

Bjønndalsveien 11F

Gautefall



Prisantydning: **kr 1 690 000,-**





Velholdt og pen fritidsleilighet - 3 soverom - Kjøkken fra 2020 - Solrike uteplasser - Rett ved alpinanlegg og skiløyper

OMRÅDE

Gautefall

ADRESSE

Bjønndalsveien 11F, 3750

DRANGEDAL

Prisantydning

kr 1 690 000,-

Omkostninger: **kr 53 150,-**

Totalpris: **kr 1 743 150,-**

Kommunale avgifter: **kr 18 292,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 102,-**

Fellesutgifter: **kr 1 900,-**



BRA-i: 72 m²

BRA Total: 72 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2001

Soverom: 3

Rom: 4

Etasje: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1642 m²

Guro Hana

Eiendomsmegler

942 54 652

Guro.Hana@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

BJØNNDALSVeien 11F

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 44, bnr. 202, snr. 18
i Drangedal kommune.

Areal

BRA - i: 72 m²
BRA totalt: 72 m²
TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 72 m² Entrè, stue/spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad/wc og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1642 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger særdeles attraktivt til, med umiddelbar nærhet til alpinanlegg og skiløyper, samt med kort vei til busstopp, Ski Lodge og flere populære turdestinasjoner. Fellestomten er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker, trær og gruslagte internveier og parkeringsplasser.

Leiligheten har en østvendt velkomstterrasse ved inngangsdøren - den perfekte plassen for dagens første kaffekopp i morgensolen. På motsatt side, ved stuen, er det en vestvendt terrasse med gode solforhold og fin utsikt. Her er det plass til sittegruppe, og det er en høy levegg mot naboen som sørger for lune og usjenerte forhold.

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger i naturskjønne omgivelser på Gautefall, vest i Drangedal kommune. Gautefall er en sann fritidsdrøm året rundt, omkranset av vakker natur så langt øyet kan se. Gautefallheia er Drangedals største utfartsområde og strekker seg inn i nabokommunen Nissedal. Vinterstid byr området på flott skiterreng bestående av kilometervis med oppkjørte løyper, og skiføret kan på snørike vintre holde seg helt til mai måned.

Leiligheten ligger rett ved et av Telemarks største skisentre, Gautefall skisenter. Her finner du blant annet en

av Norges mest moderne 6-seters ekspressheiser, samt 7 heiser, 16 forskjellige nedfarter og eget langrenn-/skiskytteranlegg. Rett ved leiligheten ligger også Gautefall turisthotell og Gautefall fjellkirke.

Om våren åpenbarer det seg et unikt turterreng med fine svaberg og glitrende vann. Her finner du utallige merkede stier og over 10 mil med sykkelløyper. Legg gjerne turen til Himmelriket, Jørundskårheia, Grønnlifjell og Reinsvassnuten. Er du glad i å fiske kan du prøve lykken i et flust av bekker og elver.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix og Spar i Treungen. I Treungen ligger også bakeri, Bygger'n og stemningsfulle Treungen gjestgiveri. Sistnevnte holder til i et flott hus i jugendstil. Z museum er et annet fint reisemål, hvor du kan vandre gjennom historien og se mange spennende ting fra en annen tid.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Vegheim Taksering og Bygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende beisede villmarkskledninger som er antatt isolert etter byggeårets krav.

Tekket med underlagspapp, platon grunnmursplast og torv fra byggeår.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår.

Tett malt inngangsdør og balkongdør med isolerglass fra byggeår.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

- Skiftet dusjkabinett, satt inn avtrekksvifte (2020).

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

- Skiftet vannbord og takrenner/hedløp (2024).

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Ny kurs for vaskemaskin, komfyr og et par elektriske punkter (2020).

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

- Lagt opp opplegg til vaskemaskin på kjøkken (2020).

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Entré, wc-rom, bad/wc/vaskerom, 3 soverom og stue/kjøkken.

Standard

Entré

Leiligheten ligger i andre etasje, og har adkomst via utvendig tretrapp og en østvendt, felles svalgang. Ved inngangsdøren er det plass til et café-sett, og det er montert utebelysning på veggen. Vel inne er det en romslig og fin entré med lysmalt panel på veggene og tidsmessig laminat fra 2020 på gulvet. Det er god plass til knaggrekker og skohyller, og i et hjørne er det et medfølgende tørkeskap.

Kjøkken

Kjøkkenet, som var nytt i 2020, har et tradisjonelt, men moderne design med god benkeflate og mye oppbevaringsplass. Innredningen har mørkeblå, profilerte fronter, takhøye skap og hvit laminatbenkeplate med nedfelt, sort kum. Veggen over benken er dels beskyttet med lyse plater som står godt til resten av interiøret. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og opplegg/plass for vaskemaskin.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et luftig, stort og pent allrom med store sprossevinduer på endeveggen. Rommet har lysmalte vegger, og på gulvet ble det lagt nytt laminat i 2020. Det er fin plass til sofagruppe og tv-/mediastasjon, og i nærheten av kjøkkenet er det rom for å samle familien til måltider og spillkvelder rundt et langbord. Fra stuen er det utgang til en vestvendt, lun og solrik terrasse.

Bad/wc/vaskerom og wc-rom

Leiligheten inneholder et bad/wc og et wc-rom. Badet fremstår som velholdt og praktisk, og rommet har lysmalte vegger, hvite fliser i dusjsonen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et veggskap og et stort speil med belysning.

Videre har badet mekanisk avtrekk, et gulvmontert toalett og et dusjkabinett fra 2021 med regnfallsdusj. Wc-rommet ligger i hendig tilknytning til entreen, og har servant og toalett.

Soverom og garderobe

Det er tre pene soverom i leiligheten – alle med store sprossevinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter. Soverommene er malt i duse, delikate fargetoner, og det er lagt tidsmessig laminat på gulvet. Det er plass til dobbeltseng på hovedsoverommet, og de andre rommene kan det innredes med familiekøyer. Alle soverommene har garderobeskap, og det er tørkeskap i entreen.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Vegheim Taksering og Bygg AS den 28.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Bygningen er oppført med grunnmurer i betong og lettklinkerblokker med støpt betongplate mot grunnen, vegger i bindingsverk kledd med liggende villmarkskledninger, trebjelkelag i etasjeskillet og saltak med prefabrikerte takstoler tekket med torv. Grusede parkeringsplasser og gangveier med felles opparbeidede uteplasser i terreng og balkong fundamentert på pilarer med beiset spaltegulv og rekkverk. Fritidsboligen har en god planløsning med normal standard og er godt vedlikeholdt.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:
Ingen.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Nedløp og beslag - Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Takrenner, nedløp og beslag har noe værslitasje på grunn av alder.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv - Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Gulvet har noe bruksslitasje med misfargede fuger og overganger mot vegger.

Det er ingen dokumentasjon over utførte arbeider.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon - Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Kledningene har stedvis noe værslitasje.

Utvendig > Vinduer - Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Vinduene har noe utvendig værslitasje.

Utvendig > Dører - Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Dørene har noe værslitasje og lås på balkongdør er i ustand.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Spaltegulvet har noe værslitasje og rekkverk har noen avlassinger.

Utvendig > Utvendige trapper - Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Trappen har noe bruks/værslitasje og mangler rekkverk mot vegg og rekkverk på svalgang har noen avlassinger.

Innvendig > Overflater - Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Overflatene har stedvis noe slitasje med sprekker i himlinger og det mangler noen lister mot dørterskler.
Gulver og vegger er stedvis begrenset kontrollert på grunn av gjenstander. TG1 for nyere laminatgulver.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble målt 15 mm skjevheter i stue/kjøkken.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling - Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Overflatene har noe slitasje med opphengshull i vegger etter tidligere dusjvegger og misfargede fuger.
Overflatene er begrenset kontrollert bak baderomsutstyr.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt - Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. TG2 på grunn av alder og manglende dokumentasjon.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Anlegget har ingen synlige feil og mangler.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Lettklinkerblokker har noen avlassinger.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig > Taktekking

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Innvendig > Radon

Det var ikke krav om radonsperre ved byggeåret.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende rom er uegnet og mot naboleilighet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsberedere som står i bod i enden av bygget, tanken er ikke inspisert.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Parkering

Det er parkering på felles, gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap

Gjensidige

Polisenummer

89503697

Diverse

Kort fortalt:

- Velholdt, pen og praktisk fritidsbolig
- Selveierleilighet fra 2001 i 2. etasje
- Parkering på stor, felles gårdsplass
- Østvendt, overbygd velkomstterrasse
- Vestvendt, lun og romslig terrasse
- Pen, romslig entré med flislagt gulv
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Lekker, velutstyrt kjøkken fra 2020
- Pent, velholdt og praktisk bad/wc
- Et separat wc-rom ved entreen
- 3 gode soverom med garderobeskap
- Varmtvann fra felles bereder i sameiet
- Sikringskap med automatsikringer

Det vil i fremtiden mulig bli skifte av varmtvannstanker i følge styreleder.

ENERGI**Oppvarming**

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og panelovner i enkelte rom. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Sikringskapet har automatsikringer, og varmtvann leveres fra felles bereder i sameiet.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 18 292

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer følgende:

- Eiendomsskatt
-

- Renovasjon
- Vann
- Avløp

Eiendomsskatt

Kr 3 102

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær**Formuesverdi sekundær**

Kr 446 250

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN**Eierbrøk**

75/1400

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 900

SAMEIET**Sameienavn**

Gautefallheia II Sameie

Organisasjonsnummer

821693802

Regnskap/budsjett

Ifølge referat fra siste styremøte avholdt den 13.01.2024 viser styret til at sameiet har en saldo på kr. 488 000,- i Drangedal Sparebank. Sameiet økte felleskostnadene med kr. 1 000,- og har etter dette fått opparbeidet seg en god buffer til bl.a fremtidig vedlikehold, løpende utgifter til strøm- og nettleie, forsikring og regnskapsfører.

Det er ifølge referat og årsmøte vært oppe for høring en fremtidig vedlikehold og oppgradering av torvtaket, karmen og dører. For mer informasjon kan referat leses som vedlegg i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter ligger som vedlegg i salgsoppgaven og må leses i sin helhet.

Dyrehold

Tillatt med husdyr.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Pliktet å ha leiligheten tilgjengelig for utleie via Gautefall Hotell 50% av året. Eier bestemmer selv når den

skal leies ut, og når man vil disponere den selv. Leiligheten bookes til eget bruk via hotellets bookingside. Kontakt megler dersom du ønsker mer informasjon vedrørende leieforholdene.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører
Regnskapsservice AS

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4016/44/202/18:

22.11.2018 - Dokumentnr: 1585873 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Gautefall Alpineiendom AS

Org.nr: 997 596 307

Bestemmelser om plikt for eier til å leie ut leilighetene minimum 50% av året

Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2018 - Dokumentnr: 915464 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Næring

Sameiebrøk: 75/1400

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.04.2018. Ferdigattesten gjelder leiligheter, nybygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.04.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Adkomst via privat vei med flere eiendommer.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Herberge og bevertningssted, tilhører reguleringsplan for del av Gautefallheia Sør, datert 25.04.2002.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Fritidsbebyggelse, nåværende

- Idresanlegg, nåværende

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

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

Legalpant

Øvrige sameiere har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterrett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

Kommentar konsesjon

Drangedal kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer i utgangspunktet boplikt. Denne eiendommen er imidlertid ifølge kommunen registret som fritidseiendom og er fritatt for boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekrefter at eiendommen skal benyttes til fritidsformål. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Prisantydning

Kr 1 690 000

Totalpris

Kr 1 743 150

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

42 250,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

43 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

53 150,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

1 733 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

1 743 150,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 30 000,00 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 13.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.950,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 66 250,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Sigrun Theresie Aasen

Oppdragsansvarlig

Guro Hana

Eiendomsmegler

Guro.Hana@sormegleren.no

Tlf: 942 54 652

Sørmegleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16

3770 Kragerø

Tlf: 359 81 100

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

14.02.2025













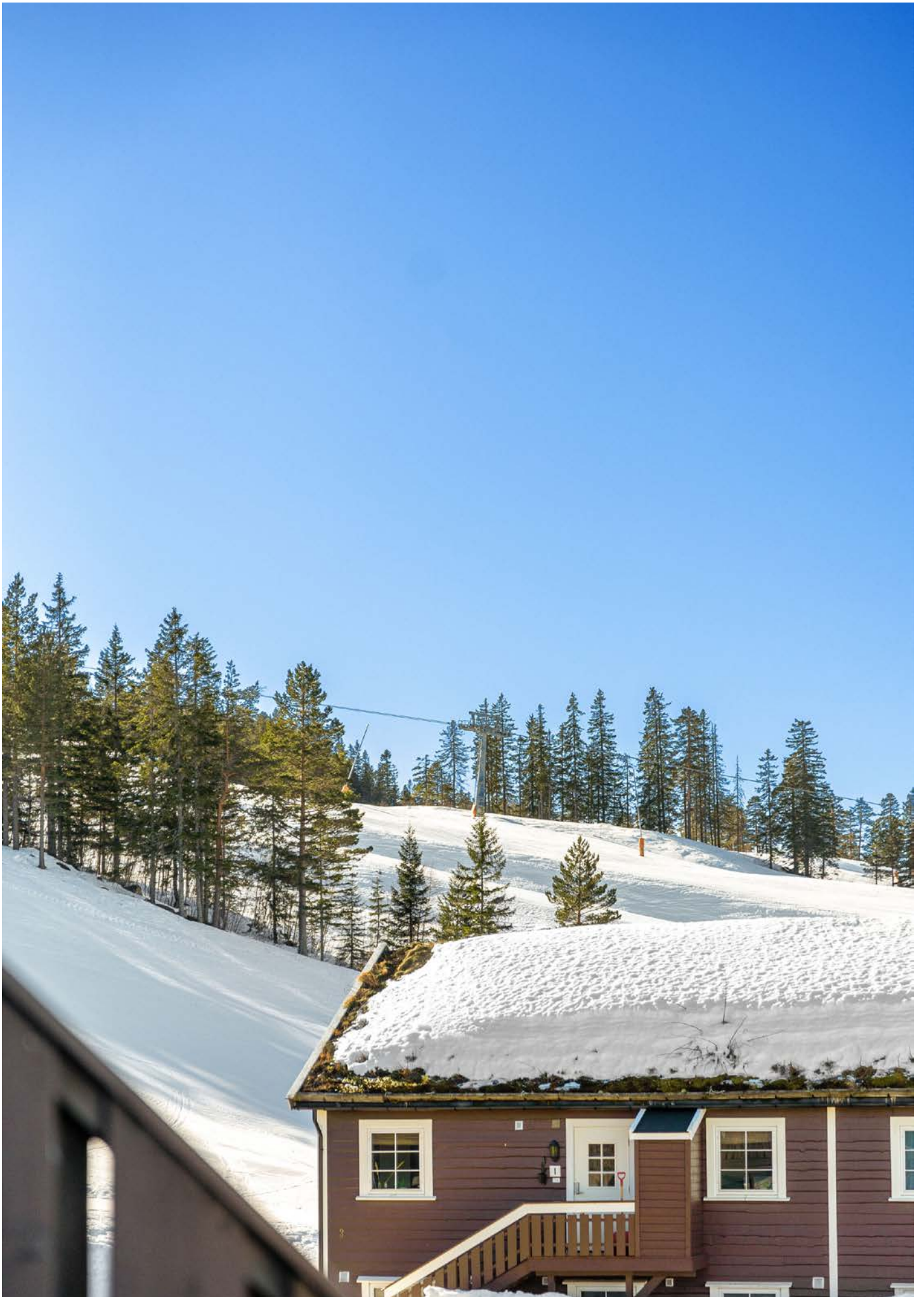


Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.









Nabolagsprofil

Bjønnndalsveien 11F

Offentlig transport

🚏 Gautefall alpinsenter Linje 602	5 min 🚶 0.3 km
🚆 Drangedal stasjon Linje F5	25 min 🚶 25.9 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 58 min 🚶

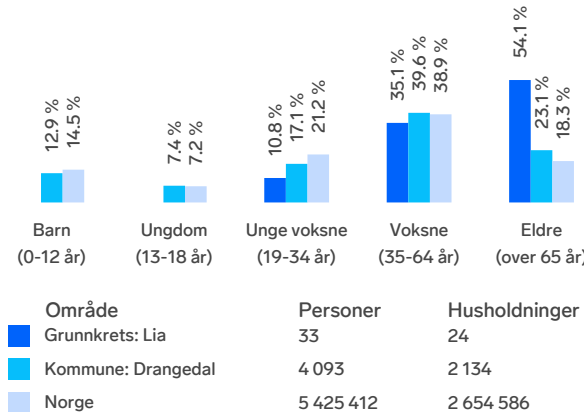
Skoler

Tørdal skule (1-7 kl.) 25 elever, 3 klasser	21 min 🚶 20.9 km
Drangedal 10-årige skole (1-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	24 min 🚶 25.4 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 🚶 65 km

Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

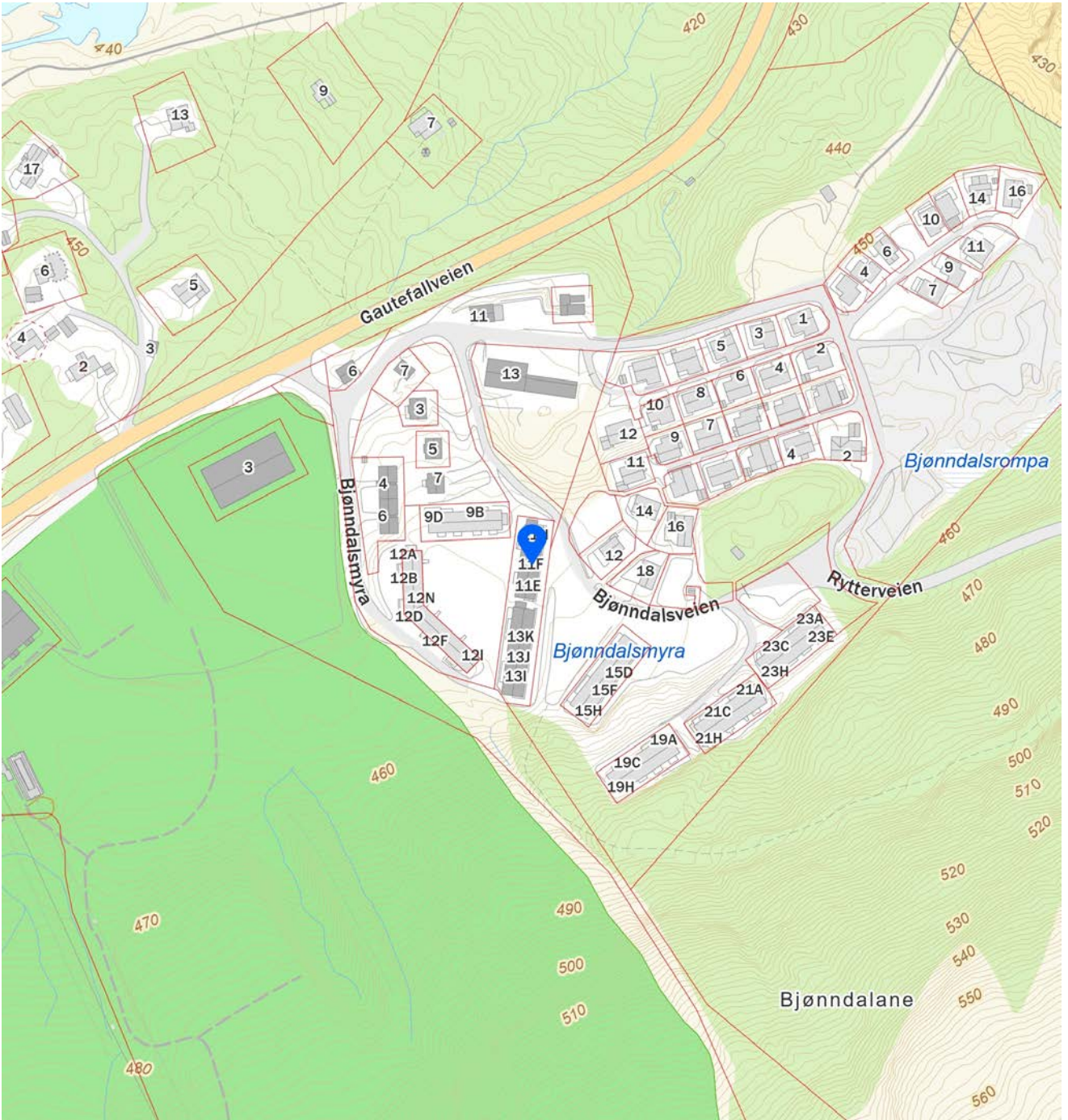
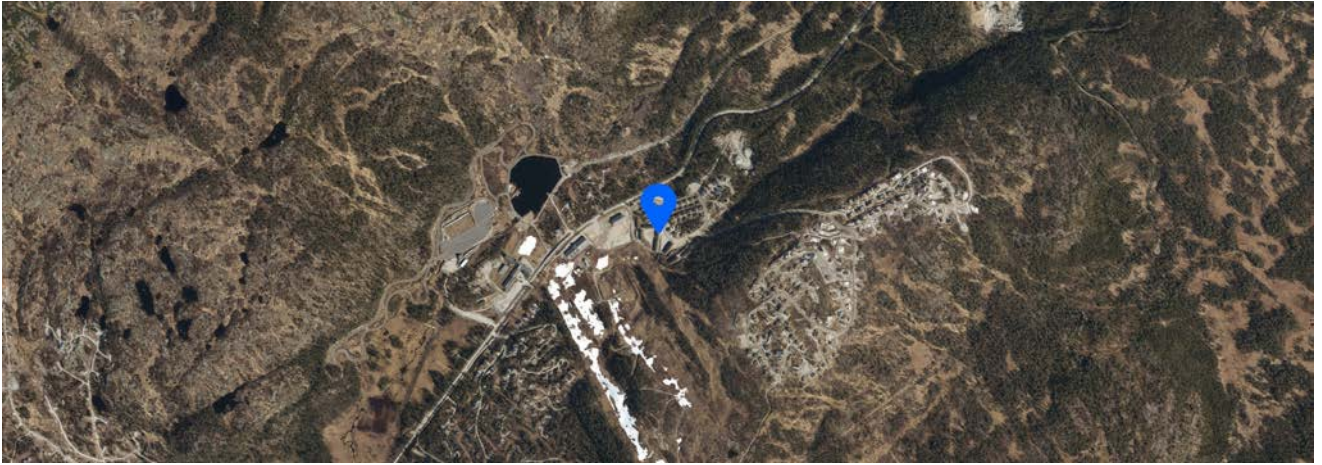
Treungen barnehage (1-5 år) 32 barn	14 min 🚶 15.2 km
Tørdal barnehage (1-5 år) 13 barn	21 min 🚶 20.9 km
Heirekshaug barnehage (1-5 år) 95 barn	24 min 🚶 25.4 km

Dagligvare

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

Sport

🏀 Fjelltun leirskole balløkke Ballspill	5 min 🚶 3.8 km
🏀 Bostrak skole Ballspill	14 min 🚶 14.3 km



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Bjønnndalsveien 11 F, 3750 DRANGEDAL

 DRANGEDAL kommune

 gnr. 44, bnr. 202, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 28.09.2024

Rapportdato: 30.09.2024

Oppdragsnr.: 18820-1360

Referansenummer: UR5550

Autorisert foretak: Vegheim Taksering og Bygg AS

Vår ref:



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.

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.

Rapportansvarlig

Ole Erik Vegheim
Uavhengig Takstingeniør
vib-ve@online.no
958 29 620



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den 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
- løsløse 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført med grunnmurer i betong og lettklinkerblokker med støpt betongplate mot grunnen, vegger i bindingsverk kledd med liggende villmarkskledninger, trebjelkelag i etasjeskillet og saltak med prefabrikerte takstoler teknet med torv. Grusede parkeringsplasser og gangveier med felles opparbeidede uteplasser i terreng og balkong fundamentert på pilarer med beiset spaltegulv og rekkverk.

Fritidsboligen har en god planløsning med normal standard og er godt vedlikeholdt.

Fritidsbolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige overflater har normal værslitasje, men har stedvis behov for noe vedlikehold/ettersyn på taktekking og overflater.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har noe mindre slitasje og trenger stedvis noen oppgraderinger og overflatebehandlinger. Laminatgulver ble fornyet i 2020.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet har noen anmerkninger, men fungerer bra.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning og hvitevarer har normal brukslitasje og er av god kvalitet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har normal brukslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner har ingen synlige feil/mangler og fungerer bra, ifølge eier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er pent opparbeidet og beplantet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

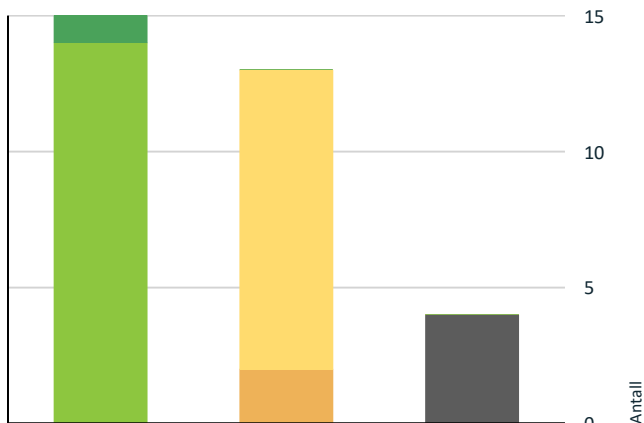
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Ifølge eiendomsdata.

Anvendelse
Fritidsformål

Standard
Boligen har en god planløsning med normal standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Oppgradert el-anlegg med 2 nye kurser til kjøkken + 2 punkter
2020	Modernisering	Montert nytt dusjkabinett
2020	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning og hvitevarer
2020	Modernisering	Nye gulver i alle rom, foruten badrom

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekket med underlagspapp, platon grunnmursplast og torv fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast, beisede vindskier med bord og luftelyre i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takrenner, nedløp og beslag har noe værslitasje på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Trenger oppgraderinger og vedlikehold.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende beisede villmarkskledninger som er antatt isolert etter byggeårets krav. Veggkonstruksjonene er innkledd og har ingen mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kledningene har stedvis noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trenger vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med prefabrikerte takstoler, undertak med finerplater og gesimser med luftespalter, isolert med 200 mm isolasjon på loft og brannsikret med gipsplater mot naboleiligheter. Det ble ikke målt unormal fuktighet på loft ved befaringen.

TG 2 Vinduer

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene har noe utvendig værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Trenger vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Tett malt inngangsdør og balkongdør med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene har noe værslitasje og lås på balkongdør er i ustand.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trenger vedlikehold og oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fundamentert på pilarer med beiset spaltegulv og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Spaltegulvet har noe værslitasje og rekkverk har noen avlassinger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trenger vedlikehold og overflatebehandlinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre med rekkverk på 1 side og svalganger i betong med beisede rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen har noe bruks/værslitasje og mangler rekkverk mot vegg og rekkverk på svalgang har noen avlassinger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trenger vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 1 Andre utvendige forhold

Grusede parkeringsplasser og gangveier med felles opparbeidede uteplasser i terreng.

Utearealene er begrenset kontrollert på grunn av snø.

INNSENDIG

📍 TG 2 Overflater

Gulver med laminat som ble fornyet i 2020, vegger med malte strier, paneler og kitchenboard over kjøkkenbenker og himling med malte plater.

Overflatene er stedvis malt i senere år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene har stedvis noe slitasje med sprekker i himlinger og det mangler noen lister mot dørterskler.

Gulver og vegger er stedvis begrenset kontrollert på grunn av gjenstander.

TG1 for nyere laminatgulver.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Trenger stedvis noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskiller som er antatt isolert og brannsikret etter byggeårets krav, bjelkelagene er innkledd og har ingen mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 15 mm skjevheter i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Fungerer bra med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG IJ Radon

Det var ikke krav om radonsperre ved byggeåret.

📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte profilerte dører fra byggeår.

📍 TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskaper på soverom med hyller og tørkeskap i entre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Gulvet har fliser med varmekabler og sluk under dusjkabinett, vegger med malte strier, sokkelfliser og fliser i dusjhjørne og himling med malte plater.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malte strier, sokkelfliser og fliser i dusjhjørne fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene har noe slitasje med opphengshull i vegger etter tidligere dusjvegger og misfargede fuger.

Overflatene er begrenset kontrollert bak baderomsutstyr.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fungerer bra med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har fliser med varmekabler og sluk under dusjkabinett, det er antatt brukt membraner under fliser og mansjett i sluk. Sluk og overflater under dusjkabinett er begrenset kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Gulvet har noe bruksslitasje med misfargede fuger og overganger mot vegger.

Det er ingen dokumentasjon over utførte arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Fungerer bra med dette avviket og det ble ikke målt unormal fuktighet ved befaringen.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er antatt brukt smøremembraner under fliser, mansjett i sluk og membran bak list på dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG2 på grunn av alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/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.

- 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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant med skaper, speilskap med lys og toalett fra byggeår med dusjkabinett fra 2021.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Lufting via elektrisk vifte i vegg og luftespalte under dør.

2.ETASJE > BAD/WC

TG UJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende rom er uegnet og mot naboleilighet.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra 2020 med laminerte skrog og benkeplater, profilerte lakkerte mdf fronter og integrerte hvitevarer med komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er montert vannalarm under kjøkkenbenk og det er lagt opp opplegg til vaskemaskin.

Hvitevarer er ikke kontrollert av takstmann, men er av god kvalitet.

Årstall: 2020

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator til yttervegg.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Laminat på gulv, vegger med malte strier og himling med malte plater, det er montert servant, toalett og husbrannslange.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør i kobber fra byggeår.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

TG IU Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsberedere som står i bod i enden av bygget, tanken er ikke inspisert.

TG 2 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 bygningsakkmyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap har 11 kurser med automatsikringer, 32 A inntakssikringer og seriemåler fra byggeår, det er lagt opp nye kurser i senere år til komfyr, oppvaskmaskin og 2 punkter, arbeidene ble utført av Vrådal elektro AS, ifølge eier.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

rehabiliter (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2021 Ifølge eier.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anlegget har ingen synlige feil og mangler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Det er montert røykvarslere og det medfølger brannslukningsutstyr.

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer i betong og lettklinkerblokker med støpt betongplate mot grunnen antatt fundamentert på fjell og oppfylte masser med fuktsikring og drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lettklinkerblokker har noen avflassinger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trenger vedlikehold og ettersyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrenghold

Flat og lett skrånende opparbeidet tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vanninntak og avløp er ikke synlige, men er antatt i plast som er tilknyttet offentlig nett.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

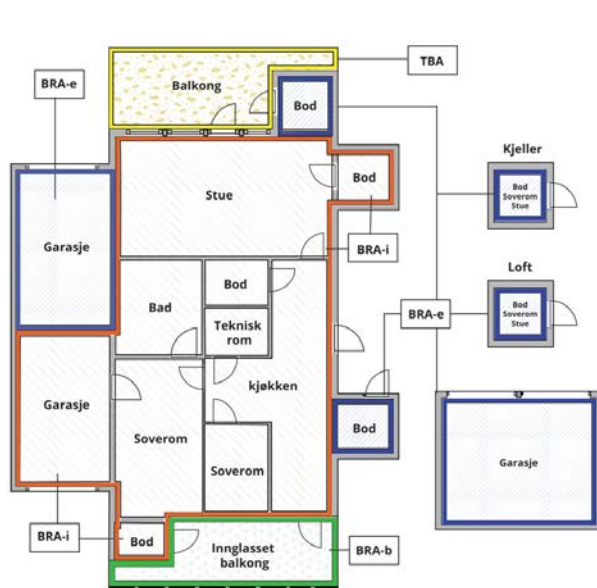
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	72			72	4
SUM	72				4
SUM BRA	72				

Romfordeling

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

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 byggeteknisk 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)
Fritidsbolig	72	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2024	Ole Erik Vegheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3815 DRANGEDAL	44	202		18	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjønndalsveien 11 F

Hjemmelshaver

Aasen Sigrun Theresie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Solrik beliggenhet i etablert hytteområde på Gautefall med gangavstand til alpinanlegg, skiløyper og flotte turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet og beplantet felles eiet tomt.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 190 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2023		Gjennomgått		Nei
Megler	03.03.2023		Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	08.03.2023		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.03.2023		Gjennomgått		Nei
Skjøte	08.03.2023		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	08.03.2023		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	08.03.2023		Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	08.03.2023		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UR5550>

KLAGEOORDNING 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

Egenerklæring

Bjønndalsveien 11F, 3750 DRANGEDAL

30 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bjønndalsveien 11F

Postadresse

Bjønndalsveien 11F

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

08.2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Aasen, Sigrun Therese

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

skiftet dusjkabinett, satt inn avtrekksvifte

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Drangedal Rør AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vannbord og takrenner/nedløp

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

må sjekke med sameiet

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny kurs for vaskemaskin, komfyr og et par elektriske punkter

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vrådal Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt opp opplegg til vaskemaskin på kjøkken

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Drangedal Rør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94052597

Egenerklærings skjema

Name: **Aasen, Sigrun Therese** Date: **2024-09-30**

Identification
 **Aasen, Sigrun Therese**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

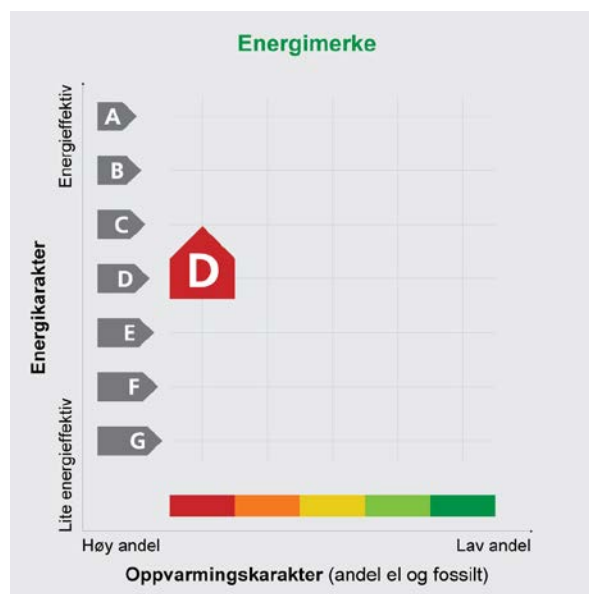
Signed by:

Aasen, Sigrun Theresie

30/09-2024
08:51:27

BANKID

Adresse	Bjønndalsveien 11 F
Postnr	3750
Sted	DRANGEDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	44
Bnr.	202
Seksjonsnr.	18
Festenr.	
Bygn. nr.	21126233
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2019-984031
Dato	20.03.2019



Innmeldt av Kent Andersen

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Installere luft/luft-varmepumpe

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rækkehus
Byggeår:	2001
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørndalsveien 11 F
Postnr/Sted: 3750 DRANGEDAL
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 20.03.2019 10:08:52
Energimerkenummer: A2019-984031
Ansvarlig for energiattesten: GAUTEFALL ALPINEIENDOM AS
Energimerking er utført av: Kent Andersen

Gnr: 44
Bnr: 202
Seksjonsnr: 18
Festenr:
Bygnnr: 21126233

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 2: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluft, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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 parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

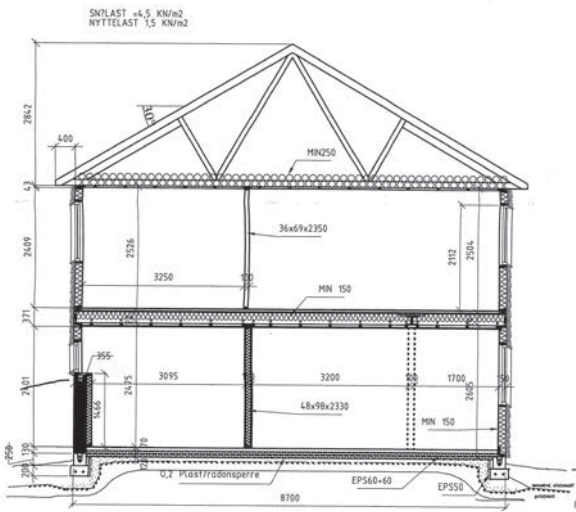
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert veggleder/ladestasjon til el-bil** 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

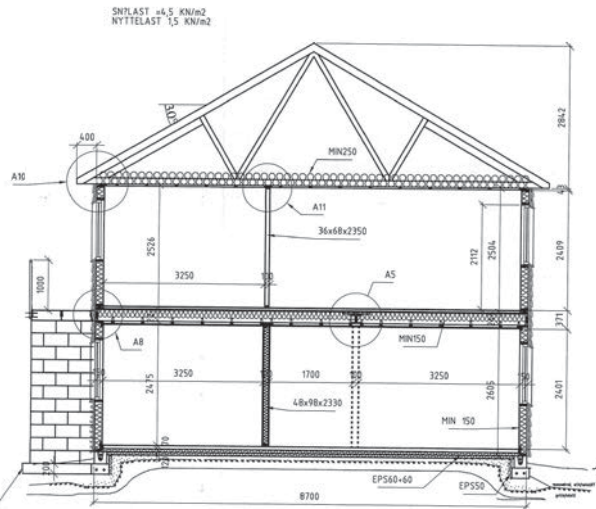
Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

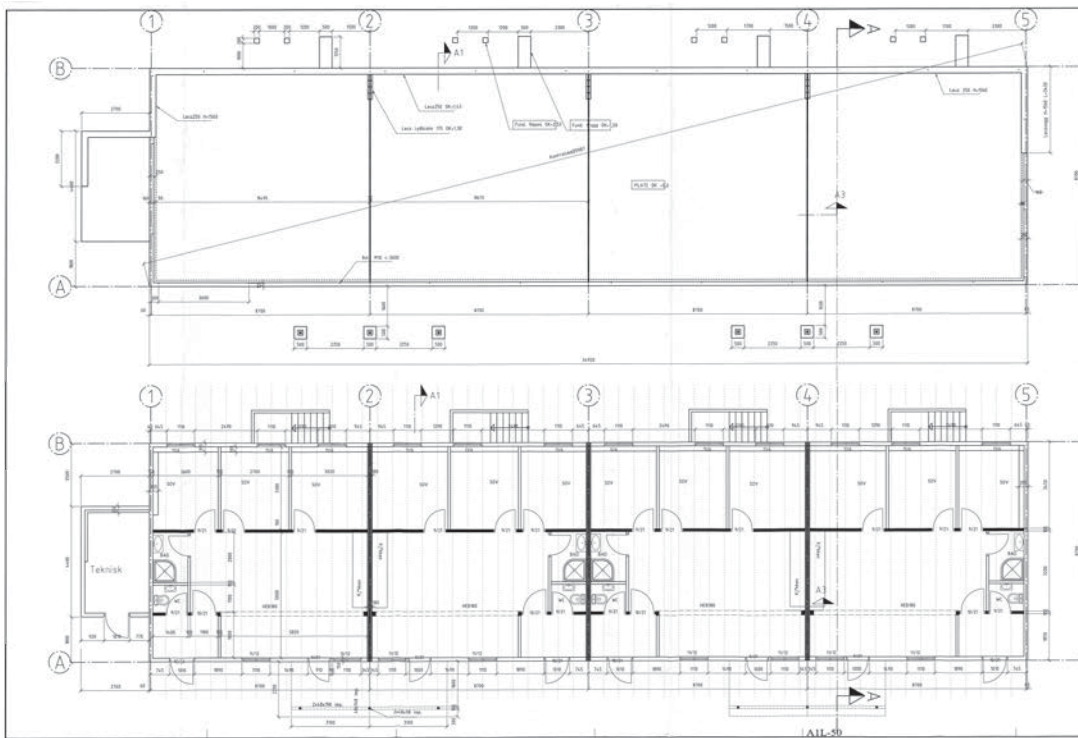


SNITT BYGG 4



SNITT BYGG 2

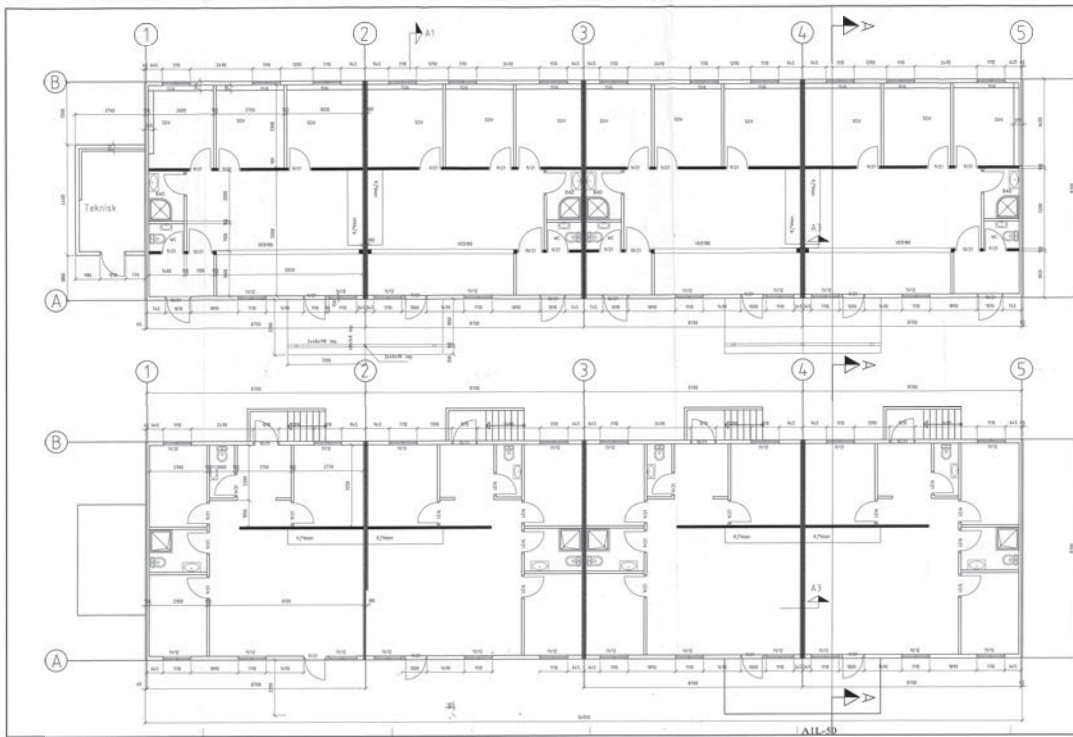
A	Høyde 2 etasje	tt	7.8.01
Rev.	Endringer	Sign.	Dat.
Tittel: CLUB GAUTEFALL LEDIGETER TYSK SNITT BYGG 2-3-4 MÅLTEGNING		Tegningnummer: 121	
Skala:	1:50	Format:	A2
Dato:	26.6.01	Prosjekt/Bygghet:	THET
Forfatter:	THET	Prosjekt:	
Ingeniør TYKE TVEIT Bygningsteknisk konsulent 3759 Drangedal		Tlf: 35 99 89 85 - 917 00 671 Fax: 35 99 89 86 E-post: tyke@online.no Org.nr: 970 046 305 MVA	



FUNDAMENTPLAN
(1:50)

PLAN I
(1:50)

Proj.:	CLUD GASTFALL	Scale:	L0
Obj.:	FUNDAMENT PLAN I	Author:	
Author:	SAF	Reviewer:	
Client:		Date:	
Projektskizzen & 3D-Modelle 3D-Modellierung & 3D-Druck 3D-Modellierung & 3D-Druck			



PLAN 1
(1:50)



BYGGERI PLAN 1

PLAN 1	61	61	61
PLAN 2	62	62	62
PLAN 3	63	63	63

BYGGERI 1: 20-01

PLAN 2
(1:50)

Bygningens Navn	Bygningens Nr.	Bygningens Størrelse	Bygningens Areal
Bygningens Type	Bygningens Dato	Bygningens Tilstand	Bygningens Værdi
Bygningens Beskrivelse	Bygningens Adresse	Bygningens Ejers Navn	Bygningens Ejers Adresse
Bygningens Tegningens Navn	Bygningens Tegningens Dato	Bygningens Tegningens Tilstand	Bygningens Tegningens Værdi



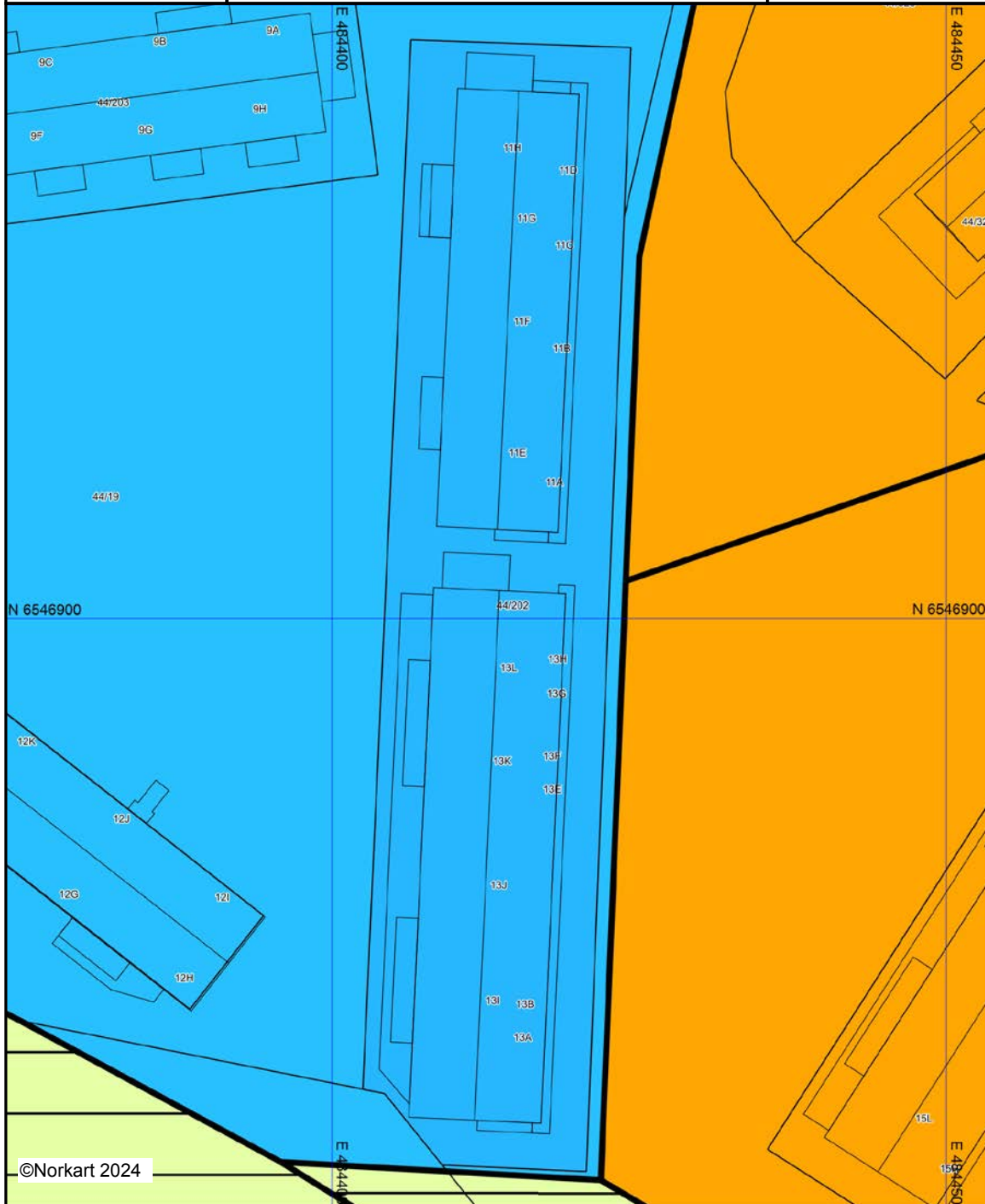
Drangedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/202/0/18
Adresse: Bjønndalsveien 11F
Utskriftsdato: 13.09.2024
Målestokk: 1:500








UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Områder for herberger og bevertningsteder
-  Kjøreveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Drangedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 44/202/0/18
Adresse: Bjønnalsveien 11F
Utskriftsdato: 13.09.2024
Målestokk: 1:500



UTM-32








©Norkart 2024







Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



Drangedal kommune

Grunnkart

Eiendom: 44/202/0/18
Adresse: Bjøndalsveien 11F
Dato: 13.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. usvis nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	

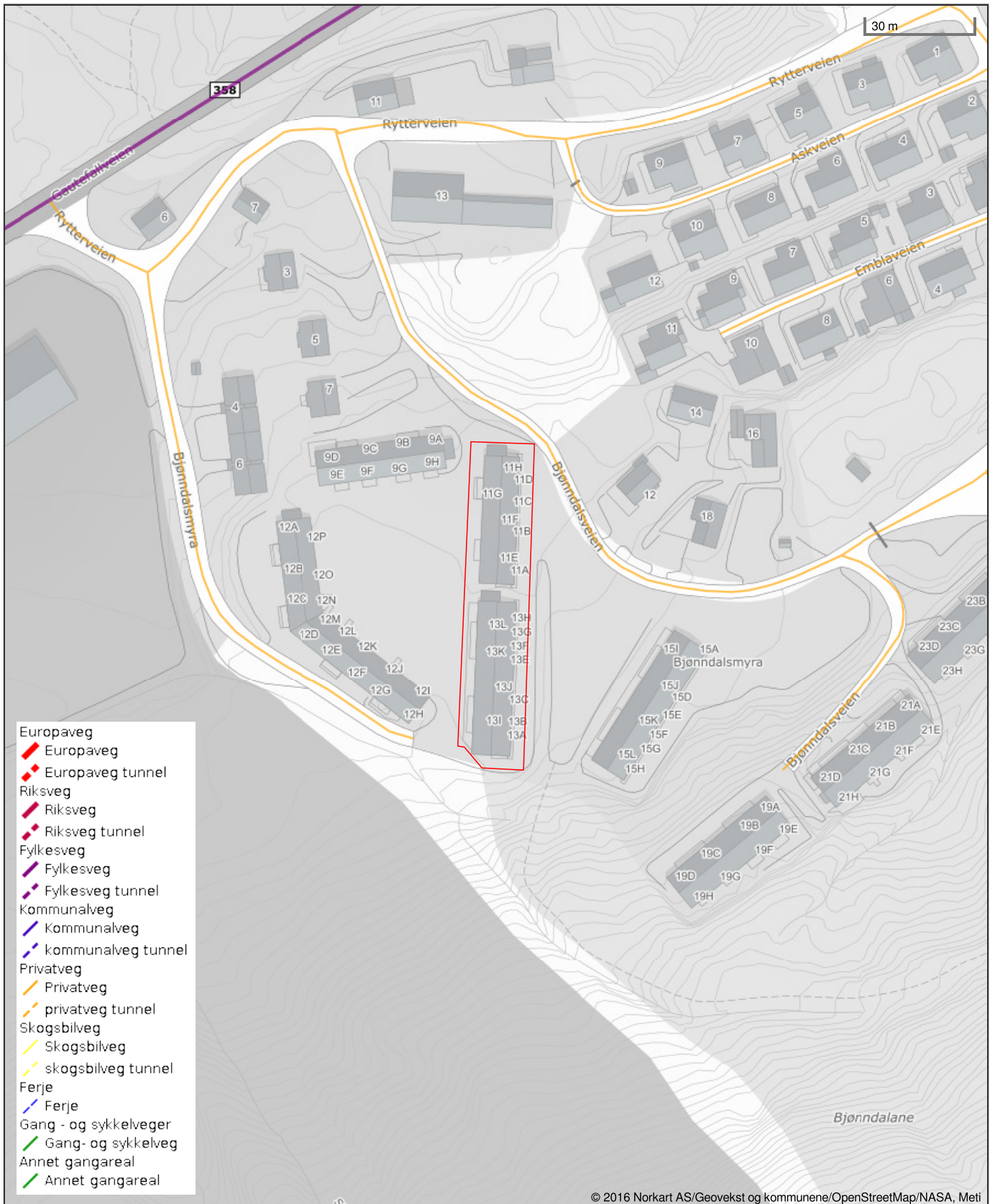


©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Vegstatuskart for eiendom 4016 - 44/202//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Kartverket

SØRMEGLEREN TELEMAR AS
V/MARI RUE
POSTBOKS 1615
3902 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 77240096
Vår referanse: 3584284/24919539
Bestilling: C3 2024-09-16 (6) 46

Dato
16.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1585873	200	22.11.2018	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4016 DRANGEDAL	44	202	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 1585873 Tinglyst: 22.11.2018
STATENS KARTVERK

AVTALE

mellom

Eiere av gnr. 44, bnr. 202, snr. 1-20 i Drangedal kommune («Eier»)

og

Gautefall Alpineiendom AS, org.nr. 997 596 307 («GA»)

Det er d.d. inngått følgende avtale om utleie av ovenfor nevnte seksjoner i Gautefallheia II Sameie, org. nr. 821 693 802 («Sameiet»):

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

Seksjonene som er omfattet av denne avtale er 20 seksjoner på eiendommen 0817-44/202 («Eiendommen»). I henhold til vedtak av 30.01.2018 fra Drangedal kommune, plikter eier å stille leiligheten disponibel for utleie minimum 50 % av året.

GA eller det selskap GA utpeker skal forestå utleie av eierseksjonene. GA står fritt til å overlate hele eller deler av oppgaver, rettigheter og plikter etter denne avtale til tredjepart.

2. UMLEIEOBJEKTET

Utleieobjektet er Eiers seksjon («Seksjonen») som definert ovenfor, inkludert tekniske installasjoner, inventar og utstyr.

Seksjonen skal inneholde møbler, inventar og utstyr som gjør den praktisk anvendelig til utleie. Herunder skal den inneholde passende møbler og senger i et antall som gjør at det er nok sitte- og liggeplasser til det antall som var tilgjengelig ved overtakelse og kjøkkenutstyr av tilstrekkelig omfang og god kvalitet.

Dersom det er nødvendig, skal det også av Eier evt suppleres/byttes ut dyner, puter og overmadrasser, samt hygieneovertrekk. Seksjonens møblering og annet inventar må være av tilfredsstillende kvalitet, og dekke behovet til sengekapasiteten. Dette er Eiers ansvar.

Eier forplikter seg som en del av sameiet til å forestå nødvendig oppgradering av utvendig fasade på en måte som sikrer Eiendommen det nødvendige helhetlige preget. Det skal kun monteres en parabol/utvendig antenne på Eiendommen om behov.

3. EIERS EGEN BRUK AV SEKSJONEN

Eier har rett til å benytte Seksjonen i de periodene som er avsatt til egen bruk (Eierperiodene). Eier skal varsle GA innen 30.04 for påkommende vintersesong (26.12 -30.04) og 30.04 for sommersesongen (01.05-25.12) hva som skal være Eierperiodene.

I tillegg bruk i Eierperiodene kan leiligheten også bookes av Eier i tidsrommet 3 til 5 dager før ønsket ankomst dersom den er ledig.

For det tilfelle at Eier ikke skulle ønske å benytte seksjonen i en eller flere av Eierperiodene, plikter Eier å varsle GA om dette snarest mulig, slik at GA kan tilby Seksjonen for utleie.

Eier er innforstått med at all utleie av Seksjonen skal skje gjennom GA, også eventuell utleie i Eierperiodene.

4. DET ØKONOMISKE MELLOMVÆRENDE

GA skal søke å leie ut seksjonen til høyest mulig pris, men forbeholder seg retten til å differensiere pris etter størrelse og standard på den enkelte seksjon.

Netto losjiinntekter skal fordeles med 70 % til Eier og 30 % til GA. Eiers vederlag skal beregnes på følgende måte:

- GA skal betale til Eier en leie tilsvarende 70 % av alle netto losjiinntekter for Seksjonen. Med losjiinntekter menes inntekter som er direkte henførbare til Seksjonen. Med netto losjiinntekter menes losjiinntekter med fradrag for merverdiavgift samt for rabatter og provisjoner som for eksempel eksterne salgs-, booking- og kredittkortprovisjoner.
- Avregning til Eier skal skje to ganger pr. år, medio januar og medio juni. Det forutsettes at losjiinntektene er fullt innbetalt til GA innen avregningstidspunktene.
- GA skal føre internregnskap for Seksjonen. Regnskapstall og bilag skal være tilgjengelig for innsyn av Eier på den måte GA bestemmer.

Eier er selv ansvarlig for å avklare de skatte- og/eller avgiftsmessige konsekvenser utleien måtte ha for Eier. Eier betaler selv og direkte den inntektsskatt som påløper på vederlaget. Det er også Eier som er ansvarlig for å betale eventuell gevinstskatt ved salg av Seksjonen. Eiendomsselskapet har ingen forpliktelser i denne forbindelse.

5. RETTIGHETER OG PLIKTER FOR EIER

Eier er part i Sameiet og betaler sin andel av fellesutgifter til Sameiet. Eier/Sameiet er selv ansvarlig for kommunale avgifter, strøm og evt. fremtidige nye eiendomsavgifter og skatter. For øvrig skal Eier rette seg etter Sameiets vedtekter og vedtak fra Sameiets organer.

6. DRIFT OG VEDLIKEHOLD – ANSVARS OG KOSTNADSFORDELING

Partene er enige om at det skal foretas løpende vedlikehold for å sikre at standard og kvalitet på Eiendommen til enhver tid er på et tilfredsstillende nivå. Begge parter er innforstått med at dette også er nødvendig for å sikre jevn drift og gode losjiinntekter.

Eier har ansvaret for å stille Seksjonen til rådighet etter eget bruk i rengjort stand, klar for utleie. Dersom Seksjonen ikke er tilstrekkelig rengjort eller mangler nødvendig utstyr, vil GA utføre nødvendig rengjøring og komplettere utstyr. Eier vil da bli belastet med kostnader og tilleggsgebyr i henhold til fastsatt sats.

Eventuell klage over at Seksjonen ikke er i tilfredsstillende stand eller med den avtalte innredning/utrustning ved levering/tilbakelevering må fremsettes av GA/ Eier umiddelbart etter at forholdet ble oppdaget. I motsatt fall regnes forholdet som akseptert.

Dersom Seksjonen eller utstyr i Seksjonen påføres skade av gjest, er GA ansvarlig for å foreta utbedring av skade eller evt. betale erstatning til Eier for det tilfelle at GA ikke kan eller ønsker å foreta utbedring. GA skal ha rett til å kreve regress fra skadevolder/ansvarlig.

7. AVTALENS VARIGHET

Avtalen er ikke tidsbegrenset og er ikke avhengig av at Drangedal kommune opprettholder plikt til utleie. Ingen av partene har rett til å si opp avtalen, men dersom avtalen avvikes er Eier selv ansvarlig for å etablere en utleieordning som oppfyller reguleringsformålet.

Da avtalen ikke er tidsbegrenset skal hver av partene kunne kreve regulering av avtalens enkelte bestemmelser dersom og i den grad de er blitt urimelige som følge av utviklingen eller senere inntrådte forhold. Slik regulering kan ikke kreves oftere enn hvert femte år og ikke tidligere enn 5 år etter avtalens inngåelse. Fører ikke krav om regulering fram via forhandlinger kan hver av partene bringe tvisten inn for rettslig behandling jf avtalens pkt. 10.

8. TINGLYSNING

Utleieforpliktelsen er en betingelse for salget av Seksjonen og blir videre tinglyst som heftelse på Seksjonen med første prioritet. Utleieforpliktelsen vil således også følge Seksjonen ved eventuelt videresalg og være en forpliktelse for den som til enhver tid er eier av Seksjonen.

9. OVERDRAGELSE



GA har rett til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtale til annet selskap. Avtalen legger heller ingen begrensninger på GA sin rett til å engasjere andre selskaper til å utføre tjenester omfattet av leieavtalen på sine vegne.

Eier har kun rett til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen sammen med Seksjonen. Leieavtalen anses automatisk overført til ny eier ved overdragelse av Seksjonen

10. TVISTER

Dersom det skulle oppstå tvist i tilknytning til Leieavtalen, skal tvisten avgjøres ved de vanlige domstoler. Partene vedtar med dette Eiendommens verneting som rett verneting.

Gautefall den 11. november 2018

 BJØRN ROBIN ROALSTAD
 BJØRN HALVOR ROALSTAD
Gautefallheia II Sameie/
Eier av seksjon 1-20 på 0817-44/202


for Gautefall Alpineiendom AS
Bjørn Halvor Roalstad



Kartverket

SØRMEGLEREN TELEMAR AS
V/MARI RUE
POSTBOKS 1615
3902 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 77240096
Vår referanse: 3584285/24919544
Bestilling: C3 2024-09-16 (6) 45

Dato
16.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
915464	200	20.6.2018	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4016 DRANGEDAL	44	202	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med bruksstille: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602362552

Vedlegg: Ja

Rekvirert av tinglysing

Organisasjonsnr 933277461
 Navn DRANGEDAL KOMMUNE

Adresse
 Gudbrandsveien 7, 3750 DRANGEDAL

Rekvirenter av forretning

Fødselsdato/Orgnr 997596307
 Navn GAUTEFALL ALPINEIENDOM AS

Bruksenhet
 Adresse
 Gautefallheia, 3750 DRANGEDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0817
 Gnr 44
 Bnr 202

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0817	44	202	0	1	50 / 1400	Næringsseksjon	Nei	Nei
0817	44	202	0	2	50 / 1400	Næringsseksjon	Nei	Nei
0817	44	202	0	3	50 / 1400	Næringsseksjon	Nei	Nei
0817	44	202	0	4	50 / 1400	Næringsseksjon	Nei	Nei
0817	44	202	0	5	50 / 1400	Næringsseksjon	Nei	Nei
0817	44	202	0	6	50 / 1400	Næringsseksjon	Nei	Nei
0817	44	202	0	7	50 / 1400	Næringsseksjon	Nei	Nei
0817	44	202	0	8	50 / 1400	Næringsseksjon	Nei	Nei
0817	44	202	0	9	100 / 1400	Næringsseksjon	Nei	Nei
0817	44	202	0	10	100 / 1400	Næringsseksjon	Nei	Nei
0817	44	202	0	11	100 / 1400	Næringsseksjon	Nei	Nei
0817	44	202	0	12	100 / 1400	Næringsseksjon	Nei	Nei
0817	44	202	0	13	75 / 1400	Næringsseksjon	Nei	Nei
0817	44	202	0	14	75 / 1400	Næringsseksjon	Nei	Nei
0817	44	202	0	15	75 / 1400	Næringsseksjon	Nei	Nei
0817	44	202	0	16	75 / 1400	Næringsseksjon	Nei	Nei
0817	44	202	0	17	75 / 1400	Næringsseksjon	Nei	Nei
0817	44	202	0	18	75 / 1400	Næringsseksjon	Nei	Nei
0817	44	202	0	19	75 / 1400	Næringsseksjon	Nei	Nei

18.06.2018 12.50

Side 1 av 2



**Melding til tinglysning**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0817	44	202	0	20	75 / 1400	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24

18.06.2018
Wils Petter Søke



DRANGEDAL KOMMUNE
BYGG, EIENDOM OG KOMMUNALTEKNIKK
Gudbrandsveien 7, 3750 Drangedal
Org.nr. 933 277 461

Søknad om seksjonering

Tinglysingskvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Drangedal kommune	Gudbrandsveien 7, 3750 Drangedal	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Gautefall Alpineiendom AS	997596307		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Gautefallheia	3750	Drangedal	95148820

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0817	Drangedal	44	202	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
997596307	Gautefall Alpineiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	50		13	N	75		25				37			49
2	N	50		14	N	75		26				38			50
3	N	50		15	N	75		27				39			51
4	N	50		16	N	75		28				40			52
5	N	50		17	N	75		29				41			53
6	N	50		18	N	75		30				42			54
7	N	50		19	N	75		31				43			55
8	N	50		20	N	75		32				44			56
9	N	100		21				33				45			57
10	N	100		22				34				46			58
11	N	100		23				35				47			59
12	N	100		24				36				48			60
Sum tellere:		1320	1400	Nevner =		1320	1400								

Dato	Innsenderens underskrift
15.01.18	<i>Bj. M. Rostad</i>

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.
--

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspiktige tiltak i eksisterende bygg h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller <input checked="" type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
15.06.18	<i>Byr M. Rodvyl</i>

8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c) Sameiets vedtekter
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Drangedal 15.06.18	Hjemmelshavers underskrift <i>Bjørn Halvor Roalstad</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver BJØRN HALVOR ROALSTAD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

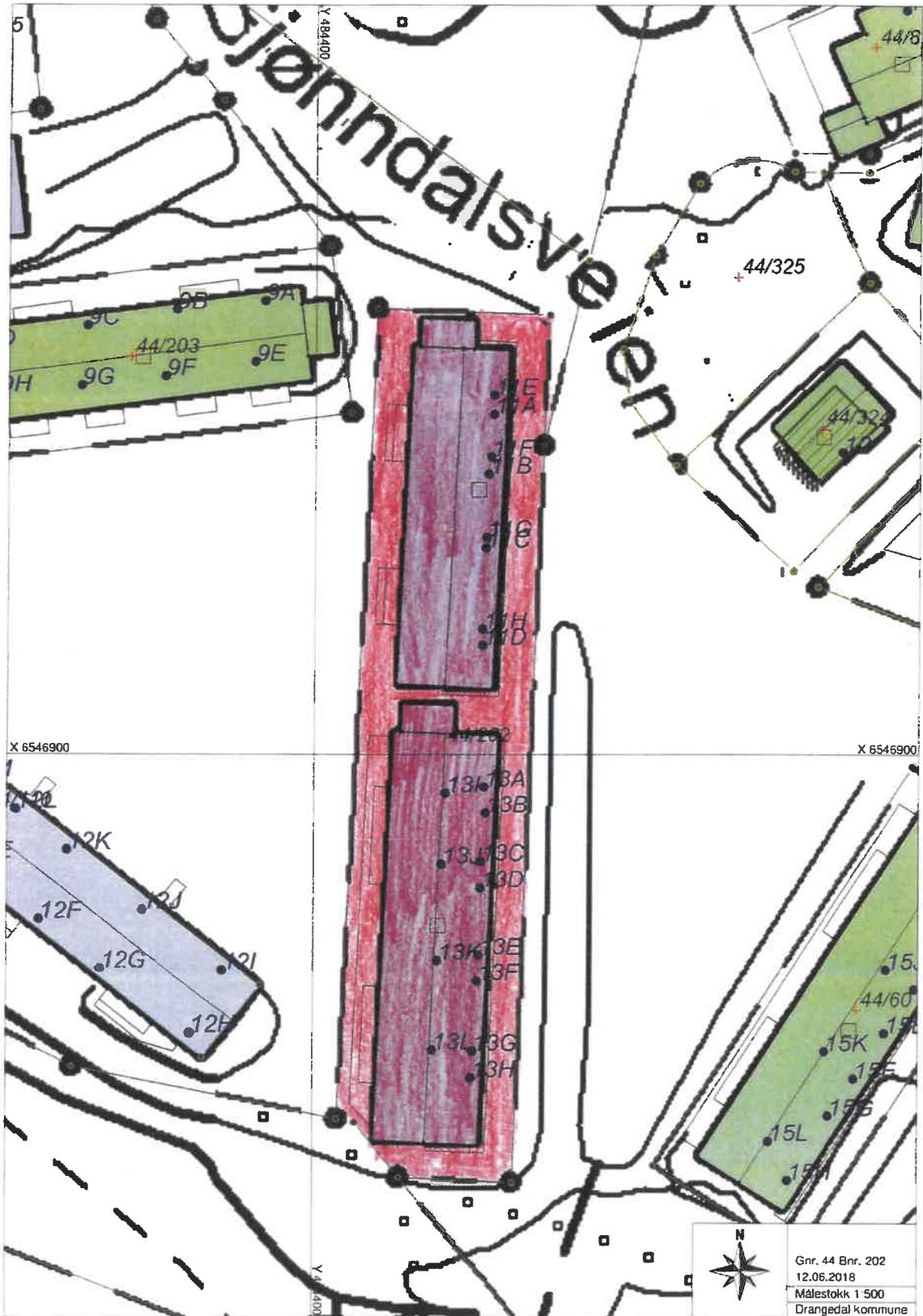
11. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

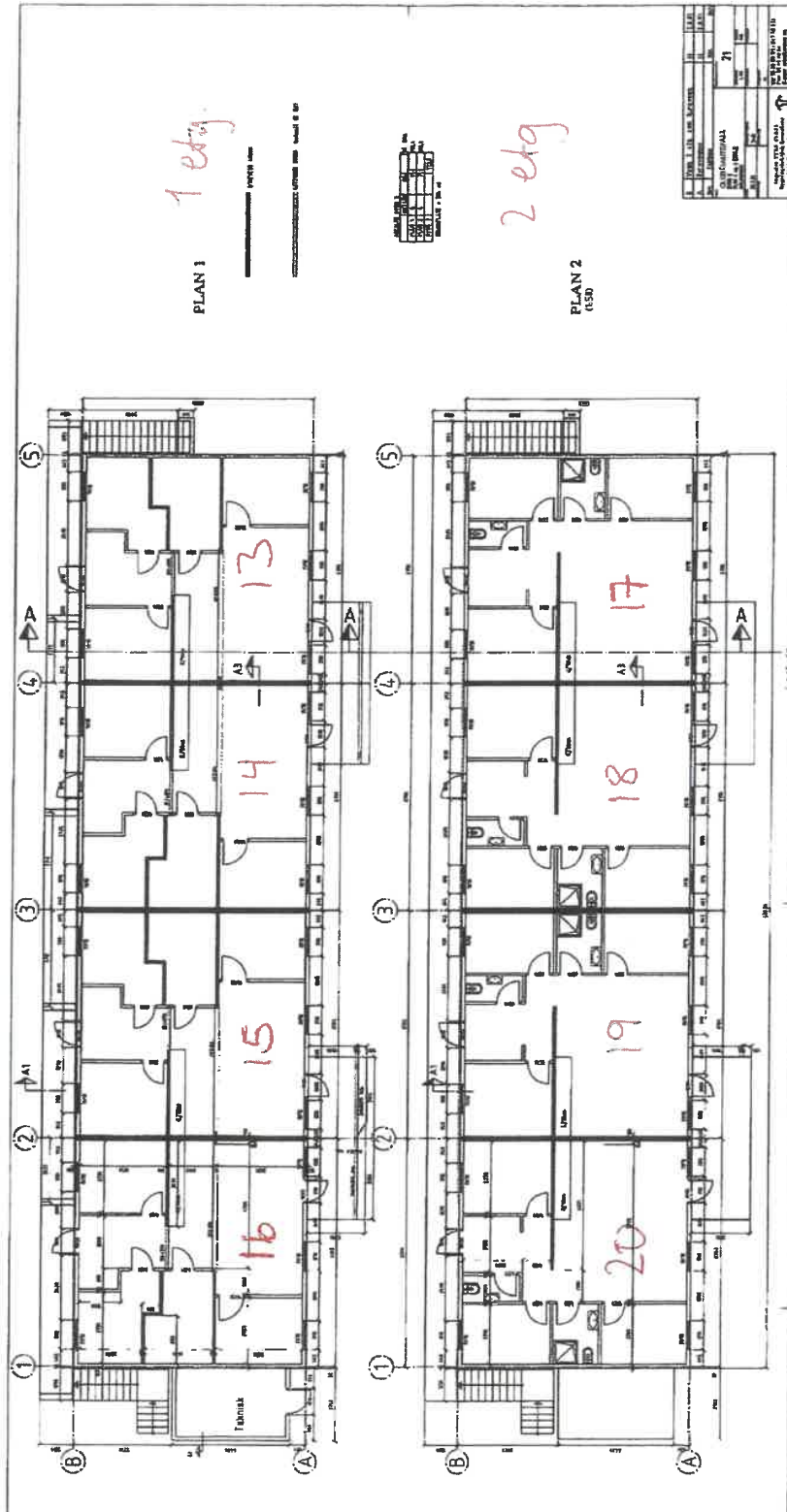
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 0817	Kommunens navn Drangedal	Gårdsnr. 44	Bruksnr. 202	Festenr.
Dato 15.06.18	Underskrift <i>Wils Petter Sætre</i>	Stempel DRANGEDAL KOMMUNE BYGG, EIENDOM OG KOMMUNALTEKNIKK Gudbrandsveien 7, 3750 Drangedal Org.nr. 933 277 461		

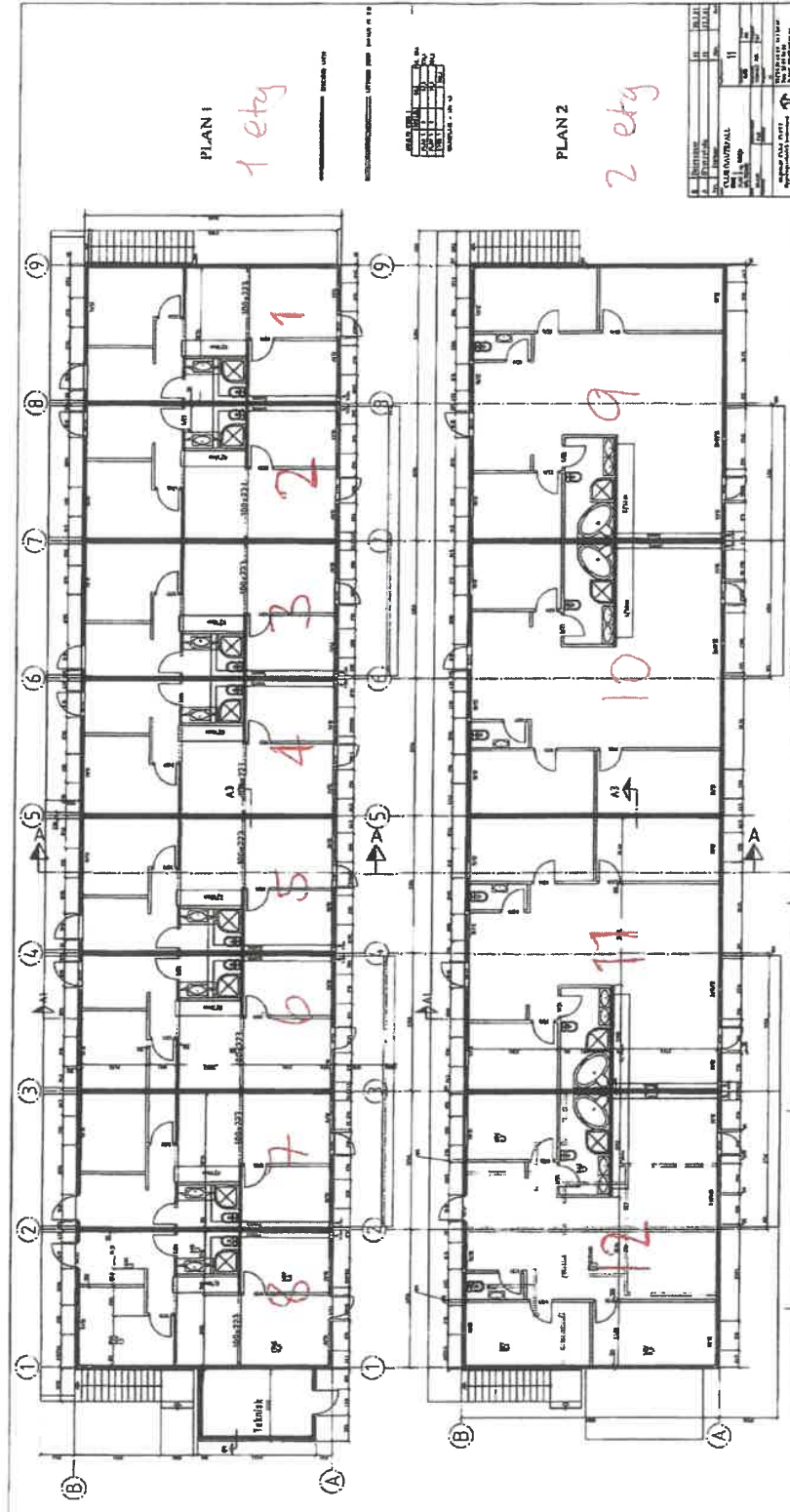
Dato 15.06.18	Innsenderens underskrift <i>Bjørn Halvor Roalstad</i>
------------------	--

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato <i>15.06.18</i>	Innsenderens underskrift <i>Børge H. Røed</i>
-------------------------	--







VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GAUTEFALLHEIA II

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Gautefallheia II sameie.

Sameiet består av eiendommen gnr 44 bnr 202 i Drangedal kommune.

Sameiet består av 20 eierseksjoner, som alle er næringsseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseierens bruksrett

Seksjonseierens egen bruk og disposisjonsrett er begrenset slik som nærmere angitt i leieavtaler mellom de enkelte seksjonseiere og Gautefall Alpineiendom AS evt. det selskap Gautefall Alpineiendom utpeker, (heretter kalt Hotellselskapet).

Seksjonseierens egen bruk og disposisjonsrett er begrenset slik som nærmere angitt i leieavtaler mellom de enkelte seksjonseiere og Gautefall Alpineiendom AS evt. det selskap Gautefall Alpineiendom utpeker, (heretter kalt Hotellselskapet).

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar

- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like, herunder tekniske installasjoner i forhold til brann, elektrisitet og V/A.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også drift av felles tekniske installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og annet knyttet til brann og elektrisitet. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Den enkelte seksjonseier skal være tilknyttet V/A-anlegget og må svare gebyr til Drangedal kommune i henhold til «Kommunal forskrift for vann- og avløpsgebyr.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseierens ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. [Alternativt dersom sameiet ikke bare består av boligseksjoner: Stemmene regnes etter sameiebrøk.] Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Så lenge Hotellselskapet har leieavtale med seksjonseierne, har Hotellselskapet rett til å være til stede og uttale seg på årsmøtene.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer og 1 varamedlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 20.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

ooo000ooo

Reguleringsplan for

DEL AV GAUTEFALLHEIA SØR, GNR 44, BNR 1, 19, m.fl.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 11.02.02.
Revidert dato: 11.11.2008

Godkjent: 25.04.02.
Bestemmelsene revidert: 11.01.07
og 05.12.2016

Kommunens behandling:

Behandling	Dato	Sak-
Melding om planarbeid annonse	25.06.01	
Vedtak i det faste utvalg for plansaker- 1. gang		
Utlagt til offentlig ettersyn		
Vedtak i det faste utvalg for plansaker- 2. gang		
Vedtak i kommunestyret	25.04.2002	
Vedtak i Hovedutvalget, mindre endring av bestemmelsene for H1	24.11.2017	49/16

Planens formål

Planens hovedmål er å legge til rette for etablering av alpinområde med tilhørende anlegg, samt utleie- og selveierleiligheter og hytter.

Planen erstatter deler av gjeldende reguleringsplan for Del av Gautefallheia, Del av gnr 44, bnr 1,2,19 m.fl. godkjent av Drangedal Kommunestyre 01.09.1994.

§1 Generelle bestemmelser

- Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense på kart i målestokk 1:1000, datert 11.02.02, og sist revidert 11.01.2007.
- området er regulert i henhold til Plan og bygningsloven § 25 til følgende formål:

1. Byggeområder:

Serviceområde/utleiehytter
Selveierleiligheter/hytter

C1
H1 -H4

2. Offentlige trafikkområder:

Kjøreveg
Annet trafikkareal
Gang og sykkelveg

3. Fareområder:

Høyspentlinje

4. Spesialområder:

Frisiktsone veg
Alpinområde
Friluftsområder
Privat veg
Vannanlegg

§ 2 Generelle plankrav

2.1 Byggeskikk

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

2.2 Hensyn til Kulturminner

Det er ikke kjente automatiske freda kulturminner i planområdet. Dersom det ved tiltak i marka dukker opp slike, må arbeide straks stanses og kulturseksjonen hos Fylkeskommunen varsles. Dette er i samsvar med § 8 i kulturminneloven av 9. juni 1978.

2.3 Risiko og trygghet

Før kan gis tillatelse til tiltak innenfor hvert av feltene, må det dokumenteres at det ikke er rasfare innenfor området.

2.4 Plankrav

- a) Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor hvert enkelt av feltene (C1, H1-H4 og alpinområde), skal det foreligge en situasjonsplan for feltet godkjent av Drangedal kommune. Planen skal vise tomteinndeling, forslag til plassering av bebyggelsen, avkjørsel fra samlevegen, interne adkomstveger/biloppstillingsplasser, terrengendringer, utenomhusanlegg og eventuelle anlegg for renovasjon, post, strømforsyning m.v. Planen skal synliggjøre god tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon, og det skal vises "inngrepsgrense" mot de deler av området som ikke blir berørt av utbyggingen og som ikke skal opparbeides.
- b) Nærmere krav til innhold, detaljeringsgrad og framstilling fastsettes av Kommunen i hvert enkelt tilfelle. Kommunen kan kreve at det skal foretas supplerende målinger i terrenget i områder som ikke har tilfredsstillende kartgrunnlag.
- c) Kommunen kan som bilag til situasjonsplanen kreve perspektivtegninger, fotomontasjer, fysisk modell m.v.

2.5 Søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak i det enkelte byggeområde skal situasjonsplanen legges ved.

§ 3 Byggeområder:

3.1 Generelt for byggeområdene

- a) 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.

- b) 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.
- c) Det skal ikke være større høyde en 0,8 meter fra bakken og opp til bordkledningen. Byggene skal stå på ringmur- ikke søyler.
- d) Avfall skal bringes til container eller oppsamlingssted tilhørende "Drangedal Kommunale renovasjon".
- e) Byggene skal tilknyttes offentlig vann og avløpsnett. Grøfter for vann og avløp, strøm etc. skal fortrinnsvis anlegges i vegtraseene. VA- tekniske anlegg skal tilfredsstillende kommunaltekniske standardkrav.
- f) Avstand fra bygg til grense med naboeiendommer og landbruksområde/friluftsområde, skal være minimum 4 meter. Etter vegene internt i planområdet skal byggegrense ligge 12,5 meter fra vegens midtlinje. Byggegrensen skal ligge 30 meter fra riksvegens midtlinje.
- g) Skråninger som etableres skal ikke være brattere en 1:2,5 og skal tilpasses eksisterende terreng, med myke overganger. Høydeforskjellen skal være maks 3 meter.
- h) Interne adkomstveger skal ikke være brattere en 1:8.

3.2 Området H1

Området er merket med gul farge på plankartet og skal utnyttes som byggeområder for selveierhytter.

- a) Innenfor områdene skal det oppføres frittstående hytter.
- b) På hver fritidseiendom kan det bygges inntil tre bygg – hytte, bod/uthus og garasje, med et tillatt bebygd areal BYA på inntil 250m².
- c) Innenfor bebygd areal BYA medregnes arealer til hytte, bod/uthus, garasje og terrasse som stikker mer enn 0,5 meter over terrenget. Parkeringsarealet er ikke medregnet.
- d) Hovedbygningen kan oppføres/utvides til maksimalt 150m² BYA og skal ha maksimal mønehøyde på 6,5m og gesimshøyden skal ikke overskride 4 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Garasjer begrenses til en etasje og grunnflaten ikke over 50m² BYA. Loft med boareal på garasjen tillates ikke.
- f) Bod/uthus kan oppføres på inntil 15m² BYA og skal ha maksimal mønehøyde på 4,0m og gesimshøyden skal ikke overskride 2,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- g) Inngjerding av tomtene samt etablering av forstøtningsmurer er ikke tillatt.
- h) Det kan ikke settes opp flaggstang på tomtene.
- i) Terrasseutforming og størrelse skal tilpasses terrenget.
- j) Hovedhytta kan oppføres i 1 1/2 etasje. Der terrenget ligger til rette for det kan en bygge underetasje. Øvrige bygg skal være i en etasje.
- k) Det kan anlegges løypetrase med forbindelse til alpinområdet gjennom området.

3.3. Området H2- H3- H 4

Områdene er merket med gul farge på plankartet og skal nyttes som byggeområde for selveierleiligheter og hytter.

- a) Innenfor områdene skal det føres opp bygg med selveierleiligheter og frittstående hytter.
- b) Bebygd areal "BYA" skal være lik eller mindre enn 35% av tomtearealet.

- c) Leilighetsbyggene kan føres opp i 2 etasjer og mønehøyden skal ikke være høyere enn 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Der terrenget er skrånende, skal byggene ha 1,5 etasje.
- d) Hovedmøneretning på leilighetsbyggene skal ligge parallell med terrengkotene.
- e) På tomtene for selveierhytter kan en bygge inntil tre bygg - hytte, anneks og uthus. Byggene skal være plassert i tunform. Hovedhytta skal føres opp i en etasje med eller uten hems. Der terrenget ligger tilrette for det kan en bygge underetasje. Øvrige bygg skal være i en etasje.
- f) Mønehøyden for de frittstående hyttene skal ikke være over 6,5 meter og gesimshøyden skal ikke overskride 4 meter, over gjennomsnittlig planert terreng
- g) Inngjerding av tomter samt etablering av forstøttningsmurer er ikke tillatt, og det kan ikke settes opp flaggstang på tomtene.
- h) I området H4 kan det drives caravanplassvirksomhet inntil området skal bebygges.

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.

§ 4 Offentlige Trafikkområder:

4.1 Riksveg 358: veg 1.

Veg 1. er hovedveg for planområdet. Siktsonene i avkjøringene fra riksvegen skal ligge minimum 1 m inn fra vegkantlinje og 160m etter vegen til hver side, slik som vist på planen. Frisiktzone i kryss med riksvegen skal være fri sikt over en høyde på 0,5 m over tilstøtende veg.

4.2 Veg 2

Ny avkjørsel vest for pumpehuset for vann må bygges etter Vegvesenets krav, og være godkjent av Vegvesenet før videre utbygging tilknyttet veg 2 kan starte. Avkjørsel syd for pumpehuset må stenges når ny avkjørsel er etablert. Gang-/sykkelveg fram til veg 2 må være etablert før videre utbygging tilknyttet denne vegen kan starte.

4.3 Annet vegareal

Regulert område skal sikre arealer for fyllings- skjæringsutslag, veggrofter og snølagring, og skal opparbeides som grøntareal. Terrengbearbeiding og beplantningsarbeider skal tilpasses krav til sikt

4.4 Gang og sykkelveg

Regulert område skal sikre trygg ferdsel for gående og syklende innenfor planområdet.

§ 5 Fareområde.

Regulert fareområde er tilknyttet høyspentledning gjennom område HI. Sikkerhetssonen for høyspentledninger er angitt på reguleringskartet med skråkravur. I dette området er det forbudt å sette opp bygninger av enhver art. Innenfor fareområdet skal alle terrengmessige tiltak som endrer høydeforholdene forelegges ledningseier for godkjenning før igangsettingstillatelse for byggetiltak kan gis.

§ 6 Spesialområder

6.1 Frisiktsone veg.

Frisiktsonen i avkjøringene fra riksvegen til veg 2, 3 og 4 skal være som vist på plankartet: 10 meter inn fra vegkant og 160 meter etter riksvegen til begge sider.

6.2 Alpin område

- a) Innenfor området skal det være heisanlegg, bakker, bygninger og annet som er nødvendig for anleggets drift.
- b) Det kan innpasses forretning for dagligvarer og annen turistservice sommer som vinter
- c) Det skal tilrettelegges parkeringsplasser som tilsvarer anleggets beregnede kapasitet.
- d) Utbygging av bygninger, parkeringsplasser og andre anlegg skal foregå etter godkjent situasjonsplan i hht § 2.3.
- e) Skibakkene skal tilsås.

6.3 Friluftsområde: F1 - F2 - F3 · F4

- a) Friluftsområdene skal sikre verneverdig terreng, vegetasjon og landskapsestetiske verdier. De skal videre sikre tilgjengelighet internt i byggeområdene og til omkringliggende landbruks-, natur- og friluftsområder.
- b) Vegetasjonen i friluftsområdene skal skjøttes på en skånsom måte. Snauhogst tillates ikke. Eventuell tynning skal godkjennes av Drangedal kommune.
- c) I området F1 skal det etableres terreng voll med vegetasjon som buffer mellom byggeområdet C1 og alpinområdet.

6.4 Privat veg: Veg 2· Veg 3- Veg 4

- a) Vegene er regulert til formålet Privat adkomstveg og er samleveger for byggeområdene: Veg 2 for områdene C1, H1, H2 og H3, Veg 3 for Spesialområde Alpinområde og Veg 4 for H4. Alle vegene skal ha bredde på 4 m med 0,5 m skulder på hver side.
- b) Adkomstvegene kan nyttes som trase for ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tvkabler.
- c) Vegene må ikke på noe sted ha brattere stigning enn 1:8.

6.5 Anlegg for vann, VA 1

Området inneholder kommunalt vann anlegg

Vedtekter for eierseksjonssameie: Gautefallheia II sameie

Organisasjonsnummer: 821 693 802

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn: Gautefallheia II sameie

Betegnelse: Gnr. 44 bnr. 202, seksjon 1-20 i Drangedal kommune

Adresser: Bjønndalsveien 11 og 13, 3750 Drangedal

2. Styret

Styret skal ha fire medlemmer som velges på årsmøtet.

Styreleder velges separat.

3. Ordensregler

Sameiet følger ordensregler gitt av Gautefall Skisenter i forbindelse med utleieplikten.

Sjenerende støy skal ikke forekomme etter kl 23:00.

4. Fasader og strukturelle endringer

Utvendige endringer av fasader og strukturelle endringer skal ikke utføres før styret og eventuelt naboer har godkjent planene.

5. Gebyr ved eierskifte

Ved eierskifte skal den som selger sin seksjon betalte et beløp pålydende kr 1 500 til sameiet for å dekke omkostninger og merarbeid i denne forbindelse.

Styret

Vedtatt på årsmøtet 29. april 2023

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 rabbert 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 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

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.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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 5 500/4 100/6 400 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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Bjørndalsveien 11F, 3750 DRANGEDAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GURO HANA | Eiendomsmegler | **942 54 652**

Guro.Hana@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00