



aktiv.

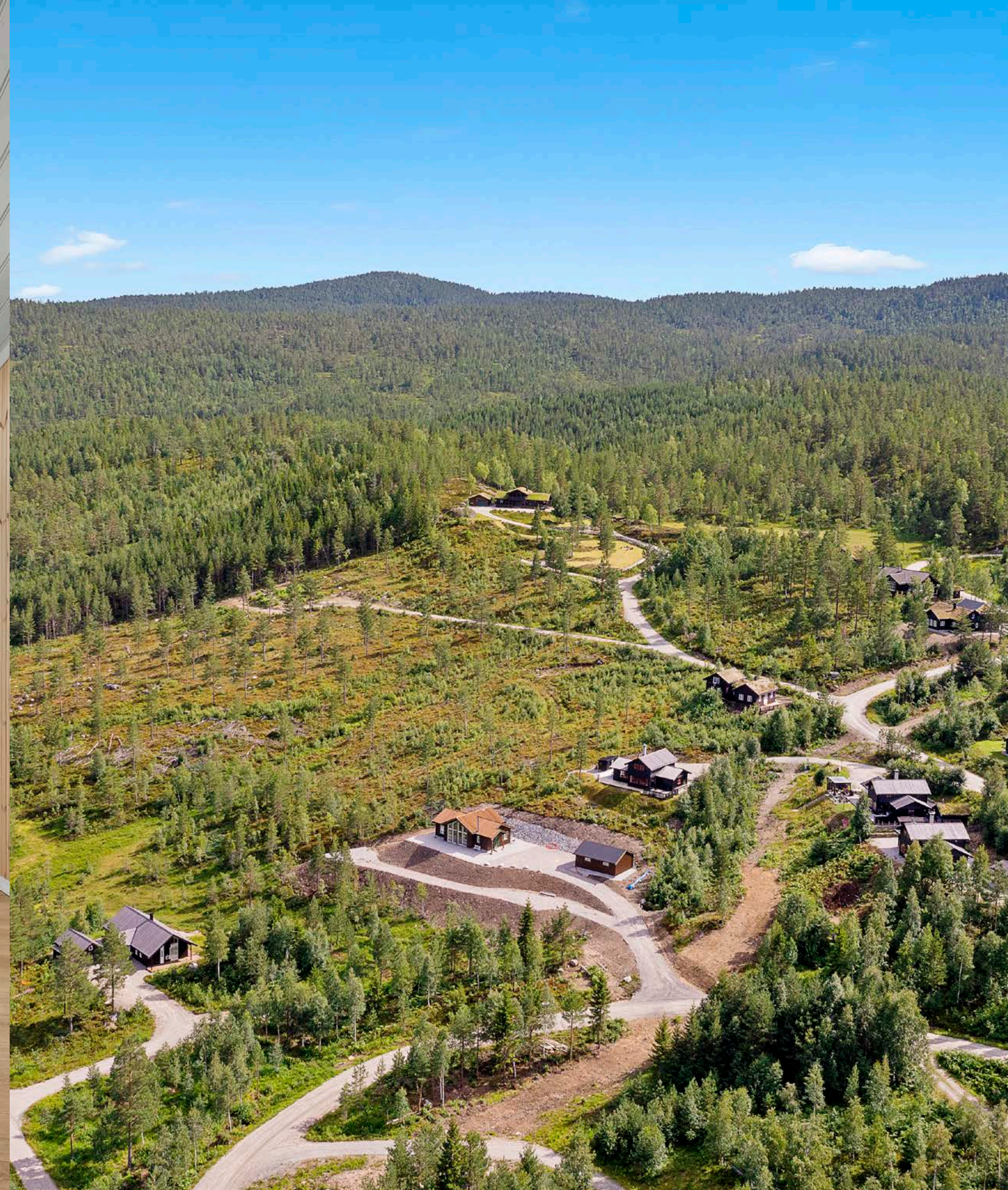
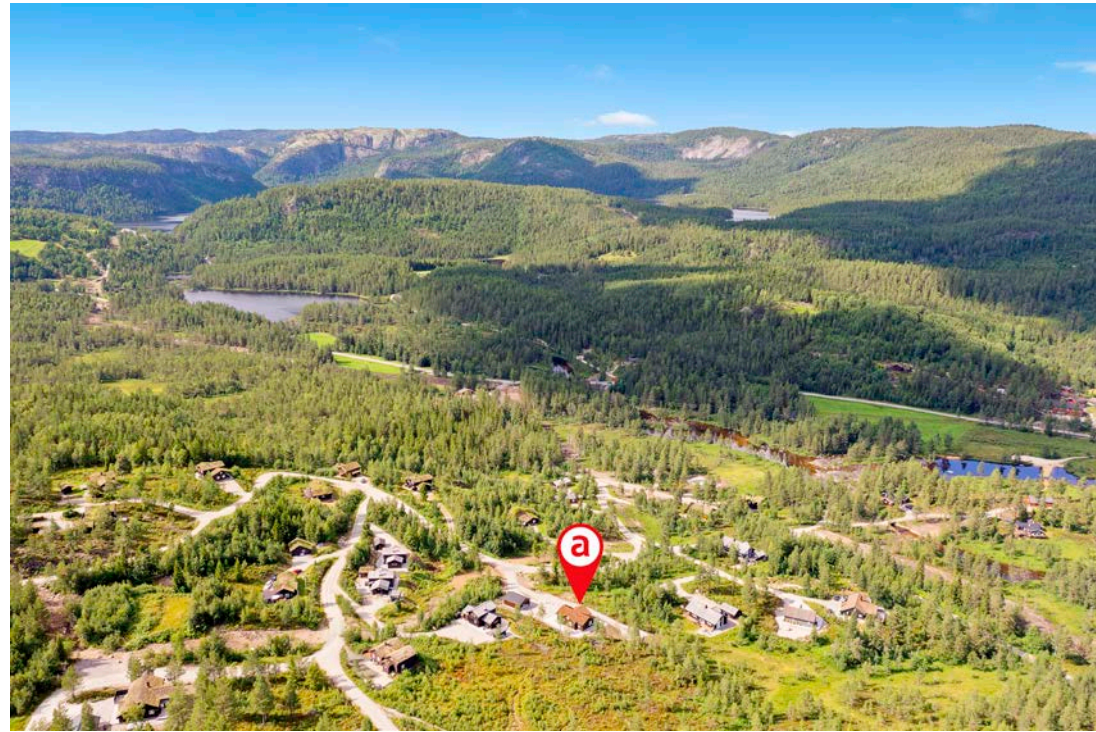
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.
Tar deg videre





Eiendomsmegler

Jon Reidar Haugland

Mobil 477 15 120

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

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 98 292,-
Total ink omk.: Kr 3 348 292,-
Selger: Hui Guo

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
BRA/P-rom: 71/71 m²
Tomtstr.: 1538.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 230

Oppdragsnr.: 1302230188

Vestliaveien 18

Flott, nyoppført hytte beliggende på Lia, Gautefall. Hytta er Konsmohus-byggesett og er satt opp av Byggmester Olaf Haugland AS. Her har du en god planløsning med alle bruksrom på en flate.

Hytta inneholder:

- Vindfang
- Kjøkken
- Stue
- 2 soverom
- Bad
- Hems

Det er i tillegg en frittstående dobbel garasje.



Innhold

| | |
|----------------------------|----|
| Velkommen | 4 |
| Om eiendommen | 6 |
| Tilstandsrapport | 34 |
| Målebrev | 38 |
| Planstatus | 40 |
| Forbrukerinformasjon | 53 |
| Budskjema | 54 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 71 m²

BRA: 71 m²

BTA: 78 m²

Arealbeskrivelse

Hytte

Bruksareal

1. etasje: 71 kvm Gang, toalettrom, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

Primærrom

1. etasje: 71 kvm Gang, toalettrom, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1538.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1538kvm i følge tinglyst målebrev. Tomten er planert i 2 nivåer, hvor det var planlagt bod/lysthus på nederste nivå. Øverste nivå hvor hytte og garasje er flat og fin tomt som er gruset opp. Herfra er det flott utsikt!

Beliggenhet

Vestliaveien 18 ligger på Lia hyttegrend kun få minutter fra alpinbakkene på Gautefall i Drangedal. Her er kort vei til alle fasiliteter Gautefall har å by på. Gode solforhold og hytten ligger fint og høyt til i feltet med direkte tilgang til skog og natur. Det er fine bade og fiske-muligheter i elva, og direkte tilgang til 10 mil med turstier. På vinteren er det kjørt opp flere skiløyper i hyttefeltet som også går opp til

løypenettet på Gautefall. Rundt hyttefeltet er det også mange fine muligheter for å plukke blåbær, tyttebær og multer.

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. På heia mellom Gautefall og Heimdal finner du tilrettelagte klopper, solide hengebruer og flotte stier, perfekt for deg som ønsker å sykle.

Det er ca. 15 - 20 minutter til Treungen med butikker, kafé, bank og lignende. I Treungen ligger også Telemarks nest største innsjø, Nisser, som har mange fine sandstrender. I nærheten finner man også Jettegrytene, som er et slags naturlig badeland bestående av glattslipete 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 hovedsakelig av spredt

fritidsbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Kevin Hunter Nielsen

Byggemåte

Hytta er oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong. Yttervegger av isolert bindingsverk. Alt utvendig tre er av trykkimpregnert tre, fabrikkbeiset. Sadlet yttertak i trekonstruksjon.

Innhold

Hytta inneholder:

•Vindfang

•Kjøkken

•Stue

•2 soverom

•Bad

•Hems

Det er i tillegg en frittstående dobbel garasje.

Standard

Flott, nyoppført hytte (2023) som ligger på Lia, Gautefall. Hytta er fra Konsmo og er satt opp av Byggmester Olaf Haugland AS. Her har du en god planløsning med alle bruksrom på en flate. Entre med belegg på gulv, og tilknytning toalettrom/soverom. Toalettrom og bad har belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Utstyrt med wc og servant med skuffer. Badet har dusjhjørne med glass vegger. Det er åpen stue/kjøkken, her er det mulighet for å sette inn vedovn. Stua har store vindusfelt mot nord som slipper inn godt med naturlig lys og flott utsikt. Kjøkkenet er fra Strai med profilerte fronter og laminert benkeplate. Utstyrt med integrerte hvitevarer, oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og induksjonstopp. Fra stue er det oppgang til hems. I tillegg er det 2 soverom i hytta.

Overflatene består av parkettgulv, panel på vegger og i himling.

Det er også en frittstående garasje med støpt dekke. Denne stod ferdig i sommer, det er ikke montert port.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Dobbel garasje og oppstillingsplasser på egen tomt.

Forsikringsselskap

Eika

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. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen

kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er mulig å sette inn vedovn.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 338

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgiftene omfatter vann, renovasjonsgebyr for hytte, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Nåværende kostnad er kun stipulert av kommunen siden hytta kun har vært i bruk i kort tid.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Ved første gangs verdsetting skal du fastsette formuesverdien av fritidseiendommen til maksimalt 30 prosent av eiendommens markedsverdi, eventuelt til 30 prosent av byggekostnadene,

inkludert tomt. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. For inntektsåret 2022 er det fastsatt en oppjustering med 25 prosent. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Velavgift er kr. 11.393,- pr. år, som inkluderer vedlikehold og brøyting av vei og drifting av vann- og avløpsnett i hytteområdet.

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

Velforening

Lia Hyttegrend

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 230 i Drangedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3815/44/230:

24.10.2008 - Dokumentnr: 866137 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3815 Gnr:44 Bnr:4

Tinglyst målebrev av tomten.

01.01.2020 - Dokumentnr: 961667 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0817 Gnr:44 Bnr:230

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på fritidsbolig og garasje datert 2023.

Vei, vann og avløp

Privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Hytta er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Grunneier i hytteområdet drifter vann/avløp i hyttefeltet, det er privat renseanlegg for avløp. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til hytta.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse i henhold til reguleringsplan Lia Hyttegrend datert 22.06.2009 med tilhørende

reguleringsbestemmelser datert 03.06.2009.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplan med ikrafttredelse 17.11.2016 og kommunedelplan

med ikrafttredelse 04.02.2021 som er avsatt til henholdsvis nåværende fritidsbebyggelse og at reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Reguleringsbestemmelse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kommuneplan kan fås ved henvendelse megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraksgrunnlag

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 overtagelse.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Mulighet for rask overtagelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
81 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 250 000,00))

98 292,- (Omkostninger totalt)

3 348 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 292

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

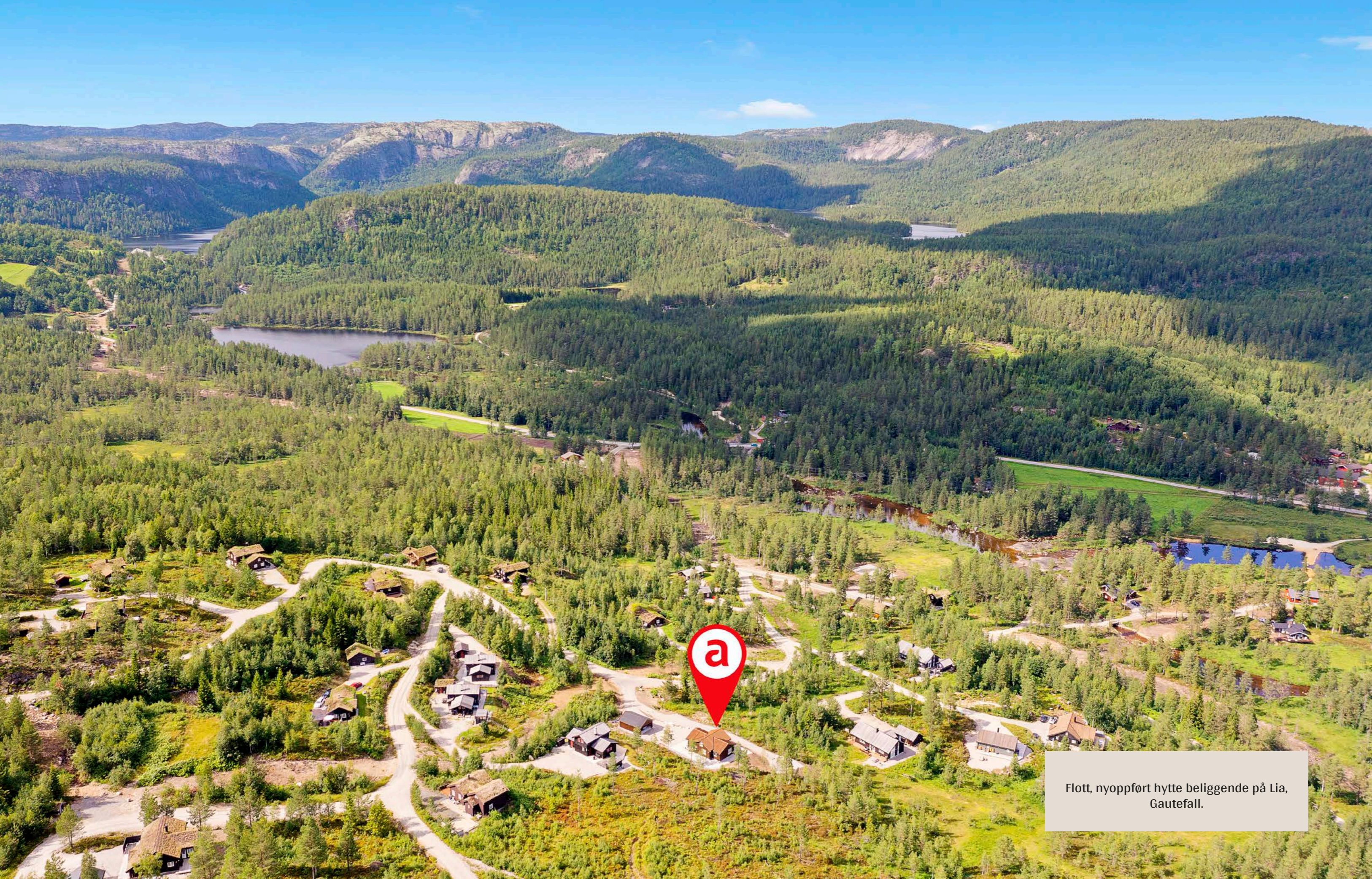
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

Boligkjøperforsikring

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



Velkommen til Vestliaveien 18!



Flott, nyoppført hytte beliggende på Lia, Gautefall.



Hytta er Konsmohus-byggesett og er satt opp av Byggmester Olaf Haugland AS.
Her har du en god planløsning med alle bruksområder på en flate.
Lia hyttegrend ligger kun få minutter fra alpinbakkene på Gautefall i Drangedal.
Her er kort vei til alle fasiliteter Gautefall har å by på.
Gode solforhold og hytten ligger fint og høyt til i feltet med direkte tilgang til skog og natur.



Velkommen inn!

Entre med belegg på gulv, og tilknytning toalettrom/soverom.

Stua har store vindusfelt mot nord som slipper inn godt med naturlig lys og flott utsikt.



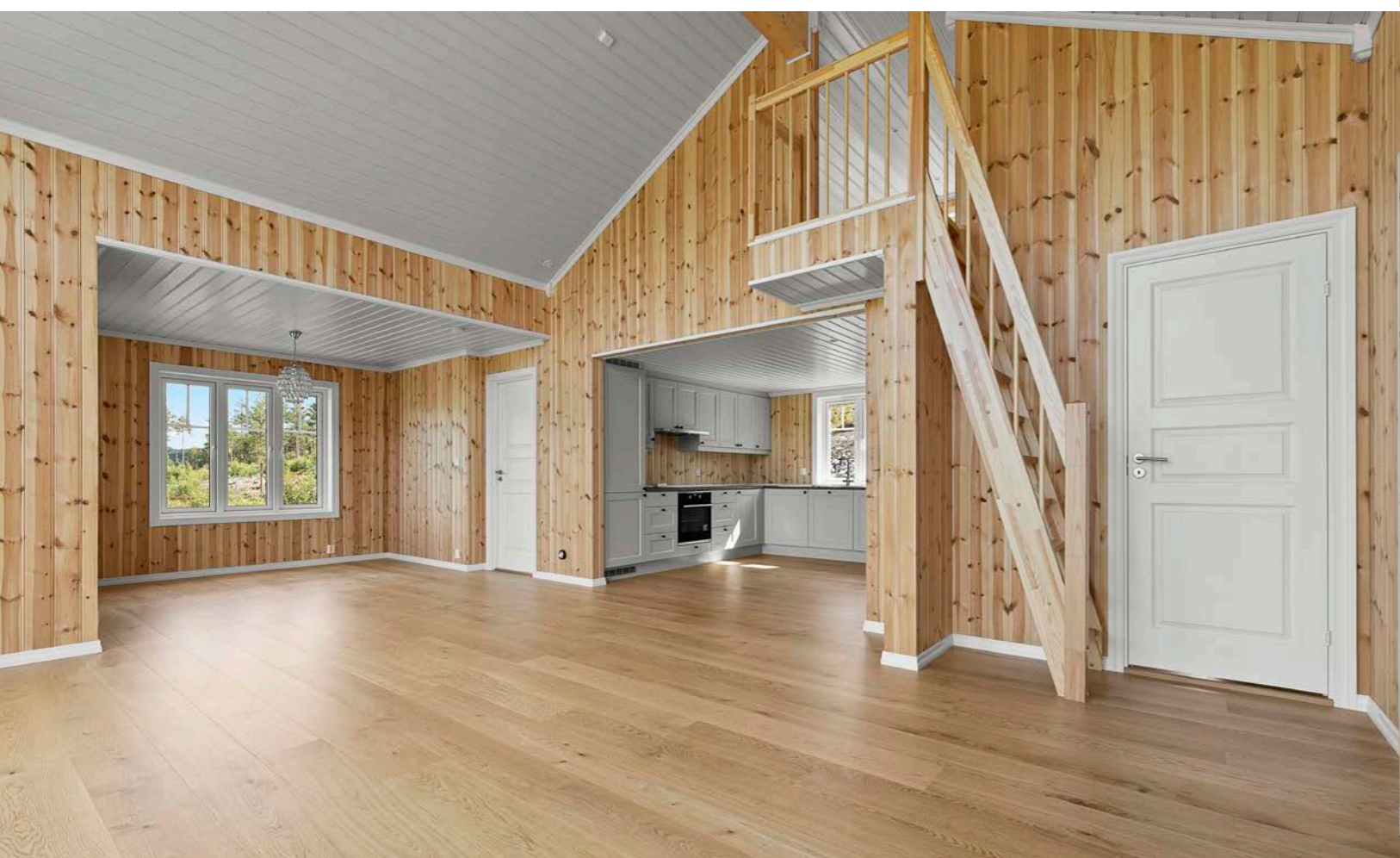
(Digital styling)





Det er åpen stue/kjøkken, her er det mulighet for å sette inn vedovn.
Kjøkkenet er fra Strai med profilerte fronter og laminert benkeplate. Utstyrt med
integreerte hvitevarer, oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og induksjonstopp

Fra stue er det oppgang til hems.
I tillegg er det 2 soverom i hytta.
(Digital styling)





Toalettrom og bad har belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Utstyrt med wc og servant med skuffer. Badet har dusjhjørne med glass vegger.

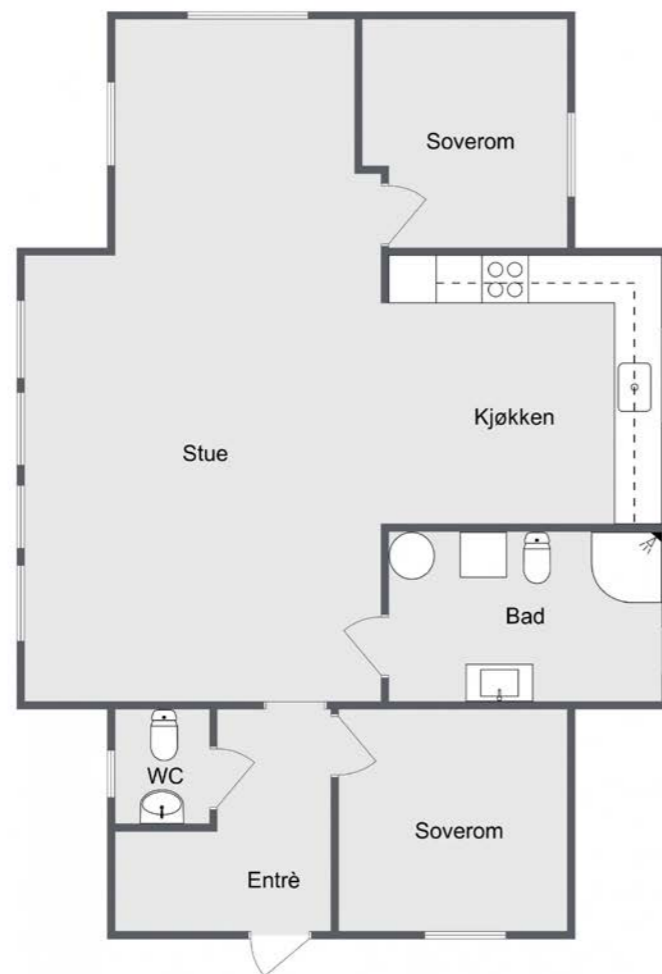


Plantegning

1. etasje

Vestliveien 18

1. Etasje



aktiv.

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

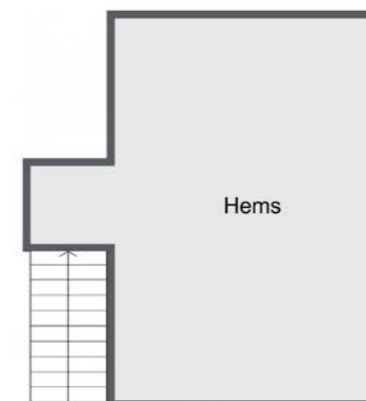
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Hems

Vestliveien 18

Hems



aktiv.

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

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



Vestliaveien 18 , 3750 DRANGEDAL
 DRANGEDAL kommune
 # gnr. 44, bnr. 230



Befaringsdato: 15.08.2023 Rapportdato: 16.08.2023 Oppdragsnr.: 12441-1844



Gyldig rapport
 16.08.2023
 Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



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.

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold og Telemark, samt Agder.



Kevin Nielsen

Kevin Nielsen
 Uavhengig Takstingeniør
 16.08.2023 | HELLE

Kragerø Takst AS
 Hasseldalsveien 6
 915 50 213

Rapportansvarlig
 Kevin Nielsen
 Uavhengig Takstingeniør
 post@ktakst.no
 915 50 213



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Fra | Til | Til stede | |
|-----------|----------|----------|---------------|---------------|
| 15.8.2023 | 13:00:00 | 14:00:00 | Kevin Nielsen | Takstingenjør |
| | | | Hui Guo | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3815 DRANGEDAL | 44 | 230 | | 1538.2 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Vestliaveien 18

Hjemmelshaver

Guo Hui

Beskrivelser

Arealmåling hovedbygning

Hytta har areal BRA, bruksareal lik 71m².

Rom: Gang, toalett, sov 1,2, bad og stue/kjøkken

Garasje

Garasjen har areal lik 42m², garasjedør er ikke montert.

Garaserom, stor garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Byggetegninger | 15.08.2023 | | Ikke gjennomgått | 1 | Nei |

Forutsetninger



Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

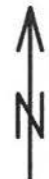
Egne forutsetninger

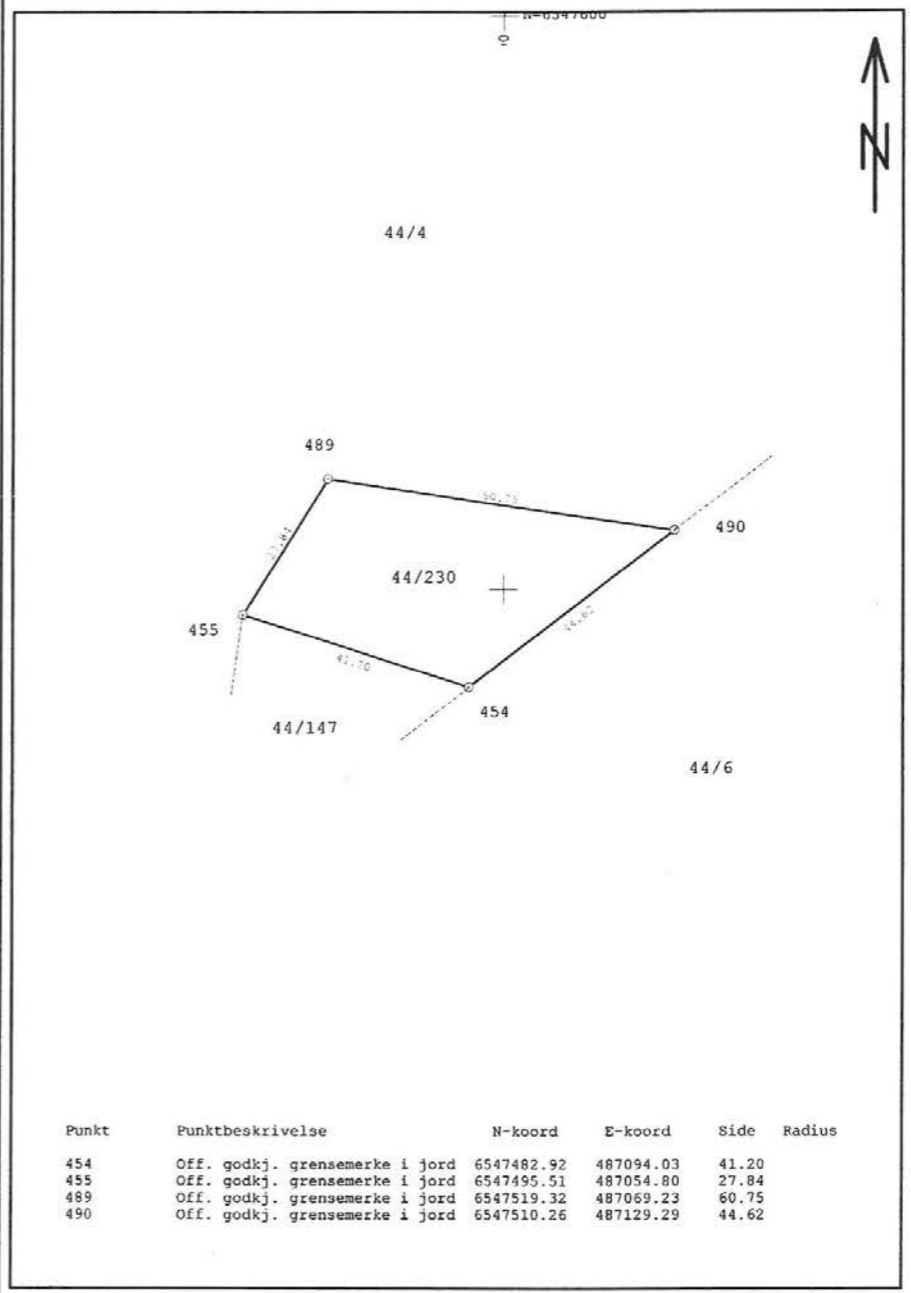
Oppdraget gjelder kun arealmåling.

Det er målt areal og utarbeidet romliste.

| | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|----------|----------|----------|--|-------------------|--|--|-------|------------------------|--|--|---|
|  Drangedal Gudbrandsveien 7 3750 Drangedal 933 277 461 | | MÅLEBREV <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering med grensejustering | | | | | | | | | | | | |
| Målebrev over <table border="1"> <tr> <td>Eiendom</td> <td>Gnr. 44</td> <td>Bnr. 230</td> <td>Festenr.</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">Bruksnavn/adresse</td> </tr> <tr> <td>Areal</td> <td colspan="3">1538.50 m²</td> </tr> </table> | | Eiendom | Gnr. 44 | Bnr. 230 | Festenr. | | Bruksnavn/adresse | | | Areal | 1538.50 m ² | | | J.nr. 102/2008 Målebrev nr. 1737 Evt. midl. foretning, dato, ref. nr. |
| Eiendom | Gnr. 44 | Bnr. 230 | Festenr. | | | | | | | | | | | |
| | Bruksnavn/adresse | | | | | | | | | | | | | |
| Areal | 1538.50 m ² | | | | | | | | | | | | | |
| Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforetningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering. | | | | | | | | | | | | | | |
| I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende foretning | | | | | | | | | | | | | | |
| Dato for foretningen | 9.4.2008 | | | | | | | | | | | | | |
| Rekvirent | Helge Lia | | | | | | | | | | | | | |
| Bestyrer | Torbjørn Øygarden | | | | | | | | | | | | | |
| Foretning | Kart og delingsforetning over en parsell av gnr.44 , bnr.4. | | | | | | | | | | | | | |
| |  Doknr: 866137 Tinglyst: 24.10.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM | | | | | | | | | | | | | |
| Underskrift | | | | | | | | | | | | | | |
| Sted | Dato | Underskrift | | | | | | | | | | | | |
| Drangedal | 22.10.2008 | Håvard Hagen Torbjørn Øygarden | | | | | | | | | | | | |
| GAB Registreringsstempel | | Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel | | | | | | | | | | | | |
| Påtegninger (rettelser o.l.) | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|----------|----------------------|--|--|
| Gnr. 44 | Bnr. 230 | Festenr. | MÅLEBREVKART | | |
| Representasjonspunkt X 6547501 Y 487092 | | | Jnr. 102/2008 | | |
| Kartblad 32-1-497-114-70 | <input checked="" type="checkbox"/> Landsnett | | Målebrev nummer 1737 | | |
| Målestokk 1: 1000 | Areal 1538.50 m ² | | | | |





| Punkt | Punktbeskrivelse | N-koord | E-koord | Side | Radius |
|-------|--------------------------------|------------|-----------|-------|--------|
| 454 | Off. godkj. grensemerke i jord | 6547482.92 | 487094.03 | 41.20 | |
| 455 | Off. godkj. grensemerke i jord | 6547495.51 | 487054.80 | 27.84 | |
| 489 | Off. godkj. grensemerke i jord | 6547519.32 | 487069.23 | 60.75 | |
| 490 | Off. godkj. grensemerke i jord | 6547510.26 | 487129.29 | 44.62 | |



Drangedal kommune

Adresse: Gudbrandsvei 7, 3750 Drangedal

Telefon: 35997000

Utskriftsdato: 17.07.2023

Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|------------|---------------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3815 | Gårdsnr. | 44 | Bruksnr. | 230 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Vestliaveien 18, 3750 DRANGEDAL | | | | | | | | |

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 20150001 |
| Navn | Kommuneplanens arealdel |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 17.11.2016 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3815/dokumenter/274/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20Drangedal%20vedtatt%20%20KS%2082-16.pdf%20357324_1_1.pdf |
| Delarealer | Delareal 1 538 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende |

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

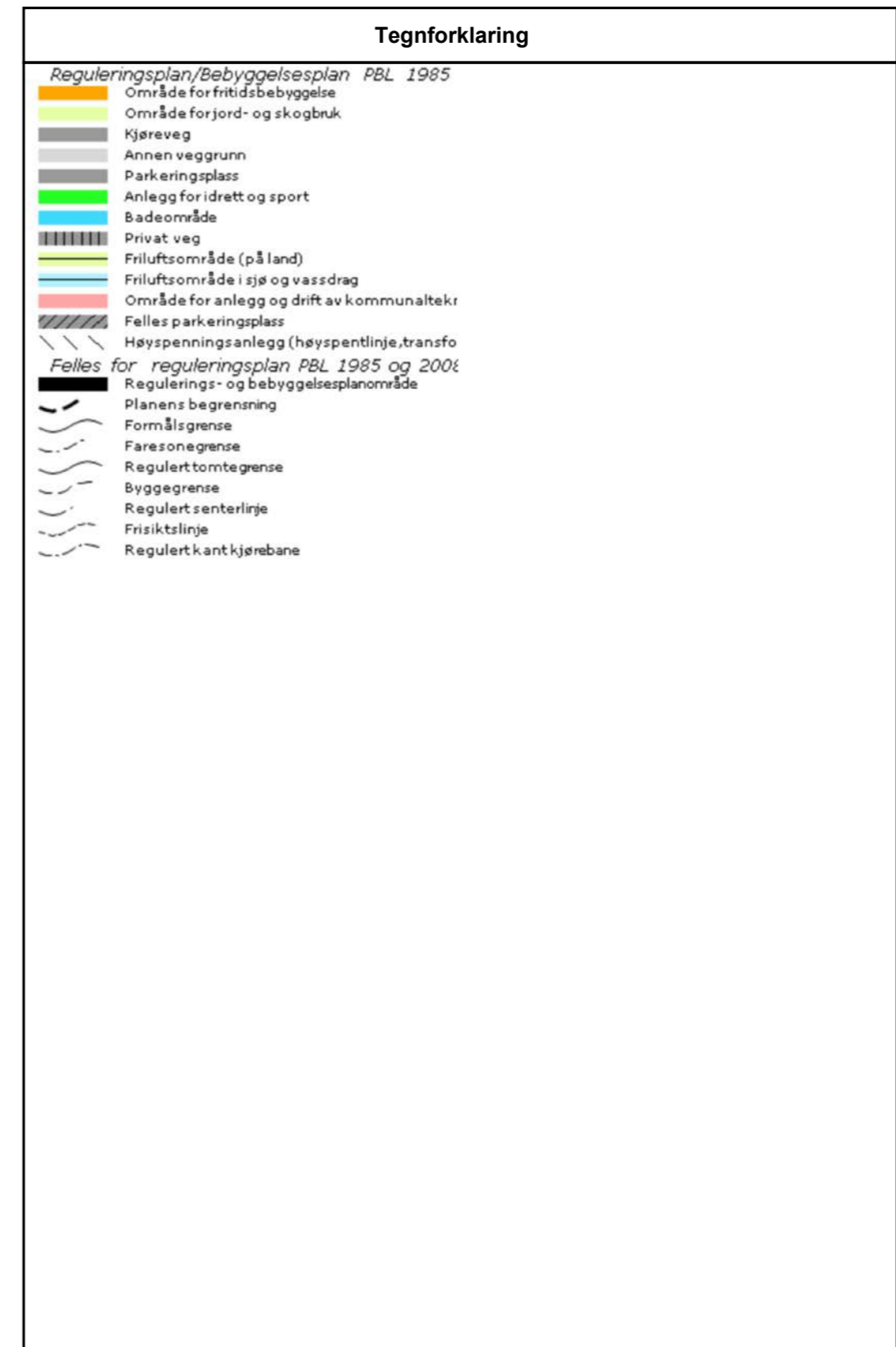
| | |
|-----------------|--|
| Id | 20150003 |
| Navn | Kommunedelplan for Gautefallheia 2021-2033 |
| Plantype | Kommunedelplan |

| | |
|-----------------------|---|
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 04.02.2021 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3815/dokumenter/329/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20KDP%20-%20Gautefallheia_vedtatt%204%20februar%202021.pdf |
| Delarealer | Delareal 1 538 m ² KPHensynsonenavn H910_14 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |
| | Delareal 1 538 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn BFR18 |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 20080001 |
| Navn | Lia Hyttegrend |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 22.06.2009 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3815/dokumenter/397/REGULERINGSBESTEMMELSER%20_%20endringer%20etter%20forenkla%20prosess%20-%20PBL%202008.pdf |
| Delarealer | Delareal 1 534 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn F17 |
| | Delareal 4 m ² Formål Friluftsområde Feltnavn Friluftsområde |



Vestliaveien 18

Høyde over havet

336 m



Offentlig transport

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| ✈️ Kristiansand Kjevik | 2 t |
| 🚆 Drangedal stasjon Linje F5 | 24 min 23.1 km |
| 🚆 Gautefallbrua Linje 602 | 7 min 0.6 km |
| 🚆 Fjelltun Linje 602 | 12 min 1 km |

Avstand til byer

| | |
|-----------|------------|
| Kragerø | 1 t 5 min |
| Porsgrunn | 1 t 17 min |
| Skien | 1 t 19 min |
| Arendal | 1 t 38 min |
| Oslo | 3 t 5 min |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|---------------------------------------|--------|
| 🚗 Skagerak Energi Gautefall Skisenter | 5 min |
| 🚗 Treungen Supercharger | 18 min |

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.8 km
- 132 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Kjøretid: 5 min
- Skitrek i anlegget: 6



Aktiviteter

| | |
|----------------------------------|--------|
| Lego lekeplass | 5 min |
| Gautefall Alpinsenter - Akebakke | 6 min |
| Aktivitetsleir på Gautefall | 7 min |
| Gautefall Feriesenter | 12 min |
| Pipo Indoor Playground | 20 min |
| Terrengsykling på fjellet | 31 min |
| Jettegrytene i Eikholm | 29 min |

Sport

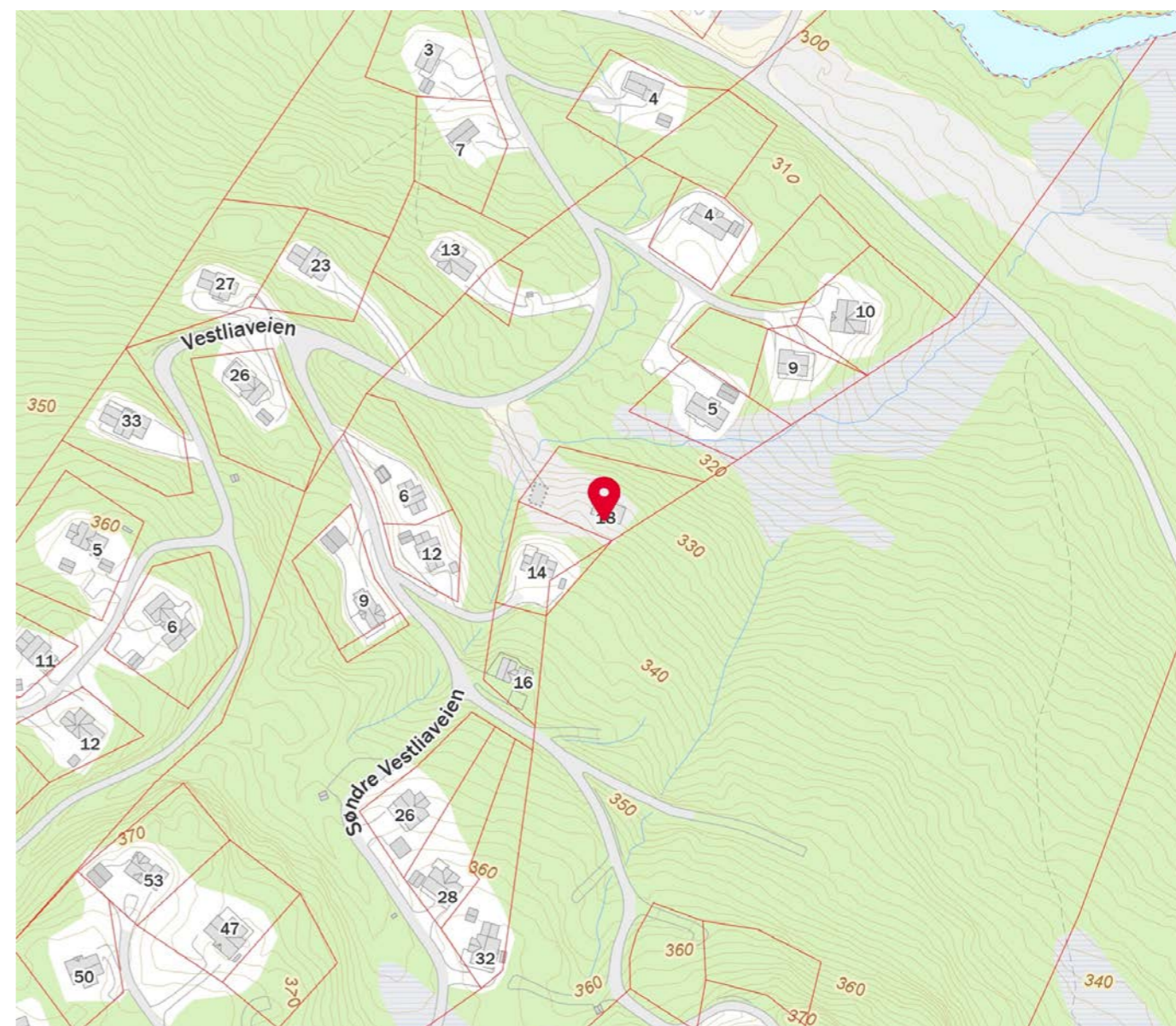
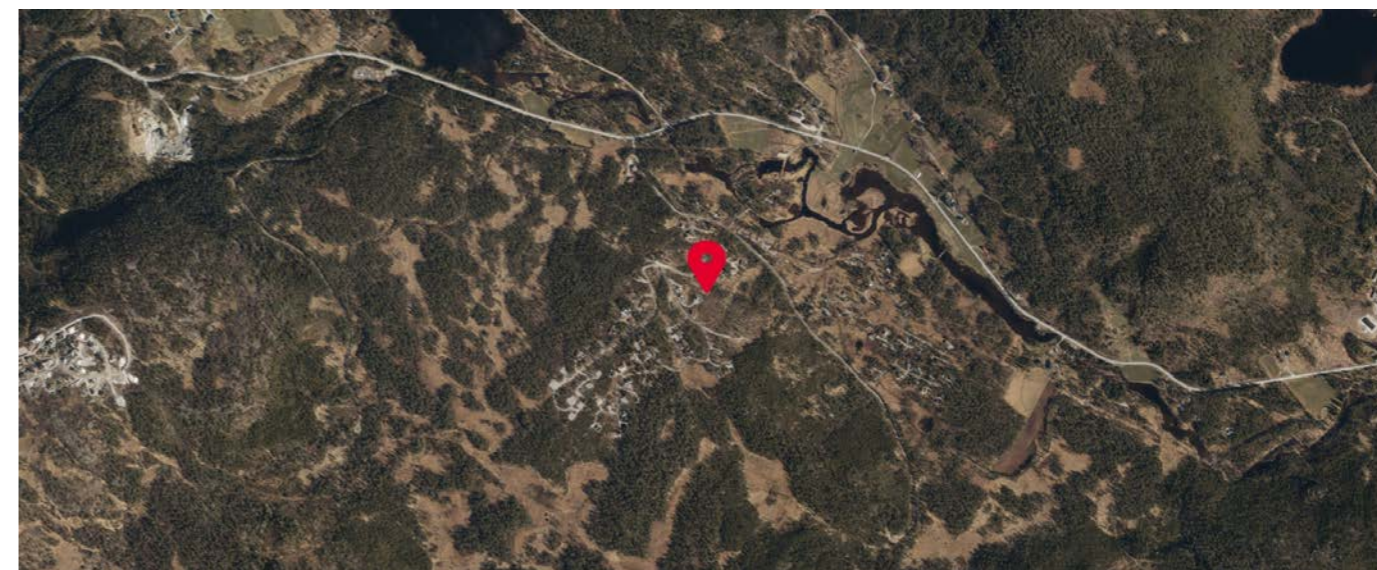
| | |
|--|------------------|
| 🏀 Fjelltun leirskole balløkke Ballspill | 13 min 1.1 km |
|--|------------------|

Dagligvare

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Coop Prix Treungen PostNord | 18 min 18.3 km |
| Joker Tørdal | 19 min |

Varer/Tjenester

| | |
|----------------------|--------|
| 🏪 Apotek 1 Drangedal | 25 min |
|----------------------|--------|



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

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 2023



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 5 900 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 8 900 |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 900 |

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”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 3 200/3 600/3 500 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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vestliaveien 18
3750 DRANGEDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

Oppdragsnummer: 1302230188

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: 06.11.2023

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