



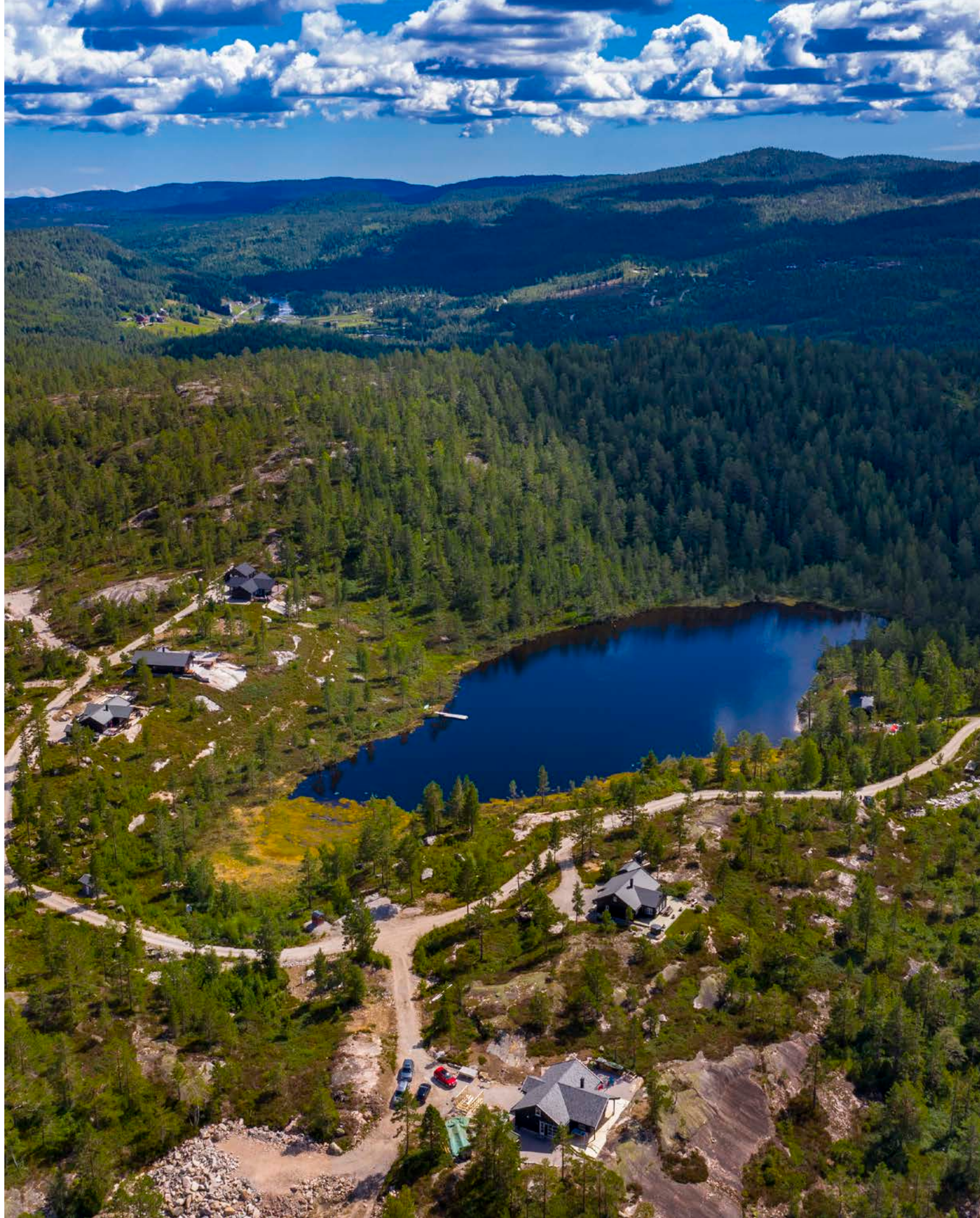
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.
Tar deg videre





Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926
E-post nora.eikeland@aktiv.no

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



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

VELKOMMEN

Hauklitjenn hyttefelt ligger på Gautefall. Dette er et regulert hyttefelt i naturskjønne omgivelser ca. 400 moh. Samtlige tomter har uvanlig god beliggenhet, flott plassert i terrenget rundt et idyllisk vann. Fra tomtefeltet har man nydelig utsikt til bl.a. Bjorvatn, Sandvann, m.m. Området er meget solrikt, med sol fra morgen til sen kveld.

Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	6
Forbrukerinformasjon	55
Budskjema	56

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 395 000,- - 475.000,-	Oppdragsnr.:	1302240038
Selger:	Næring og Hytteservice AS		
Salgsobjekt:	Tomt		
Eierform:	Eiet		
Gnr./bnr.	Tomter fradelt fra gnr. 44, bnr. 9		

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype
Eiet

Tomtebeskrivelse

Flotte hyttetomter ved idylliske Hauklitjenn på Gautefall. Hyttefeltet består av 26 selveide tomter på ca. 1 mål, 14 er solgt og 12 er ledige for kjøp. Tomtene ligger på gnr. 44, bnr. 9 i Drangedal kommune (hovedbølet), og vil bli fradelt (få eget bruksnummer) etterhvert som de selges. Endelig størrelse fastsettes ifbm fradeling og oppmåling, kjøper må godta avvik fra anslaget. Tomtene er nummerert, se bilder i prospekt. Priser på hver tomt ligger som vedlegg til prospekt.

Tomtene ligger alle fint til, med gode solforhold og luftig utsikt. Parkering vil være på egen tomt.

Tomtene har følgende fasiliteter:

- Helårs vei
- Kommunalt vann og avløp
- Strøm
- Flotte bade-, tur- og fiskemuligheter
- Kort vei til alpinanlegg, hotell, m. m på Gautefallheia
- For hytteforeningen vil det kunne bli mulighet for 3 felles båtplasser i Bjorvann

Beliggenhet

Hauklitjenn hyttefelt ligger på Gautefall. Dette er et regulert hyttefelt i naturskjønne omgivelser ca. 400 moh. Samtlige tomter har uvanlig god beliggenhet, flott plassert i terrenget rundt et idyllisk vann. Fra tomtfeltet har man nydelig utsikt til bl.a. Bjorvatn, Sandvann, m.m. Området er meget solrikt, med sol fra morgen til sen kveld.

På Gautefall har du enkel tilgang til aktiviteter og fine fjellområder som innbyr til rekreasjon både sommer og vinter. Her trives både barn og voksne godt. Med sine heier, fjell og lyngområder er terrenget på Gautefall like fint på sommerstid hvor du kan ta både terrengsykkel, fiskestang og fjellsko i bruk rett utenfor hyttedøra.

Gautefall skisenter ligger en kort kjøretur unna og har 14 nedfarter, 2 stolheiser, 3 skitrekk og rullebånd for de minste, cafeér/spisesteder, skiutleie, skishop, terrengpark, skiskole og afterski. Les mer om skisenteret på www.gautefall-skisenter.no. Skisenteret tilbyr også en skiarena (4.3 km) for skiskyting med 31 skiver, som er åpen med flombelysning hele året. Det er også kilometervis med velpreparerte langrennsløyper med utgangspunkt fra området ved alpinanlegget. Fine preparerte skiløyper har du også rett i nærheten av Lia hyttegrennd. Med andre ord alle fasiliteter som trengs for at man skal kunne kose seg.

Nærmeste kommunesenter er Drangedal, som ligger ca 25 km fra Lia Hyttegrennd. Her er det variert utvalg i forretninger og servicetilbud.

Adkomst

Kommer du i retning fra Drangedal sentrum, følg RV 38 ca..11 km vestover mot Bostrak. På Bostrak tar du av til venstre mot Gautefall/Treungen. Etter nye ca. 11 kilometer tar du av til høyre (noen hundre meter etter Fjelltun Leirskole) inn på Fiskvannsveien. Etter ca. 1,5 kilometer tar du av til høyre og kommer opp på hyttefeltet (det er skiltet).

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av hyttebebyggelse.

Energi

Økonomi

Info kommunale avgifter

Blir fastsatt når tomten er bebygd og følger kommunens gebyrregulativ. Dette vil være avgifter for vann og avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt.

Info formuesverdi

Det finnes ikke registrert formuesverdi/ligningsverdi hos skattemyndighetene. Kjøper må selv melde inn dette i sin ligning/skattemelding.

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- Hyttefeltet har p.t ingen avtale om brøyting, og hytteeierne må fremforhandle/inngå avtale vinter. Årlig brøyting i området har ligget på 6000,- 9000,- pr. år. Konf.megler.
- Årsavgift veivedlikehold kr. 1500-3500,- pr. år (summen fastsettes årlig ettersom hvor mye som må gjøres på veien.
- Drift og felleskostnader til VA-laget
- Årlig avgift Fiskvannsvegen ca kr. 1 500,-
- Kommunale avgifter (blir fastsatt når tomten er bebygd og følger kommunens gebyrregulativ)
- Forsikring
- Strøm
- Bredbånd (TV/nett)

Følgende engangskostnader tilkommer ved kjøp/oppstart:

- Kostnader med fradeling/oppmåling av tomten bekostes av kjøper og utgjør pr. i dag ca kr. 26.000,-.
- Kostnader for grunnarbeider strøm/fremføring av strøm til vegg. Kr. 40.000,-.

- Engangs veiavgift, Fiskevannsveien ca kr. 7 500,- pr. tomt.
- Kjøper står for all bearbeiding av tomta, så som sprengning og planering, samt VA-trase fra tomtegrense og inn til hytte.
- Anleggsbidrag til VA-lag og tilkoblingsavgift til Drangedal kommune ved tilknytning til kommunalt vann og avløp. Anleggsbidrag utgjør p.t 123.000,- og tilkoblingsavgift kr. 25.000,-.

NB for tomtene 1-6 må det i tillegg påregnes anskaffelse av egen pumpe. Det tas forbehold om endringer i avgifter, gebyrer m.m. Selger besørger vann, avløp og vei til tomtegrensen.

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 9 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:

3815/44/9:
05.11.1954 - Dokumentnr: 1456 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: EIER AV BNR 12

Diverse påtegning
Forkjøpsretten frafalles i tomter som fradeles fra gnr. 44 bnr. 9 og som er omfattet av reguleringsplan for Hukelitjenn gnr. 44 bnr. 8/9
Uteglemt tinglyst
Rettet etter tingl. §18
09.03.2018. Arkivref. 18/12119-2
Dette dokumentet forteller om sletting av forkjøpsrett på eiendommer som er, og blir utskilt fra eiendommen gnr. 44 bnr. 9 i Drangedal kommune.

05.11.1954 - Dokumentnr: 1456 - Bestemmelse om fiskerett
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:44 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2003 - Dokumentnr: 118 - Jordskifte
Rettsbok dt 13.4.2000
Gjelder denne registerenheten med flere
Denne saken gjelder bruksordning og tiltak på eiendommer under gnr. 45.

12.08.2016 - Dokumentnr: 727730 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Jv Entreprenør AS
Org.nr: 990 788 456
Kjøpesum kr 300 000,-
Gjelder denne registerenheten med flere

Delvis sletting for alle fremtidig utskilte matrikkelenheter
Gjelder matrikkelenhet: Knr:3815 Gnr:44 Bnr:9

12.12.2018 - Dokumentnr: 1678494 - Jordskifte
16-129458REN-JSKI VRAALSTAD
Bruksordning for Fiskvannsveien
Gjelder denne registerenheten med flere

Denne saken handler om avgrensing, endelig jordskifteløsning, vedtekter og bom på Fiskvannsveien. Samt fastsettelse og fordelig av jordskiftekostnader.

09.08.2021 - Dokumentnr: 967250 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:44 Bnr:504
Bruk av Fosslandsveien fram til snuplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Bestemmelsene frafalles i tomter som i fremtiden fradeles fra gnr. 44 bnr. 9

09.08.2021 - Dokumentnr: 967250 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:44 Bnr:504

Diverse påtegning
Bestemmelsene frafalles i tomter som i fremtiden fradeles fra gnr. 44 bnr. 9

09.08.2021 - Dokumentnr: 967250 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3815 Gnr:44 Bnr:504
Rett til bruk av skogsvei

Diverse påtegning
Bestemmelsene frafalles i tomter som i fremtiden fradeles fra gnr. 44 bnr. 9
Dokumentene gjelder rett til å bruke Fosslandsveien fram til snuplass på gnr. 44 bnr. 8-9. Rett til å bruke 2 anviste parkeringsplasser ved snuplassen, samt rett til å bruke skogsvei på gnr. 44 bnr. 9 fram til hytta.

21.11.1947 - Dokumentnr: 1551 - Registrering av

grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3815 Gnr:44 Bnr:1

16.11.1953 - Dokumentnr: 1577 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3815 Gnr:44 Bnr:12

26.11.2004 - Dokumentnr: 3577 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3815 Gnr:44 Bnr:102

17.11.2009 - Dokumentnr: 876013 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3815 Gnr:44 Bnr:244

19.09.2011 - Dokumentnr: 747092 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3815 Gnr:44 Bnr:283

31.10.2011 - Dokumentnr: 890620 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3815 Gnr:44 Bnr:300

10.11.2014 - Dokumentnr: 975776 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3815 Gnr:44 Bnr:335

16.10.2015 - Dokumentnr: 956575 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3815 Gnr:44 Bnr:356
16.11.2017 - Dokumentnr: 1281168 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3815 Gnr:44 Bnr:428
Elektronisk innsendt

16.11.2017 - Dokumentnr: 1281267 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3815 Gnr:44 Bnr:429
Elektronisk innsendt

16.11.2017 - Dokumentnr: 1282320 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3815 Gnr:44 Bnr:430
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 120721 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0817 Gnr:44 Bnr:9

06.08.2020 - Dokumentnr: 2841254 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3815 Gnr:44 Bnr:488
Elektronisk innsendt

30.10.2020 - Dokumentnr: 3255570 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3815 Gnr:44 Bnr:499
Elektronisk innsendt

30.10.2020 - Dokumentnr: 3255635 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3815 Gnr:44 Bnr:500
Elektronisk innsendt

21.01.2021 - Dokumentnr: 87139 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3815 Gnr:44 Bnr:504
Elektronisk innsendt

25.01.2021 - Dokumentnr: 95706 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3815 Gnr:44 Bnr:507
Elektronisk innsendt

26.04.2022 - Dokumentnr: 443886 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3815 Gnr:44 Bnr:547
Elektronisk innsendt

26.04.2022 - Dokumentnr: 443893 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3815 Gnr:44 Bnr:548
Elektronisk innsendt

Vei, vann og avløp

Det er privat vei inn til hyttefeltet. Kommunalt vann og avløp.

Avtale med Drangedal kommune om anleggsbidrag og overtakelse av privat infrastruktur ligger vedlagt salgsoppgaven.

Hytteiere plikter å ha medlemskap i VA laget.
Avtale inngås mellom abonnent/den enkelte hytteier og Midtstrandlia og Hauklitjenn VA lag.

Avtalen ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Regulerings og arealplaner

Tomtene er regulert til fritidsbebyggelse, og er omfattet av reguleringsplan for eiendommen "Hauklitjenn gnr 44 bnr 8/9 i Drangedal", se vedlegg til salgsoppgaven.

I reguleringsbestemmelsene står det blant annet følgende om byggeområde fritidsbolig:
"Reguleringsområdet omfatter område F1-F5, tomtene 1 t.om 28 inklusive eksisterende hyttetomt på gnr. 44, bnr. 102. Areal 44, 51daa. Tillatt bruksareal for nybygg og eksisterende hytter er T-BRA = 175kvm. Eksisterende hytter kan bygges ut til T-BRA = 90kvm. Der plassen tillater det kan det på den enkelte tomt oppføres et uthus/anneks med maks grunnflate på 50kvm BRA og en bod med grunnflate på inntil 15kvm. Totalt 3 stk bygg på tomten. Hyttene skal plasseres som vist på plankartet og i samsvar med påle i terrenget. Hyttene er nummerert og plasseringen er koordinat bestemt, både på kart og i terrenget. Tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (min 50%) er inntil 3,5 meter og tillatt mønehøyde inntil 7 meter. Hyttene bygges i en mest mulig ensartet stil med saltak og takvinkel mellom 22 og 34 grader. Eventuelle andre bygninger på tomten skal ha samme takvinkel som hovedhuset. Bod kan ha maks gesimshøyde på 2,5 meter og mønehøyde på 4 meter fra topp grunnmur. Byggegrense fra senter regulert privat vei er 10 meter bortsett fra tomt 8, med 6 meter til byggegrense. Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødig hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området".

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i

kart- og reguleringsbestemmelser før kjøp av tomt. Dette finner du vedlagt i salgsoppgaven.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

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 med vedlegg 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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
Prisantydning kr. 395 000,- - til kr. 475 000,- + omkostninger. Se egen prisliste i prospekt.

Eksempel ved kjøp av tomt til kr. 395 000,-
Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
9 875,- (Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum (forutsatt salgssum: 395 000,00))

29 015,- (Omkostninger totalt)
424 015,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer av offentlige gebyrer/andre omkostninger.

Følgende engangskostnader tilkommer ved kjøp:
- Kostnader med fradeling/oppmåling av tomten bekostes av kjøper og utgjør pr. i dag ca kr. 26.000,-.
- Kostnader for grunnarbeider strøm/fremføring av strøm til vegg. Kr. 40.000,-.
- Engangs veiavgift, Fiskevannsveien ca kr. 7 500,- pr. tomt.
- Kjøper står for all bearbeiding av tomta, så som sprengning og planering, samt VA-trase fra

tomtegrense og inn til hytte.
- Anleggsbidrag til VA-lag og tilkoblingsavgift til Drangedal kommune ved tilknytning til kommunalt vann og avløp. Anleggsbidrag utgjør p.t 123.000,- og tilkoblingsavgift kr. 25.000,-.

NB for tomtene 1-6 må det i tillegg påregnes anskaffelse av egen pumpe.
Det tas forbehold om endringer i avgifter, gebyrer m.m.
Selger besørger vann, avløp og vei til tomtegrensen.

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.

Hvitvaskingsreglene
Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

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.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris kr. 40.000,- mva ved salg av tomt. Utlegg som blant annet oppgjørskostnad pr.salg faktureres selger direkte.

Oppdragsansvarlig
Nora Eikeland
Eiendomsmegler
nora.eikeland@aktiv.no
Tlf: 464 20 926

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

Ansvarlig megler
Nora Eikeland
Eiendomsmegler
nora.eikeland@aktiv.no
Tlf: 464 20 926

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

Salgsoppgavedato
29.02.2024



Flotte hyttetomter i regulert hyttefelt,
solrikt og god beliggenhet.

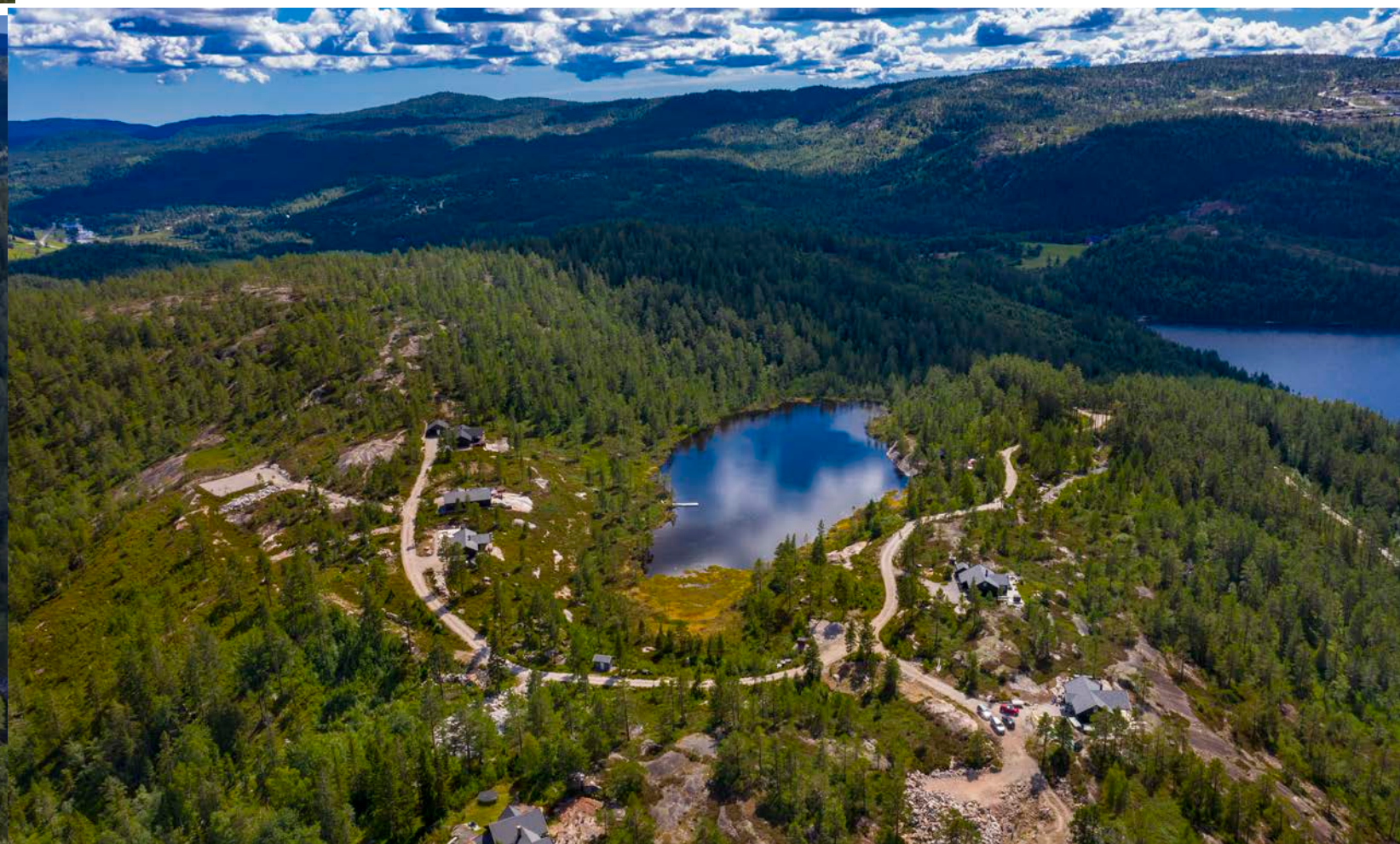
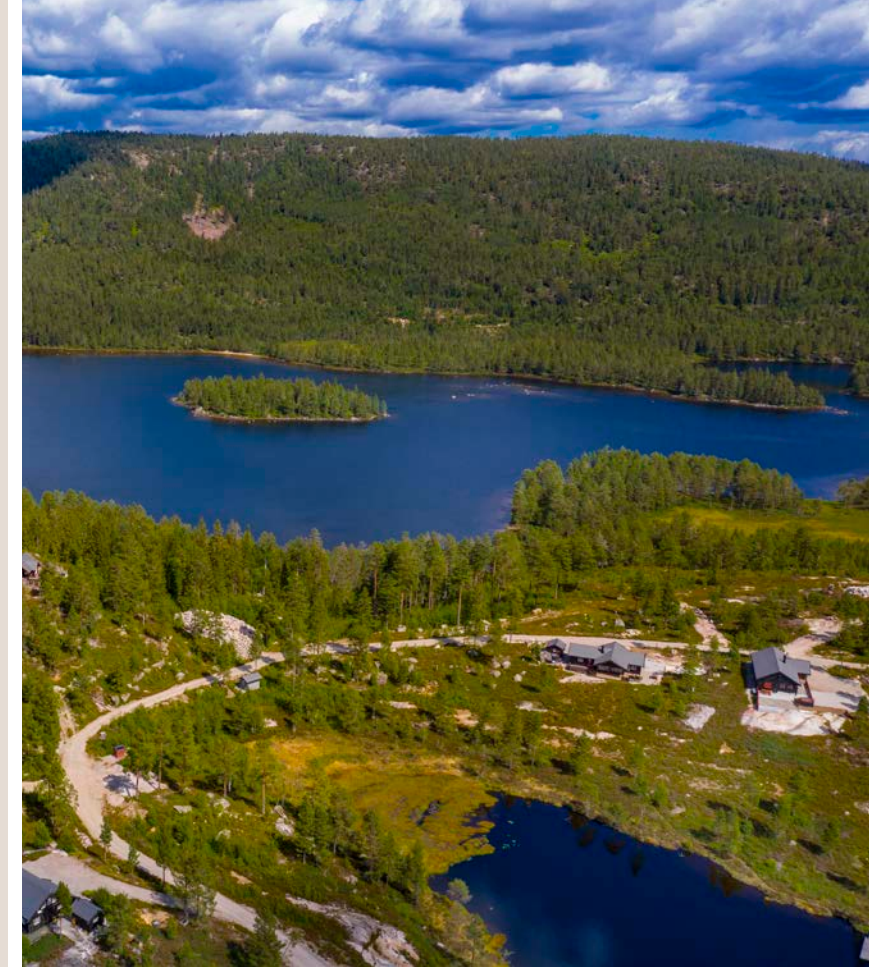


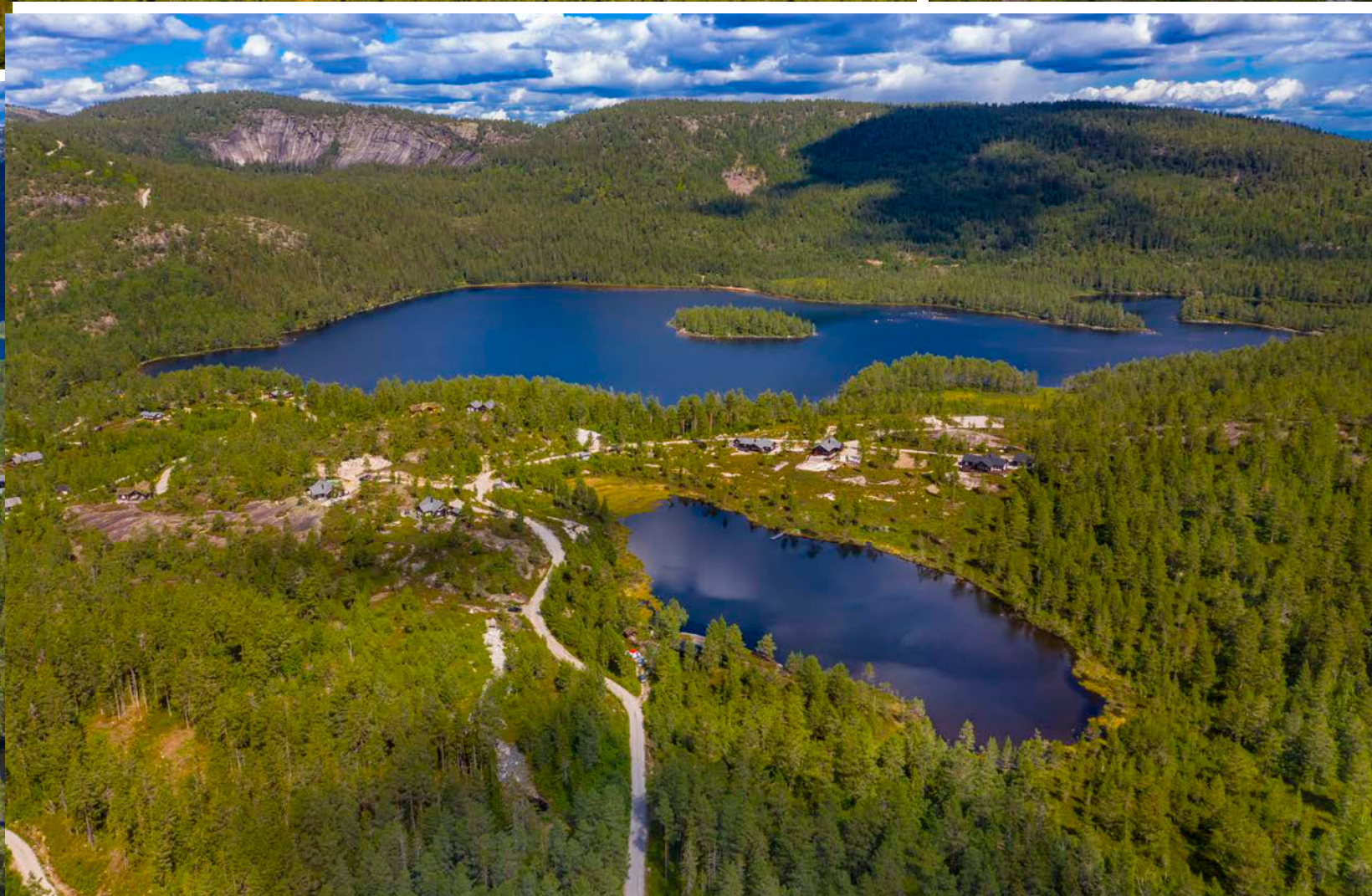
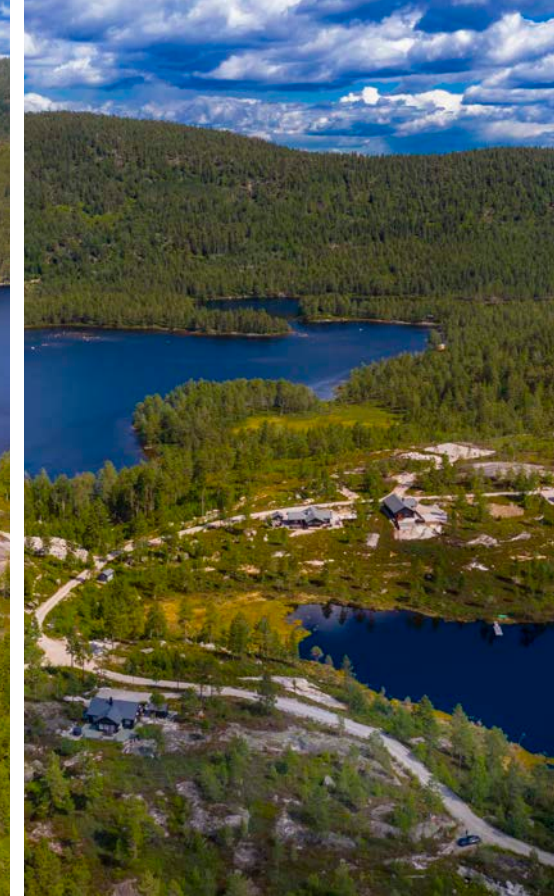
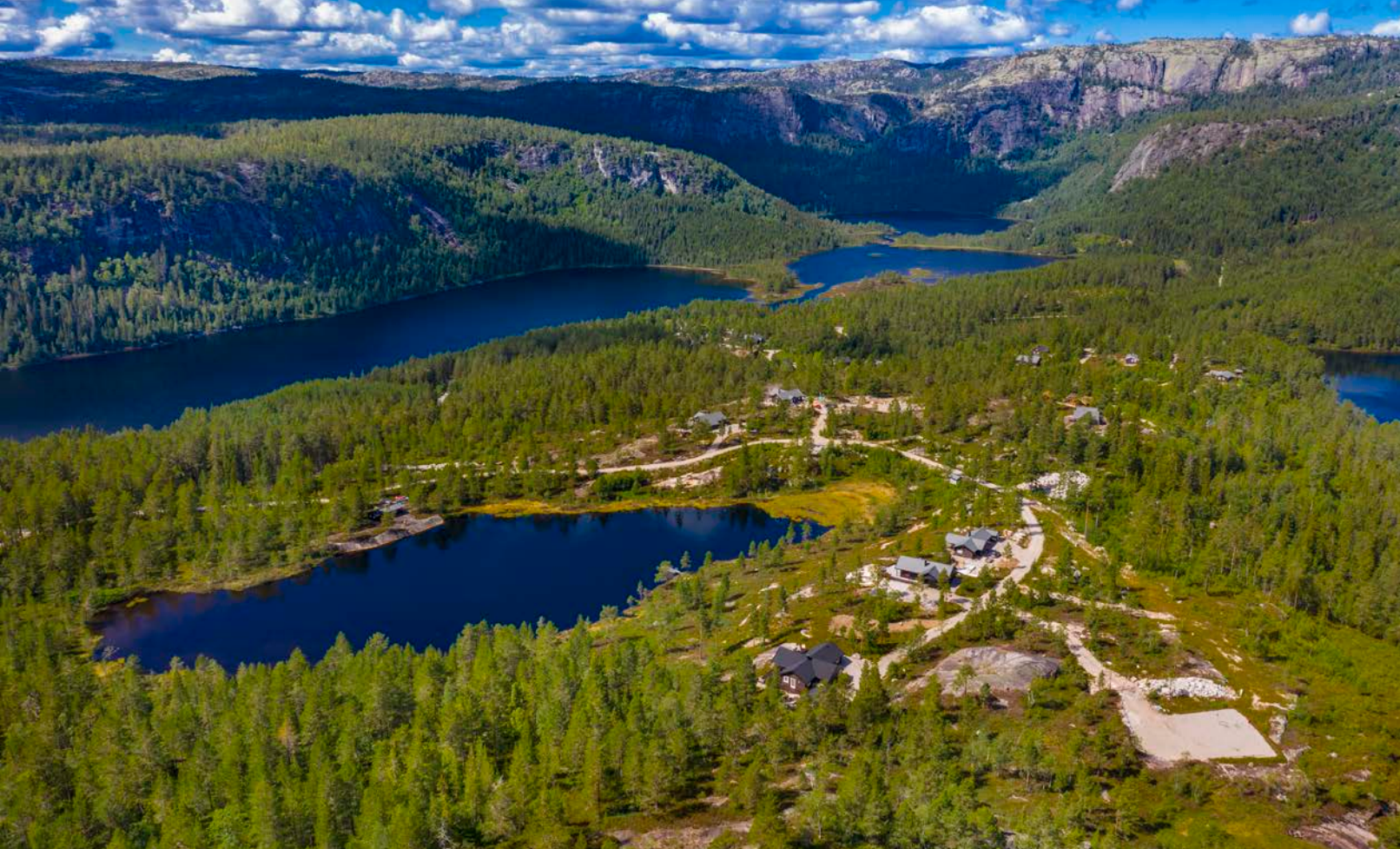
Samtlige tomter har uvanlig god beliggenhet, flott plassert i terrenget rundt et idyllisk vann.



Hauklitjenn hyttefelt ligger på Gautefall. Dette er et regulert hyttefelt i naturskjønne omgivelser ca. 400 moh.

På Gautefall har du enkel tilgang til aktiviteter og fine fjellområder som innbyr til rekreasjon både sommer og vinter. Her trives både barn og voksne godt. Med sine heier, fjell og lyngområder er terrenget på Gautefall like fint på sommerstid hvor du kan ta både terrengsykkel, fiskestang og fjellsko i bruk rett utenfor hyttedøra.







Nydelig utsikt til bl.a. Bjørvatn,
Sandvann, m.m.





Notater

Hauklitjenn 1

Offentlig transport

	Gautefallgardane Linje 602	5 min  2.6 km
	Drangedal stasjon Linje F5	27 min  25.5 km
	Kristiansand Kjevik	2 t 3 min 

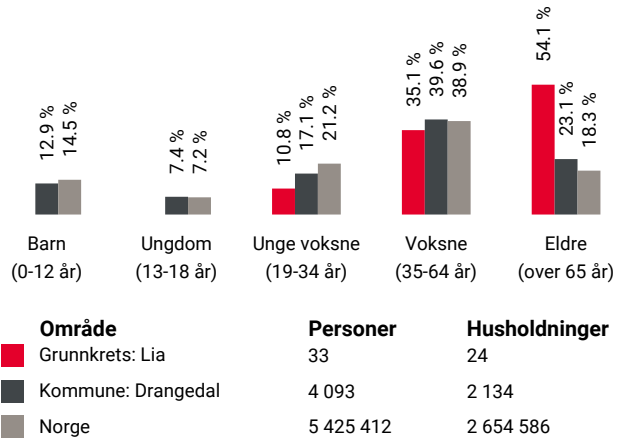
Skoler

Tørdal skule (1-7 kl.) 25 elever, 3 klasser	22 min  20.6 km
Drangedal 10-årige skole (1-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	26 min  25.1 km
Kvitsund Gymnas 190 elever, 6 klasser	1 t 3 min  59.4 km
Nome vgs - avd. Lunde 350 elever, 29 klasser	1 t 3 min  60.1 km

Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

Treungen barnehage (1-5 år)	20 min 
32 barn	19.1 km
Tørdal barnehage (1-5 år)	22 min 
11 barn	20.6 km
Heirekshaug barnehage (1-5 år)	26 min 
108 barn	25.1 km

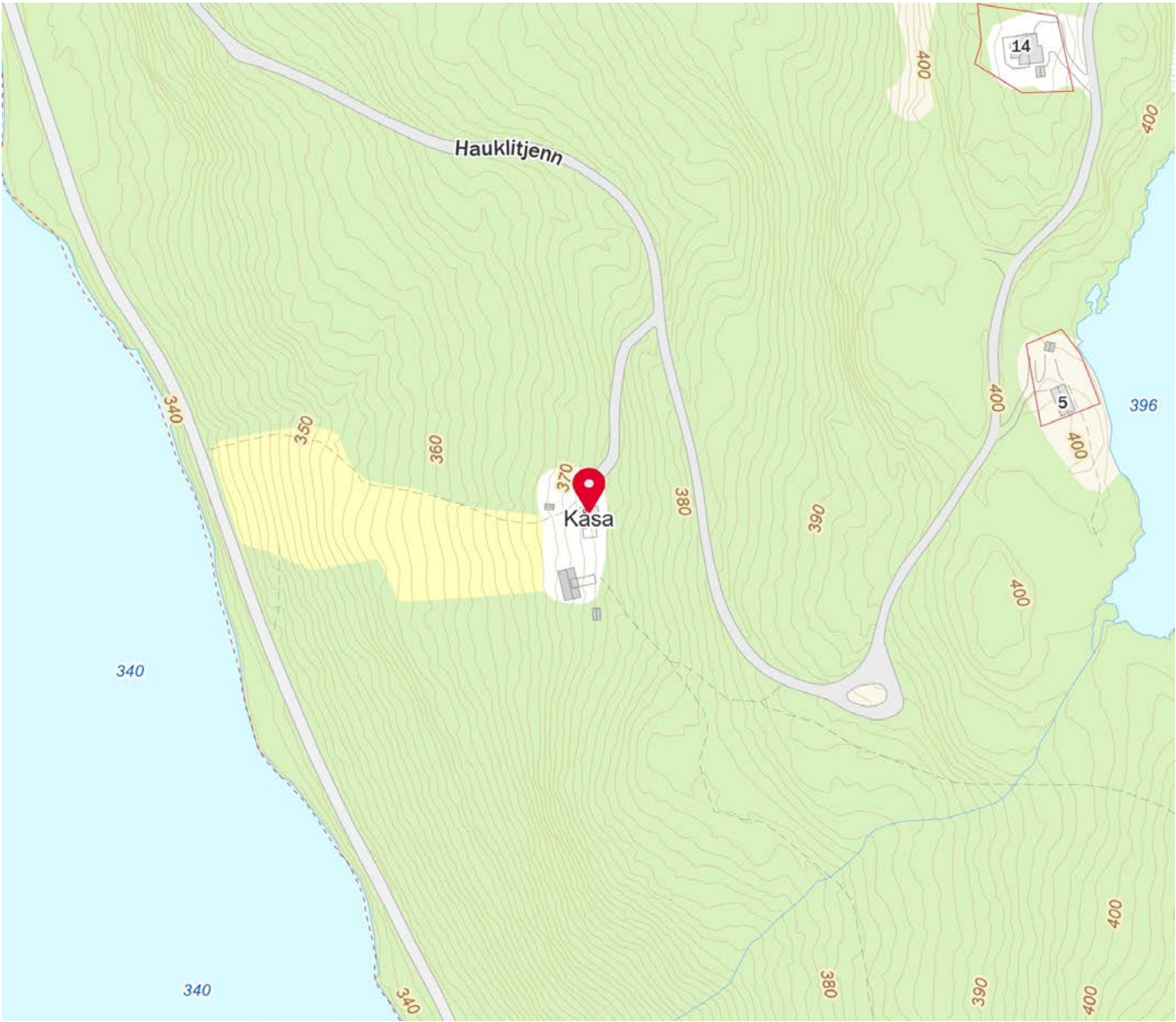
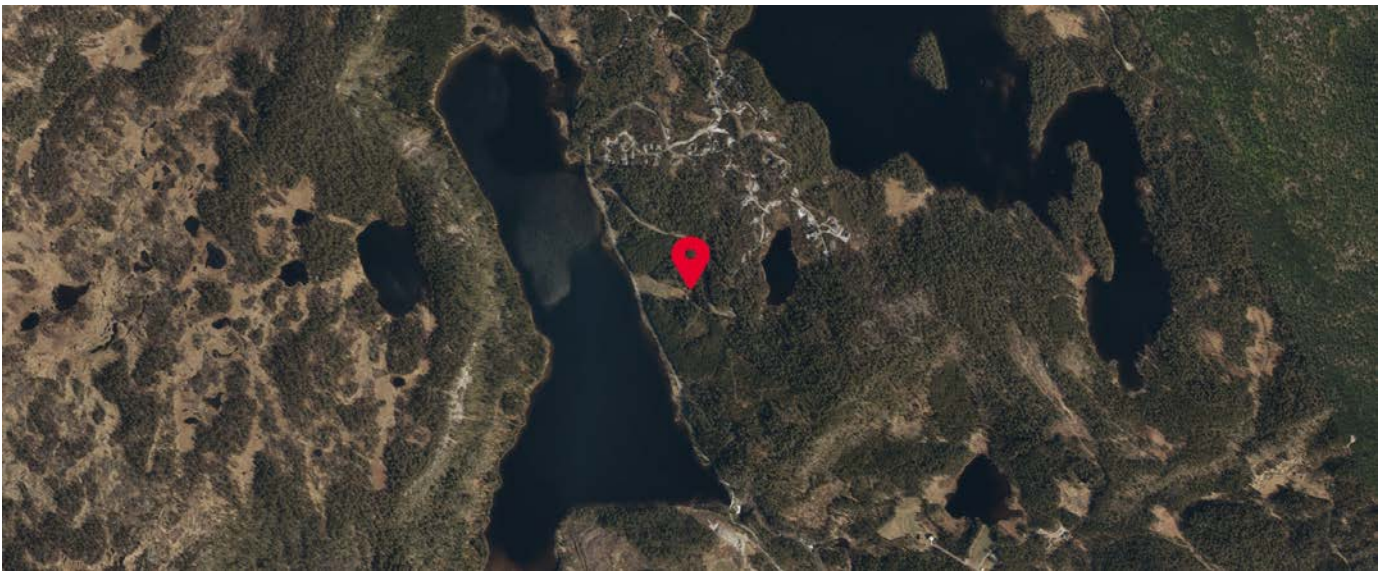
Dagligvare

Coop Prix Treungen	20 min 🚗
PostNord	19 km
Spar Treungen	20 min 🚗
Post i butikk	19.2 km

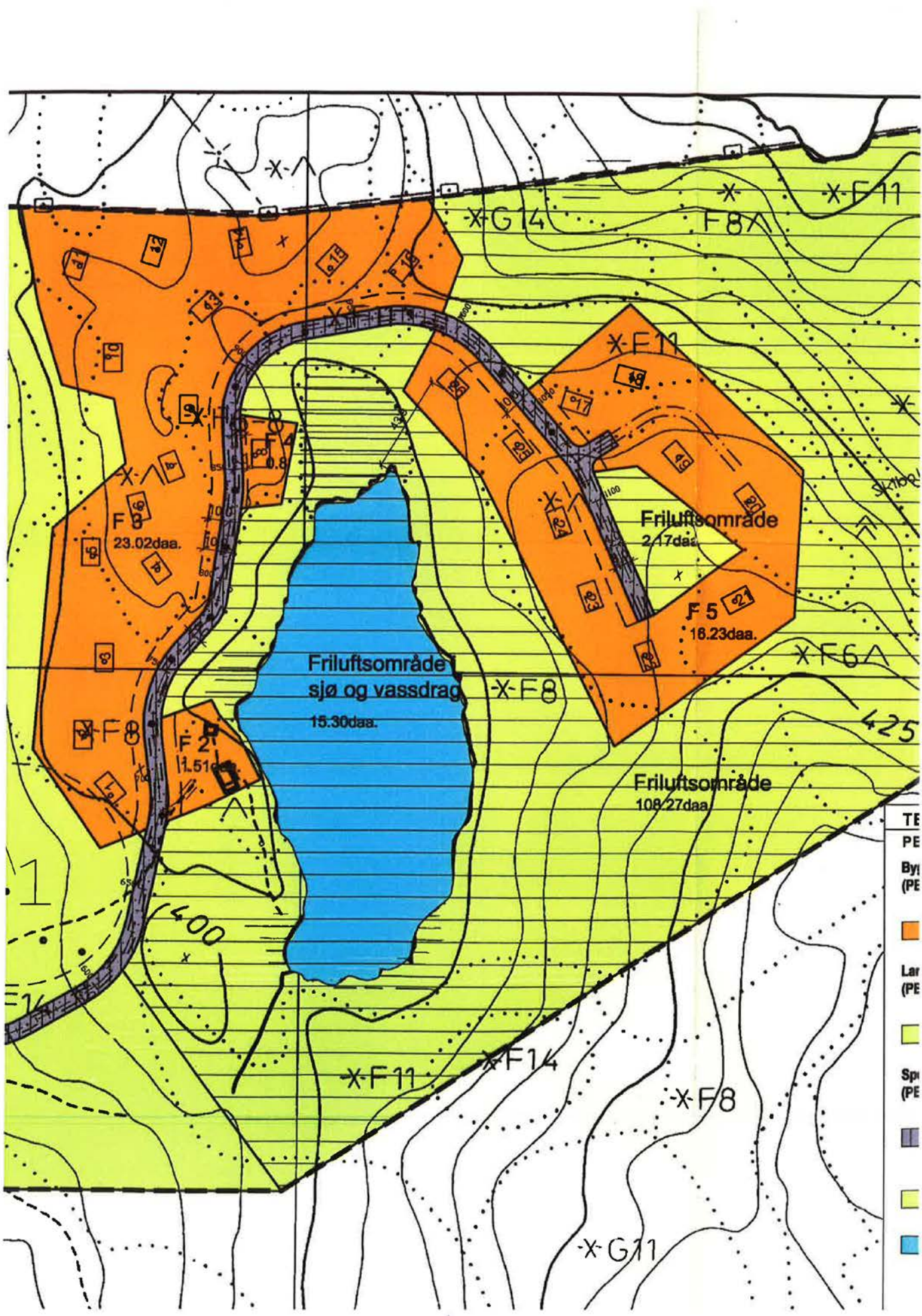
Sport

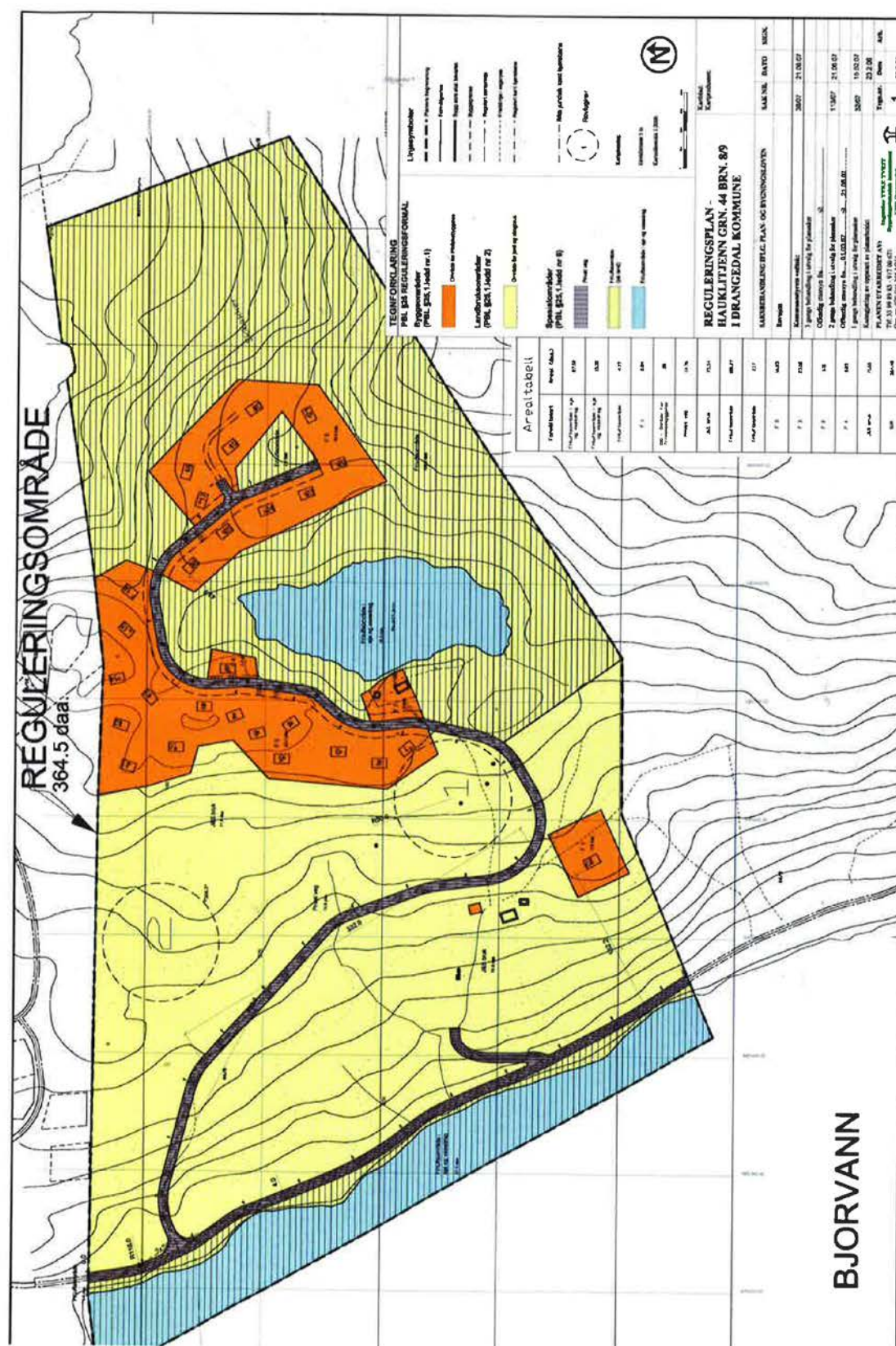
	Fjelltun leirskole balløkke Ballspill	6 min  3.5 km
	Bostrak sandvolleyballbane Sandvolleyball	16 min  13.8 km

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 sitatene 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





REGULERINGSBESTEMMELSER § 26 FOR HAUKLITJENN GNR.44 OG BNR. 8/9 I DRANGEDAL KOMMUNE

Dato for siste revisjon av plankartet: 29. 5.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 29. 5.2006

1 § GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

Området disponeres til byggeområder for fritidsbolig 44,51 daa, Landbruksområder 147,19 daa, Spesialområder land 115,21 daa, Spesialområder vassdrag 42,82. daa. Spesialområder privat vei 14,76 daa. Området er vist på plan i målestokk 1:2000. Totalt areal som reguleres er 364,48 daa.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

1.2 Hensikten med reguleringsplanen
Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fritidsboliger, landbruksområder, fritidsområde, fritidsområder og veier.

2 § FELLES BESTEMMELSER

2.1 Krav til bebyggelse

- 1) Det skal legges vekt på at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Kommunen skal se til at bygningens form, fasade, vindussetting, materiale, farge og murer harmonerer med de omkringliggende hytter og naturen.
- 2) Felles atkomstveier til byggeområder, avkjøring og parkering skal ferdigstilles før byggetillatelse blir gitt. Veier innenfor området fritidsbolig er merket med stiplet linje for veikant. Kan justeres ved detaljprosjektering.
- 3) Plassering og utforming av hyttene, samt andre konstruksjoner på den enkelte tomt skal godkjennes av kommunen.
- 4) Ubygd dele av tomter skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.
- 5) Det er ikke tillatt med flaggstang på fritidseiendommen /festetomten.
- 6) Alle hyttene skal delta i godkjent renovasjon. Renovasjon og feiing følger den kommunale ordningen.
- 7) Parabolantenner og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre.
- 8) Det skal være 2 stk biloppstillingsplasser pr. hytte.
- 9) Strøm, telefon og kabler legges i bakken.
- 10) Alle hyttene/tomtene skal tilrettelegges for vann og avløp. Planen for vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av kommunen.
- 11) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på. Sprenging i tomtene skal være mest mulig usynlig etter utbygging. Trær som er til sjenanse, belastning for eller til fare for andre tomter og omkringliggende areal skal fjernes. Transport i terrenget skal utføres på en skånsom måte for å begrense skader i forbindelse med utbygging.
- 12) Alle huseiere har gjerdeplikt for å holde husdyr(bufo) borte fra egen tomt.
- 13) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

2.2 Rekkefølgekrav

- 1) Før det gis igangsettings tillatelse for fritidsbolig skal avkjørsler, veier fram til tomten og biloppstillingsplass være opparbeidet. Det skal foreligge plan for vann og avløpsanlegg før utbyggingen kan starte.
- 2) Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal kommunaltekniske anlegg og elektrisitetsforsyning være opparbeidet.

2.3 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om byggetillatelse skal Grenlands standarden krav til byggesøknad være oppfylt.

2.4 Miljøforhold

- 1) Alle nybygg skal dokumentere radonstråling fra grunnen eller ved bygningsmessige tiltak, forebygge radonstråling.
- 2) Det er registrert rovfugl reir i området. I perioden 15. april til 15. juli det enkelte år skal det ikke foregå vegbygging eller anleggsarbeid nærmere reir enn 200 meter.
- 3) Ved hogst skal en holde seg til standard for et bærekraftig skogbruk og ta flerbrukshensyn.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området skulle dukke opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten hos Telemark Fylkeskommune varsles.

3 § REGULERINGSFORMÅL

3.1 Byggeområde fritidsbolig

- 1) Reguleringsområde omfatter område F1-F5 tomtene 1 t.o.m. 28 inklusive eksisterende hyttetomt på gnr. 44 bnr. 102. Areal 44,51 daa.
- 2) Tillatt bruksareal for nybygg og eksisterende hytter er T-BRA = 175m². i henhold til TEKN § 3-5. Eksisterende hytter kan bygges ut til T-BRA = 90 m². Der plassen tillater det, kan det på den enkelte tomt kan oppføres et uthus/anneks med maks grunnflate på 50 m² BRA og en bod med grunnflate på inntil 15 m² BRA. Totalt 3 stk bygg på tomten.
- 3) Hyttene skal plasseres som vist på plankartet og i samsvar med påle i terrenget. Hyttene er nummerert og plasseringen er koordinat bestemt, både på kart og i terrenget. Kommunen kan godkjenne nødvendige tilpassninger. Ved oppføring av flere bygninger på den enkelte tomt skal de plasseres slik at de danner et tun.
- 4) Bygninger skal gis en harmonisk og enhetlig stil for hele området. Tilpassing til stedlig byggeskikk må ivaretas for det enkelte bygg. Fargevalg skal godkjennes av kommunen ved sterke kontrastfarger og avvikende farger.
- 5) Tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (min 50 %) er inntil 3,5 meter og tillatt mønehøydehøyde inntil 7 meter. Høyden måles i henhold til teknisk forskrift § 4-2 bortsett fra at høyden måles fra topp grunnmur. Maksimal høyde på grunnmur/pilarer skal være 1 meter. Hyttene bygges i en mest mulig ensartet stil med saltak og takvinkel mellom 22° – 34°. Eventuelle andre bygninger på tomten skal ha samme takvinkel som hovedhuset. Bod kan ha maks gesimshøyde på 2,5 meter og mønehøyde på 4 meter fra topp grunnmur. Ved bygging på pilarer skal det kles mellom pilarene.

- 6) Byggegrense fra senter regulert privat vei er 10 meter bortsett fra tomt nr 8 med 6 meter byggegrense.
- 7) Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødig hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området.
- 8) Det er ikke tillatt uten søknad til kommunen å sette opp permanent gjerde eller hekk, eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering, ut over det som er nødvendig for oppføring av hyttene.

3.2 Landbruksområder

- 1) Landbruksområder omfatter jordbruk, skogbruk og eventuelle beiter. Området skal ikke benyttes til byggeområde for annet enn landbruksdrift. Areal 147,19 daa.
- 2) Veier i området benyttes også til skogsbilvei for utkjøring av tømmer og annen transport fra landbruksområdet.
- 3) Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for landbruksområdene i planområdet.
- 4) Det kan anlegges vann og avløpsanlegg i landbruksområder.

3.3 Spesialområder privat vei

- 1) Trafikkområdet omfatter veier og parkeringsplasser. Areal = 14,76 daa.
- 2) Veiene bygges med bredde = 4 meter inkl. veiskulder. Regulert bredde for vei er 8 meter. I tillegg kommer areal til skjæring/fyllinger som kan legges inn på tilstøtende området. Det er lagt inn frisisiktsoner mot kryssende veg til Fiksvann med 5x50 meter.
- 3) Veier bygges i henhold til standard for landbruksvei med veiklasse 3.
- 4) Atkomstveiene skal være bygd før det gis byggetillatelse.
- 5) Alle skjæringer og fyllinger av løsmasser, kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon.

3.4 Spesialområder friluftsområde land

- 1) Det er avsatt et område på 115,21 daa til friluftsområde.
- 2) Innenfor området er det ikke tillatt oppført bygninger med mindre de er ment å fremme friluftslivet. Rydding av stier skal utføres på en slik måte at det ikke skjemmer naturen.
- 3) Innenfor området driver grunneier landbruket på vanlig måte. Hogst må utføres på en måte som ikke hindrer øvrig bruk av området eller skader løypestraser og terrenget i området. Hogst skal utføres innenfor standard for et bærekraftig skogbruk.
- 4) Det kan anlegges vann og avløpsledninger i friluftsområder.

3.5 Spesialområder sjø

- 1) Det er avsatt et område på 42,82 daa til friluftsområde vann. Hauklitjenn og Bjorvann.
- 2) Området omfatter alt areal utenfor strandsonen. Området kan tilrettelegges med båt- og badeaktiviteter og for øvrig til allmennhetens frie ferdsel i henhold til friluftsløven. Før tiltak settes i gang skal anlegget godkjennes av kommunen.

Drangedal 29.5.2006

Tyke Tveit

OVERSIKT OVER TOMTER OG PRISER HAUKLITJENN HYTTEGREND PR. MARS 2024

- Tomt 1: 395.000,- + omk.
- Tomt 2: 395.000,- + omk.
- Tomt 3: 395.000,- + omk.
- Tomt 4: 395.000,- + omk.
- Tomt 5: 395.000,- + omk.
- Tomt 6: 395.000,- + omk.
- Tomt 8: 450.000,- + omk.
- Tomt 9: 395.000,- + omk.
- Tomt 13: 395.000,- + omk.
- Tomt 14: 475.000,- + omk.
- Tomt 15: 425.000,- + omk.
- Tomt 17: 425.000,- + omk.

Vedrørende omkostninger som dokumentavgift, oppmåling/fradeling, kostnader til strømtilkobling og anleggsbidrag, se punktet "andre utgifter" og "omkostninger".

Skjøte¹⁾

Innsenders navn
Hans T. Gautefald

Adresse
Schønbergsvei 3

Postnr.
3770

Poststed
Kragerø

(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr.

Ref.nr.

Plass for tinalvsinnsstempel



Doknr: 967250 Tinglyst: 09.08.2021
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
3815	Drangedal	44	504			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☐ Nei ☒ Ja

Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☒ Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel

Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☒ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☒ Ja

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet

☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg

Bruk av grunn

☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig

☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns- bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk- leilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 1.000,-

Uttyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype

☐ 1 Fritt salg ☒ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro- priasjon ☐ 4 Tvangs- auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte- oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr 500.000,- Femhundretusen 00/00

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
25014047746	Hans T. Gautefald	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
17047033047	Anne Synnøve Gautefald	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

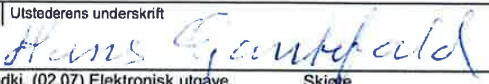
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Rett til bruk av Fosslandsveien fram til snuplass på gnr. 44 bnr. 8-9. Rett til bruk av 2 anviste parkeringsplassetr ved snuplass på gnr. 44, bnr. 9. Rett til bruk av skogsvei på gnr. 44, bnr. 9 fram til hytta.

Dato

08.04.21

Utsederens underskrift



GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave

Skjøte

Side 1 av 3

Rett kopi bekrefte
Anders Dihle

STATENS KARTVERK

36

37

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.

Dato | Sted
05.04.21 | Gautefall

Kjøpers/erverters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver
Anne Synnøve Gautefald | Anne Synnøve Gautefald

8. Erklæring om sivilstand mv.⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato | Sted
08.04.21 | Gautefall

Utstaders underskrift⁷⁾ | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Hans T. Gautefald | Hans T. Gautefald

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver
08.04.21 | Anne Marie Gautefald | Anne Marie Gautefald

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver
Olav Gautefald | Olav Gautefald

Adresse
Gautefallgårdane 1, 3750 Drangedal

2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver
Bodil Gautefald | Bodil Gautefald

Adresse
Gautefallgårdane 1, 3750 Drangedal

Bortfesters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Dato | Utstederens underskrift
08.04.21 | Hans Gautefald

GA-5400 B Skjøte Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver⁷⁾

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Fødselsnr./Org.nr. | Underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato | Utstederens underskrift
08.04.21 | Hans Gautefald

GA-5400 B Skjøte Side 3 av 3

Avtale

1. Partene

- a) Midtstrandlia og Hauklitjenn VA lag, org.nr. 925 739 332 (heretter kalt VA-laget)
- b) Eksisterende hytteeier i Midtstrandlia og Hauklitjenn

Navn:	(heretter kalt Abonent)
Gnr. / Bnr	(heretter kalt Hytteeiendommen)
Hytteadresse:	

Boligadresse:
Postnr Sted:
Telefon:
e-post:

2. Hva avtalen gjelder

Avtalen etableres i forbindelse med inngåelse av utbyggingsavtalen med Drangedal kommune og gjennomføringskontrakt med entreprenør våren 2021, vedrørende etablering og tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg (VA-anlegg). Samtidig vil det tilrettelegges for fiberframføring i felles grøfter i samarbeid med Drangedal Kraft AS. Avtalen her skal avklare nødvendige forhold så langt man ser per i dag, og sikre best mulig forutsigbarhet og nødvendig forpliktelse mellom partene forut, underveis og i etterkant av tiltaket.

Avtalen inngås mellom VA-laget og Abonnenter som frivillig ønsker å inngå slik avtale. De eksisterende hytteeiere som velger å ikke inngå avtale i denne omgang blir ved fremtidig tilkobling pålagt høy sats på tilkoblingsavgift fra Drangedal kommune. Denne er pr i dag 275.000,- Samtidig fjernes aktuell trase fra prosjektet og hytteeier vil selv måtte koste VA trase fram til nærmeste ledige tilkoblingspunkt.

3. VA-lagets rolle og ansvar

Bakgrunn for opprettelse av VA laget er å dra fordel av muligheten for momsfritak på arbeid og materialer på VA trase frem til tomtegrense.

Hytteiere som ønsker VA utbygging til hytte plikter medlemskap i VA laget. Ved innmelding i VA lag innbetales anleggsbidrag for prosjektet.

Innbetalte anleggsbidrag utgjør VA lagets andel av kontrakt mot entreprenør. Resterende kontraktssum finansieres av Drangedal kommune.

VA-laget vil følge opp sin andel av kontrakten i samarbeid med øvrige kontraktpartnere i prosjektet Drangedal Kommune og Drangedal Kraft (fiber).

VA Trase fra tomtegrense og inn til hytte er hytteiers ansvar, VA laget har på vegne av hytteiere forespurt priser på dette (eget infoskriv) som kan benyttes som grunnlag for kontrakt mellom hytteier og entreprenør. På disse prisene tilkommer moms.

VA-laget vil overføre VA-anlegg (hovedledninger, forgreiningsnett mv.) når anlegget er ferdigstilt til Drangedal kommune. Frem til overtagelse kan VA laget om nødvendig kreve kostnadsdekning fra medlemmer i VA laget for drift og vedlikehold i perioden.

4. Abonnentens rolle og forpliktelse

Abbonnten stiller fri grunn for nødvendig etablering, drift, vedlikehold, evt. senere utskiftinger og evt. omlegging av traseer mv. for VA-anleggene, med tilhørende infrastruktur. Ledningsnett/føringsveier skal så langt det er mulig etableres på en slik måte at det ikke er til hinder for Abonnentens alminnelige utnyttelse av Hytteeiendommen.

Abbonnten gjør avtale med VA-lagets entreprenør for sine stikkledninger på egen tomt i henhold til entreprenørens tilbudte priser og forutsetninger. Dette er en frivillig avtale og abonnenten har anledning til å gjennomføre dette arbeidet i egen regi. Dette forutsetter koordinering mot VA lagets entreprenør for grensesnitt i tomtegrense. Eventuell annen entreprenør må innhente nødvendig ansvarsrett fra kommunen for tiltaket og gis kommunal godkjenning.

Grensesnittet mellom hovedledningsnett og privat stikkledningsnett i utbyggingsfasen er tomtegrense. Hvis tomtegrense ikke er klargjort i kart (f.eks. punkt feste), skal det beregnes for 15 meter stikkledning. Drangedal kommune vil eventuelt fastsette slikt grensesnitt, hvis partene her ikke enes.

Ved eventuell bruk av varmekabel eller trykkavløp er utstyr og drifts og vedlikeholdskostnader tilhørende dette den aktuelle hytteiers ansvar for hele den berørte strekningen

Etter at anlegget er overført fra VA laget til Drangedal kommune vil grensesnittet mellom hytteier og Drangedal kommune være nærmeste kommunale samleikum for Vann og nærmeste spyle / stakeikum mot hovedledning for Avløp

Abbonnten forplikter seg til å betale anleggsbidrag til VA-laget for VA-tiltaket.

VA-laget gjør Abonnenten samtidig oppmerksom på at ved tilkobling til fellesanlegget gjelder følgende:

- Forpliktelse til å betale gjeldende tilknytningsavgift og årlige avgifter for VA til Drangedal kommune.
- Ansvar for å følge de regler og retningslinjer som gjelder for VA-abbonnenter i Drangedal kommune.

Hvis Abonnenten selger sin hytte er den pålagt å informere om denne avtalen, og ny hytteier er pålagt å tre inn i denne avtalen. VA-laget skal varsles skriftlig og umiddelbart etter eierskifte, og nye kontaktopplysninger må gis.

5. Økonomi

Gjennom avtale her, forplikter Abonnenten seg til å betale sin forholdsmessige like andel for VA-anlegg (foruten private stikkledninger) til VA-laget,

Anleggsbidraget til VA-laget for VA: kr 125.000,- (eksl mva, da det er antatt å være unntatt mva).

Drift og felleskostnader VA laget kr 5.000,- (inkl mva)

Beløp felleskostnader gjelder typisk fordeling av kostnader på nødvendige trykkavløspumper i anlegget. Beløpene er estimert på avtaletidspunktet.

Beløpetbes innbetalt i sin helhet etter signert avtale, med 10 dagers forfall til:

VA-lagets konto: 2635.20.05532

Eventuelt for lavt beregnet Anleggsbidrag per Abonnent vil kreves inn i ettertid, senest i forbindelse med avsluttet byggetiltak. Eventuelt for mye innkrevd Anleggsbidrag, vil tilbakebetales Abonnentene med like beløp pr. abonnent senest 20 dager etter siste faktura fra entreprenør er sendt til VA-laget.

Hvis avgiftsmyndighetene gir nye/endrede føringer eller reiser krav overfor VA-laget, evt. også i ettertid, forplikter Abonnenten seg til å betale sin forholdsmessige andel av merverdiavgift, renter etc.

6. Forventet framdrift mv.

Oppstart av byggetiltakene er forventet å skje august 2021. Driftsklart VA-anlegg i området er forventet å være innen oktober 2022 og ferdig oppusset anlegg innen Juni 2023

Hvis framdriften skulle bli endret må partene godta og tilpasse seg dette.

Hvis fysiske tiltak ikke er påbegynt innen utløpet av 2022, kan begge parter kreve heving av avtalen. Slik heving av avtalen skal skje skriftlig. VA-laget har da uansett rett til å kreve en forholdsmessig dekning av dokumenterte utlegg i forberedelsene fra Abonnent.

7. Nødvendige forbehold for VA-laget

For å kunne gjennomføre tiltakene forutsetter dette nødvendig oppslutning. Det forutsetter også nødvendige grunneiertyllatelser og offentlige tillatelser.

Sted, dato:

Åsulv
Vrålstad

Digitally signed by
Åsulv Vrålstad
Date: 2021.06.04
14:42:36 +02'00'

VA-LagetAbonnent

AVTALE

om anleggsbidrag
og
overtaking av privat infrastruktur for vatn og kloakk

Avtalepartar: Hans Gautefald, personlig og org nr 970 359 176 og
Næring og hytteservice AS org nr 992 258 330

Liv Berit Vrålstad, personlig og org nr 918 025 332

Halvor Vrålstad, personlig og org nr 971 547 847

Drangedal kommune, org.nr. 933 277 461

Knut Haugsjå AS, org.nr. 980835286

Grunneier	Totalt godkjente tomter	Allerede bebygd	Ubebygd, solgte tomter	Ubebygd tomt, fortsatt eid av grunneier
Hans Gautefald	27	11	2	14
Liv Berit Vrålstad	24	18	0	6
Halvor Vrålstad	12	9	3	0
Sum	63	38	5	20

Denne avtala er ei frivillig avtale som har til hensikt å regulere alle forhold som må vere avklart for at Drangedal kommune kan etablere kommunal vassforsyning og avløp i delar av utbyggingsområda *Midtstrandlia og Hauklitjenn*.

Avtala inneber at Drangedal kommune overtek det private hovedledningsnettet i Haukelitjenn hyttefelt som er bygd av Hans Gautefald/JVE AS, og bygger vidare på dette ved å etablere VA-hovedledningsnett og avløpspumpestasjon i Midtstrandlia og Haukelitjenn hyttefelt.

Det er avtalt eit frivillig anleggsbidrag som eit alternativ til kostnadsdekking etter Plan og bygningslova sine reglar om refusjon i kap.18. Som refusjonspliktig areal reknast alle ubygdde tomter i reguleringsplanane for *Midtstrandlia og Hauklitjenn Hyttefelt*.

1

SBV. A.V. H.G. SB

MH

1. Føresetnader

- a) Det må ligge føre aksept frå alle aktuelle grunneigarar eller dei som gjennom avtalar disponerer eigedomar i utbyggingsområda på vegne av grunneigar, slik at kommunen kan:
- legge nytt leidningsnett for vatn- og avlaup fram til/vidare frå eksisterande privat ledningsnett.
 - bygge hoved-/spreienett med kommunal standard fram til tomtegrense til dei ubygde tomtene/eigedomane i utbyggingsområdet som visa i vedlegg (Situasjonsplan Midtstrandlia og Hauklitjenn, SWECO teikning H100 dat. 24.03.2021)
 - bygge nødvendig kloakkpumpestasjon nede ved Bjorvann inkl. el og teleanlegg.
 - ev. føre fram veg til alle tekniske anlegg
 - gjennomføre eventuelle omleggingar av leidningstrasear og tekniske anlegg
- b) Det må inngås forpliktande avtale mellom Midtstrandlia og Hauklitjenn VA-lag, org nr 925 739 332, og dei private avtalepartane med bebygde tomter (som sikrar at flest mogleg av dei eksisterande hytter skal kople seg til det kommunale anlegget), samt eigen avtale med entreprenør Knut Haugsjå AS.

2. Etablering av kommunalt vass- og kloakkanlegg

- a) Drangedal kommune hygger ny kommunal hovudledning for vatn og kloakk, kloakkpumpestasjon og internt VA-spreienett med kommunal standard fram til privat avgreiningpunkt for dei ubygde tomtene og event. til dei bebygde tomtene som ikkje bygger ut i eigenregi som visa i situasjons/ledningskart som er vedlegg til avtale. Bygging av hovudledning og internt spreienett regulerast i eiga totalentreprisekontrakt med Knut Haugsjå AS, med estimera maksimal byggekostnad på kr 4 428 802,- eks. mva.
- b) Drangedal kommune overtek eksisterande privat hovedledningsnett som tilfredsstiller kommunal standard, fram til avgreining for den enkelte hytteeigedom, som Hans Gautefald/Utbyggingsselskapet Næring og hytter AS org nr 992 258 330 eig, jf. ledningskart.
- c) Det kan særskilt avtalast at Drangedal kommune tek ansvar for tiltak utover kommunalt vass- og kloakknnett (t.d. straum, veg, fiber, tilrettelegging for framtidige avgreiningar). Meirkostnader må då dekkast av dei aktuelle avtalepartane som krev om dette.

3. Rettar og plikter som fylgjer med

- a) Dei private avtalepartane har rett til å legge egne rør og kablar i hovudgrøfta, men da etter Drangedal kommune sine tekniske krav.
- b) Drangedal kommune får full bruksrett til alle vegane og leidningstrasear i utbyggingsområdet i samband med tilsyn, drift og vedlikehald av det kommunale vass- og avlaupsnettet. Dei private avtalepartane har ansvar for sommar- og vinterdrift og vedlikehald av adkomstveggar til kommunale anlegg i utbyggingsområdet.
- c) Drangedal kommune har etter overtaking av privat ledningsnett frå Hans Gautefald/Næring og hytter AS alt ansvar for seinare drift og vedlikehald av vass- og avlupsnett fram til private stikkleidningar.
- d) Dersom kommunen ser behov for å legge om delar av planlagt eller eksisterande trasear, skal dette vederlagsfritt kunne gjerast på dei eigedomar og utbyggingsområde som dei private avtalepartane eig eller har utbyggingsrettane på. Det same gjeld for ev. endra plassering av tekniske anlegg (veg, straum og tele) i samband med desse.

- e) Dei private avtalepartane skal tilby eigarane av alle ubygde plangodkjente tomter, der det er/blir etablert kommunal vass- og kloakkforsyning gjennom denne avtale, å delta i denne anleggsbidragsavtale med Drangedal kommune, og med det få rett til låge gebyrsatsar for tilkopling. Dette inneber at fylgjande eigedomar får rett til låg sats for eingongsgebyr for tilkopling av vatn og kloakk:

- Alle privateigde ubygde tomter i byggeområdet som har avtale om anleggsbidrag med dei private avtalepartane – sjå pkt. 5 a..
- Alle plangodkjente tomter i byggeområdet som dei private avtalepartane har utbyggingsrettane til. – sjå pkt. 5 b og c.

4. Framtidig forlenging av nettet

Drangedal kommune har rett til å forlengje, eventuelt la andre utbyggarar kople seg til, kommunalt leidningsnett, utan at dette skal utløyse refusjon eller vederlagskrav frå dei private avtalepartane ut over det som er regulera i denne avtale.

5. Økonomisk oppgjær

- a) Avtale legg til grunn at det skal betalast eit frivillig anleggsbidrag frå eigerane av 4 ubygde tomter på kr 125 000,- pr tomt som gir eigedomane rett til låg sats på tilkoplingsavgiftene for vatn og avløp. Tomtene er gnr. bnr. 45/106, 45/92, 44/428 og 44/429, jf. godkjent reguleringsplan vedtatt i Drangedal kommune den 04.10.2001 og 21.06.2007.
- b) Liv Berit Vrålstad org nr 918 025 332 betaler eit frivillig anleggsbidrag på kr 50 000,- pr ubyggt tomt (6 stk) som gir eigedomane/tomtene rett til låg sats på tilkoplingsavgiftene for vatn og avløp. Tomtene er tomt nr. 14, 17, 18 og 30, jf. godkjent reguleringsplan vedtatt i Drangedal kommune 04.10.2001, samt nye fortettingstomter 33 og 34 med forbehold om godkjenning av desse.
- c) Hans Gautefald org nr 970 359 176 og utbyggingsselskapet Næring og hytteservice AS, org nr 992 258 330, gir vederlagsfritt frå seg eigedomensretten til eksisterande VA-infrastruktur til DK. Dei ubygde eigedomane/tomtene til Hans/utbyggingsselskapet får med dette rett til låg sats på tilkoplingsavgiftene for vatn og avløp. Tomtene er tomt nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 13, 14, 15, 17, 18 og 21, jf. godkjent reguleringsplan vedtatt i Drangedal kommune den 21.06.2007.
- d) Innbetala frivillig anleggsbidrag kjem til fråtrekk på krav om anleggsbidrag etter gebyrsatsane til Drangedal kommune når det blir byggemeldt hytter/bygg på tomtene.
- e) Anleggsbidrag innbetalast, etter krav frå Drangedal kommune, fortløpande etterkvart som byggekostnader påløper.

6. Framdriftsplan

- a) Utbygginga har planlagt oppstart i august 2021 og planlagt avslutning 1.6.2023.

Gjennomføring og framdriftsplan forutset offentlege godkjenningar og nødvendige rettigheter for framføring av infrastruktur i feltet og fram til området.

7. Tilkoplings- og årsgebyr

- a) Alle partar er kjent med at alle hytter som vert kopla til kommunal vassforsyning og/eller kloakknnett, vert kravd for eingongsgebyr for tilkopling av Drangedal kommune, etter dei til ei kvar tid gjeldande rutinar og satsar for det.



H. V. SBU, MH

2



H. V. SBU, MH

3

- b) Alle partar er kjent med at alle hytter som vert kopla til kommunal vassforsyning og/eller kloakknnett, skal betale årsgebyr til Drangedal kommune, etter dei til ei kvart tid gjeldande rutinar og satsar for det.

Denne avtala er skriven i 6 eksemplar, der partane tek vare på kvar sitt. Avtala kan tinglyst. Utgifter til dette dekkast i så fall av den/dei som ønskjer tinglysing.

Drangedal den 06.07.2021



Drangedal kommune

Org nr: 933 277 461

Hans Gautefald

Org nr 970 359 176

Næring og Hytteservice AS

Org nr 992 258 330

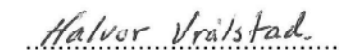
Pnr: 25014047746



Liv Berit Vrålstad

Org nr 918 025 332

Pnr: 27104847477



Halvor Vrålstad

Org nr 971 547 847

Pnr: 13.05.64 40385



Knut Haugsjå AS

Org nr 980 835 286

Vedlegg:

4

Vedlegg 1a: Kart H100, VA-plan internt i hyttefelt Midtstrandlia Hauklitjenn, Sweco, datert 24.03.2021.

- (Filnavn: V1a 210324 H100 VA-plan Sweco)

Vedlegg 1b: Kart med foreløpige justeringer på VA-plan internt i hyttefelt Midtstrandlia Hauklitjenn, Åsulv Vrålstad, datert 05.07.2021.

- (Filnavn: V1b 210705 ENDRINGER pt VA Plan)

Vedlegg 1c: Kart H100, VA-plan (alternative hovedtraseer fram til hytteområdet), Sweco, datert 22.02.2019.

- (Filnavn: V1c 190222H100 VA-plan LMH Sweco.pdf).

Vedlegg 2a: Vedtatt reguleringsplan for Hauklitjenn, godkjent 21.06.2007.

- (Filnavn: V2a REGULERINGSPLANKART Hauklitjenn)

Vedlegg 2b: Vedtatt reguleringsplan for Midtstrandlia, godkjent 04.10.2001.

- (Filnavn: V2b REGULERINGSPLANKART Midtstrandlia)

Vedlegg 3a: Signert arbeidstillatelse VA, Hans Gautefald.

- (Filnavn: V3a Arbeidstillatelse VA HGautefald)

Vedlegg 3b: Signert arbeidstillatelse VA, Liv Berit Vrålstad.

- (Filnavn: V3b Arbeidstillatelse VA LBVrålstad)

Vedlegg 3c: Signert arbeidstillatelse VA, Halvor Vrålstad.

- (Filnavn: V3c Arbeidstillatelse VA HVRålstad)

Vedlegg 4: Finansieringsplan mv., datert 30.06.2021.

- (Filnavn: V4 210630 Finansieringsplan mv)

Vedlegg 5: Signert stadfesting om overtakelse av VA, Drangedal kommune.

- (Filnavn: V5 Stadfesting om overtakelse av DK)

Vedlegg 6: Signerte avtaler mellom Midtstrandlia og Hauklitjenn VA-andelslag og private hytteiere.

- (Filnavn: V6 Signerte avtaler VA-vellet private hytteiere)

5

 H.V. 

 M.H. 



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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”

Rett 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





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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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.

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 eiendoms-megling § 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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

6. 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 orient-ere 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.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
4. Megler skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Viktige avtalerettslige forhold

1. 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hauklitjenn - tomter
3750 DRANGEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Nora Eikeland

Oppdragsnummer: 1302240038

Telefon: 464 20 926
E-post: nora.eikeland@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: 29.02.2024

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: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon