



Rytterspranget, Drangedal

Stor fritidstomt first line- unik mulighet

Prisantydning: **4 750 000** / Totalpris: **4 884 620**



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Rytterspranget, Drangedal

Prisantydning: kr. 4.750.000,-

Omkostninger: kr. 134.620,-

Totalpris: kr. 4.884.620,-



HYTTETOMT
SELVEIER



EIET TOMT
2491 M²



SØRMEGLEREN

HELJAR HOGNER | Eiendomsmegler / Fagansvarlig | 46 80 63 69 | heljar@sormegleren.no

KRAGERØ | Storgata 16 | 35 98 11 00 | sormegleren.no



RYTTERSPRANGET

OM EIENDOMMEN

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Tomten er ikke bebygd.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ikke utarbeidet egenerklæring da det er en ubebygd tomt.

BELIGGENHET

ADKOMST

Det er kjørevei helt frem til tomtegrensen i dag. Denne eiendommen grenser til Rytterspranget kafe, og ved besiktigelse kan man parkere ved kafeen.

BELIGGENHET

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Rytterspranget, og tomten ligger i fremste rekke mot skibakkene. Her har du gode sol- og utsiktsforhold. Rytterspranget er et av de nyeste hyttefeltene på Gautefall, og er et område i medvind. Her har du ski-in/ski-out, og alle moderne fasiliteter i hytta for øvrig. Her foregår det for tiden utbygging av nye hytter, og dette nyter andre hytteeiere godt av. Området har egen kafé med ski-in/ski-out, der du kan få en pause fra dagen i bakken med noe godt å spise og drikke. Kafeen har også de siste sesongene hatt svært populære arrangementer på kveldstid, der hyttefolk fra hele Gautefall har vært samlet til hyggelige lag.

Gautefall Alpinsenter byr på 14 nedfarter, 1 kjelkebakke, eget skileikområde og barnebakke med skibånd. Med 1 6-seters stolheis ekspress, 5 skitrekke og 1 skibånd er det lagt til rette for alle nivåer og høy heiskapasitet. På Gautefall Alpinsenter finner du også en terrangepark med verdens første WildPipe og Norges best utbygde snøkanonanlegg. Bakkene varierer i lengde fra 350 til 1.200 meter og ved hotellet er det et flott helårs biathlon anlegg for langrenn- og skiskytingsentusiaster. Kombinert med lange og varierte langrennsløyper er opplevelsen komplett. I sommerhalvåret innbyr Gautefall til lange gå- og bærturer i et variert og flott terreng.

På heia er du også sikret å finne et godt fiskevann dersom man liker dette. Det er også lange og flotte løyper for terrengsyklistene. Løypene kan man i stor grad takke Canvas Hotel i Nissedal for. Hotellet tar utgangspunkt i løypene, og

tilbyr turister en unik opplevelse på telt-hotell med fokus på terrengsykling i et av Norges mest varierte naturlandskap.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet et lite handelssenter i Drangedal, med kolonialbutikk, apotek, vinmonopol og gavebutikk, samt en koselig kafe.

TOMT

Areal: 2 491 kvm, Eierform: Eiet tomt

Med en unik plassering har vi denne store hyttetomten for salg. Her kan den store hyttedrømmen realiseres på det som må kalles "kongetomten" på Rytterspranget på Gautefall.

Her kan man sette opp sin drømmehytte eller dele opp til flere tomter for flere hytter med unik plassering. Alpinbakker, langrennsløyper, tur og sykkelstier og alle Gautefalls fasiliteter et stavgak utenfor hyttetomten

PARKERING

Det vil være rikelig med plass til parkering på egen tomt.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til fritid, tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for Grønlihallen i Drangedal kommune gnr./ bnr .44 / 133", datert .26.02.2007. 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.

Viser til punkt § 1 i reguleringsbestemmelsene hvor det står følgende:

"§1. Generelle bestemmelser.

1.1 Reguleringsbestemmelser gjelder for området markert med planbegrensning på plankart i målestokk 1:2000.

1.2 Området er regulert i henhold til Plan- og bygningslovens §25 til følgende formål.

A: Hytter H1, H2, H4 og H6

B: Område for forretning F1

C: Privatadkomstvei og fortau Vei 1/Rytterveien

D: Turveg

1.3 Bebygd areal skal begrenses til BYA=35%."

For mer informasjon se dokument i vedlegg til prospekt.

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.

VEI / VANN / AVLØP

Det ligger offentlig infrastruktur i området, og eiendommen tilkobles til det offentlige nettet når tomten skal bebygges. Kostnader til påkobling, graving etc. er kjøpers ansvar.

HEFTELSE / RETTIGHETER

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.

KONSESJON

Eiendommen er en ubebygd tomt og derfor må egenerklæring om konsesjonsfrihet fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. 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.

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

4 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

11 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

118 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 750 000,-))

134 620,- (Omkostninger totalt)

4 884 620,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Det er p.t. ikke noen offentlige avgifter knyttet til eiendommen, da det er en ubebygd tomt. Ved bebyggelse av tomten må kjøper påregne offentlige avgifter som vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt.

EIENDOMSSKATT

Det vil tilkomme eiendomsskatt, men dette fastsettes først etter at eiendommen er bebygd.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Det er pliktig medlemskap i veilaget, som sørger for vedlikehold og snømåking av veien. Dette utgjør en årskostnad på kr 8.445,- for sesongen 2021/2022. Denne årskostnaden indekseres årlig iht. relevant SSB-indeks for veivedlikehold.

FORMUESVERDI

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter nyberegningmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeter prisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Rytterspranget, Gnr. 44 Bnr. 301 i Drangedal kommune.

BOLIGTYPE

Hyttetomt

EIERFORM

Selveier

SELGER

Gautefall Alpineiendom AS v. Bjørn Halvor Roalstad
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 46 80 63 69.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

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.

LOVVERK

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 bygningsfagkyndig 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.

HVITVASKING

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 kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. 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 har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

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

OPPGJØR

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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

77-22-0018

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglers hjemmeside www.sormegleren.no/77-22-0018. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Fagansvarlig Heljar Hogner, tlf. 46 80 63 69

VEDERLAG

Oppgjør (Kr.4 500)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 4 750 000,-) (Kr.37 500)
Tilrettelegging (Kr.9 500)
Totalt kr. (Kr.52 085)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

Sist oppdatert 07. februar 2022



Gnr. 44 / Bnr. 301

Høyde over havet

560 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 59 min	🚗
✈	Drangedal stasjon	28 min	🚗
	Buss, tog	27.4 km	
🚗	Drangedal stasjon	28 min	🚗
	Linje 50	27.4 km	
🚗	Gautefall alpinsenter	22 min	🚶
	Linje 602	1.8 km	
🚗	Gautefall hotell	4 min	🚗
	Linje 131, 602	2.2 km	

Avstand til byer

Kragerø	1 t 9 min	🚗
Porsgrunn	1 t 20 min	🚗
Skien	1 t 23 min	🚗
Arendal	1 t 37 min	🚗
Oslo	3 t 12 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Treungen Supercharger	17 min	🚗
🚗	Treungen	17 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 281 m
- 142 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 6



Aktiviteter

Lego lekeplass	23 min	🚶
Gautefall Alpinsenter - Akebakke	5 min	🚗
Aktivitetsleir på Gautefall	5 min	🚗
Gautefall Feriesenter	10 min	🚗
Pipo Indoor Playground	18 min	🚗

Sport

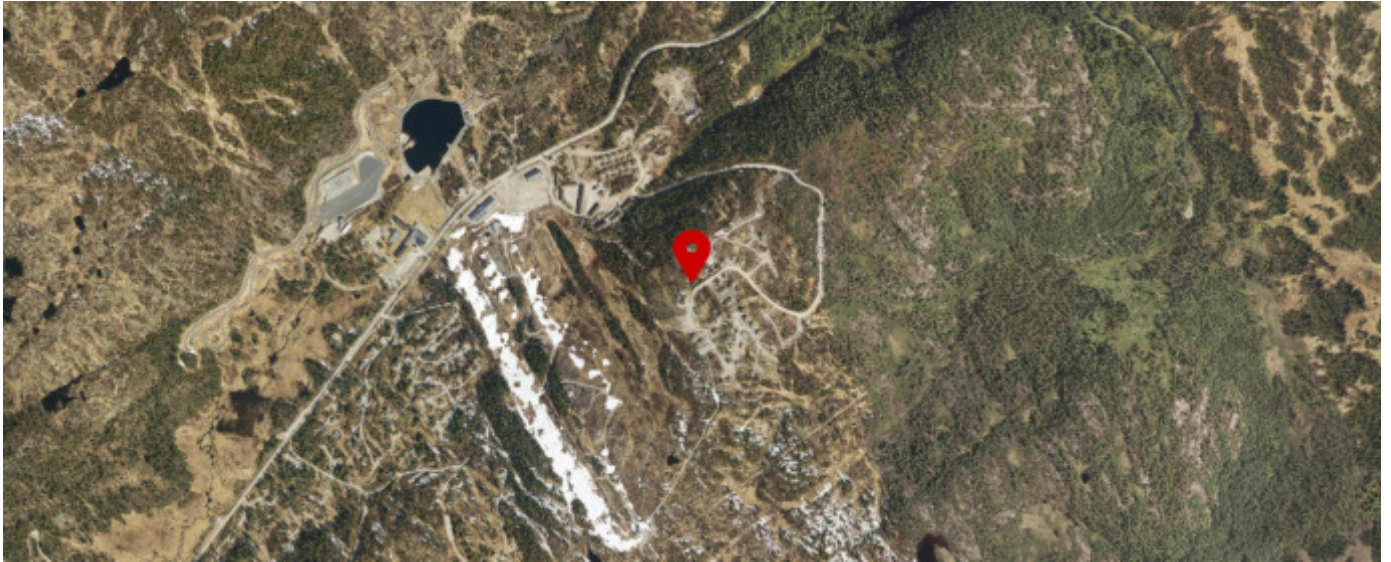
🏀	Fjelltun leirskole balløkke	8 min	🚗
	Ballspill	5.5 km	
🏐	Bostrak sandvolleyballbane	17 min	🚗
	Sandvolleyball	15.7 km	

Dagligvare

Coop Prix Treungen	17 min	🚗
PostNord	16.5 km	
Spar Treungen	18 min	🚗
Post i butikk	16.7 km	

Varer/Tjenester

🏪	Apotek 1 Drangedal	29 min	🚗
---	--------------------	--------	---



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Sormegleren avd. Kragero kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Lene Waasjø

Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 07 79
Mob.: 481 62 074
lene.waasjo@sor.no



Arve Bohlin

Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 03 58
Mob.: 979 94 299
arve.bohlin@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 11 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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 2 200/2 600/2 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.



Eiendom:

Rytterspranget, 3750 Drangedal

Gnr. 44 Bnr. 301 i Drangedal kommune

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.

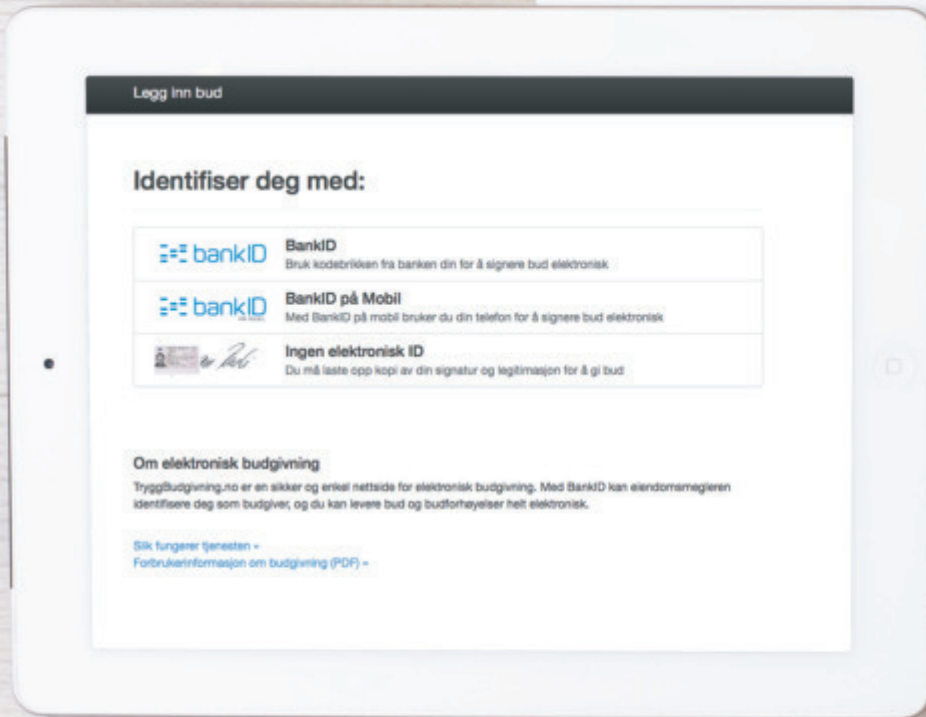
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmeglere.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



HELJAR HOGNER | Eiendomsmegler / Fagansvarlig | 46 80 63 69 | heljar@sormegleren.no
KRAGERØ | Storgata 16 | 35 98 11 00 | sormegleren.no

DOKUMENT- VEDLEGG

Rytterspranget, 3750 Drangedal



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

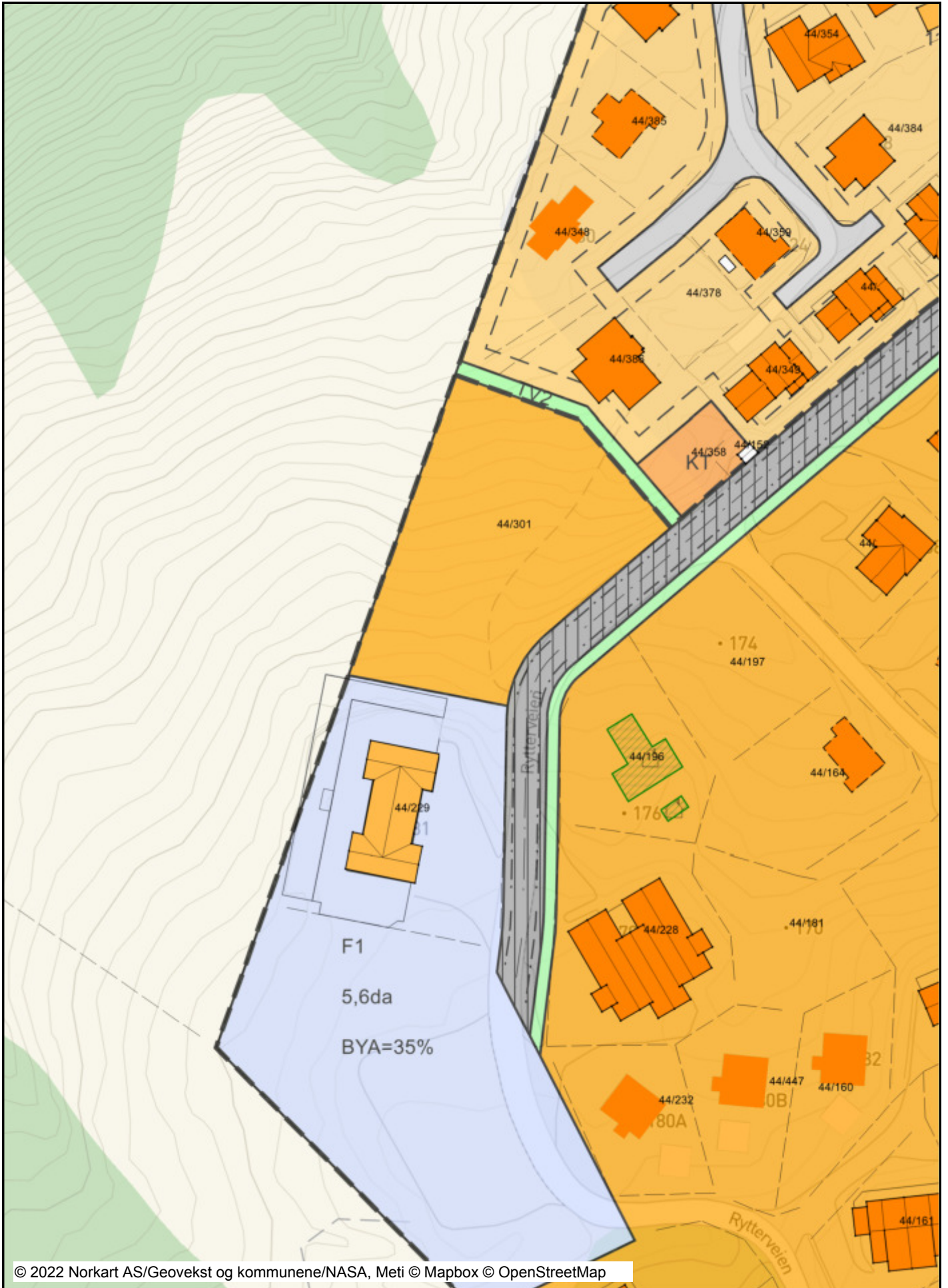


44/301

Dato: 04.02.2022

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985		Abc Godkj. Tiltak	Godkj. Tiltak
	Område for forretning	Omriss Tiltak	Omriss Tiltak
	Område for fritidsbebyggelse	Eiendomsinformasjon	
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål		Eiendomsgrænse
	Områder for herberger og bevertningssteder		Eiendomsteig
	Hotell med tilhørende anlegg	Abc	Gårds- og bruksnummer
	Offentlige trafikkområder	Bygninger	
	Kjøreveg		Fasadeliv
	Annen veggrunn		Bygningsdelelinje
	Gang-/sykkelveg		Grunnmur
	Friluftsområder		Taksprang Bunn
	Turveg		Bygning - Boligbygg
	Skiløype		Bygning - Andre bygg
	Privat veg		Annen bygning
	Friluftsområde (på land)		Bygning punkt
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Takriss
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Trapp inntil bygg, kant
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksor		Veranda
	Vann- og avløpsanlegg		Bygningslinje
	Annet spesialområde		Taksprang
	Felles avkjørsel		Mønelinje
	Felles gangareal		
	Felles parkeringsplass		
	Skytebane		
	Grænse for restriksjonsområde		
	Frisiktsone ved veg		
Reguleringsplan PBL 2008			
	Sikringsonegrænse		
	Angitthensyngrænse		
	Fritidsbebyggelse		
	Fritidsbebyggelse - frittliggende		
	Skiløype		
	Øvrige kommunaltekniske anlegg		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	Kjøreveg		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Parkering		
	Grønnstruktur		
	Naturområde		
	Turveg		
	Friluftformål		
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)		
	Sikringsone - Frisikt		
	Angitthensynsone - Bevaring naturmjø		
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrænse		
	Faresonegrænse		
	Regulert tomtegrænse		
	Byggegrænse		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kantkjørebane		
	Regulert kjørefelt		
	Regulert fotgjengerfelt		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Påskrift feltnavn		
	Påskrift reguleringsformål/arealformål		
	Påskrift areal		
	Påskrift utnytting		
	Påskrift bredde		
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift		
Matrikel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)			
	Godkj. Nybygg		
	Godkj. Tilbygg		

Reguleringsplan for

Grønlihallen i Drangedal kommune, gnr./bnr. 44/133.

Plankart dato: 26.02.2007

Behandling:	Dato:	Sak:
Melding om annonsert planarbeid:	11.01.07	
Vedtak i det faste utvalg for plansaker – 1.gangs behandling:	19.04.07	70/07
Utlagt til offentlig ettersyn: 04.05.07 – 10.06.07		
Vedtak i det faste utvalg for plansaker -2.gangs behandling:	21.06.07	121/07
Vedtak i kommunestyret:	21.06.07	37/07

Forslag til reguleringsbestemmelser med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 26.

Planens formål.

Planens hovedmål er å legge til rette for bygging av hyttefelt med tilhørende anlegg (vei, vann og avløp), kafeteria med utleievirksomhet.

§1. Generelle bestemmelser.

1.1 Reguleringsbestemmelser gjelder for området markert med planbegrensning på plankart i målestokk 1:2000.

1.2 Området er regulert i henhold til Plan- og bygningslovens §25 til følgende formål.

A: Hytter	H1, H2, H4 og H6
B: Område for forretning	F1
C: Privatadkomstvei og fortau	Vei 1/Rytterveien
D: Turveg	Turveg

1.3 Bebygd areal skal begrenses til BYA=35%.

§2. Generelle plankrav.

2.1 Plankrav.

A. Det skal foreligge en overordnet situasjonsplan for hvert av hyttefeltene H1 og H2 før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor hvert felt. Situasjonsplan skal oppdateres med forslag til plassering av bebyggelsen (dersom det planlegges bebyggelse i denne fase), biloppstillingsplasser, avkjørsel fra samleveien, evt. interne veier, terrengendringer, utomhusanlegg og eventuelle anlegg for renovasjon og post m.v før byggetillatelse gis på den enkelte tomt. Planen skal synliggjøre god tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Det skal vises «inngrepsgrense» mot de deler innenfor hvert felt som ikke blir berørt av utbyggingen, og som ikke skal opparbeides. Situasjonsplanen skal vise grøntområder.

Område H4 og H6 skal detaljreguleres før varige tiltak igangsettes innenfor området. Det kan anlegges midlertidig anleggsvei og midlertidig område for masselagring på felt H4 og H6, før detaljregulering, for å redusere trafikkbeklastning på øvrige felt.

B. Nærmere krav til innhold, detaljeringsgrad og framstilling fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Kommunen kan kreve at det skal foretas supplerende terrengmålinger i områder som ikke har tilstrekkelig digitalt kartgrunnlag.

C. Det tillates maks 3 stk. bygninger pr. tomt.

Det kan settes opp en hytte inntil 180m² BYA eller en dobbelthytte inntil 210m² BYA. Det kan settes opp enkeltgarasje/bod i ett plan inntil 35m² BYA. Det tillates opparbeidelse av parkeringsplass på privat tomt, parkeringsareal beregnes ikke i BYA. Det kan settes opp anneks inntil 30m² BYA.

2.2 Søknad om tiltak.

Alle tiltak innenfor planområdet er søknadspliktige i h.h. til PBL.

2.3 Risiko og trygghet.

Det skal sikres tilstrekkelig brannvannsdekking til alle områdene (H1 til H6) i h.h. til kommunale krav.

I fbm. med eventuelle tiltak mot rasfare henvises det til kommuneplanens arealdel.

2.4 Byggeskikk.

Det skal legges torvtak, skifer eller tretak.

Utvendig kledning: stav/laft, villmarkskledning eller annen passende bred trekledning.

Piper skal være rørpiper, pusset mur eller forblendet med naturstein.

Det tillates ikke parabolantener eller flaggstenger. Ved skråninger eller andre steder det av sikkerhetsmessige grunner bør etableres en sikring, tillates oppsetting av gjerde.

Gjerdet skal da være i mørk jordfarge.

2.5 Miljøforhold.

Alle hytter skal ved bygningsmessige tiltak, forebygges mot radonstråling.

§3. Byggeområde for hytter.

3.1 Generelt for byggeområdene H1, H2 og H4.

A. Byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som harmonerer med landskapet og omgivelsene.

B. Takvinkel settes til min.18 grader og maks. 40 grader. Takvinkel måles på hovedbygg og gjelder ikke på oppstugs, arker o.l.

C. Gesimshøyden måles på hovedbygg og gjelder ikke på oppstugs, arker o.l. Det skal være saltak på hovedbygg, krav om saltak gjelder ikke på oppstugs, arker o.l.

Mønehøyde maks. 7,5 meter. Tilleggsbygg skal ikke overstige en gesimshøyde på 2,5 meter og en mønehøyde på 4 meter.

D. Det skal ikke være større høyde enn 0,8 meter fra framtidig terreng og opp til bordkledningen. Byggene skal stå på ringmur – ikke påler.

- E. Det kan bygges sokkeletasje eller kjeller der terrenget er tilpasset slike løsninger. Bestemmelsen i pkt. D ovenfor gjelder.
- F. Avfall skal bringes til container eller oppsamlingssteder.
- G. Byggene skal tilkobles nytt VA anlegg. Overvann skal ledes til terreng.
- H. VA-anlegg skal tilfredsstillere kommunaltekniske krav.
- I. Skjæringer og fyllinger som etableres i løsmasser skal ikke være brattere enn 1:1,15 og skal tilpasses eksisterende terreng i den grad dette er mulig. Terrengmur (tørrmur) av steinblokker kan etableres, men skal godkjennes av kommunen.
- J. Interne adkomstveier skal ikke være brattere enn 16%.

3.2 Generelt for byggeområdene H6.

- A. Byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som harmonerer med landskapet og omgivelsene.
- B. Takvinkel settes til min.18 grader og maks. 40 grader. Takvinkel måles på hovedbygg og gjelder ikke på oppstugs, arker o.l.
- C. For hytter: Gesimshøyde maks 4,5 meter. Gesimshøyden måles på hovedbygg og gjelder ikke på oppstugs, arker o.l. Hytter skal ha saltak på hovedbygg, krav om saltak gjelder ikke på oppstugs, arker o.l. Mønehøyde maks.7,5 meter. Tilleggsbygg skal ikke overstige en gesimshøyde på 2,5 meter og en mønehøyde på 4 meter.
- D. For leiligheter: Gesimshøyde og mønehøyde skal vises på situasjonsplanen.
- E. Det skal ikke være større høyde enn 0,8 meter fra framtidig terreng og opp til bordkledningen. Byggene skal stå på ringmur – ikke påler.
- F. Avfall skal bringes til container eller oppsamlingssteder.
- G. Byggene skal tilkobles nytt VA anlegg. Overvann skal ledes til terreng.
- H. VA-anlegg skal tilfredsstillere kommunaltekniske krav.
- I. Skjæringer og fyllinger som etableres i løsmasser skal ikke være brattere enn 1:1,15 og skal tilpasses eksisterende terreng i den grad dette er mulig. Terrengmur (tørrmur) av steinblokker kan etableres, men skal godkjennes av kommunen.
- J. Interne adkomstveier skal ikke være brattere enn 16%.
- K. I område H6 kan det tillates bygging av både leiligheter og hytter.
- L. Det kan bygges sokkeletasje eller kjeller der terrenget er tilpasset slike løsninger. Bestemmelsen i pkt. E ovenfor gjelder.

§4. Område for forretning(F1)

- 4.1** Område for forretning skal/kan tilrettelegges for servering og utleievirksomhet.
- 4.2** Det skal opparbeides p-plasser i h.h. til kapasitet på besøkende.
- 4.3** Bebyggelsesplan med p-plasser skal godkjennes av kommunen.

§5. Adkomstvei og fortau (Vei 1/Rytterveien)

- 5.1** Adkomstvei og fortau er regulert til privat vei, og skal tjene som, samlevei for hytteområdene H1 og H6, samt område forretning(F1) og adkomst til høydebasseng til vannforsyning.
- 5.2** Regulert område skal sikre arealer for skjærings-og fyllingsutslag med nødvendig areal til snøopplag.
- 5.3** Regulert område skal sikre trygg ferdsel for gående og syklende innenfor planområdet.
- 5.5** Veiene skal legges slik at det oppnås et tilpasset forhold mellom skjæring og fylling.
- 5.5** Tekniske planer skal godkjennes av kommunen.

§6. Turveg.

- 6.1** Regulert område skal tjene som tursti i sommerhalvåret og skitrassè i vinterhalvåret.
- 6.2** Regulert område skal opparbeides med grusdekke.

Saksprotokoll

Søknad om "mindre endring" av reguleringsbestemmelsene for Grønnlihallen

Arkivsak-dok. 19/00179
Saksbehandler Mona Stenberg Straume

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for plan, teknikk, næring og miljø	21.02.2019	4/19

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-14 vedtas «Mindre endring» av reguleringsplanbestemmelsene for Grønnlihallen. Endringene gjelder:

- **§1 punkt 1.2:** Her tas felt H3, planid 20140005 og H5 Rytterspranget Terrasse planid 20160002 ut av bestemmelsene.
- **§2 punkt 2.1.A:** *Det skal foreligge en overordnet situasjonsplan for hvert av hyttefeltene H1 og H2 før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor hvert felt. Situasjonsplan skal oppdateres med forslag til plassering av bebyggelsen (dersom det planlegges bebyggelse i denne fase), biloppstillingsplasser, avkjørsel fra samleveien, evt. interne veier, terrengendringer, utomhusanlegg og eventuelle anlegg for renovasjon og post m.v før byggetillatelse gis på den enkelte tomt. Planen skal synliggjøre god tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Det skal vises «innregpsgrense» mot de deler innenfor hvert felt som ikke blir berørt av utbyggingen, og som ikke skal opparbeides. Situasjonsplanen skal vise grøntområder.*
- *Område H4 og H6 skal detaljreguleres før varige tiltak igangsettes innenfor området. Det kan anlegges midlertidig anleggsvei og midlertidig område for masselagring på felt H4 og H6, før detaljregulering, for å redusere trafikkbelastning på øvrige felt.*
- **§2 punkt 2.1 C:** *Det tillates maks 3 stk. bygninger pr. tomt. Det kan settes opp en hytte inntil 180m2 BYA eller en dobbelthytte inntil 210m2 BYA. Det kan settes opp enkeltgarasje i ett plan inntil 35m2 BYA. Det tillates opparbeidelse av parkeringsplass på privat tomt, parkeringsareal beregnes ikke i BYA. Det kan settes opp bod/anneks inntil 30m2 BYA.*
- **§2 punkt 2.4:** *Byggeskikk. Det skal legges torvtak, skifer eller tretak. Utvendig kledning: stav/laft, villmarkskledning eller annen passende bred trekledning. Piper skal være rørpiper, pusset mur eller forblendet med naturstein.*
- *Det tillates ikke parabolantenner eller flaggstenger. Ved skråninger eller andre steder det av sikkerhetsmessige grunner bør etableres en sikring, tillates oppsetting av gjerde. Gjerdet skal da være i mørk jordfarge.*
- **§3 punkt 3.1.B og C:**
- *B. Takvinkel settes til min.18 grader og maks. 40 grader. Takvinkel måles på hovedbygg og gjelder ikke på oppstugs, arker o.l.*
- *C. Gesimshøyde maks 4,5 meter. Gesimshøyden måles på hovedbygg og gjelder ikke på oppstugs, arker o.l. Det skal være saltak på hovedbygg, krav om saltak gjelder ikke på oppstugs, arker o.l. Mønehøyde maks.7,5 meter. Tilleggsbygg skal ikke overstige en gesimshøyde på 2,5 meter og en mønehøyde på 4 meter*
- **§3 punkt 3.1 G:** *Byggene skal tilkobles nytt VA-anlegg. Overvann skal ledes til terreng.*
- **§3.1 punkt I:** *Skjæringer og fyllinger som etableres i løsmasser skal ikke være brattere enn 1:1,15 og skal tilpasses eksisterende terreng i den grad dette er mulig. Terrengmur (tørrmur) av steinblokker kan etableres, men skal godkjennes av kommunen.*

- **§3.2 punkt L:** *Det kan bygges sokkeletasje eller kjeller der terrenget er tilpasset slike løsninger. Det skal ikke være større høyde enn 0,8 meter fra framtidig terreng og opp til bordkledningen. Byggene skal stå på ringmur - ikke påler.*
- **§3.2 Generelt for byggeområde H6:** Her er det satt krav til utarbeidelse av detaljregulering, jf. Punkt 2.1 A. Gjelder felt H4 og H6.

Hovedutvalg for plan, teknikk, næring og miljø har behandlet saken i møte 21.02.2019 sak 4/19

Møtebehandling

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for plan, teknikk, næring og miljøes vedtak

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-14 vedtas «Mindre endring» av reguleringsplanbestemmelsene for Grønnlihallen. Endringene gjelder:

- **§1 punkt 1.2:** Her tas felt H3, planid 20140005 og H5 Rytterspranget Terrasse planid 20160002 ut av bestemmelsene.
- **§2 punkt 2.1.A:** *Det skal foreligge en overordnet situasjonsplan for hvert av hyttefeltene H1 og H2 før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor hvert felt. Situasjonsplan skal oppdateres med forslag til plassering av bebyggelsen (dersom det planlegges bebyggelse i denne fase), biloppstillingsplasser, avkjørsel fra samleveien, evt. interne veier, terrengendringer, utomhusanlegg og eventuelle anlegg for renovasjon og post m.v før byggetillatelse gis på den enkelte tomt. Planen skal synliggjøre god tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Det skal vises «inngrepsgrense» mot de deler innenfor hvert felt som ikke blir berørt av utbyggingen, og som ikke skal opparbeides. Situasjonsplanen skal vise grøntområder.*
- *Område H4 og H6 skal detaljreguleres før varige tiltak igangsettes innenfor området. Det kan anlegges midlertidig anleggsvei og midlertidig område for masselagring på felt H4 og H6, før detaljregulering, for å redusere trafikkbelastning på øvrige felt.*
- **§2 punkt 2.1 C:** *Det tillates maks 3 stk. bygninger pr. tomt. Det kan settes opp en hytte inntil 180m² BYA eller en dobbelthytte inntil 210m² BYA. Det kan settes opp enkeltgarasje i ett plan inntil 35m² BYA. Det tillates opparbeidelse av parkeringsplass på privat tomt, parkeringsareal beregnes ikke i BYA. Det kan settes opp bod/anneks inntil 30m² BYA.*
- **§2 punkt 2.4:** *Byggeskikk. Det skal legges torvtak, skifer eller tretak. Utvendig kledning: stav/laft, villmarkskledning eller annen passende bred trekledning. Piper skal være røpiper, pusset mur eller forblendet med naturstein.*
- *Det tillates ikke parabolantener eller flaggstenger. Ved skråninger eller andre steder det av sikkerhetsmessige grunner bør etableres en sikring, tillates oppsetting av gjerde. Gjerdet skal da være i mørk jordfarge.*
- **§3 punkt 3.1.B og C:**
- *B. Takvinkel settes til min.18 grader og maks. 40 grader. Takvinkel måles på hovedbygg og gjelder ikke på oppstugs, arker o.l.*
- *C. Gesimshøyde maks 4,5 meter. Gesimshøyden måles på hovedbygg og gjelder ikke på oppstugs, arker o.l. Det skal være saltak på hovedbygg, krav om saltak gjelder ikke på oppstugs, arker o.l. Mønehøyde maks.7,5 meter. Tilleggsbygg skal ikke overstige en gesimshøyde på 2,5 meter og en mønehøyde på 4 meter*
- **§3 punkt 3.1 G:** *Byggene skal tilkobles nytt VA-anlegg. Overvann skal ledes til terreng.*
- **§3.1 punkt I:** *Skjæringer og fyllinger som etableres i løsmasser skal ikke være brattere enn 1:1,15 og skal tilpasses eksisterende terreng i den grad dette er mulig. Terrengmur (tørrmur) av steinblokker kan etableres, men skal godkjennes av kommunen.*

- **§3.2 punkt L:** *Det kan bygges sokkeletasje eller kjeller der terrenget er tilpasset slike løsninger. Det skal ikke være større høyde enn 0,8 meter fra framtidig terreng og opp til bordkledningen. Byggene skal stå på ringmur - ikke påler.*
- **§3.2 Generelt for byggeområde H6:** Her er det satt krav til utarbeidelse av detaljregulering, jf. Punkt 2.1 A. Gjelder felt H4 og H6.



Drangedal kommune

Ledningskart

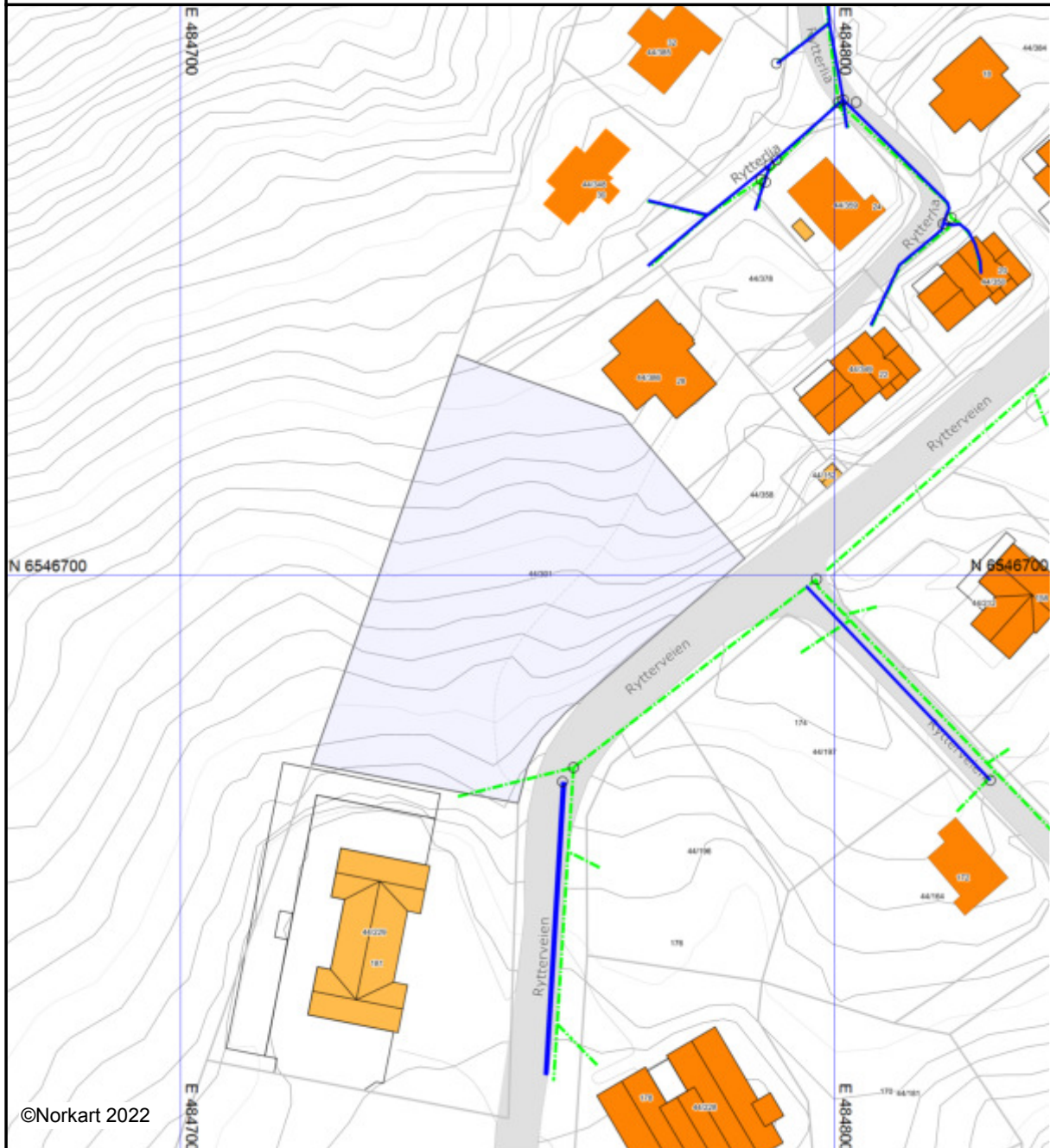
Eiendom: 44/301
Adresse:
Dato: 04.02.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2022

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Gnr. 44 / Bnr. 301

Høyde over havet

560 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 59 min	🚗
🚏 Drangedal stasjon	28 min	🚗
Buss, tog	27.4 km	
🚏 Drangedal stasjon	28 min	🚗
Linje 50	27.4 km	
🚏 Gautefall alpinsenter	22 min	🚶
Linje 602	1.8 km	
🚏 Gautefall hotell	4 min	🚗
Linje 131, 602	2.2 km	

Avstand til byer

Kragerø	1 t 9 min	🚗
Porsgrunn	1 t 20 min	🚗
Skien	1 t 23 min	🚗
Arendal	1 t 37 min	🚗
Oslo	3 t 12 min	🚗

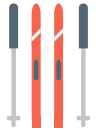
Ladepunkt for el-bil

🚗 Treungen Supercharger	17 min	🚗
🚗 Treungen	17 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 281 m
- 142 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 6



Aktiviteter

Lego lekeplass	23 min	🚶
Gautefall Alpinsenter - Akebakke	5 min	🚗
Aktivitetsleir på Gautefall	5 min	🚗
Gautefall Feriesenter	10 min	🚗
Pipo Indoor Playground	18 min	🚗

Sport

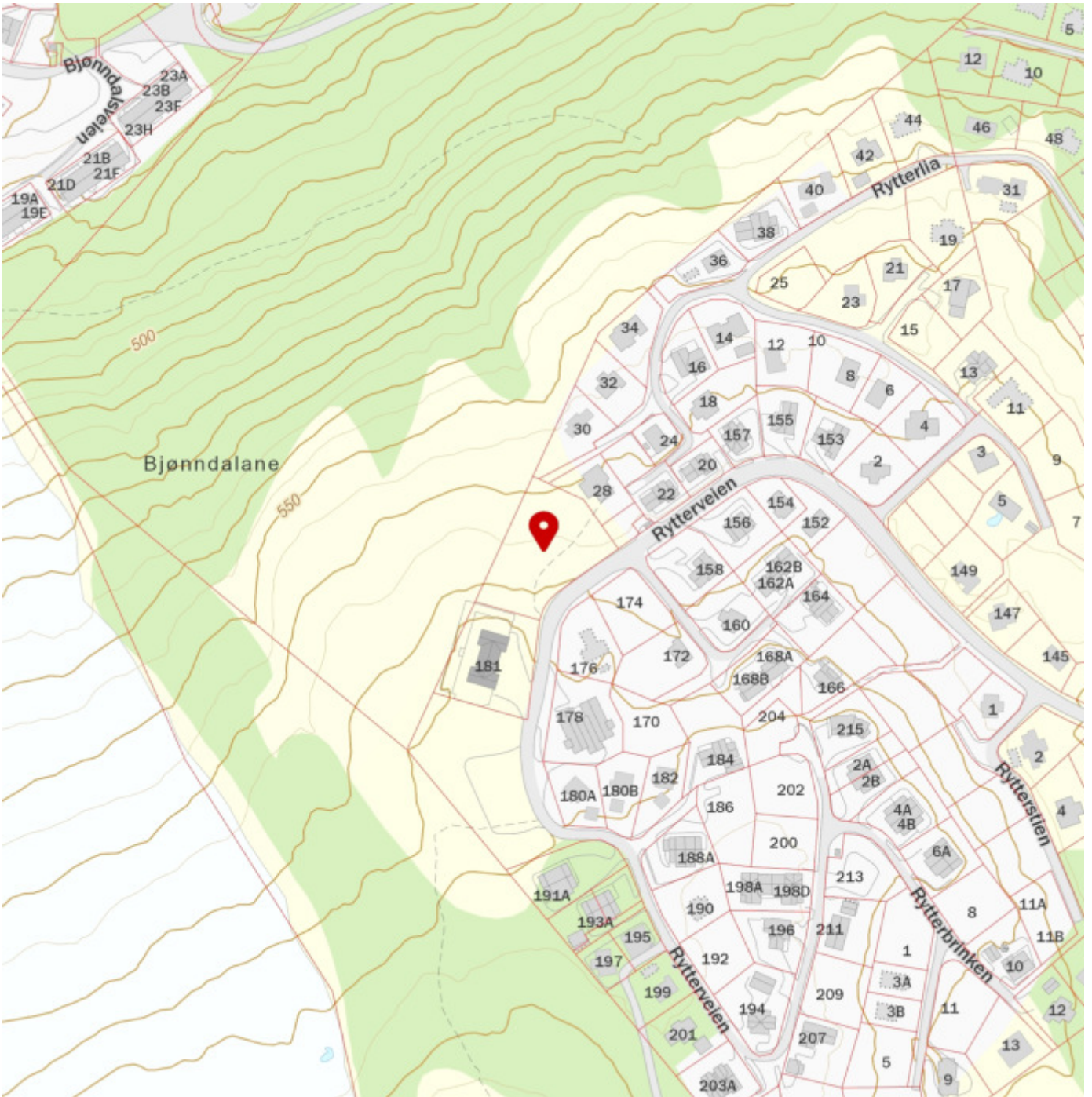
🏀 Fjelltun leirskole balløkke	8 min	🚗
Ballspill	5.5 km	
🏐 Bostrak sandvolleyballbane	17 min	🚗
Sandvolleyball	15.7 km	

Dagligvare

Coop Prix Treungen	17 min	🚗
PostNord	16.5 km	
Spar Treungen	18 min	🚗
Post i butikk	16.7 km	

Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Drangedal	29 min	🚗
----------------------	--------	---



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Sormegleren avd. Kragero kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



HELJAR HOGNER | Eiendomsmegler / Fagansvarlig | 46 80 63 69 | heljar@sormegleren.no
Sørmeglere AS avd. Kragerø | Storgata 16 | 35 98 11 00 | <https://sormegleren.no/avdeling/Kragero>