



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

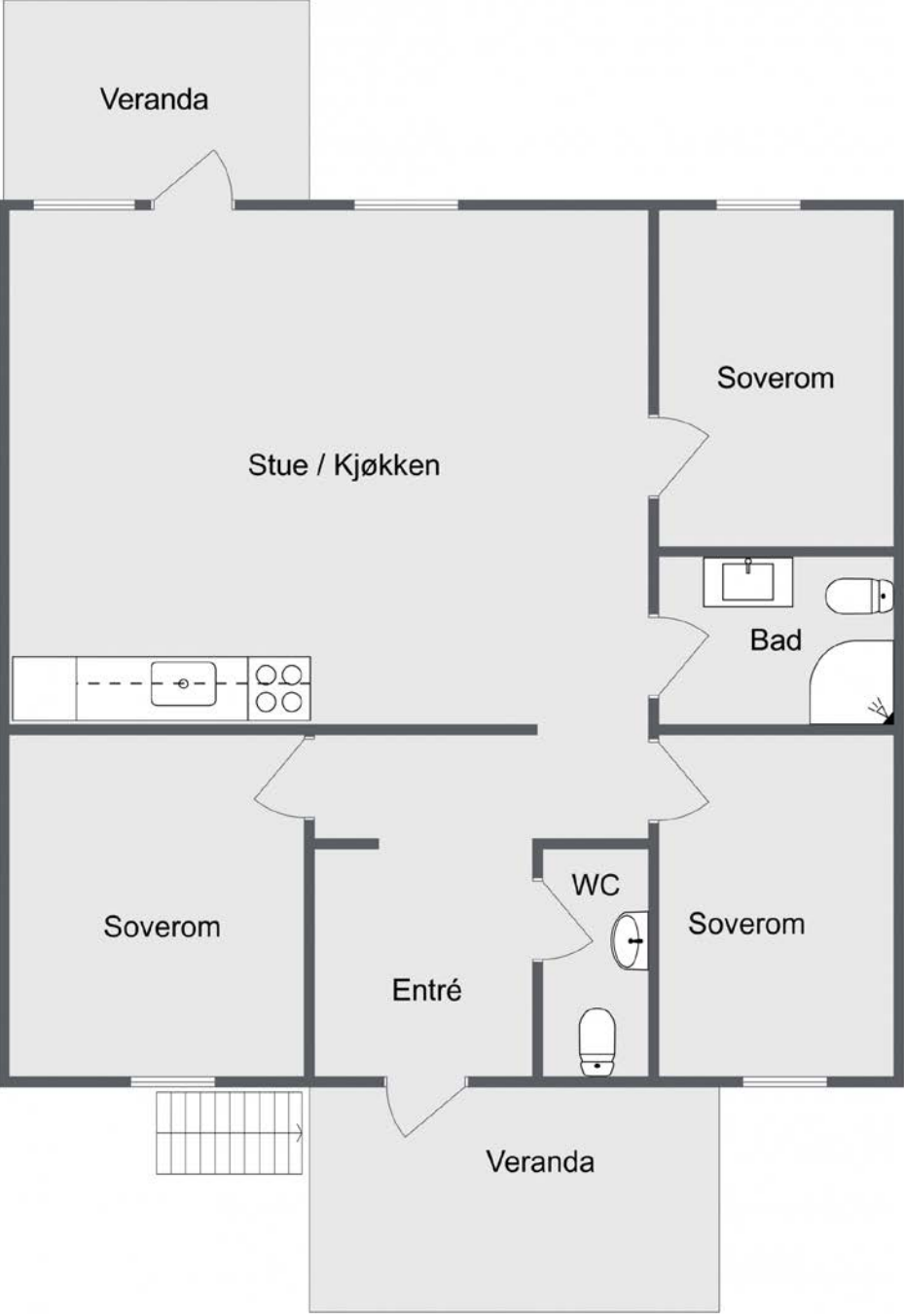
Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre



Bjørndalsveien 9F

1. Etasje



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





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 1 850 000,-
Omkostn.: Kr 65 390,-
Total ink omk.: Kr 1 915 390,-
Felleskostn.: Kr 900,-
Selger: Mark Astrup

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2001
P-rom/BRA: 71/71 m²
Tomtstr.: 777 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 203
Snr. 6

Oppdragsnr.: 1302240027

VELKOMMEN

Fritidsleilighet oppført i 2002 med en god planløsning, åpen stue/kjøkken og 3 soverom i Vinterparadiset Gautefall. Leiligheten har ingen utleieplikt, men kan generer gode leieinntekter for den som ønsker.

Gautefall er et av Telemarks største skisteder, og ligger sentralt i Sør-Norge, mellom Drangedal og Nissedal/Treungen. Midt på Gautefallheia ligger Gautefall skisenter som kan tilby flotte bakker, kafé, skiutleie og afterski. Like ved finner vi også hotellet på Gautefall, Ski Lodge Gautefall, som åpnet dørene i 2015. På hotellet finner du også blant annet lounge/bar, buffet restaurant og lekerom for barn. Utenfor hotellet ligger Gautefall Biathlon Skiarena, et helårs skianlegg. Flotte preparerte løyper ligger rett utenfor døra!

Ta kontakt for en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen4

Om eiendommen20

Egenerklæring49

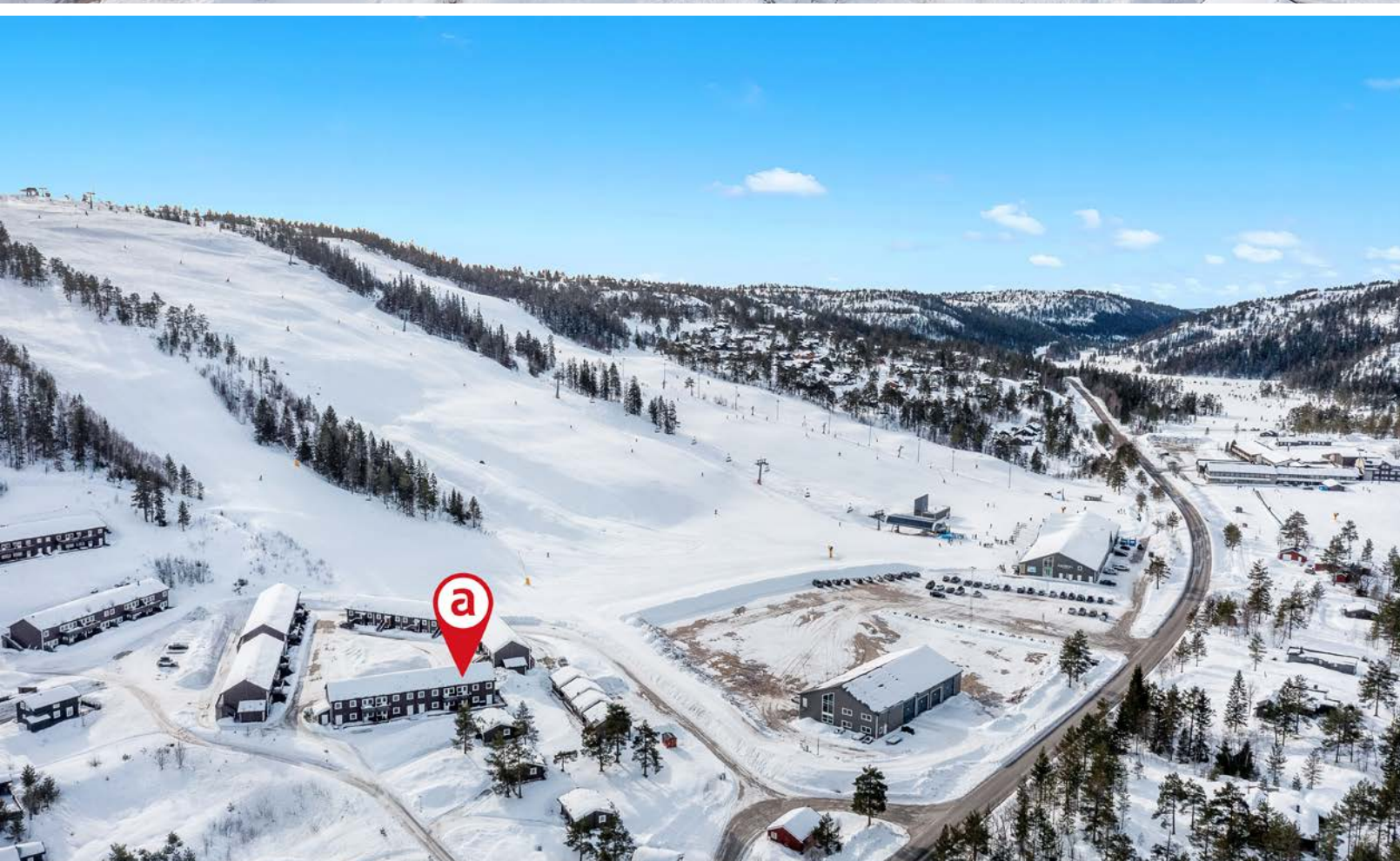
Forbrukerinformasjon79

Budskjema80





Fritidsleilighet oppført i 2002 med en god planløsning, åpen stue/kjøkken og 3 soverom i Vinterparadiset Gautefall. Gautefall er et av Telemarks største skisteder, og ligger sentralt i Sør-Norge, mellom Drangedal og Nissedal/Treungen. Midt på Gautefallheia ligger Gautefall skisenter som kan tilby flotte bakker, kafé, skiutleie og afterski. Like ved finner vi også hotellet på Gautefall, Ski Lodge Gautefall, som åpnet dørene i 2015. På hotellet finner du også blant annet lounge/bar, buffet restaurant og lekerom for barn. Leiligheten har uteplass med veranda på både sørsiden og balkong på nordsiden, som gjør det mulig å benytte seg av sola fra morgen til kveld.



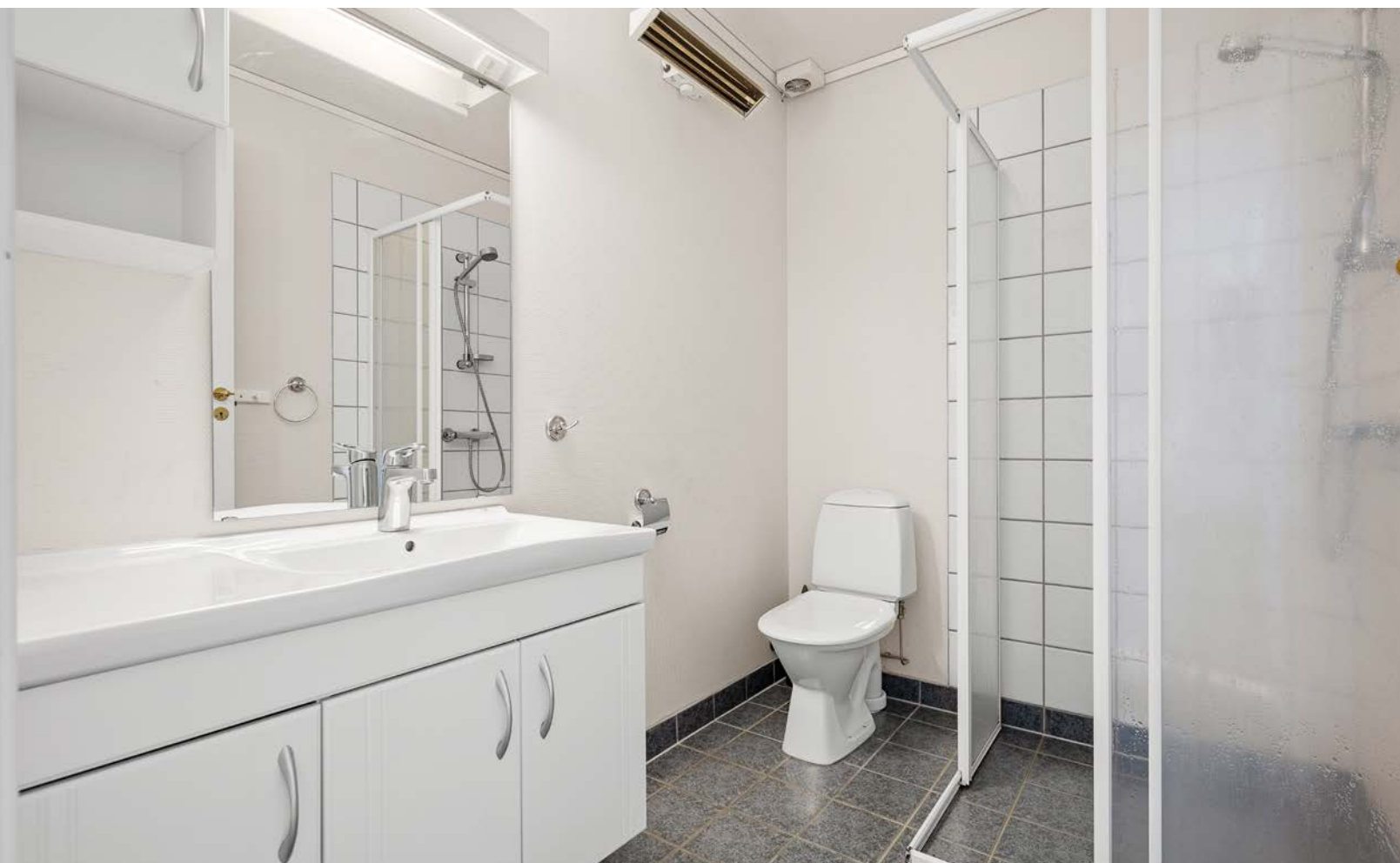


Gangen har belegg på gulv, og er utstyrt med tørkeskap. Stue/kjøkken har belegg på gulv, panel på vegger og utgang til balkong. Stue har også god plass til spisestue.





Badet er flislagt og innehar dusj, wc og servant med underskap og speil. Eget toalettrom med wc og servant. Her er det belegg på gulv.





Plantegning

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.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 71kvm

P-rom 71kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 71 kvm

Primærrom

1. etasje: 71 kvm Entrè/gang, stue/kjøkken/
spisestue, bad, toalettrom, 3 soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

777 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt på 777 kvm, tomten består i hovedsak av bygningen og terrasser. Kun få meter fra alpinbakken.

Beliggenhet

Vinterparadiset Gautefall er et av Telemarks største skisteder, og ligger sentralt i Sør-Norge, mellom Drangedal og Nissedal/Treungen. Midt på Gautefallheia ligger Gautefall skisenter som kan tilby flotte bakker, kafé, skiutleie og afterski. Anlegget har blitt oppgradert de siste årene med moderne ekspressheis med 6 stoler, og i dag består anlegget av 14 nedfarter, 2 stolheiser og 3 skitrekk.

Like ved finner vi også hotellet på Gautefall, Ski Lodge Gautefall, som åpnet dørene i 2015. Her ligger leiligheten som nå selges. På hotellet finner du også blant annet lounge/bar, buffet restaurant og lekerom for barn. Utenfor hotellet ligger Gautefall Biathlon Skiarena, et helårs skianlegg. Flotte preparerte løyper ligger rett utenfor døra!

Gautefall har en vakker natur, og det bugner av fine vann og flotte toppturer i området. Dette gjør stedet til en fin helårsdestinasjon, som er like flott sommer som vinter. Man kan blant annet ta turen til Jørundskarsvåene eller "Himmelriket". Dette er et helt spesielt område, som består av glattskurte fjell som ble skapt av isbreen ved forrige istid. Dette er Drangedals desidert mest populære tur, og man kan starte på turen fra hotellet.

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

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

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

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består av hovedsakelig hytter og fritidsleiligheter.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsleilighet i bygg oppført i 2001, i trekonstruksjon over grunnmur. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er vinduer med isolerglass. Det er malte ytterdører. Det er balkong i trekonstruksjon. Det er trapp av tre. Etasjeskillere er trebjelkelag. Det er profilerte trefyllingsdører.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilstandsrapporten før budgivning. Rapporten ligger vedlagt i prospekt.

Innhold

Hall/gang, toalettrom, stue/kjøkken, 3 soverom, bad

Standard

Fritidsleilighet oppført i 2002 med en god planløsning, åpen stue/kjøkken og 3 soverom. Gangen har belegg på gulv, og er utstyrt med tørkeskap. Stue/kjøkken har belegg på gulv, panel på vegger og utgang til balkong. Stue har også god plass til spisestue. Leiligheten har 3 soverom. Alle har teppe på gulv, tapet på vegg og garderobeskap. Badet er flislagt og innehar dusj, wc og servant med underskap og speil. Eget toalettrom med wc og servant. Her er det belegg på gulv. Leiligheten har uteplass med veranda på både

sørsiden og balkong på nordsiden, som gjør det mulig å benytte seg av sola fra morgen til kveld.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven og er en del av kjøpekontrakten. Nedenfor følger informasjon om forhold som er vurdert til TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 (vesentlige avvik og mindre avvik, som kan kreve tiltak eller ikke som ikke krever umiddelbare tiltak):

UTVENDIG

- Takkonstruksjon/Loft: Konstruksjonene har skjevheter. Tiltak: Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

INNVEVNDIG

- Overflater: Det er sprekker og skjevheter i himlingen. Årsaken er for takstmannen ukjent. Det kan være at det skyldes nedbøyninger som følge av stor snølast. Tiltak: Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

VÅTROM

- Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner Det er malt glassfiberstrie ved servanten. Malt glassfiberstrie er ikke egnet materiale i våtsoner. Tiltak: Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet ihht.

gjeldende forskrift for da badet ble laget. Det er ikke hjelpesluk utenfor dusjhjørnet. Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Avløpsrør: Luftingen til avløpet er membranventil (Durgo). Normalt er dette kun godkjent som sekundærlufting. Tiltak: Det er ikke behov for tiltak, da anlegget fungerer i dag.

- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 20.02.24.

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

Canal digital

Parkering

Mulighet for parkering på fellesområde.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 269

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 3 060

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 165 000

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og kommunaleavgifter, påløper kostnader til for eksempel strøm, brøyting, forsikring og innvendig vedlikehold. Brøyting utgjorde ca.4000 sist sesong i følge eier. Strømforbruket har ligget på drøye 2000 kwh siste årene i følge eier.

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.

Boenheten

Eierbrøk

1/8

Felleskostnader inkluderer

Canal digital og øvrig går til vedlikehold

Felleskostnader pr. mnd

Kr 900

Sameiet

Sameienavn

Gautefall Sameie Bygg 4

Organisasjonsnummer

995935007

Om sameiet

Gautefall sameie bygg 4 omfatter de 8 leilighetene i dette bygget. Styreleder er Mathias Rogn Falkevik

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 203, seksjonsnummer 6 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:

15.06.2010 - Dokumentnr: 433746 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/8

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen bekrefter at det foreligger ferdigattest datert 14.06.2004.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.06.2004.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Privat vei fra hovedvei. Brøyting utgjør ca. 4000 pr.år.

Regulerings og arealplaner

Generelt: Byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet, og som harmonerer med landskapet og omgivelsene- fargene skal være mørke naturfarger. - Bygg skal ha takvinkel mellom 22 og 35 grader. Mindre tak over inngangspartier og lignende kan ha annen takvinkel. Tekkemateriale skal være torv, impregnert tre, skifer eller shingel. - Det skal ikke være større høyde en 0,8 meter fra bakken og opp til bordkledningen. Byggene skal stå på ringmur- ikke søyler. - Avfall skal bringes til container eller oppsamlingssted tilhørende "Drangedal Kommunale renovasjon". 3.4 Område C1: Området er merket med bl.a. farge på kartet og skal nyttes til utleieleiligheter. a) Bygg på områdene skal nyttes til utleievirksomhet b) Det kan føres opp bygg med bebygd areal "BYA" lik eller mindre enn 35% av tomtearealet. c) Leilighetsbyggene kan føres opp i 2

etasjer. Mønehøyden skal ikke være over 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Der terrenget er skrånende og det ligger til rette for det skal byggene ha 1,5 etasjer. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

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

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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Mulighet for rask overtagelse. Leiligheten overleveres møblert. Selger tar med seg personlige og ønskede eiendeler.

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
1 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
46 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 850 000,00))

65 390,- (Omkostninger totalt)

1 915 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 65 390

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5000 ,- . Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato
01.03.2024



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.

Tilstandsrapport

Bjørndalsveien 9 F, 3750 DRANGEDAL
DRANGEDAL kommune
gnr. 44, bnr. 203, snr. 6

Areal (BRA): Selveierleilighet 71 m²



Befaringsdato: 17.02.2024 Rapportdato: 20.02.2024 Oppdragsnr.: 15711-1604 Referansenummer: CQ4358

Autorisert foretak: SørTakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Fritidsleilighet i bygg oppført i 2001, i trekonstruksjon over grunnmur.
Det er sprekker og skjevheter i himlingen i gang/stue. Badet er over 20 år gammelt. Forventet levetid for bad, er 20-30 år. Utover dette, ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Selveierleilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG [Gå til side](#)

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.
Det er saltak i trekonstruksjon.
Det er vinduer med isolerglass.
Det er malte ytterdører.
Det er balkong i trekonstruksjon.
Det er trapp av tre.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Etasjeskillere er trebjelkelag.
Det er profilerte trefyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Badet er bygget etter teknisk forskrift 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Bad med malt glassfiberstrie på vegger og malte himlingsplater. Det er fliser på vegger i dusjhjørnet.
Det er flislagt gulv og reflektorvarme.
Det er plastsluk og ukjent membranløsning.
Bad med wc, servant og dusjhjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Det er separat wc med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Det er vannrør av plast (pex).
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via lufteventiler i vinduene og åpningsvinduer.
Det er to varmtvannsberedere på 380 liter, som betjener hele bygget.
Det er sikringsskap med automatsikringer.

Arealer [Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Selveierleilighet

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	71	0	0	71
Sum	71	0	0	
Sum BRA	71			

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

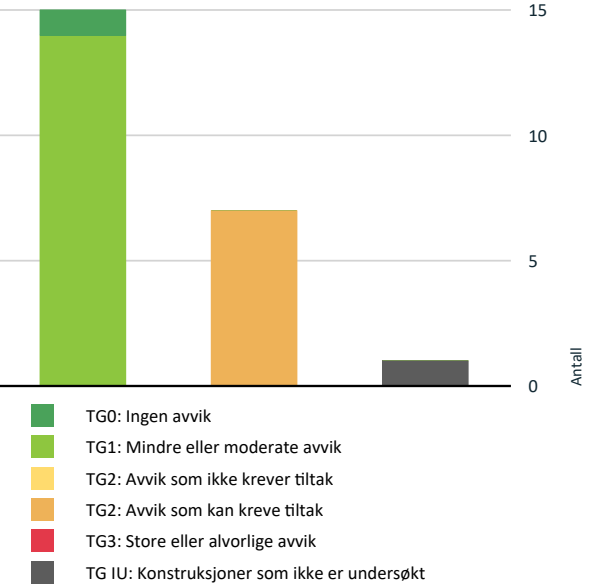
Lovlighet [Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie, er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.
Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten.
Eventuelle tekniske rapporter for fellesdelene er ikke fremvist.

Hele rapporten må leses.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2001

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Ambita/Infoland

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se punktet "Innvendige overflater".



TG 1 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

TG 1 Dører

Det er malte ytterdører.



Tilstandsrapport

TG IL Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 1 Utvendige trapper

Det er trapp av tre.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlige smak og ønsker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er sprekker og skjevheter i himlingen. Årsaken er for takstmannen ukjent. Det kan være at det skyldes nedbøyninger som følge av stor snølast.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.





Tilstandsrapport

1. TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag.



1. TO 1 Innvendige dører

Det er profilerte trefyllingsdører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget etter teknisk forskrift 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1. TO 2 Overflater vegger og himling

Bad med malt glassfiberstrie på vegger og malte himlingsplater. Det er fliser på vegger i dusjhjørnet.

Vurdering av avvik:

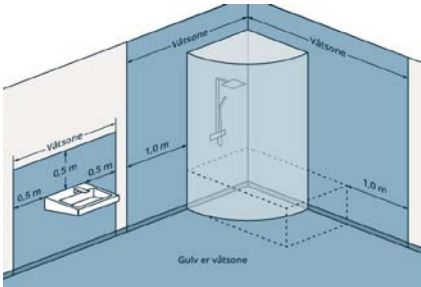
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er malt glassfiberstrie ved servanten. Malt glassfiberstrie er ikke egnet materiale i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrommet fungerer med dette avviket.



1. ETASJE > BAD

1. TO 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og reflektorvarme.

Vurdering av avvik:

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

Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet iht. gjeldende forskrift for da badet ble laget. Det er ikke hjelpesluk utenfor dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



1. ETASJE > BAD

1. TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Bad med wc, servant og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Det er separat wc med servant.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex).

Tilstandsrapport



⚠ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftingen til avløpet er membranventil (Durgo). Normalt er dette kun godkjent som sekundærlufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, da anlegget fungerer i dag.



🕒 TG 1 Ventilasjon

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

⚠ TG 2 Varmtvannstank

Det er to varmtvannsberedere på 380 liter, som betjener hele bygget.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

🕒 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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?

Ukjent

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?

Ukjent

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntillop 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 varmtvannsbereder, jamfør 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

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

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

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje	71			71		
SUM	71					
SUM BRA	71					

Romfordeling

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

Kommentar

Det er felles teknisk rom i underetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	71	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2024	Thomas Kildahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	44	203		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Bjørndalsveien 9 F							
Hjemmelshaver							
Astrup Mark							
Eierandel							
1 / 8							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsleilighet med sentral beliggenhet ved Gautefall alpinanlegg. Man kan gå til alpinanlegget, afterski, oppkjørte langrensløyper m.m. Det er parkering like ved leiligheten og enkel adkomst.

Adkomstvei

Det er privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
700 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	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 elers 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.

TILLEGG SUNDER SØKELSER

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
 - Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
 - Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
 - Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)
- ## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

 - Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
 - Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
 - Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

- 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/CQ4358>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302240027	
Selger 1 navn	
Mark Astrup	
Gateadresse	
Bjørndalsveien 9F	
Poststed	Postnr
DRANGEDAL	3750
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalennr.	SP811256.9.1

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MA

Document reference: 1302240027

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

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

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302240027

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

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 1302240027

Tilleggskommentar

Varmekabler på bad har aldri virket så lenge vi har eid den.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mark Astrup	b0ac1e6c6f267aebef54271fb398fbff88876f27	15.02.2024 09:52:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- 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>

Bjørndalsveien 9F

Offentlig transport

Gautefall alpinsenter Linje 602	4 min 0.3 km
Drangedal stasjon Linje F5	25 min 25.7 km
Kristiansand Kjevik	1 t 57 min

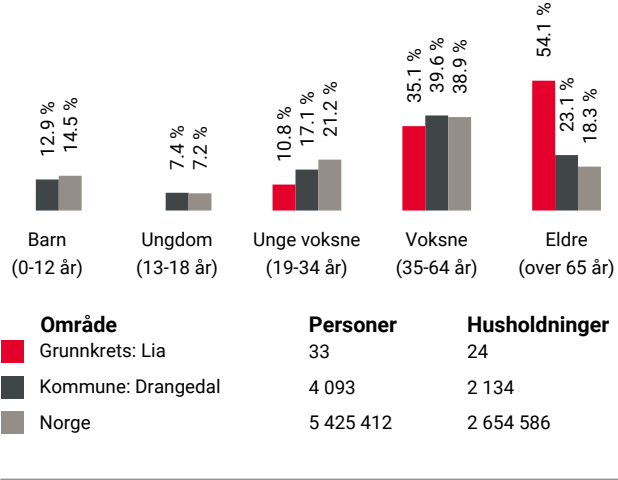
Skoler

Tørdal skule (1-7 kl.) 25 elever, 3 klasser	21 min 20.8 km
Drangedal 10-årige skole (1-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	25 min 25.3 km
Nome vgs - avd. Lunde 350 elever, 29 klasser	1 t 1 min 60.4 km
Kvitsund Gymnas 190 elever, 6 klasser	1 t 2 min 59.6 km

Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

Treungen barnehage (1-5 år) 32 barn	15 min 15.1 km
Tørdal barnehage (1-5 år) 11 barn	21 min 20.8 km
Heirekshaug barnehage (1-5 år) 108 barn	25 min 25.4 km

Dagligvare

Coop Prix Treungen PostNord	14 min 15 km
Spar Treungen Post i butikk	15 min 15.2 km

Sport

Fjelltun leirskole balløkke Ballspill	5 min 3.8 km
Bostrak sandvolleyballbane Sandvolleyball	14 min 14 km



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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

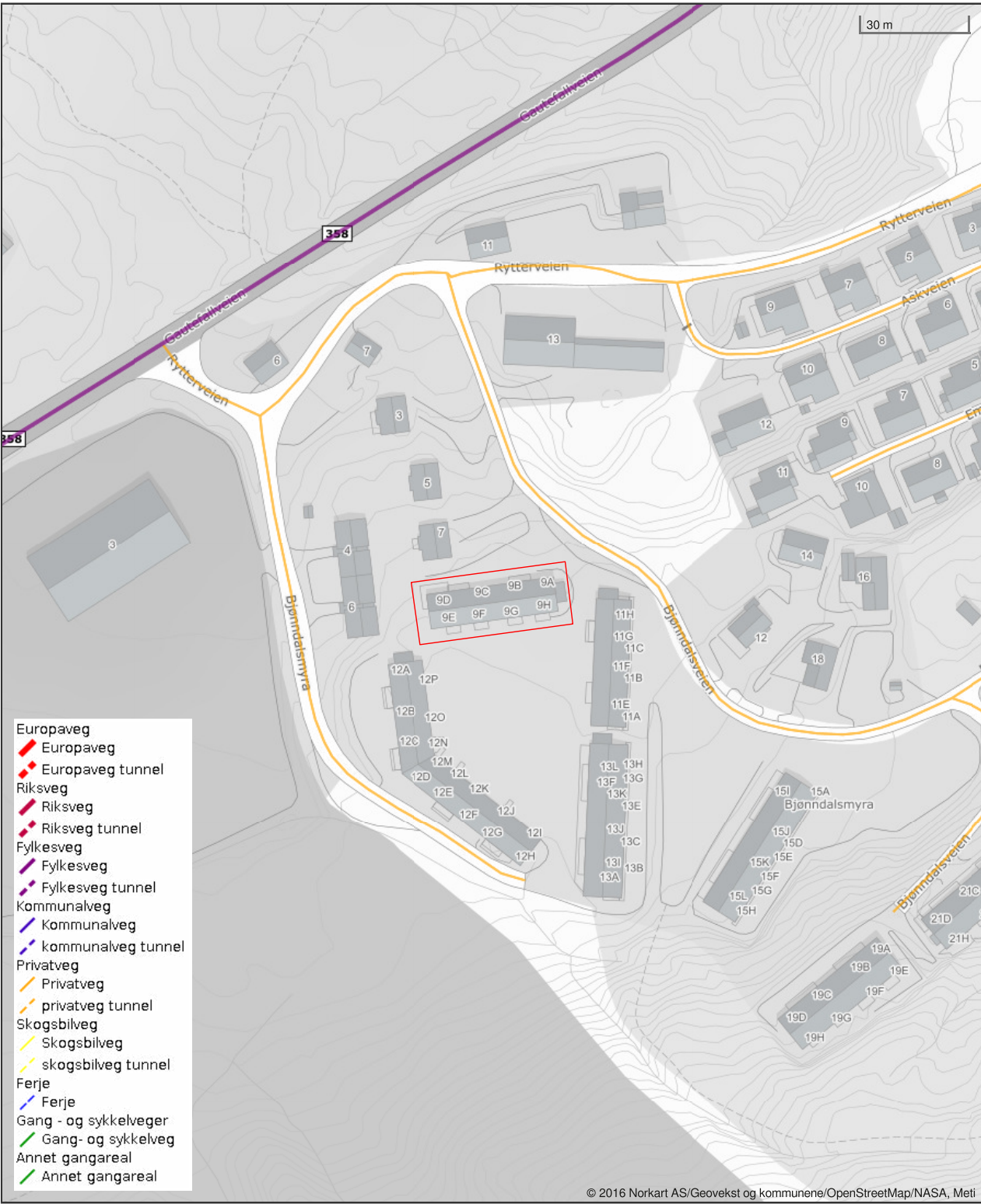
Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått.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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

Vegstatuskart for eiendom 4016 - 44/203//



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 bevegelseshemmede, orientershemmede 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 veger og gater».

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

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

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 friluftsinteresser 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.

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

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) 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 Skredsikkerhet (PBL §11-9 nr. 8)

Skredsikkerhet skal dokumenteres i reguleringsplan. Før bygninger kan oppføres i henhold til reguleringsplaner som er nevnt i pkt. 2 (Forholdet til gjeldende reguleringsplaner) skal skredsikkerhet 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 skredsikkerhet.

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

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade, kf. Forskrift om begrensnig 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 m². 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 buffersoner 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 oppfyller 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. 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 m².

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 15m² 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 15m² 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 båtfortøyning.

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.

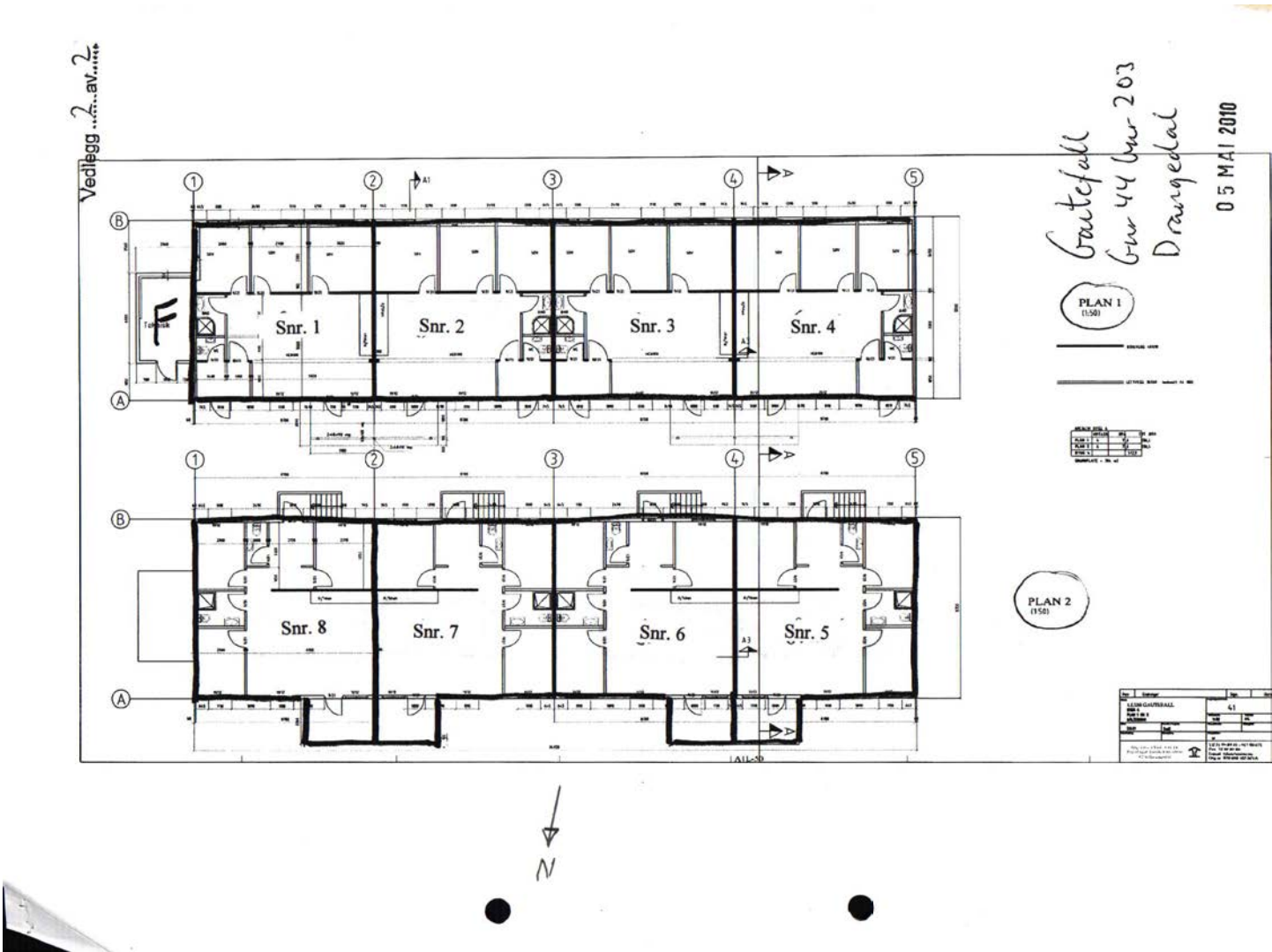
Sonen omfatter områder med naturverdi av lokal verdi (tilsvarende naturverdi C = lokalt viktig) i kommunens naturtyperegistrering. I områder med verdi C skal de økologiske funksjonene søkes opprettholdt.

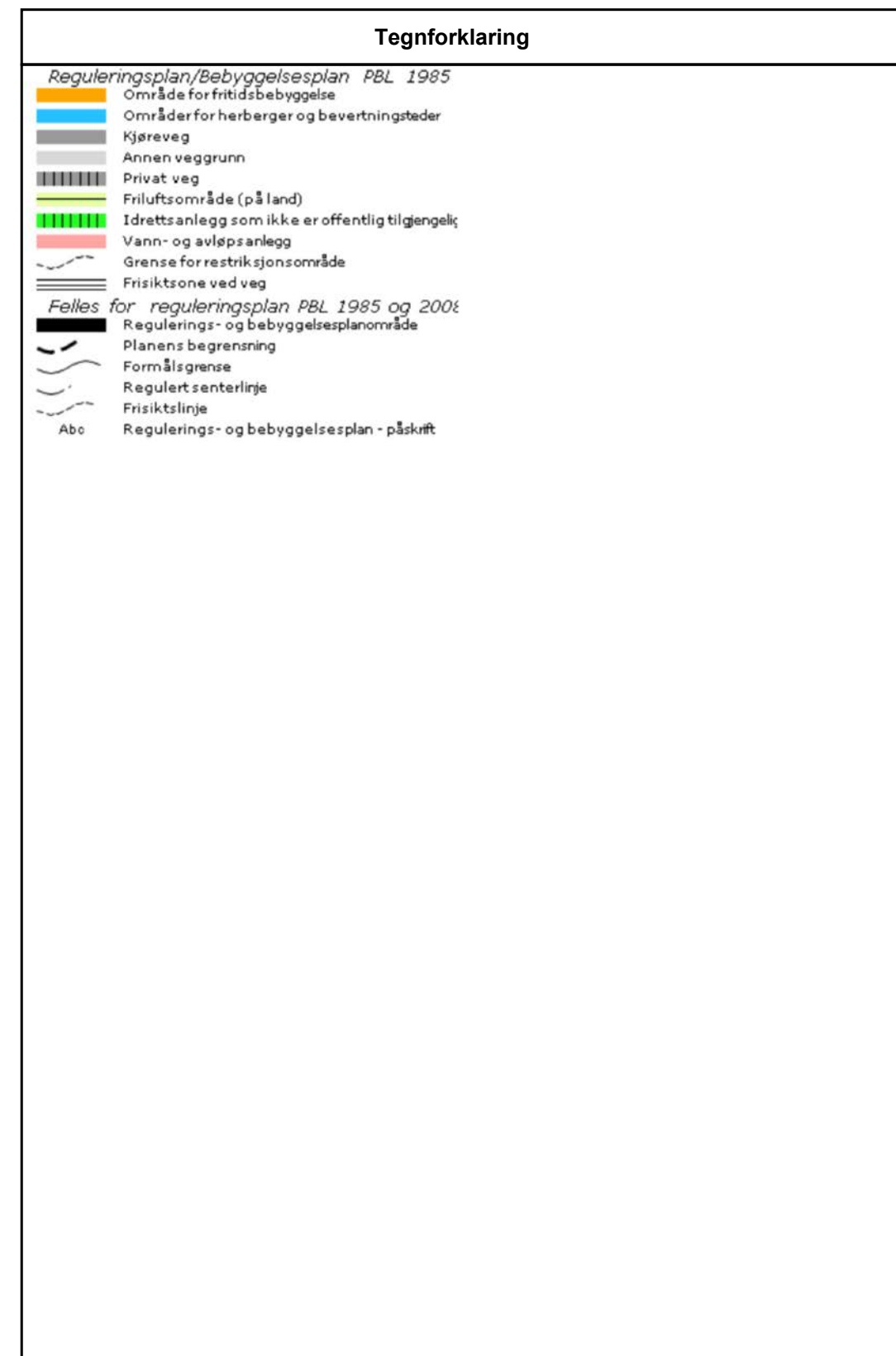
I vassdragsbeltet langs hoved vassdraget og de større vanna i området skal det ikke gjøres inngrep som forringer naturverdiene i området. Naturlig vegetasjon skal søkes opprettholdt. Inngrep i vannstrengen skal unngås.

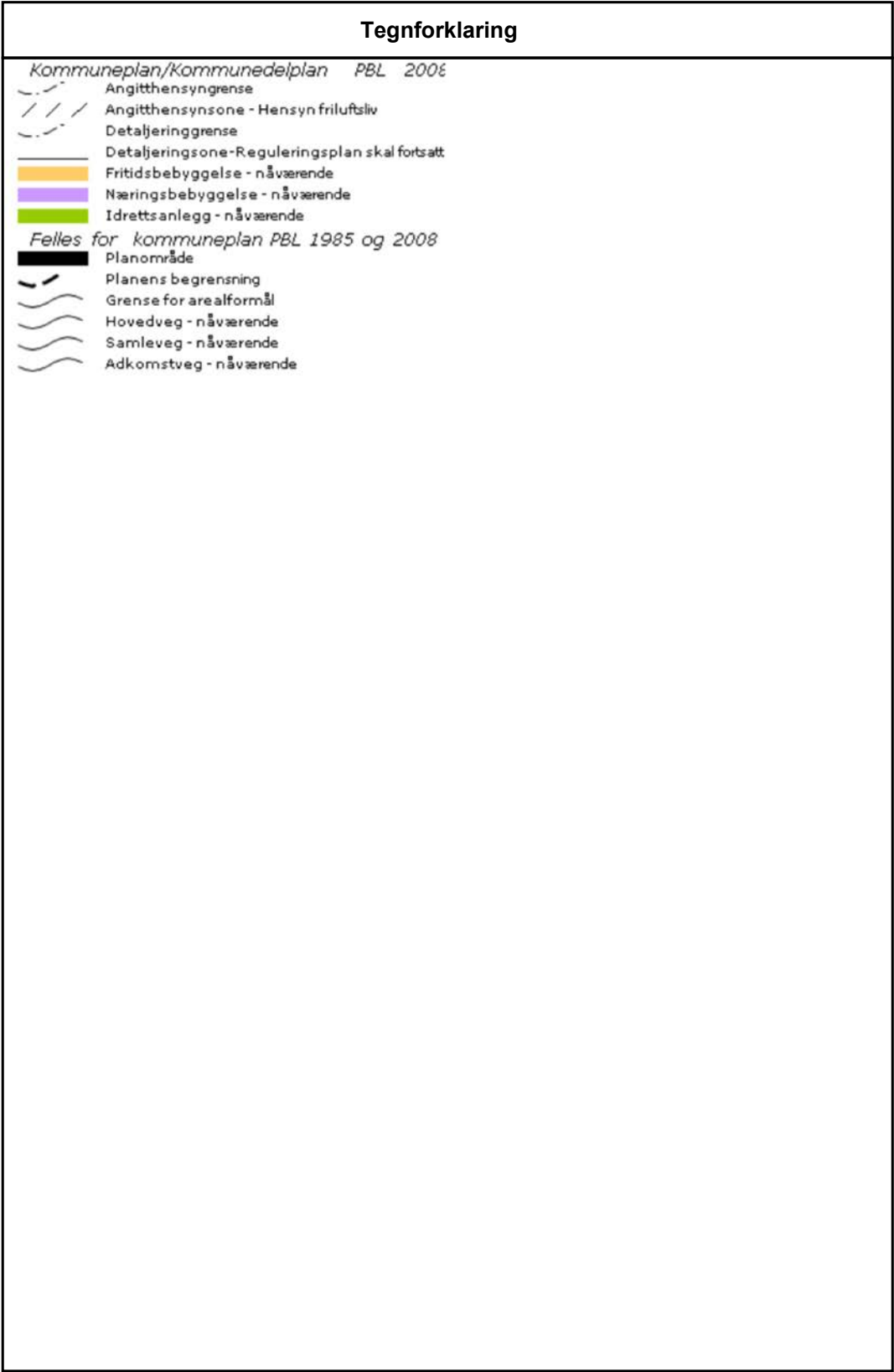
Hensynssonen omfatter også et definert vassdragsbelte til Gautefallvassdraget. Denne sonen er i henhold til forskrift om rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag definert som et vassdragsbelte klasse 2.

21.4 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde H910

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







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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Notater



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

6. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bjønndalsveien 9F
3750 DRANGEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

Oppdragsnummer: 1302240027

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 01.03.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon