

aktiv.

Blekaveien 20E, 3750 DRANGEDAL

**Sjarmerende hytte med alle  
fasiliteter, like ved alpinbakken!**



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 2 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 55 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 205 100,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 3 000,-  
**Selger:** Ellen Synnøve Fosse

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1994  
**BRA-i/BRA Total** 74/79 kvm  
**Tomtstr.:** 405 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 44, bnr. 573  
Gnr. 44, bnr. 564  
**Oppdragsnr.:** 1302250028

## Sjarmerende hytte med alle fasiliteter like ved alpinbakken!

Velkommen til Blekaveien 20E!

Hytta ligger kun drøye 250 meter fra alpinbakken på Gautefall i Drangedal kommune. Her kan du la bilen stå og ta skia til bakken. Blekaveien 20E ligger midt i kjerneområdet på Gautefall - ved det naturskjønne området Bleka. Her bugner det av vakker natur og flotte turområder med mange fine fiskevann. Koselig hytte med alt på en flate. Hytta inneholder entrè, stue, kjøkken, 3 soverom, 2 boder, bad og wc-rom. Det er også en stor nord-vest vendt veranda med pen utsikt utover naturen. Bilvei frem og parkering på felles tomt kun 50 meter fra hytteveggen. offentlig vann/avløp og strøm.



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	30
Egenerklæring .....	53
Nabolagsprofil .....	58
Forbrukerinformasjon .....	100
Budskjema .....	101

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 74 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 79 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Vindfang, kott, toalettrom, stue/  
kjøkken/spisestue, 3 soverom, bad, bod.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utebod.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

405 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Festetomt på 405 kvm i følge tinglyst festekontrakt  
18.02.2025. Naturtomt.

Grunneier er Olav Gautefall, forkjøpsrett ved  
overdragelse.

Festeavgift: kr.3000 pr.2025. Tomteverdi: 250 000.

Festekontrakten løper til den sies opp eller innløses.

Det opparbeidet felles gruset parkeringsplass sørøst  
for eiendommen, hvor denne eiendommen eier 1/6.

### Årlig festeavgift

Kr 3 000

### Festetid

Det er tinglyst ny festekontrakt. Evig varende.

### Festekontrakt datert

01.01.2025.

### Beliggenhet

Blekaveien 20E ligger kun drøye 250 meter fra  
alpinbakken på Gautefall i Drangedal kommune. Her  
kan du la bilen stå og ta skia til bakken.

Hytta ligger midt i kjerneområdet på Gautefall - ved  
det naturskjønne området Bleka. Her bugner det av  
vakker natur og flotte turområder med mange fine  
fiskevann. Bleka ligger sentralt til med kort avstand  
til oppkjørte skiløyper, i tillegg til Gautefall Skisenter.  
Skisenteret kan tilby flotte bakker, kafé, skiutleie og  
afterski. Anlegget har moderne ekspressheis med 6  
stoler, og i dag består anlegget av 14 nedfarter, 2  
stolheiser og 3 skitrek. Like ved finner vi også  
hotellet på Gautefall, Ski Lodge Gautefall. Her finner  
man blant annet lounge/bar, Utenfor hotellet ligger  
Gautefall Biathlon Skiarena, et helårs skianlegg.

På Gautefall er det med andre ord uendelig med  
aktiviteter og vakker natur å oppleve, uavhengig om  
det er snø eller bart på bakken. Dette gjør Gautefall  
til en fin helårsdestinasjon, som er like flott sommer  
som vinter!

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 og Tønsberg.

### Adkomst

Se kartskisse

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 1994 i trekonstruksjon. Hytta  
ble tilbygd i 2005 og 2021.

Taktekkingen er av torv. Takrenner og nedløp av  
plastbelagt stål. Yttervegger av bindingsverk med  
trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er  
vinduer med isolerglass. Bygningen har malt  
hovedytterdør. Det er terrasse i trekonstruksjon.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra  
SørTakst AS, datert 12.07.24. Tilstandsrapporten  
ligger vedlagt i prospektet.

### Innhold

Alt på en flate: Vindfang, Kott, Toalettrom, Stue/  
kjøkken/spisestue, 3 Soverom, Bad og Bod

### Standard

Koselig hytte med alt på en flate. Hytta inneholder  
entrè, stue, kjøkken, 3 soverom, 2 boder, bad og  
wc-rom. Det er også en stor nord-vest vendt veranda  
med pen utsikt utover naturen. Stua er romslig og

har store vinduer som slipper inn rikelig med  
naturlig lys. Det er en åpen kjøkken og stue løsning,  
med klassisk trepanel på vegger og gulv. I stua er  
det også en lekker veggpeis. Kjøkkenfrontene er i  
panelfarge, og gir en koselig "hytte" stemning. Det er  
integrerte hvitevarer og heltre benkeplate. Badet  
inneholder dusjkabinett og servant med skap. Det er  
flisbelagt gulv og panel på vegger. Wc-rommet  
inneholder servant med skap og har panel på vegger  
og gulv. Alle soverom er kledd med panel i himling,  
vegger og tak. Det er også 2 boder som kan brukes  
til lager/oppbevaringsrom.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig  
og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er  
vedlagt salgsoppgaven.

Fritidseiendommen i Blekaveien 20E, oppført i 1994  
med tilbygg fra 2005 og 2021, har en del alder- og  
bruksslitasje som er typisk for bygningens alder.  
Tilstandsrapporten påpeker forhold som bør  
utbedres, inkludert lekkasje i tak, skjevheter i  
bygningen, og behov for oppgradering av våtrom for  
å møte dagens krav. I tillegg har enkelte  
bygningdeler som vinduer, dører, og terrasse tegn  
på slitasje. Eiendommen har imidlertid fungert godt  
til dagens bruk og representerer et godt  
utgangspunkt for nye eiere. Fritidseiendommen gir  
mulighet for personlig tilpasning og oppgradering  
etter behov. Med noe vedlikehold og modernisering  
kan den bli en svært trivelig hytte for både sommer-  
og vinterbruk.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har  
fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket,  
men det var ikke krav om dette på  
byggemeldingstidspunktet.

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Vinduer: Karmer og rammer er værslitte. Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid.
- Ytterdør: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbled og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Terrasse: Dekker og rekkverk med alders- og bruksslitasje. Rekkverket har noe skjevheter.
- Det er skjevheter i hytta. Det vites ikke om skjevhetene har oppstått som følge av byggefeil, eller om fundamenter/byggegrunn har seget/settninger i grunnen. Normalt vil setninger i grunnen opphøre etter ca. 15. år, med mindre det foretas endringer eller tiltak som påvirker grunnforholdene.

Forhold som har fått TG3:

- Takteking: Det er lekkasje i tekkingen. Det ble målt fukt over metningspunktet for treverk i takutstikket på det ene hjørnet.
- Etasjeskillere er trebjelkelag: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Hytta heller over 4 cm mot syd/øst. Om skjevheten skyldes settninger i grunn/fundamenter eller byggefeil vites ikke.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet fungerer med dagens bruk. Det må fortsatt benyttes dusjkabinett.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 12.07.24. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

#### **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.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Nåværende eier har hatt fiber fra Altibox for TV og Internett.

#### **Parkering**

På felles gruset parkering ca.50 meter fra hytta.

#### **Forsikringsselskap**

IF

#### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. 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**

Vedovn og ellers elektrisk

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 150 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 23 479

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **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 4 813

### **Eiendomsskatt år**

2025

### **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 573 i Drangedal kommune. Gårdsnummer 44, bruksnummer 564 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:

10.12.2024 - Dokumentnr: 2352260 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4016 Gnr:44 Bnr:564

Målebrev av fradelt tomt.

18.02.2025 - Dokumentnr: 191436 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 3 000

Gjelder fra dato: 01/01-2025

Tomteverdi: NOK 250 000

Kan ikke overdras uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Tinglyst festekontrakt for denne eiendommen, se mer info under tomt.

18.02.2025 - Dokumentnr: 191436 - Bestemmelse om beiterett

Gjelder feste

18.02.2025 - Dokumentnr: 191436 - Bestemmelse om gjerde  
Gjelder feste

De tinglyste bestemmelsene under er i praksis en «sekkepost» med tinglyste merknader som hefter i hovedbølte, gnr.41, bnr. 1 som denne eiendom er skilt ut fra. Ved fradeling følger disse merknadene med fra hovedbølet. Disse tinglyste merknadene er ikke innhentet eller vurdert. Det er lite sannsynlig, men teoretisk kan det ligge tinglyste merknader under «sekkeposten» som har betydning for denne eiendom. Disse tinglyste bestemmelsene er samlet i en fil under dokumenter på dette oppdraget.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlig, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for alle 6 hyttene datert 15.11.1993. Det er ikke utstedt ferdigattest på tilbygget fra 2005 eller 2021 i følge opplysninger fra Drangedal kommune. Det er mottatt tegninger fra Drangedal kommune. Det er avvik på disse mot faktisk bruk. Det gjøres spesielt oppmerksom på at bod i hytta som er innredet og brukt som bad er angitt som bod på byggetegningene, og bruksendringen er ikke

godkjent. Samt at det er på bygget en bod i tilknytning til hytta mor nord. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
15.11.1993.

#### **Vei, vann og avløp**

Privat vei, det er etablert veilag. I 2024 utgjorde brøytekostnad pr. hytte kr.1310.  
Offentlig vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsformål, og er en del av reguleringsplanen Bleka Sørliane.  
Hytta ligger i et område kalt BFF10, hvor det er tillatt og bygd 8 hytter. Ingen nye hytter eller ubebygde innenfor dette området.  
Reguleringsbestemmelsen sier bla:  
Maksimalt 250 kvm BYA inkl. parkering. Fritidsbolig maksimalt 150 BYA. Det tillates oppført to sekunderbygg (anneks, garasje, bod, grillhytte ect.)  
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser 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.

#### **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, 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. Mulighet for rask overtakelse. Hytta selges som fremvist med alt av innbo.

## 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

2 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

53 750 (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))

55 100 (Omkostninger totalt)

70 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 205 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 220 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 223 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Omkostninger kjøpers beløp

Kr 55 100

## 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.

## 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 dekningssalg for kjøpers regning.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

## Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

## Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: Markedsføringspakke, tilrettelegging, kommunale opplysninger og oppgjørsgebyr. Totalt kr: 32 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 000 for utført arbeid.

## Oppdragsansvarlig

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

## Ansvarlig megler

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





Velkommen til Blekaveien 20E!





På Gautefall er det uendelig med aktiviteter og vakker natur, uavhengig av vær



Den romslige stua henger sammen med det åpne kjøkkenet. Veggpeisen gir en koselig og lun hyttefølelse

Fra stua er det pen utsikt mot vest





Kjøkkenet har en sjarmerende, landlig stil med flotte detaljer i tre.



Det er integrerte hvitevarer og heltre benkeplate

Toalettrommet er praktisk og funksjonelt

Badet er smart utnyttet med praktiske løsninger.





Her våkner du til en flott  
panoramautsikt over vakker natur

# Plantegning

1. etasje

Blekaveien 20E

1. Etasje



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.

## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Tilstandsrapport

Fritidsbolig  
Blekaveien 20 E, 3750 DRANGEDAL  
DRANGEDAL kommune  
# gnr. 44, bnr. 1, fnr. 38



## Norsk takst

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



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

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

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

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.07.2024    Rapportdato: 23.09.2024    Oppdragsnr.: 15711-1727    Referansenummer: OF1099

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



Rapportansvarlig

*Thomas Kildahl*

Thomas Kildahl  
Uavhengig Takstingeniør  
post@sortakst.no  
410 46 178



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppdragsnr.: 15711-1727

Befæringsdato: 12.07.2024

Side: 2 av 23





## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 1994 i trekonstruksjon. Hytta ble tilbygd i 2005 og 2021.

Det er lekkasje i taktekingen. Badet er ikke utført som et moderne våtrom. Det er skjevheter i hytta. Utover dette, ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1994

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv.  
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.  
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.  
Det er saltak i trekonstruksjon.  
Det er vinduer med isolerglass.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Det er terrasse i trekonstruksjon.

[Gå til side](#)

#### INNSENDIG

Etasjeskillere er trebjelkelag.  
Det er stålpype.  
Det er profilerte trefyllingsdører.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

Bad  
Badet er ikke utført ihht. krav til våtrom. Det er ikke fuktbestandige overflater i våtsoner på vegger. Det er ikke fall til sluk og det mangler ventilering.  
Det ble søkt etter fukt i stubbloftet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

Det er separat wc med servant.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber og plast.  
Det er avløpsrør av plast.  
Ventilasjon av rommene, unntatt kjøkken, er via lufteventiler i vinduene og åpningsvinduer.  
Varmtvannstanken er plassert på badet.  
Det er sikringssskap med automatsikringer.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Bygningen er fundamentert med søyler.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

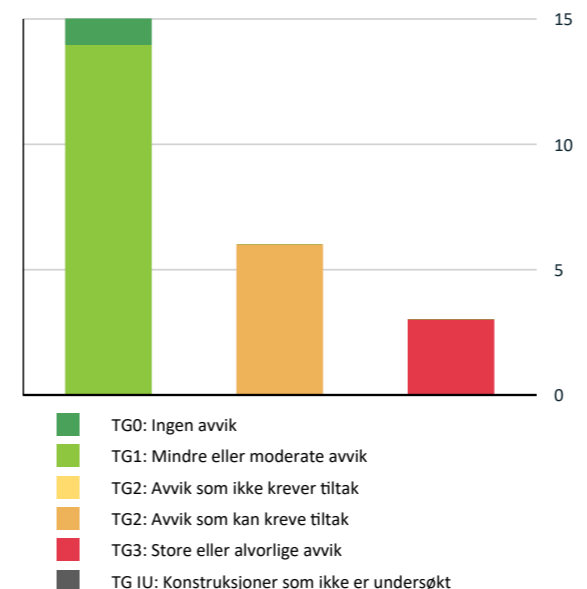
#### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger, men det kan være at dette finnes.

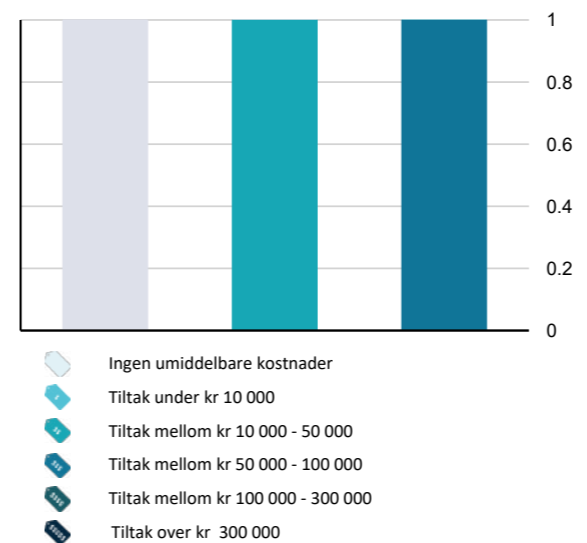
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

Hele rapporten må leses.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

## Boligens energimerking



ENERGIMERKE

### Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens, vil normalt få en karakter på nedre del av skalaen.

### Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

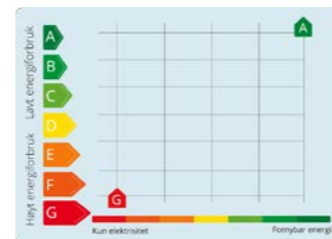
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1994

**Kommentar**  
Byggeår oppgitt av eier.

### Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Stue, kjøkken, bad.
2021	Tilbygg	Vedbod

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er lekkasje i tekkingen. Det ble målt fukt over metningspunktet for treverk i takutstikket på det ene hjørnet.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Deler av undertak og taktekking må skiftes. Hvor stor del kan ikke fastslås uten at man fjerner deler av tekkingen. Kosnadsestimatet er derfor usikkert.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



#### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, utover normalt, løpende vedlikehold.



### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er saltak i trekonstruksjon.



## Tilstandsrapport

### TG 2 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

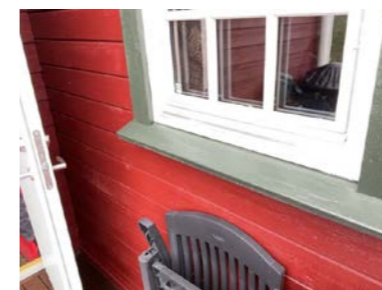
- Det er avvik:

Karmer og rammer er værslitte. Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På eldre vinduer må det påregnes vedlikehold, samt at enkelte kanskje må skiftes.



### TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold, ev. utskifting.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

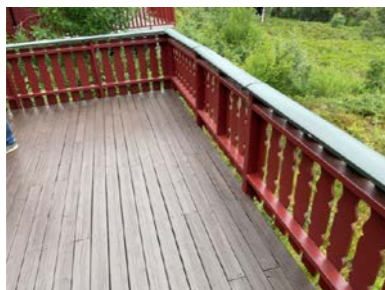
Dekker og rekkverk med alders- og bruksslitasje. Rekkverket har noe skjevheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter og slitasje krever ingen umiddelbare tiltak.

## Tilstandsrapport



40 kvm.

### INNVEDIG

#### TG 1 Overflater

Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlige smak og ønsker. Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.

#### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

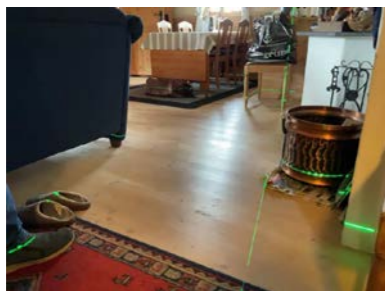
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Hytta heller over 4 cm mot syd/øst. Om skjevheten skyldes settninger i grunn/fundamenter eller byggefeil vites ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



#### TG 1 Pipe og ildsted

Det er stålpipe.

## Tilstandsrapport



#### TG 1 Innvendige dører

Det er profilerte trefyllingsdører.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Badet er ikke utført ihht. krav til våtrom. Det er ikke fuktbestandige overflater i våtsoner på vegger. Det er ikke fall til sluk og det mangler ventilering.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtrommet fungerer med dagens bruk. Det må fortsatt benyttes dusjkabinett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må badet oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



#### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt i stubbloftet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPIESTUE

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

## 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

## 1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er separat wc med servant.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## 1 TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast (pex).

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



## 1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av rommene, unntatt kjøkken, er via lufteventiler i vinduene og åpningsvinduer.

## 1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert på badet.



## 1 TG 1 Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

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

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

Det er sikringskap med automatsikringer.

Det foreligger internkontroll på el-anlegget fra 2017.

Eier opplyser at det er satt inn to ekstra sikringer, som ikke er koblet til. Derfor stemmer ikke kursfortegnelsen med antall sikringer.

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

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.

## Tilstandsrapport



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med søyler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevheter i hytta. Det vites ikke om skjevhetene har oppstått som følge av byggefeil, eller om fundamenter/byggegrunn har seget/setninger i grunnen. Normalt vil setninger i grunnen opphøre etter ca. 15. år, med mindre det foretas endringer eller tiltak som påvirker grunnforholdene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak slik det er i dag. Tiltak er beskrevet under punktet "Etasjeskillere".

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

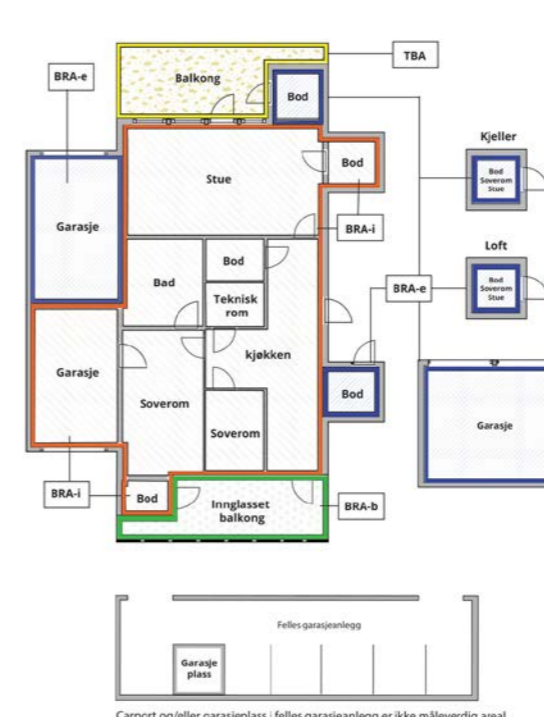
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Fritidsbolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	74			74	
Utebod		5		5	
<b>SUM</b>	<b>74</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Kott , Toalettrom , Stue/kjøkken/spisestue, Soverom , Bad , Soverom 2, Soverom 3, Bod		
Utebod		Bod	

#### Kommentar

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist tegninger, men det kan være at dette finnes.

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduene i to av soverommene er for små i forhold til rømningsvei. Vinduene i alle soverommene er for små i forhold til dagslysflate.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	71	8

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.7.2024	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Ole Christian Kjenes	Kunde

### Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
4016 DRANGEDAL	44	1	38	0	3633.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
<b>Adresse</b>	<b>Festekontrakt</b>		<b>Neste justering</b>		<b>Utløpsdato</b>		
Blekaveien 20 E							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Sameiet Tunet							
<b>Felles formue</b>	<b>Felles gjeld:</b>						
Kr.	Kr.						

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger ikke langt i fra hotell og topp moderne alpinanlegg på Gautefall. Ønsker man å gå langrenn er det kilometervis med preparerte løyper i området. Ved hotellet finner man biathlonanlegg. Det er fine turområder i umiddelbar nærhet.

#### Adkomstvei

Det er privat bomvei.

#### Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

#### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

### Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
700 000	1993

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OF1099>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250028	
Selger 1 navn	
Ellen Synnøve Fosse	
Gateadresse	
Blekaveien 20E	
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	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	if
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Se tilstandsrapport

Initialer selger: ESF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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  
 Beskrivelse
- 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
- 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   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1302250028

- 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  
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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  
 Beskrivelse

Document reference: 1302250028

## 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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes 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 nedstigende 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.

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Synnøve Fosse	166e78dfd41d672b7b4c44f1 65dec8c21f8c7791	20.02.2025 16:50:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302250028

Document reference: 1302250028

- 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>

# Nabolagsprofil

Blekaveien 20E

## Høyde over havet

521 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 57 min 🚗
🚆 Drangedal stasjon Linje F5	28 min 🚗 27.3 km
🚆 Gautefallheia Linje 602	6 min 🚶 0.4 km

## Avstand til byer

Kragerø	1 t 7 min 🚗
Porsgrunn	1 t 19 min 🚗
Skien	1 t 21 min 🚗
Arendal	1 t 34 min 🚗
Oslo	3 t 7 min 🚗

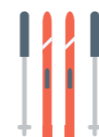
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Skagerak Energi Gautefall Skisenter	22 min 🚶
🚗 Treungen Supercharger	14 min 🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 18 m



Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 300 m
- Skitrek i anlegget: 6



## Aktiviteter

Ski Logde Gautefall	16 min 🚶
Gautefall Akebakke	18 min 🚶

## Sport

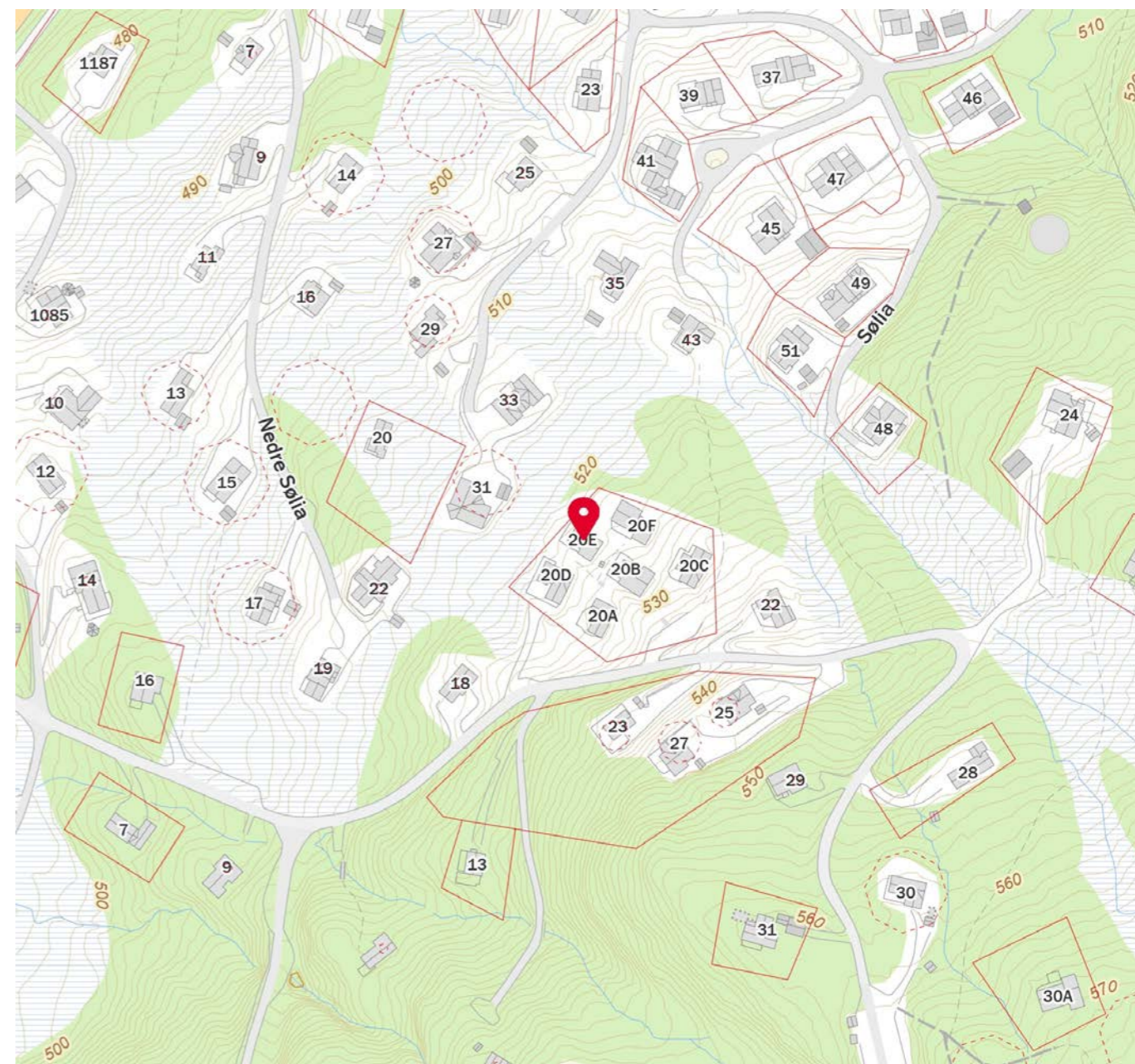
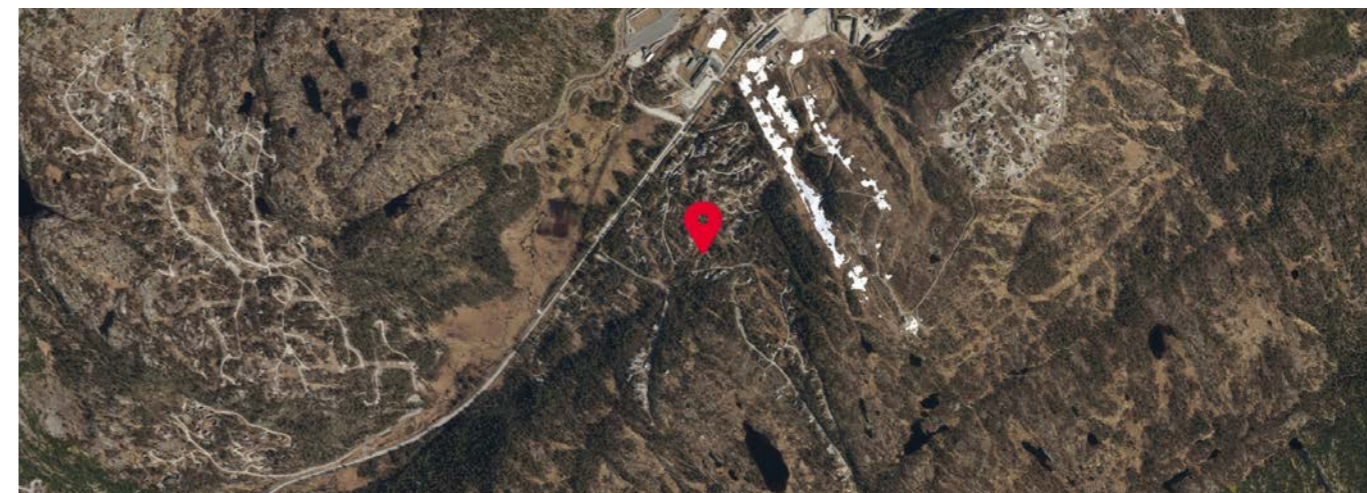
🏀 Fjelltun leirskole balløkke Ballspill	7 min 🚗 5.2 km
🏈 Treungen sentralidrettsanlegg Fotball, friidrett	15 min 🚗 14.6 km

## Dagligvare

Coop Prix Treungen PostNord	14 min 🚗 14.2 km
Spar Treungen Post i butikk	15 min 🚗 14.3 km

## Varer/Tjenester

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



## SAMEIEAVTALE OG VEDTEKTER

FOR

SAMEIET "TUNET", GAUTEFALL

GNR.44 BNR. 1 FNR. 38  
DRANGEDAL KOMMUNE

- Vedtektene for sameiet "Tunet" er vedtatt på generalforsamling den 01.09.06, og bekreftet ved undertegnelse av dette dokument.
- Sameiet "tunets" formål er å ivareta og koordinere interessene for de selveide hyttene på gnr.44, bnr. 1, fnr.38 i Drangedal kommune. Hytteforeningen består av 6 stk. hytter, med nr. 7 til 12 iht. reguleringsplan. Deltakere i sameiet med hyttenummer, er ved inngåelsen av denne kontrakt:

Hyttenr. 7: Vigdis Dyrbeck	310152 26679
Hyttenr. 8: Ole Christian Kjenes	230252 48783
Hyttenr. 9: Thor Karlsen	051047 46995
Hyttenr.10: Britt Ytterbø	030962 42858
Hyttenr.11: Per Vidar Karlsen	240264 45716
Hyttenr.12: Jan A. Pettersen	220453 27926
- Enhver eier av hytte forplikter seg til å følge vedtatte vedtekter og betale sin 1/6 part av de til enhver tid påløpne felleskostnader. Ved salg må ny eier bekrefte skriftlig (til styret) at han/hun aksepterer gjeldende vedtekter og følger de forpliktelser som til enhver tid gjelder. For øvrig har hytteeier full disposisjonsrett over sin hytte.
- Felleskostnader.  
Følgende kostnader er å anse som fellekostnader:
  - Strøm (fast avgift), for øvrig belastes hver hytteeier etter avlest forbruk
  - Festeavgift
  - Kommunale krav/pålegg til vann/kloakk/renovasjon og lignendeFast felleskostnad/-avgift fastsettes av styret, og forfaller til betaling 01.07. hvert år. Vedlikeholdskostnader og fellesutgifter jfr. pkt. 9 og 10 betales etter påkrav fra styret.
- Sameiet har ikke oppløsningsrett med mindre dette enstemmig avgjøres på ekstraordinært årsmøte. Hver hytteeier har en stemme hver.
- Sameiet skal ledes av et styre bestående av 2 medlemmer (en representant fra hver hytte), dvs. at styret til enhver tid består av representanter fra 1/3 av hytteeierne. Styret skiftes ut hvert annet år. Styrerervene går på rundgang, slik at alle hytteeierne er representert i løpet av 6 år. Styret består av leder og kasserer. Styret gis på det årsmøtet de blir valgt, en skriftlig tidsbegrenset fullmakt til å forplikte sameiet etter følgende regler: Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av leder og kasserer. Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen og disponering av fellesanlegget.

- Det avholdes er årlig sameiemøte (årsmøte) innen utgangen av april. Innkalling til sameiemøte skal skje fra styret minst 1 måned i forveien, med angivelse av saker til dagsorden.  
Ekstraordinært sameiemøte avholdes dersom styret eller minst 1/3 av antallet sameiere fremsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Det kreves 100% enstemmighet, hvor alle 6 hytteeiere må avgi en stemme hver, for vedtak om nyanskaffelser, forbedringer, eller utbedringer som overstiger den til enhver tid gjeldende felleskostnads -avgift pr. hytte og utgifter til vanlig vedlikehold. Dersom en hytteeier er forhindret fra å møte, kan i stedet skriftlig bekreftelse på oppfatning om slik sak fremlegges.  
De samme regler gjelder for endring av sameiets vedtekter.  
For øvrig bestemmer simpelt flertall blant fremmøtte sameiere.
- Sameierne er, hvis ikke annet er skriftlig avtalt, solidarisk ansvarlig med 1/6 part, for vedtatte/pålagte krav til forbedringer/forandringer på eiendommen.
- Alle fellesutgifter i sameiet fordeles hvis ikke annet er skriftlig avtalt, med 1/6 part til hver hytteeier. Sameierne innbetaler forskuddsvis etter styrets beslutning et å kontobeløp til dekning av årlig budsjetterte fellesutgifter.
- Vedlikehold:  
Ytre vedlikehold av eiendommen, inkl. fellesanlegg, derunder felles vann- og kloakkledninger og ytre tilførselsledninger, brøyting av parkeringsplass m.m., bekostes av sameiet, slik som styret til enhver tid bestemmer.  
Alt vedlikehold av fellesanlegg – også eventuelt hageanlegg, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Årsmøte bestemmer i hvilken grad vedlikehold blir satt bort og/eller utføres ved dugnad. Ved dugnad vil styret fastsette gebyr for dugnadsplikter.
- Parkeringsplass  
Hver hytte disponerer plass til 1 bil. Ved behov for mer parkeringsplass må felles plass for hyttefelt benyttes.
- Ved salg kan ikke hyttene selges som firmahytte eller brukes som utleiehytte.
- Denne sameieavtalen med vedtekter skal tinglyses på eiendommen gnr.44 bnr.1 fnr.38 i Drangedal kommune.

Drangedal, 01.09.06

Vigdis Dyrbeck

Ole Kristian Kjenes

Thor Karlsen

Britt Ytterbø

Per Vidar Karlsen

Jan A. Pettersen

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00009987	26.02.2025	1302250028

## Om dokumentet

**Ident**  
2025/191436/200

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

## Festekontrakt for tomt til fritidsbolig

Innsenders navn (rekvirent): Gautefall Sentralen AS		 Doknr.: 191436 Tinglyst: 18.02.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Gautefallgårdane 1		
Postnummer: 3750	Poststed: Drangedal	
Fødselsnr./Org.nr. 912701549	Ref.nr. B.G.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
3815	Drangedal	44	573	

Beskaffenhet; <sup>1)</sup>	Tomtens areal:	Tomteverdi:
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd	405 m2	kr

Hva skal grunnen brukes til:

B eiendom  F eiendom  V kontor  I Industri  L Landbruk  K Off.vei  A Annet

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
210853 [redacted]	Olav Gautefald	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
220652 [redacted]	Ellen Synnøve Fosse	1/1

<b>4. Festeavgift pr. år</b>
kr 3.000,-

<b>5. Festetid <sup>2)</sup></b>	Opprettet – dato
Kontrakten gjelder til den sies opp av festeren eller tomta blir innløst.	.1/1/2025.

<b>6. Panterett for festeavgiften</b>
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomta for inntil 3 års forfalt festeavgift. Panteretten har prioritet foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta, jf. tomtefesteloven § 14.

<b>7. Rettigheter og forpliktelser som skal tinglyses <sup>3)</sup></b>
<p><b>7.1 Råderett over tomta</b>                      Fremleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke. Tomta kan ikke inngjerdes. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beites på området.</p> <p><b>7.2 Vei, adkomst og parkering</b> <i>573</i>                      For atkomst til sin hytte gis gnr. 44 bnr. <del>564</del> <i>573</i> fnr. (festeren) rett til å benytte eksisterende veier på gnr. 44bnr. 1 som bortfester eier eller har bruksrett til. Festeren må dekke sin del av årlige vedlikeholdskostnader, herunder brøytekostnader for den vei som benyttes.</p>

Dato	Bortfesteres underskrift	Festeres underskrift
------	--------------------------	----------------------



8. Utfyllende opplysninger og vilkår som ikke skal tinglyses	
<b>8.1 Festetomt</b> (fyll ut korrekt punkt og stryk det som ikke passer)	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Feste av avgrenset areal</b> Tomta er oppmålt, jf. matrikelbrev datert 16/12/24 Arealet er 405 m2. Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren. Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.	<input type="checkbox"/> <b>Punktbeste</b> Koordinater, x =                      y = jf. matrikelbrev datert
<b>8.2 Bebyggelse</b> Fester gis rett til å sette opp fritidshus som skal plasseres på tomta etter anvisning fra kommunen og etter godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.	
<b>8.3 Overføring og pantsettelse av festerett</b> Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Overføring og pantsettelse av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2-3. Fester skal varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel, kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester, jf. tomtefesteloven § 17.	
<b>8.4 Innløsning</b> Eventuell rett til innløsning reguleres av lov og forskrift.	
<b>8.5 Betaling og regulering av festeavgift</b> Festeavgifta skal normalt representere en risikofri avkastning av tomteverdien. Ved avtaleinngåelsen utgjør avkastningen % av tomteverdien som ved avtaleinngåelsen er kr  Festeavgifta betales forskuddsvis den 15.01 hvert år. Avgifta reguleres hvert 5 år. Festeavgifta reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, og beregnes ved å benytte indekstallet for NOV. måned året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for NOV. måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.  Dersom lov og forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres festeavgiften hvert 10. år i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet slik at festeavgifta gir avkastning på % av regulert tomteverdi. I mellomværende år reguleres festeavgifta i samsvar med endringer i konsumprisindeksen slik som ovenfor.	
<b>8.6 Grunnlagsinvesteringer og avgifter</b> Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg, vegger og lignende) med kr Festeren forplikter seg til å betale avgifter/gebyrer for renovasjon, vann, avløp og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale. Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.  Eventuell framtidig innløsning av festetomta har ikke innvirkning på forpliktelsen til å dekke kostnader som nevnt ovenfor.	
<b>8.7 Vei, adkomst og parkering, se punkt 7.2 foran</b> Bruksretten til vei innebærer ikke at festeren blir medeier i veien. Dersom atkomstveg eies av veiforening, må det inngås egen avtale med veiforeningen for å få bruksrett. Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester. Ved eventuell innløsning av tomta, er fester fortsatt forpliktet til å betale årlig vederlag for rettighetene nevnt ovenfor.	
<b>8.8 Råderett over tomta, se punkt 7.1 foran</b> Festeretten gir ikke rettigheter til jakt, fangst eller fiske på bortfesters eiendom. Til bruk innenfor festeformålet har festeren samme fysiske råderett over tomtearealet som eier har. Dersom avtaleforholdet gjelder punktbeste (hvor arealet ikke er fast avgrenset), har festeren likevel rettigheter som nevnt ovenfor innenfor areal på ett dekar med passende utforming omkring bebyggelsen.	
<b>8.9 Framtidig utvikling</b> Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert 16.12.21 er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.  Festeren kan ikke gjøre inngisler mot framføring av vann- og avløpsledninger eller kabler for elektrisitet, telefon, bredbånd og fjernsyn. Dersom luftledninger, jordkabler eller rørdninger ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over tomta uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold. Festeren har krav på istandsetting av tomta etter at inngrepene er utført.	
<b>8.10 Mislighold</b> Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.  Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling fram til betaling skjer.  Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav, kan grunneieren kreve tvangsinnndrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 4-18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).	

8. Utfyllende opplysninger og vilkår som ikke skal tinglyses, forts.	
<b>8.11 Tinglysing og omkostninger</b> Alle omkostninger ved tinglysing, kart- og oppmålingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakten bæres av fester.  Ved overdragelse til ny fester, skal gammel fester betale transportgebyr til bortfester med kr 1.500,- Gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.	
<b>8.12 Kontraktsforutsetning</b> Kontrakten er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.	
<b>8.13 Elektronisk kommunikasjon</b> <input checked="" type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefesteloven § 6a.	
<b>8.14 Andre bestemmelser</b>  Forretningsmessig drift er ikke tillat uten bortfesters samtykke.  Trær på tomta kan bare fjernes med grunneiers samtykke, Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe blir fjernet. Felte tre av gran og furu tillfaller grunneier  Eiendommen hefter innbyrdes med 1/6 av fellesarealet gnr. 44, bnr.564 for bestemmelser om adkomst, parkering m. m.  Fester belastes med et etableringsgebyr på kr 5.000,-  Grunneier forbeholder seg forkjøpsrett med de begrensninger som framkommer av lov om løysingsretter §8  Kontrakten er utstedt i tre eksemplarer – ett til bortfester, ett til fester, pluss ett tinglysingseksemplar.	

Underskrifter	
Sted	Dato
Gautefall	10/1-2025
Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Olav Gautefald	
Sted	Dato
	10/1-2025
Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Ellen S. Fosse	ELLEN S. FOSSE
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver
Olav Gautefald	OLAV GAUTEFALD

Erklæring om sletting av festerett

Undertegnede hjemmelshaver til eiendomsrett og undertegnede hjemmelshaver til festerett begjærer festekontrakt tinglyst 06.07.1988 med dagboksnummer 2222 slettet fra eiendommene gnr.44, bnr. 564, 568, 569, 570, 571, 572 og 573 i Drangedal kommune.

Det samme gjelder eventuelle andre rettigheter som er avtalt i festekontrakten. Vi erklærer at slettelse av festekontrakten ikke vil berøre tredjemanns rettigheter.

§8 slettes etter samtykke med hjemmelshaver til eiendomsrett.

§9 «Forretningsmessig virksomhet» videreføres. Festere har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomte/hytta, så som varesalg, herbergevirksomhet o.l. Hytta kan leies ut inntil 0 uker pr. kalenderår.

§10 «Videre utbygging og utvikling i reguleringsområdet» videreføres. Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan/disposisjonsplan datert 01.10.87 er ikke tillatt med mindre reguleringsplanen/disposisjonsplanen blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veger, parkeringsplasser, anlegg for vann, avløp og renovasjon m.v. Festeren kan heller ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt.

Gautefall, den *09.01.2025*

Hjemmelshaver til eiendomsrett

*Olav Gautefald*

Fødselsnr. 21.08.1953

Olav Gautefald

Hjemmelshaver til festerett:

*Bertil Hellebø*

fødselsnr. 03.09.1961

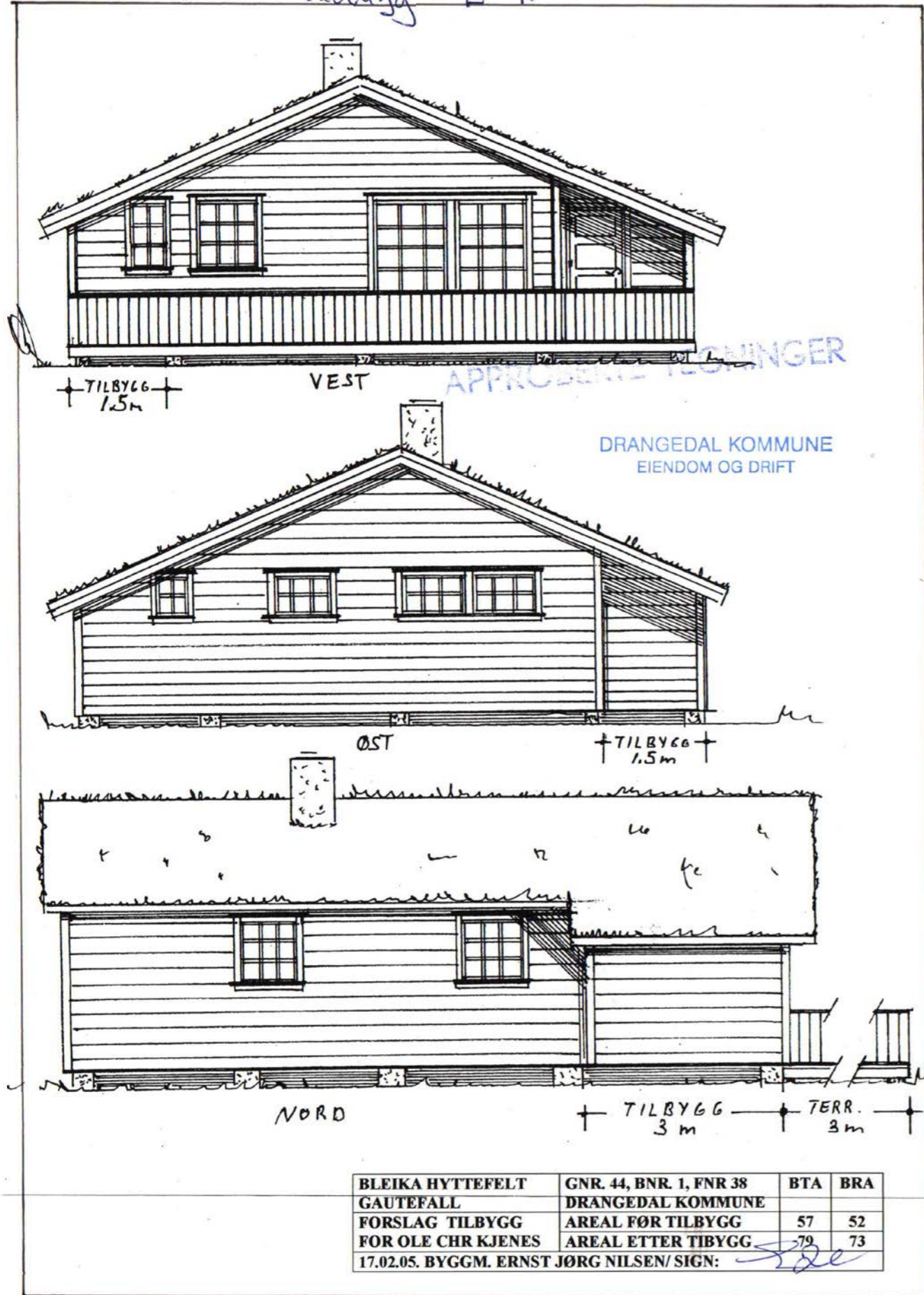
Sameiet Tunet - etter fullmakt



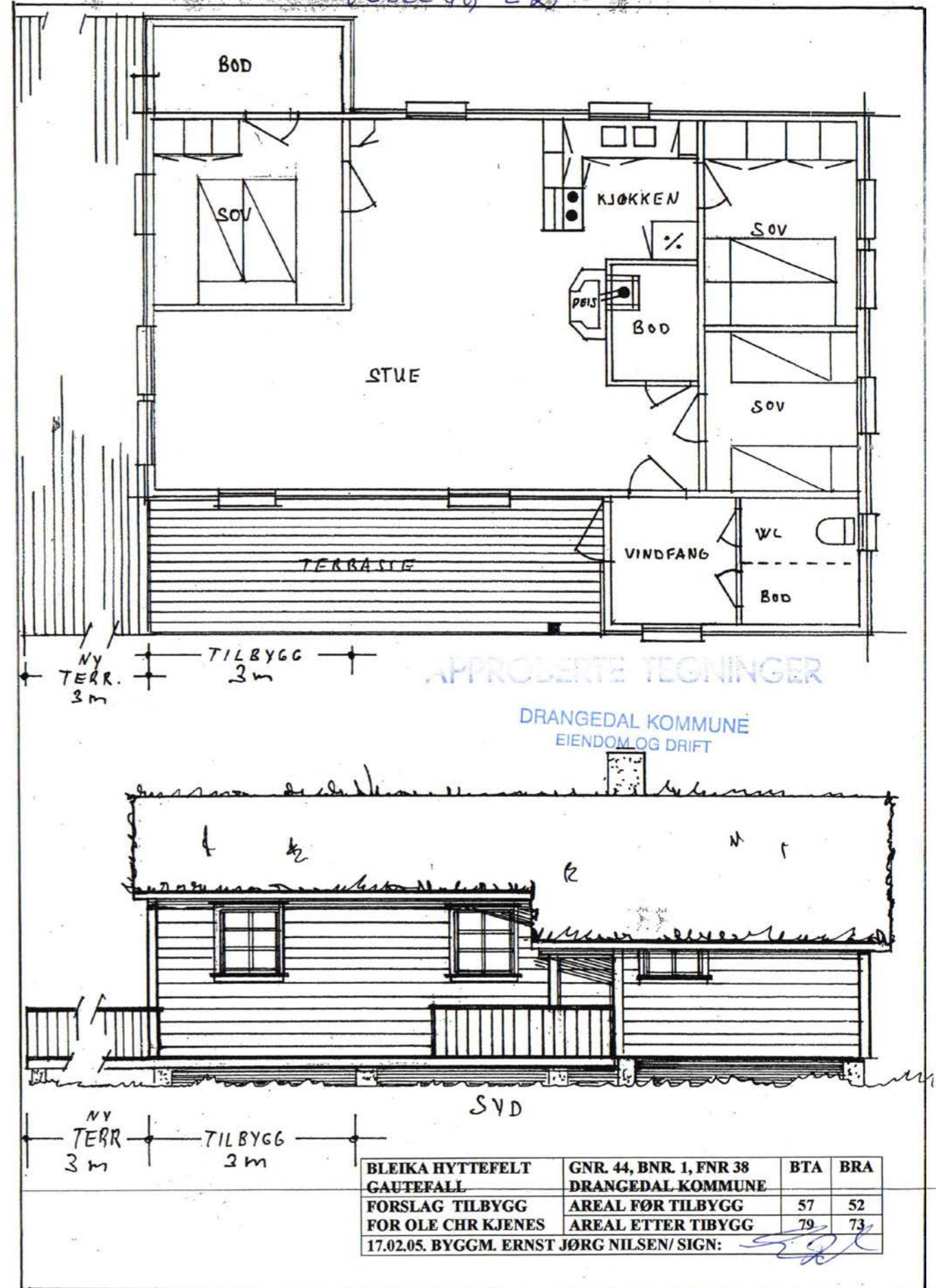
Rett kopi bekreftes

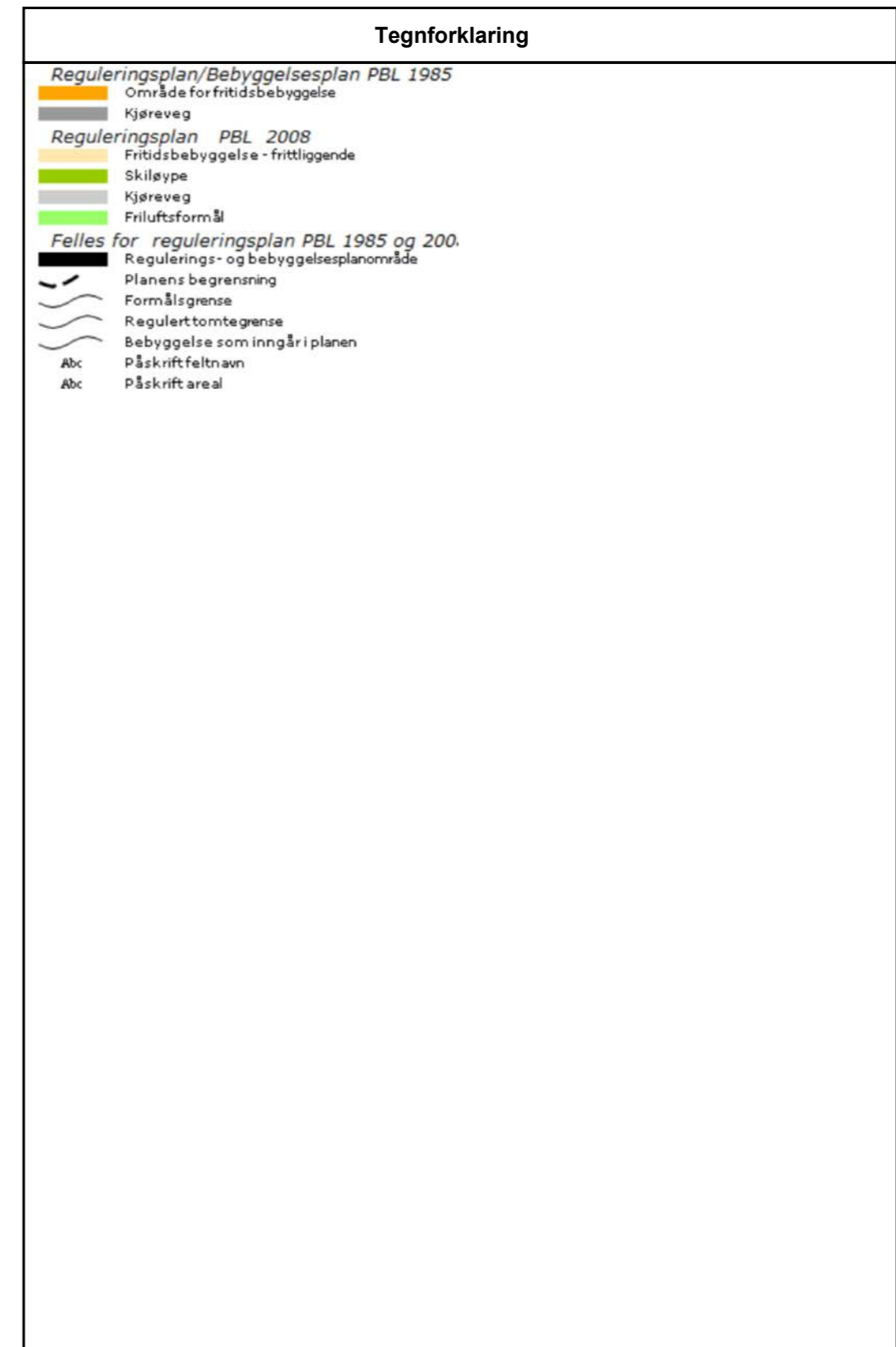
Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselInr		
Gutefallheia		44 1 38		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	6 hytter	22.09.87	24.11.87	251/87
Byggherre		Adresse		Tlf.
Sandefjordbanken		Jernbanealleen 23/25 3200 Sandefjord.		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Terje Stensrud		Asliveien 3, 3250 Larvik.		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Dagfinn Stensrud		Meldalsvn. 7, 3250 Larvik.		
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for				
<input type="checkbox"/> hele bygget <input type="checkbox"/> følgende del av bygget:				
Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:				
Se vedlegg.				
Arbeidet må være utført innen:				
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.				
Sted og dato		Stempel		
Drangedal		15.11.1993.		
		<i>Kjell Vøllestad e.f.</i>		
		Underskrift		
Sendes til				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	Byggesøknadsmyndighet	

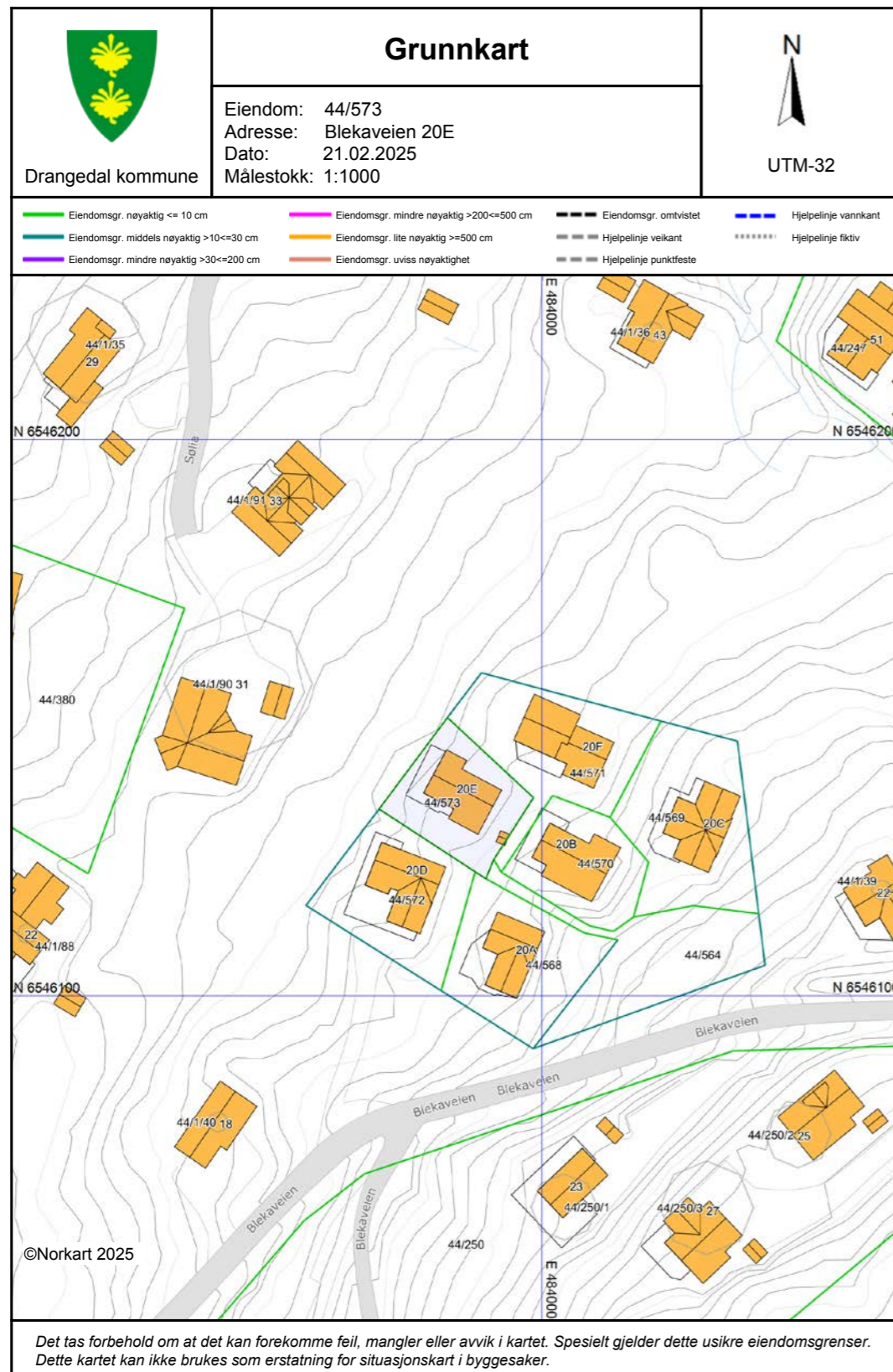
Vedlegg E 1.



VEDLEGG E 2







## DRANGEDAL KOMMUNE -

### REGULERINGSPLAN FOR "BLEKA SØLIANE" DEL AV GNR. 44 BNR. 1 M. FL.

#### REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for Drangedal kommunestyres godkjenning .....

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000, datert 22.10.2008.

Hovedhensikten med reguleringsplanen er utvidelse av område for fritidsbebyggelse samt legge til rette for fortetting av bestående hyttefelt. Planens avgrensning justeres som følge av foreslått endring i tilstøtende bebyggelsesplan for Sølia. I tillegg foreslås en mindre utvidelse i planområdets sørøstre del.

Planområdet er i kommunedelplan for Gautefallheia vist som område H10.

Området reguleres til følgende formål:

- |   |                |                                      |
|---|----------------|--------------------------------------|
| 1 | Byggeområder - | Fritidsbebyggelse – eksisterende     |
|   |                | Fritidsbebyggelse - nye              |
|   |                | Kjørøvei                             |
|   |                | Gang-/sykkelvei                      |
|   |                | Annen veigrunn                       |
|   |                | Høyspentanlegg                       |
|   |                | Privat vei                           |
|   |                | Frluftsområde - land og sjø/vassdrag |
|   |                | Skiløype                             |
|   |                | Tekniske anlegg                      |
|   |                | Felles parkering                     |

Andre bestemmelser –

8. Fellesbestemmelser

**PBL. §25: REGULERINGFORMÅL/ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER****§ 1. BYGGEOMRÅDER****1.0 Generelt.**

Område for fritidsbebyggelse består av 159 fritidsboliger fordelt på 133 eksisterende og 26 nye fordelt på 6 områder som i planen er gitt bokstav L, M, O, P, S og T.

Ved utforming av bygg og anlegg skal det tas vare på hovedtrekk i landskap og vegetasjon. Bebyggelsen skal i form, fargebruk og tilpassing til landskapet utvikles på en slik måte at kvalitetene i området opprettholdes. Bebyggelsen skal i størst mulig grad plasseres slik at eksisterende trær/vegetasjon blir bevart.

Byggehøyder skal være tilpasset eksisterende bebyggelse i området. Høye pilarer og grunnmur skal unngås og det tillates ikke kjeller. Eventuelle terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen.

Bygningene kan føres opp i mindre enheter som danner tun. Tilbygg til eksisterende hytter kan føres opp som anneks knyttet til hovedbygning og danne tun. Bygningene i tunet kan maksimalt ligge 5 meter fra hverandre. Det tillates ikke fradeling av parseller innenfor en fritidseiendom.

Til hver fritidseiendom kan det oppføres én bod/uthus på inntil 15 m<sup>2</sup> BYA med maksimal gesimshøyde ikke over 2,5 m og mønehøyde ikke over 4,0 m. Bod/uthus plasseres i umiddelbar nærhet eller slik at dette danner tun med hovedbygningen. Bygningen skal være uten isolasjon og innvendig kledning, med vinduer i begrenset omfang.

Det anbefales forebyggende tiltak mot radon.

**1.1 Eksisterende fritidsbebyggelse**

Omfatter 133 eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet. Hyttene er nummerert som følger:

L1 - L19, L101 - L109 (28 enheter)  
M1 - M27, M101 - M113 (40 enheter)  
S1 - S20, S103 (21 enheter)  
T1 - T23, T101 - T121. (44 enheter)

Eksisterende fritidsbebyggelse kan bygges om og utvides til maksimal 150 m<sup>2</sup> BYA.

**1.2 Planlagt fritidsbebyggelse**

Ny fritidsbebyggelse kan etter denne planen bygges ut med til sammen 26 nye hytter i områdene O, P og T.

**For område O gjelder:**

Tomtene bebygges med opptil 6 småhytter eller husvogner, nummerert O101 – O106.

Området kan bebygges med opptil 6 småhytter/husvogner. Hyttene kan bygges inntil 55m<sup>2</sup> BYA i 1 etasje uten hems. I tillegg kan det bygges bod med inntil 8m<sup>2</sup> samt åpen terrasse inntil 25m<sup>2</sup>. Gesimshøde skal ikke overstige 3 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng, hyttene skal ha saltak og utvendig trepanel.

Området får felles avkjørsel og parkering. Strøm og vann/avløp tilrettelegges som for øvrig i planområdet.

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Bestemmelser og retningslinjer

Kommunedelplan for Gautefallheia 2021-2033



18.01.2021

## Veiledning

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

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

## Generelle bestemmelser

### 1 Forholdet til kommuneplanens arealdel for Drangedal kommune

Kommunedelplanen for Gautefallheia suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplan.

### 2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

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

Reguleringsplaner suppleres av kommuneplan og kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplan.

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

Plan ID	H910	Plannavn	Godkjent	Revidert
19940001	H910_05	Del av Gautefallheia. Del av gbnr 1, 2, 19 mfl.	01.09.1994	
19990003	H910_17	Laukfjell hyttegrend	04.10.2001	
20010007	H910_16	Midtstrandlia	04.10.2001	15.02.2007
20020001	H910_03	Felehovet	20.06.2002	
20020002	H910_08	Del av Gautefallheia sør (Gautefall alpinsenter)	25.04.2002	11.01.2007 og 24.11.2016
20060002	H910_15	Hauklitjenn	29.05.2006	15.06.2007
20060003	H910_19	Fjellmannmyr	09.08.2006	
20060010	H910_06	Bleka Søliane	14.12.2009	24.11.2016
20060011	H910_18	Gautefall Panorama	13.04.2007	Tomtejustering 20.05.2008
20060013	H910_01	Brattsbergheia	07.03.2008	
20070002	H910_11	Grønnlihallen	21.06.2007	Reviderte bestemmelser
20080001	H910_14	Lia Hyttegrend	03.06.2009	Tomtejustering 22.09.2009
20080002	H_910_04	Gautefall Biathlon	21.10.2008	Revidert plankart
20130002	H910_02	Brattsbergheia 2	21.11.2013	
20140003	H910_07	Område P i Bleka Sølia	11.12.2014	Bestemmelsene revidert 24.11.2016
20140005	H910_10	Felt H3 i Grønnlihallen	30.04.2015	
20140006	H910_09	Felt H4 Gautefalltunet	01.10.2015	Bestemmelsene revidert 24.11.2016
20160002	H910_12	Felt H5 Rytterspranget Terrasse	16.02.2016	
20170004	H910_13	Tømmerås masseuttak	07.02.2019	

### 3 Temakart

Det er utarbeidet temakart for skred- og flomfare. Disse skal legges til grunn ved planlegging i de ulike utbyggingsområdene.

### 4 Krav om reguleringsplan (plankrav) (PBL §11-9 nr. 1.)

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

### 5 Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (PBL. §§ 11-9, 27-1, 27-2 og § 30-6)

I alle områder hvor offentlig vann- og/eller avløp er eller blir gjort tilgjengelig, er det i henhold til PBL §§ 27-1 og 27-2 tilknytningsplikt. Dette gjelder også for fritidsbebyggelse jf. PBL § 30-6, og for eksisterende bebyggelse. Kommunestyret kan fastsette føringer for når og hvordan eksisterende bebyggelse skal kobles til offentlig vann- og avløpsanlegg.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

### 6 Universell utforming (PBL § 11-9 nr. 5)

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

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

#### 6.1 Reguleringsplaner (PBL §11-9 nr. 8)

Reguleringsplaner skal inneholde en redegjørelse for hvordan universell utforming er ivarettatt.

### 7 Landskap (PBL §11-9 nr. 6)

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

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

### 8 Vann og vassdrag (PBL § 11-9 nr. 6)

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

Omkring hoved vassdraget og større vann i området er det avgrenset et vassdragsbelte.

Vassdragsbeltet er avgrenset som hensynssone H560. Sonene gjelder både som byggegrenser og som soner for bevaring av vegetasjon. Tiltak for allmennhetens friluftsliv, som etablering av turløyper, badeanlegg mv er tillatt innenfor hensynssonene. Tiltakene skal ikke være i konflikt med viktige vernehensyn i forhold til natur- og kulturminner.

#### 8.1 Byggegrenser langs vann og vassdrag (PBL §§ 11-11, nr. 5)

Det tillates ikke tiltak etter PBL. §§20-1, 20-2 og 20-3 nærmere vassdrag enn 100 meter (100-metersbeltet) inkludert ferdselshindrende tiltak. Unntak fra 100 meter ved Vrålsvann, Blektjenna og Holmtjenn er markert med byggegrense i plankartet.

I byggeområder og områder for spredt utbygging langs vassdrag tillates ikke tiltak nærmere vassdrag enn 50 meter.



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

## 9 Kulturminner (PBL §11-9 nr. 7)

Planlegging og tiltak skal bidra til at kulturhistorisk verdifull bebyggelse, kulturmiljø og kulturlandskap søkes bevart og områdenes særpregede miljø og identitet sikres.

### 9.1 Saksbehandling

Alle forslag til planer innenfor området må sendes fylkeskommunen til uttalelse, jf. kulturminneloven § 9.

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

### 9.2 Automatisk fredete kulturminner

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

### 9.3 Bygninger fra før 1850

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

## 10 Trafikksikkerhet (PBL § 11-9 nr. 8)

Alle planforslag skal ta hensyn til virkningene for trafikksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett. Myke trafikanter skal tas hensyn til i detaljregulering av områdene.

## 11 Overvann

### 11.1 Samordning i arealplaner (PBL §11-9 nr. 8)

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

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

### 11.2 Samordning ved søknad om tiltak

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

## 11.3 Flomsikring

Bekkelukking tillates normalt ikke. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Dette skal ivaretas på reguleringsplannivå.

## 12 Miljø og sikkerhet

### 12.1 Skredssikkerhet (PBL §11-9 nr. 8)

Skredssikkerhet skal dokumenteres i reguleringsplan. Før bygninger kan oppføres i henhold til reguleringsplaner som er nevnt i pkt. 2 (Forholdet til gjeldende reguleringsplaner) skal skredssikkerhet dokumenteres ved søknad om tiltak.

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

### 12.2 Forurenset grunn (PBL §11-9 nr. 6)

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

### 12.3 Elektromagnetisk felt (PBL §11-9 nr. 4)

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal avstand fra høyspenningsanlegg (luftspenn) til bygg for varig opphold, samt tilhørende uterom og lekeplasser, være minst 50 m.

Ved etablering av bygg for varig opphold, utelekeområder og andre rekreasjonsområder nært høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

### 12.4 Støy (PBL §11-9 nr. 8)

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplasser, nye traseer for helikopterflyging og faste løyper for snøscooterkjøring.

#### 12.4.1 Støyfaglig utredning

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

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

### 12.5 Luftkvalitet (PBL §11-9 nr. 8)

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for reguleringsplanlegging og søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

## Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

### 13 Fritidsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1)

#### 13.1 Utforming (PBL §11-10 nr. 2)

I eksisterende uregulerte områder for fritidsbebyggelse gjelder følgende krav til byggehøyder:

Maksimal mønehøyde kan tillates inntil 7 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved flatt tak er maksimal mønehøyde 5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### 13.2 Landskap og tilpassing (PBL § 11-9 nr. 6)

I områder avsatt til fritidsbebyggelse skal bygninger tilpasses naturlig terreng og ikke bryte med silhuetten. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkter skal ivaretas.

Eksisterende terreng og stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

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

For følgende områder skal det gjennomføres en estetisk analyse der fjernvirkninger dokumenteres:

Områdenavn	Feltnavn
Hellheia	
Kvitbergnuten	
Laukfjell	F8
Fjellmannmyr syd	F9
Store Djupånsfjell	F10

#### 13.3 Utredning av sikkerhet mot skred/steinsprang (PBL § 11-9 nr. 8)

Sikkerhet mot steinsprang må dokumenteres før område F6 Suvdalskardslia kan reguleres for utbygging.

#### 13.4 Kartlegging av naturmangfold (PBL § 11-9 nr. 8)

Før det utarbeides reguleringsplan for områdene listet opp under skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold.

Områdenavn	Feltnavn
Søliane	F1
Sandvassliane	F11

#### 13.5 Eksisterende/nåværende fritidsbebyggelse/hytteområder (PBL § 11-9 nr. 5)

Det tillates oppført inntil én fritidsbolig pr tomt. Brygger, atkomstveger og andre konstruksjoner skal ha et begrenset omfang og tilpasses omgivelsene. Det kan tillates oppføring og forlengelse av brygger slik at disse totalt får et areal på 15 m<sup>2</sup>. Uthus/anneks/garasje skal være tilpasset hovedenheten med hensyn til materialbruk, form og farge. Uthus/anneks/garasje skal plasseres i naturlig tilhørighet til hovedbygningen.

#### 13.6 Områder for framtidig fritidsbebyggelse (PBL §11-9 nr. 4)

Der faste stier og løyper går innenfor arealer foreslått til utbygging skal det etableres bufferzoner på minst 20 meter på hver side av traseen. Det skal merkes tydelig at stiene og løypene er til allmennhetens bruk. Omkring traseene skal naturlig vegetasjon bevares.

#### 13.7 Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig (PBL § 19-3)

Det kan bli gitt dispensasjon for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig som midlertidig dispensasjon, jf. PBL §§ 19-2 og 19-3.

Dispensasjonstidsrommet blir gitt til den som eier fritidsboligen, og har adresse dit. Dersom fritidsboligen skal leies ut som bolig, gjelder dispensasjonen i det tidsrommet leietageren bruker fritidsboligen som sin bostedsadresse.

For at det skal kunne gis en midlertidig dispensasjon etter pbl § 19-3, må følgende krav være oppfylt for fritidsboligen:

- Kunne tilfredsstille krav til godkjent vann- og avløpsledning. Må dokumenteres.
- Kunne tilfredsstille krav til godkjent avkjørselstillatelse.
- Ha vinterbrøytet veg.
- Ligger fritidsboligen langs bomveg, skal offentlige instanser som politi, brann, ambulanse, hjemmesykepleien og lignende ha gratis tilgang på bomnøkkel (kort, tlf etc).
- Følge renovasjonsordningen på stedet, men betaler renovasjonsgebyr som for bolig.
- Ha avtale om feiing som for bolig.
- Må oppfylle byggetekniske brann- og rømningskrav som for bolig, jf. TEK10/TEK17.

#### Hvor retningslinjene skal gjelde:

Dersom kravene i avsnittet over, er oppfylt, kan en innvilge dispensasjon etter pbl § 19-3 (midlertidig dispensasjon).

Utgangspunktet må være at alle fritidsboliger som oppfylder kravene i avsnittet over, skal kunne få en midlertidig dispensasjon for bruksendring.

Derimot er det ikke slik at alle har krav på å få innvilget en slik søknad om dispensasjon. Det må skje etter ei individuell vurdering der både stedet fritidsboligen ligger, og livssituasjonen til søker, nåværende og mulig framtidig leietaker, må kunne telle med.

Det vil være en forutsetning at man skal endre bostedsadresse i folkeregisteret til den aktuelle eiendommen hvor det blir innvilget midlertidig dispensasjon. For informasjon se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no). Endring av bostedsadresse vil bli satt som et vilkår i et eventuelt vedtak om bruksendring med tidsfrist for oppfyllelse jf. Plan- og bygningsloven. I tillegg bør også følgende forhold vurderes og vektlegges:

- Er det trygg skolevei mellom fritidsbolig og skole.
- Utløser tilflytting ekstra skoleskyss.
- Utløser tilflytting nå og eller i framtiden krav om hjemmetjenester, der kostnadene kan bli store for kommunen? Eksempelvis lang/vanskelig ekstrakjøring?

Ut ifra kriterier over, og dersom punktene nevnt i avsnittet om innholdet i retningslinjene er oppfylt eller kan oppfylles, kan en alltid gi en midlertidig dispensasjon etter pbl § 19-3 for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig. En behandling av slike saker bør kunne skje administrativt.

### 14 Bolig (PBL §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5)

#### 14.1 Byggegrense

Mindre tiltak som garasje, uthus og bod kan tillates plassert inntil 1 meter fra nabogrense dersom verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 70 m<sup>2</sup>.

#### 14.2 Variert boligsammensetning

Ved reguleringsplanlegging skal det legges vekt på en variasjon av bygningstyper og boligstørrelser. Tilliggende områders boligstruktur skal tas med i vurderingene.

### 15 Område for råstoffutvinning (PBL § 11-7 nr. 1)

Det skal utarbeides reguleringsplan for alle områder avsatt til råstoffutvinning før utvinning kan finne sted. Dette gjelder også ved utvidelse av eksisterende områder. Reguleringsplan skal beskrive hvilke ressurser som skal tas ut og omfanget av disse. Det skal sammen med reguleringsplan for det aktuelle området også utarbeides driftsplan og avslutningsplan som skal godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning. Avslutningsplan skal vise hvordan området skal benyttes i ettertid og tilsås.

### 16 Område avsatt til næringsvirksomhet (PBL § 11-7 nr. 1)

Innenfor området skal det etableres reiselivsrelaterte virksomheter. Det kan stilles krav til reguleringsplan for større utbyggingstiltak.

### 17 Idrettsanlegg (PBL § 11-7 nr. 1)

Innenfor området tillates aktiviteter og nødvendige installasjoner knyttet til idrettsanleggene.

### 18 Offentlig/privat tjenesteyting (PBL § 11-7 nr. 1)

Det kan stilles krav til reguleringsplan for større utbyggingstiltak.

### 19 Landbruks-, natur og friluftsmål (PBL § 11-7 nr. 5)

#### Tiltak som krever søknad og tillatelse, herunder bruksendring (Pbl §20-1 bokstav d)

Søknad om fradeling av tomt til bolig og fritidsbolig krever dispensasjon etter kapittel 19 i plan- og bygningsloven.

#### Eksisterende boliger

Erstatningsbolig, tilbygg, påbygg og garasje til eksisterende bolig, kan tillates uten dispensasjon.

#### Eksisterende fritidsboliger

Eksisterende fritidsboliger kan utvides, tilbygg, påbygg og garasje kan tillates uten dispensasjon. Tilbygg skal ikke plasseres nærmere vann enn eksisterende fritidsbolig.

#### Bruksendring fra landbruk til annen næring

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

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

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

Tiltakene bør være tilgjengelig for allmennheten. Disse kan være:

- informasjonstiltak; tavler, merking.
- fysiske tiltak for øvrig; gapahuker og gammer, bålplasser, leirplasser, benker, ilandstigningsplasser for kajakk, kano, vegetasjonsrydding, istandsetting av fløtningsanlegg mv.

#### Friluftsliv, jakt og fiske

Under verneskogsgrensa, kan enkle, uisolerte konstruksjoner som koier, gammer og gapahuker opp til 15m<sup>2</sup> til bruk under utøvelse av jakt, fiske og friluftsliv tillates etter søknad i 100 metersbelte langs vann og vassdrag. Konstruksjonene må være åpne og tilgjengelige for allmennheten.

Utenfor 100 metersbeltet, under verneskogsgrensa er det etter søknad åpnet for å etablere enkle konstruksjoner som koier, gammer og gapahuker opp til 15m<sup>2</sup> til bruk under utøvelse av jakt, fiske og friluftsliv.

### 19.1 Kriterier for etablering av spredt bebyggelse (PBL § 11-11 nr. 2)

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

- kan få tilfredsstillende adkomst/avkjørsel/parkering
- ikke medfører negative konsekvenser for viktige naturtyper og biologisk mangfold
- ikke fører til forringelse av kulturlandskapet, landskaps-, natur- eller rekreasjonsverdier
- ikke medføre negative konsekvenser for landbruksdriften og ikke ligger nærmere dyrka mark enn 50 meter
- ikke er flom- og rasutsatt
- ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
- ikke kommer i konflikt med:
  - kulturminner og kulturmiljø
  - viktige friluftsområder

### 19.2 Områder for spredt fritidsbebyggelse

I LNF-områder åpnet for spredt fritidsbebyggelse, kan det innenfor hvert delområde tillates nye fritidsboliger iht. fordelingen som går fram av tabellen nedenfor. Følgende antall nye fritidsboliger er tillatt pr. delområde:

Område	Antall fritidsboliger
SF1 Solli	7
SF2 Lia	2

Utforming av bebyggelsen skal være i henhold til kap. 11 Fritidsbebyggelse.

### 20 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 11-7 nr. 6)

#### 20.1 Friluftsområde (PBL § 11-11 nr. 3)

Innenfor areal avsatt til «friluftsområde» i Sandvann kan det etter godkjenning av kommunen anlegges felles brygge til bading og båtfortøying.

### 21 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (PBL § 11-8)

#### 21.1 Friluftsliv H530

I sonen for hensyn friluftsliv skal sommer og vinterløyper ikke hindres av skogsdrift eller andre inngrep som reduserer allmennhetens muligheter til ferdsel. I forbindelse med skogsdrift i området skal turløyper holdes åpne og om nødvendig legges om slik at ferdsel kan foregå uhindret. Grunneier kontakter ansvarlig for turløypenett i god tid før hogst for avtale om omlegging av løypenett.

Tiltak som bryter opp området, hindrer tilgang eller bruk til friluftsmål eller på annen måte medfører at naturverdier i området forringes, skal unngås.

## 21.2 Naturvernområder H720

Områder vernet etter naturvernloven. Særskilte vernehensyn for det enkelte området gjelder.

Dette omfatter følgende områder:

- Hellheia, vernet 25.01.2013
- Gautefall, vernet 28.04.1978

## 21.3 Naturområder H560

Sonen omfatter områder med naturverdi av nasjonal verdi (tilsvarende kategori A = svært viktig) i kommunens naturtyperegistrering. I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene unngås.

Sonen omfatter områder med naturverdi av regional verdi (tilsvarende naturverdi B=viktig) i kommunens naturtyperegistrering. I disse områdene skal tiltak som kan forringe naturverdiene søkes unngått.

Sonen omfatter områder med naturverdi av lokal verdi (tilsvarende naturverdi C = lokalt viktig) i kommunens naturtyperegistrering. I områder med verdi C skal de økologiske funksjonene søkes opprettholdt.

I vassdragsbeltet langs hoved vassdraget og de større vanna i området skal det ikke gjøres inngrep som forringer naturverdiene i området. Naturlig vegetasjon skal søkes opprettholdt. Inngrep i vannstrengen skal unngås.

Hensynssonen omfatter også et definert vassdragsbelte til Gautefallvassdraget. Denne sonen er i henhold til forskrift om rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag definert som et vassdragsbelte klasse 2.

## 21.4 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde H910

Innenfor hensynssonene skal reguleringsplan fortsatt gjelde. Oversikt over planer fremgår av pkt 2.

## DRANGEDAL KOMMUNE – PLANBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR DELER AV GBNR. 44/1 – BLEKA SØLIANE

Arkivsaknr: .....

PlanID: 20190001

Bestemmelsene datert: 05.07.2021 Rev. 29.10.2021

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

### §1. GENERELT

#### 1.1 Virkeområde

Disse bestemmelsene gjeldende innenfor området avmerket med plangrense i plankartet. Plankartet er i målestokk 1:2000.

#### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringen er foretting av hytter og tilrettelegging av tilhørende ny vei, samt vann og avløp. Også eksisterende hytter reguleres for tilrettelegging av vei og VA.

#### 1.2 Områdene reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

##### Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1)

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (1121)
- Skiløypetrase (1420)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (2011)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkering (2080)

##### Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (Pbl §12-5 nr. 5)

- Friluftsmål (5130)

##### Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl §12-5 nr. 6)

- Friluftsområde sjø og vassdrag (6710)

##### Hensynssone (Pbl §12-6 )

- Frisikt 140
- Ras- og skredområde H310
- Flomområde H320
- Høyspenningsanlegg H370
- Hensyn landskap H550
- Bevaring naturmiljø H560

## §2. FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgekrav

1. Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for etablering av vei, vann/avløp og nye hytter skal det utarbeides en utbyggingsavtale med Drangedal kommunen angående VA anlegg.
2. Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for etablering av vei, vann/avløp og nye hytter skal det foreligge godkjent VA-plan for hele planområdet. VA-planen skal også vise hvordan overvannet skal håndteres.
3. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis skal parkeringsareal på tomten være ferdig opparbeidet iht. byggetillatelsen. I tillegg skal vann og avløpsanlegg, samt strøm være tilkoblet bygningen.

### 2.2 Dokumentasjonskrav

Det skal i forbindelse med byggesøknad for hver enkelt tomt utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise fritidsboligen og øvrige bygningers nøyaktige plassering, adkomstvei og parkering. Utsprengte areal skal fremgå av planen, og det skal vises terrengsnitt for tomten som viser bygningers møne- og gesimshøyde, samt høyde på grunnmur og terrasse.

### 2.3 Landskap og tilpasninger

Ved utforming av bygg og anlegg skal eksisterende terreng og stedlig vegetasjonen i størst mulig grad bevares, jfr. kommuneplanens bestemmelser 13.2 Landskap og tilpasninger. Bebyggelsen skal i form, fargebruk og tilpasning til landskapet utvikles på en slik måte at kvalitetene i området opprettholdes. Unødvendige sprengningsarbeider skal unngås slik at tomten bevarer sitt naturlige preg. Høye pilarer og grunnmurer skal unngås og det tillates ikke kjeller.

### 2.4 Automatisk freda kulturminner

Tiltak innenfor planområdet er omfattet av meldeplikten etter kulturminneloven § 8 annet ledd. Om det viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og 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).

### 2.5 Tiltak i anleggsperioden

I anleggsperioden skal omkringliggende veier og bebyggelse sikres og skjermes tilstrekkelig mot støv i henhold til gjeldende miljøkrav.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal tilfredsstillende Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, kapittel 4 i T – 1442-2012.

## §3 - REGULERINGSFORMÅL

### §3.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1)

#### 3.1.2 Fritidsbebyggelse – felles bestemmelser

Bestemmelsene er felles for alle delområde (L, M, O, S, P og T) - BFF1 – BFF 30.

Hver enkelt hytte får avsatt et areal på ca. 800m<sup>2</sup> til disposisjon ved festetomter, symbolisert som sirkler på plankartet. Ved fradeling av tomter skal den enkelte tomt være ca.700m<sup>2</sup>- 800m<sup>2</sup>.

Alle tiltak skal ta strenge landskapshensyn. Bygninger skal plasseres så tett på terrenget som mulig, med bare minimale utsprengning eller terrengoppbygging. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas så langt det er mulig og begrenset inngrep skal etterstrebes slik at feltet fremstår som naturområde.

Innenfor formålet kan det etableres adkomstveier fra innregulert hovedvei og frem til hver enkelt hytte. Tekniske installasjoner legges i veitrase.

For eiendom g/b/fnr. 44/1/131 tillates en oppgradering av eksisterende avkjørsel. Tiltakene skal godkjennes av grunneier

#### 3.1.3 Fritidsbebyggelse – frittliggende

Maksimalt antall hytter tillatt oppført innenfor hvert byggeområde BFF1 – BFF30:

Del-område	Bygge-område	Størrelse	Eksisterende bebygde hytter	Eksisterende ubebygde hytter	Tillatt nye hytter	Hytter totalt
	BFF1	4,2daa	0	4	0	4
L	BFF2	13,6daa	5	0	0	5
L	BFF3	4,8daa	1	1	0	2
L	BFF4	36,9daa	9	3	4	16
L	BFF5	1,8daa	1	0	0	1
L	BFF6	1,6daa	1	0	0	1
L	BFF7	2,3daa	2	0	0	2
M	BFF8	25,3daa	11	1	0	11
M	BFF9	46,0daa	20	0	2	22
M	BFF10	8,0daa	8	0	0	8
S	BFF11	5,4daa	2	0	0	2
S	BFF12	2,0daa	1	0	0	1
O	BFF13	10,0daa	5	0	0	5
T	BFF14	1,7daa	1	0	0	1
T	BFF15	1,1daa	1	0	0	1
T	BFF16	8,9daa	2	0	0	2
T	BFF17	44,0daa	14	0	4	18
T	BFF18	17,4daa	8	0	1	9
T	BFF19	19,3daa	6	0	1	7
T	BFF20	3,7daa	2	0	0	2
T	BFF21	10,0daa	4	1	0	5
T	BFF22	11,5daa	6	0	0	6
	BFF23	5,2daa	0	0	4	4
S	BFF24	14,7daa	3	0	2	5
S	BFF25	28,7daa	7	0	4	11

S	BFF26	50,6daa	6	0	14	20
P	BFF27	1,3daa	0	1	0	1
P	BFF28	4,9daa	4	0	0	4
P	BFF29	7,9daa	4	2	0	6
P	BFF30	1,0daa	0	1	0	1
	<b>Totalt</b>	<b>393,6daa</b>	<b>134</b>	<b>14</b>	<b>36</b>	<b>183</b>

#### Utnyttelsesgrad

Det tillates maksimalt bebygd areal BYA pr. tomt = 250m<sup>2</sup>, inklusiv parkering

Det tillates oppført fritidsbolig med en boenhet pr. tomt. I tillegg tillates oppført to sekundærbygg (anneks, garasje, bod, grillhytte etc.)

- Fritidsbolig kan oppføres/utvides til maksimalt 150m<sup>2</sup> BYA.
- Anneks kan oppføres inntil 30,0m<sup>2</sup> BYA.
- Frittstående garasjer begrenses til en etasje og grunnflate ikke over 50m<sup>2</sup> BYA. Loft med boareal på garasjen tillates ikke.
- Grillhytte 20,0m<sup>2</sup> BYA.
- Frittstående bod/uthus kan oppføres inntil 15,0m<sup>2</sup> BYA.
- Det skal avsettes areal til 2 parkeringsplasser pr. tomt, tilsammen 36,0m<sup>2</sup> BYA.

#### Høydebegrensning

Alle mål tas fra gjennomsnittlig planert terreng.

- Fritidsboliger kan oppføres med maksimal mønehøyde på 5,5m, og gesimshøyde på 4,0m.
- For hytte TB2, TB3 og TB4 innenfor BFF23 tillates mønehøyde på 6,5m, og gesimshøyde på 4,0m
- Anneks kan ha maksimal mønehøyde på 4,5m<sup>2</sup> og gesimshøyde på 2,5m
- Garasjer kan oppføres med mønehøyde på 4,0m og gesimshøyde på 3,0m.
- Bod/uthus kan ha maksimal mønehøyde på 4,0m og gesimshøyden skal ikke overskride 2,5m.

#### Byggegrenser

Byggegrense fra senterlinje nye veier er 8m.

Byggegrense fra Blektjenna er tegnet inn på planen.

Der byggegrense ikke er vist følger byggegrense formålsgrensen.

#### Estetikk

Hyttene skal ha saltak og tekkes med torv, tre eller materialer med mørk og matt farge.

Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen.

Bod/garasje/anneks eller grillhytte skal plasseres i naturlig tilhørighet til fritidsboligen.

Utebelysning skal ikke være sjenerende. Det er ikke tillatt med vegbelysning/gatelys.

#### 3.1.2 Skiløype

Omfatter skiløype innenfor planområdet. Der skiløypa krysser SKV2, Blekaveien, og SKV18 skal løypa lages slik at farten i løypa senkes mest mulig. Krysningspunkter skal skiltes med varselskilt for «Kryssende skiløype».

#### 3.1.3 Renovasjonsanlegg BRE

Omfatter areal avsatt til renovasjon ved avkjørselen til Langmyrveien.

#### 3.1.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Omfatter areal for trafo og VA-anlegg.

### §3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)

#### Generell bestemmelse:

Avkjørsel mot fv. 358 Gautefallveien anlegges i henhold til Statens vegvesens krav til geometrisk utforming og sikt for avkjørsler.

Nye veier skal legges slik at høye skjæringer og fyllinger begrenses så mye som mulig. Fyllinger skal påføres jord og tilsås med stedegen vegetasjon. Til murer skal benyttes miljøtilpasset tørrmur.

Nye veier etableres med veibredde 4,0m og med 1,5m annen vegareal på begge sider.

#### 3.2.1 Kjørevei

Gjelder private og offentlig veier i planområdet.

**o\_SKV1** omfatter eksisterende fv. 358 Gautefallveien med byggegrense på 20m fra senterlinje vei.

**SKV2 – SKV10** omfatter eksisterende veier i feltet.

**SKV11** Adkomst til BFF1.

**SKV12** veistrekning som sammenbinder SKV7 og SKV8

**SKV13** Adkomst til hytte 2 – 5 innenfor BFF26

**SKV14** Adkomst til BFF14

**SKV15** Adkomst til eksisterende og nye hytter innenfor BFF17

**SKV16** Adkomst til eksisterende og nye hytter innenfor BFF25 og BFF26

**SKV17** Adkomst til hytte 9 – 14 innenfor BFF26

**SKV18** Adkomst til hytter innenfor BFF23

**SKV19** Adkomst til eksisterende og nye hytter innenfor BFF24

**SKV20** Benyttes som kjørevei frem til renovasjonsbod ved avkjørselen til Sølia. Veien skal være enveiskjørt i nord-østgående retning og ha tillatt fartsgrense 20km/t.

### 3.2.2 Annen veigrunn/ tekniske anlegg

Arealer benyttes til grøft, tekniske installasjoner, skjæringer, fyllinger og snøopplag langs veien.

### 3.2.3 Annen veigrunn/ grøntareal

Gjelder veikant og grøft mellom veikant og tilstøtende formål. Areal skal benyttes til snø opplag etc. Høy vegetasjon tillates ikke av trafikksikkerhetsgrunner.

### 3.2.4 Parkering

Arealene benyttes til felles parkeringsplasser for hyttene i planområdet. Plassen kan også benyttes som gjesteparkering. Det kan etableres ladestasjoner ihht. hytteeiernes behov.

## §3.5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (Pbl §12-5 nr. 5)

### 3.5.1 Friluftsmål LF

Området skal bevares som naturområde. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

Etter avtale med grunneier kan felles møteplass/ grillplass tilrettelegges.

Det kan anlegges installasjoner for nødvendig teknisk infrastruktur innenfor friluftsområdet. Traseer skal legges skånsomt i terrenget og sprengning av sva-fjell skal unngås.

## §3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl §12-5 nr. 6)

### 3.6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Gelder formålet VFV1 – VFV3 som omfatter Blektjenna, Grostjenn og Standardtjennane som skal bevares slik de ligger i dag.

## §4 - HENSYNSSONER

### Pbl §12-6

#### 4.1 H140 Frisikt

I avkjørselen til Blekaveien skal det være frisikt 10 x 153 m i begge retninger. De tre andre avkjørslene innenfor planområdet skal ha frisikt 4x122m. I frisiktsonene skal det være fri sikt fra minimum 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som hindrer sikt er ikke tillatt og områdene skal ikke benyttes til sikthindrende snøopplag.

#### 4.2 H310 Ras- og skredfare

H310-1 og H310-2 gjelder fare for snøskred. Innenfor fareområde H310-1 skal vegetasjonen beholdes sør-øst for høyspentlinje og innenfor fareområde H310-2 skal vegetasjonen beholdes øst for Blekaveien.

Innenfor H310-3 skal det utføres spettrensk hver 10-15 år. Det skal settes opp skilt i hver ende som opplyser at opphold skjer på eget ansvar.

#### 4.3 H320 Flomfare

Det skal ikke etableres nye byggetiltak innenfor området for flomfare.

#### 4.4 H370 Høyspenningsanlegg


I området er det vist høyspenttrase med sikringssone på 14m. I denne sonen tillates ikke oppført bygninger eller andre varige konstruksjoner. Ny el-tilførsel i området skal legges i jordkabel

#### 4.5 H550 Hensyn Landskap

Området med store steinblokker som skal bevares som landskapselementer.

#### 4.6 H560 Bevaring naturmiljø

Trær og øvrig vegetasjon innenfor område markert som H560 skal bevares intakt uten hogst av trær (inklusive vedhogst) eller andre tekniske inngrep da hensynsonen skal utvikles mot eldre skog med større verdi for naturmangfold enn i dag. Hogst (inkl. utsiktshogst) må unngås, og grove trær og død ved må i særdeleshet bevares. Området kan heller ikke brukes til lagring, tilrigging og massedeponering o.l. Trær som ev faller over stier kan felles og legges inn i hensynsonen.



# 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**





## 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.

# 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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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](http://help.no).

# 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](http://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](mailto: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 eiendomsmeglerkjede.



# 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

6. 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.

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.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast 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 bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

5. Husk at 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:** Blekaveien 20E  
3750 DRANGEDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kragerø  
**Saksbehandler:** Jon Reidar Haugland

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 salgssoppgave 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