangedal kommune har rett på tilgang til vann og avløpsnett ifm. drift og vedlikehold på områder angitt som naturområde- grønnstruktur.







Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv.

+



SOS
BARNEBYER

Rytterspranget terrasse 62

Høyde over havet

516 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 59 min	🚗
🚆 Drangedal stasjon Linje F5	27 min	🚗 26.9 km
🚆 Gautefall alpinsenter Linje 602	18 min	🚶 1.3 km
🚆 Gautefall hotell Linje 602	23 min	🚶 1.7 km

Avstand til byer

Kragerø	1 t 7 min	🚗
Porsgrunn	1 t 19 min	🚗
Skien	1 t 21 min	🚗
Arendal	1 t 37 min	🚗
Oslo	3 t 9 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Skagerak Energi Gautefall Skisenter	14 min	🚶
---------------------------------------	--------	---

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 31 m



Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 500 m
- Skitrekk i anlegget: 6



Aktiviteter

Lego lekeplass	20 min	🚶
Gautefall Akebakke	24 min	🚶
Ski Logde Gautefall	24 min	🚶

Sport

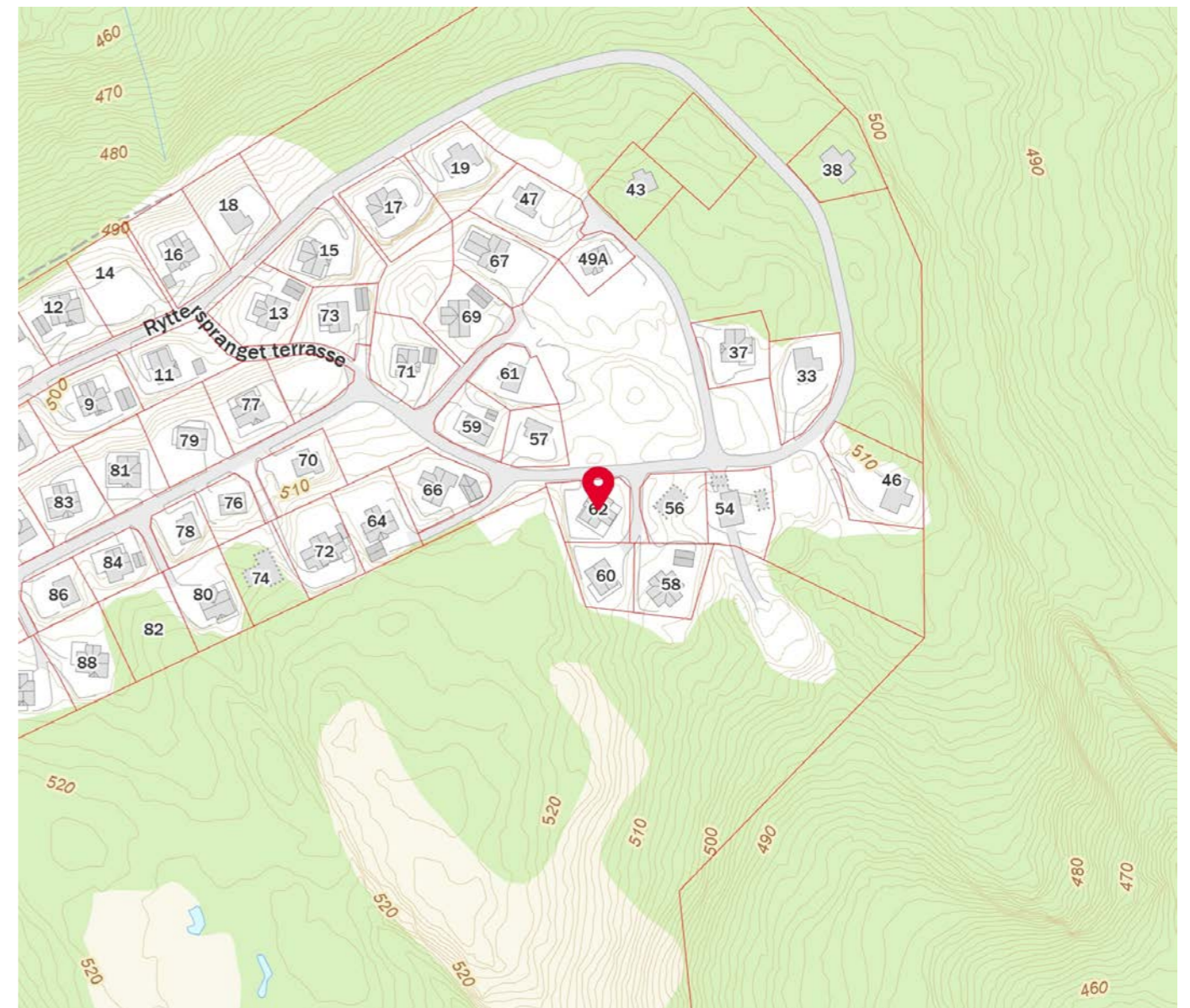
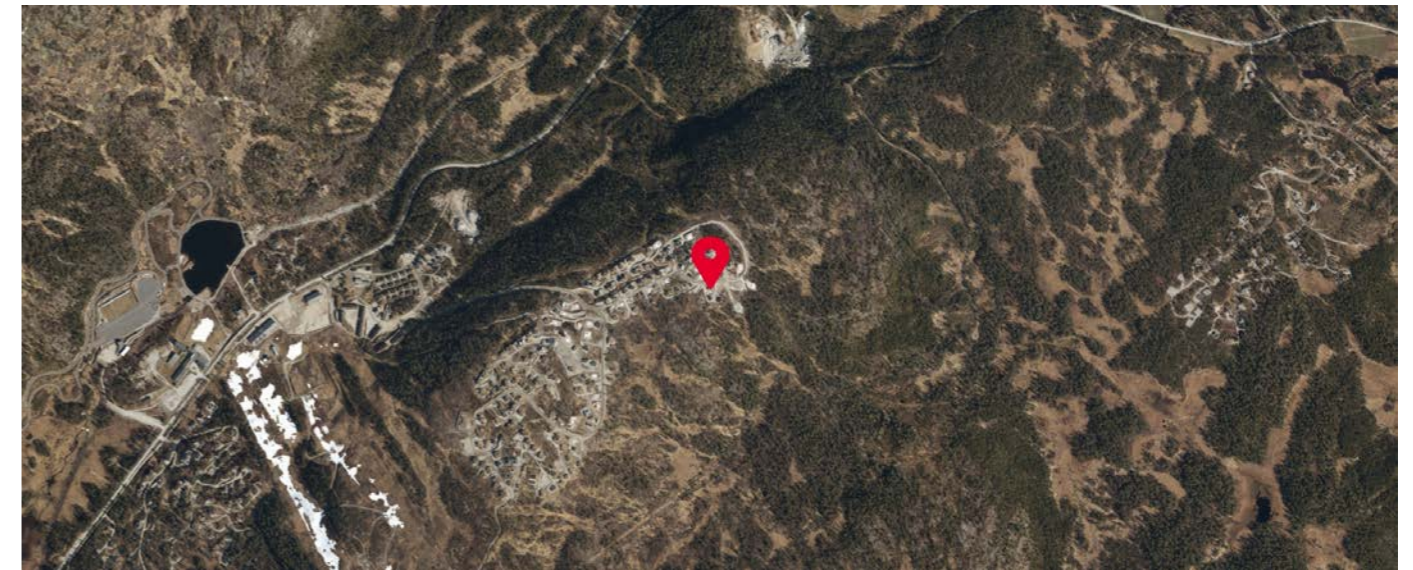
🏀 Fjelltun leirskole balløkke Ballspill	7 min	🚗 4.9 km
🏐 Bostrak sandvolleyballbane Sandvolleyball	17 min	🚗 15.1 km

Dagligvare

Coop Prix Treungen	16 min	🚗
PostNord	16.2 km	
Spar Treungen	17 min	🚗
Post i butikk	16.3 km	

Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Drangedal	28 min	🚗
🍷 Drangedal Vinmonopol	28 min	🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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 eignedom (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, varmpumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

"Vi unner ingen å stå alene"

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeklerkjede.



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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Rytterspranget terrasse 62
3750 DRANGEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

Oppdragsnummer:

Telefon: 477 15 120
E-post: jon.reidar.haugland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre