

Gautefallveien 1124S

Drangedal – Drangedal



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



SØRMEGLEREN

sormegleren.no



Området
Drangedal

Adresse
Gautefallveien 1124S

Prisantydning
kr 1 690 000,-

Omkostninger: **kr 58 720,-**

Totalpris: **kr 1 748 720,-**

Kommunaleavgifter: **kr 15 482,69**

Formuesverdi: **kr 537 000,-**

Primærrom: 49 m²
Bruksareal: 49 m²

Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1978
Soverom: 1
Rom: 3
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Festet fellestomt
Tomteareal: 1340 m²



Guro Hana
Eiendomsmegler

94 25 46 52
guro@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Kragerø
Storgata 16
35 98 11 00
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GAUTEFALLVEIEN 1124S

BESKRIVELSE

Gautefallveien 1124 S er en gjennomført, stilren andelsleilighet i første etasje av et sidebygg til Gautefall turisthotell. Med skisenter og et fantastisk helårs turterreng rett utenfor døren ligger alt til rette for aktive utedager for alle aldersgrupper. I tillegg har leiligheten en egen, overbygd terrasse på 16 kvm hvor man kan grille, slappe av og kose seg. Bilen kan parkeres på stor, felles gårdsplass rett utenfor leiligheten.

Leiligheten ble fullstendig renoveret i 2022 og er moderne innredet. Fra terrassen er det inngang til en tiltalende stue med åpen kjøkkenløsning. Stuen har plassbygd garderobe, og på det stilige kjøkkenet er det hvitevarer og barløsning med sitteplasser. Videre har leiligheten et soverom, en sovealkove og et lekkert bad, utstyrt med regnfallsdusj og gulvvarme.

OM EIENDOMMEN

INNHold

Planløsning

1. etasje: Entré/stue/kjøkken, gang, bad/wc, soverom og sovealkove.

STANDARD

Entré/stue

Leiligheten har inngang via terrassen til en tiltalende stue med åpen kjøkkenløsning. Rett ved inngangen er det en plassbygget garderobeløsning til yttertøyet og lengre inn er det rom for sofagruppe og tv-løsning.

Hele leiligheten ble for øvrig renoveret i 2022 og har et moderne, stilfullt uttrykk med slette, gråmalte vegger og listefritt til tak. Taket er hvitmalt og utstyrt med downlights. På gulvet er det store, beige fliser som gjør det bekymringsløst å gå inn med turstøvler eller skiutstyret på.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger innerst i stuen og har et stramt, moderne uttrykk som kler leiligheten godt. Innredningen har en smart U-form med takhøye skap, gode arbeidsflater så flere kan lage mat og fire sitteplasser ved barløsning mot stuen. Over barløsningen er det stilige, sorte pendler.

Benkeplatene er i hvit laminat og har nedfelt sort oppvaskkum i kompositt og pop-up stikkontakter. Alle skapene har glatte, mørke folierte fronter og i nisje er

det matchende kjøøl/frys. Hvitevarer som koketopp med ventilator, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert.

Bad/wc/vaskerom

På det lekke, nyrenoverte badet er det lune farger hentet fra naturen utenfor, komplettert med kraner og detaljer i sort. På veggene er det grå flisplater og gulvet er lagt med store, beige fliser i samme stil som i øvrige rom. Det er downlights, vegghengt toalett og varmekabler for deilig komfort.

Bak en dusjvegg i glass er det nedsenket dusjhjørne med elektrisk avtrekksvifte, hånddusj og deilig regnfallsdusj. Rommet har også en mørk skuffeseksjon med håndvask og et stort speil med integrert belysning over.

Soverom og garderobe

Fra gangen flyter de sandfargede flisene sømløst over til soverom og sovealkove som skjermes med skyvedører. På soverommet er det duse gråmalte vegger, en fondvegg i blått og listefrie overganger til himlingen. Mellom to veggmonterte hyller er det plass til seng, og det er dagslys fra et vindu.

I sovealkoven er det plass til køyeseng og en sittebenk, eller garderobeskap, om det ønskes. På en gråmalt fondvegg er det montert hyller til hver seng. Resten av veggene er malt hvite. Begge rommene er også utstyrt med downlights og knagger.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 49 kvm, Bruksareal: 49 kvm Sekundærrom: 0 kvm.

Bra. pr. etasje.: 1. etg. 49m²

P-rom inkl: Stue/kjøkken, gang, bad, soverom, sovealkove

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1978 i følge Drangedal kommune.

OPPVARMING

Oppvarming - Teknisk

Leiligheten oppvarmes med elektrisitet og det er varmekabler på badet. Det er mekanisk ventilasjon, i tillegg er det elektrisk styrt vifte på badet og

kjøkkenventilator. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2022 og sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenken og har et volum på 120 liter. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

DIVERSE

Kort fortalt

- Gjennomgående fritidsleilighet.
- 1. etasje i sidebygg til hotellet.
- Rett ved skisenter og turterreng.
- Leiligheten ble renoverert i 2022.
- Lekre gulvfliser og trendy farger.
- Velplasserte downlights i alle rom.
- Parkering på stor, felles p-plass.
- Overbygget terrasse på 16 kvm.
- Stue med sofakrok og garderobe.
- Kjøkken i åpen løsning med stue.
- Moderne kjøkken med barløsning.
- Samtlige hvitevarer medfølger.
- Lekkert bad med regnfallsdusj.
- Et soverom og en sovealkove.
- Plass til skap på soverommet.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny 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 Ramberg takst den 17.03.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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:

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Jorunn Raddum for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet nr 19 med adresse Gautefallveien 1124 S i Drangedal Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport. Det er gitt TG: 3 på brannsikkerhet, ut over dette viser en til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen. Ut over det

registrerte avvik så fremstår leiligheten med et hovedinntrykk som er meget bra. Leiligheten er nylig renoverert og har således lite bruksslitasje. Man må påregne vanlig vedlikehold.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 / Store eller alvorlige avvik

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

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

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i naturskjønne omgivelser på Gautefall, vest i Drangedal kommune. Gautefall er en sann fritidsdrøm året rundt, og her er det 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 i et sidebygg til Gautefall turisthotell, rett ved ett 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 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 sykkeløyper. Legg gjerne turen til Himmelfjell, Jørundskårheia, Grønnlifjell og Reinsvassnuten. Er du glad i å fiske kan du prøve lykken i en rekke bekker og elver.

GAUTEFALLVEIEN 1124S

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.

TOMT

Areal: 1 340 kvm, Eierform: Festet fellestomt
Uteområde

Leiligheten ligger midt i et fritidseldorado med flust av utendørs aktiviteter gjennom året, perfekt for alle aldersgrupper. I tillegg har leiligheten en dels overbygd terrasse på 16 kvm hvor man kan slappe av, grille og nyte solen i lune omgivelser. Terrassen har betonggulv, høy levegg av spiler på den ene siden og spilerekkverk i front.

PARKERING

Det er gode parkeringsmuligheter på stor, felles parkeringsplass rett foran leiligheten. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til fritid, tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for del av Gautefallheia", datert 15.06.1994. 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.

Gjeldende reguleringsplan ligger vedlagt i prospektet

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

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.

UTLEIE

Utleieavtalen ligger vedlagt i vedlegg til salgsoppgaven for mer informasjon vedrørende utleie.

"Eiendommen inngår som en del av utleikonseptet i Booking-Gautefall Skisenter AS i de periodene hvor eier ikke har avtalt egenbruk. Ved utleie skal det betales 70% til utleier av den til en hver tid avtalte leie etter fradrag av mva. Alle andre kostnader som f.eks. strømforbruk, vedlikehold og snørydding, dekkes av eier selv."

ENERGIATTEST

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G. Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått. Bygget har ikke en gyldig energiattest.

ODEL

Ingen odel.

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. Sørmeegleren 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.

OM SAMEIET

FORRETNINGSFØRER

magnus knudsen

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

1 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

42 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 690 000,-))

58 720,- (Omkostninger totalt)

1 748 720,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 15 482,69 pr. år

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 6 750,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter: kr. 15 482,69 pr. år.

Kommunale avgifter inkluderer følgende:

- Vann forbuk næring
- Årsgebyr vann næring
- Avløp forbuk næring
- Årsgebyr avløp næring
- Eienedomsskatt næring

Strøm: Forbruk i 2022 var 3532 kWh.

Det går ca +/- 50 kWh pr. dag ved bruk om vinteren. Ellers veldig lite.

Internett og TV: kr. 649,- pr. mnd. (Altibox)

Sameiet har frem til nå ikke noen faste felleskostnader. Eierne har gått inn med et lite innskudd ved behov. Nå er det bestemt at det skal betales inn kr. 25 00,- pr leilighet 2 ganger i året til å dekke forsikring, honorar til

regnskapsfører, kontroll av brannalarm samt evt uforutsette kostnader.

I tillegg kommer festeavgiften 1500,-.

FELLESKOSTNADER

Sameiet har frem til nå ikke noen faste felleskostnader. Eierne har gått inn med et lite innskudd ved behov. Nå er det bestemt at det skal betales inn kr. 2 500,- pr leilighet 2 ganger i året til å dekke forsikring, honorar til regnskapsfører, kontroll av brannalarm samt evt uforutsette kostnader.

I tillegg kommer festeavgiften 1500,-.

FORMUESVERDI

Kr. 537 000,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Gautefallveien 1124S, Gnr. 44 Bnr. 302 Snr. 19 i Drangedal kommune. Sameiebrøk: 1/24.

BOLIGTYPE

Fritidseiendom

EIERFORM

Eierseksjon

SELGER

Per Dag Hole

Jorunn Raddum

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:

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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 94 25 46 52.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

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. Sørmeqleren 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAGSNUMMER

77-23-0024

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 Sørmeqleren's hjemmeside www.sormegleren.no/77-23-0024. 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

Provisjon (forutsatt salgssum: 1 690 000,-) (Kr.80 000)

Tilrettelegging (Kr.10 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Digital grunnpakke (Kr.7 600)

Energimerking av eiendom (Kr.1 500)

Oppgjør (Kr.10 900)

Overtakelse av eiendom (Kr.1 500)

Totalt kr. (Kr.112 985)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 29.11.2023



Velkommen til Gautefallveien 1124S









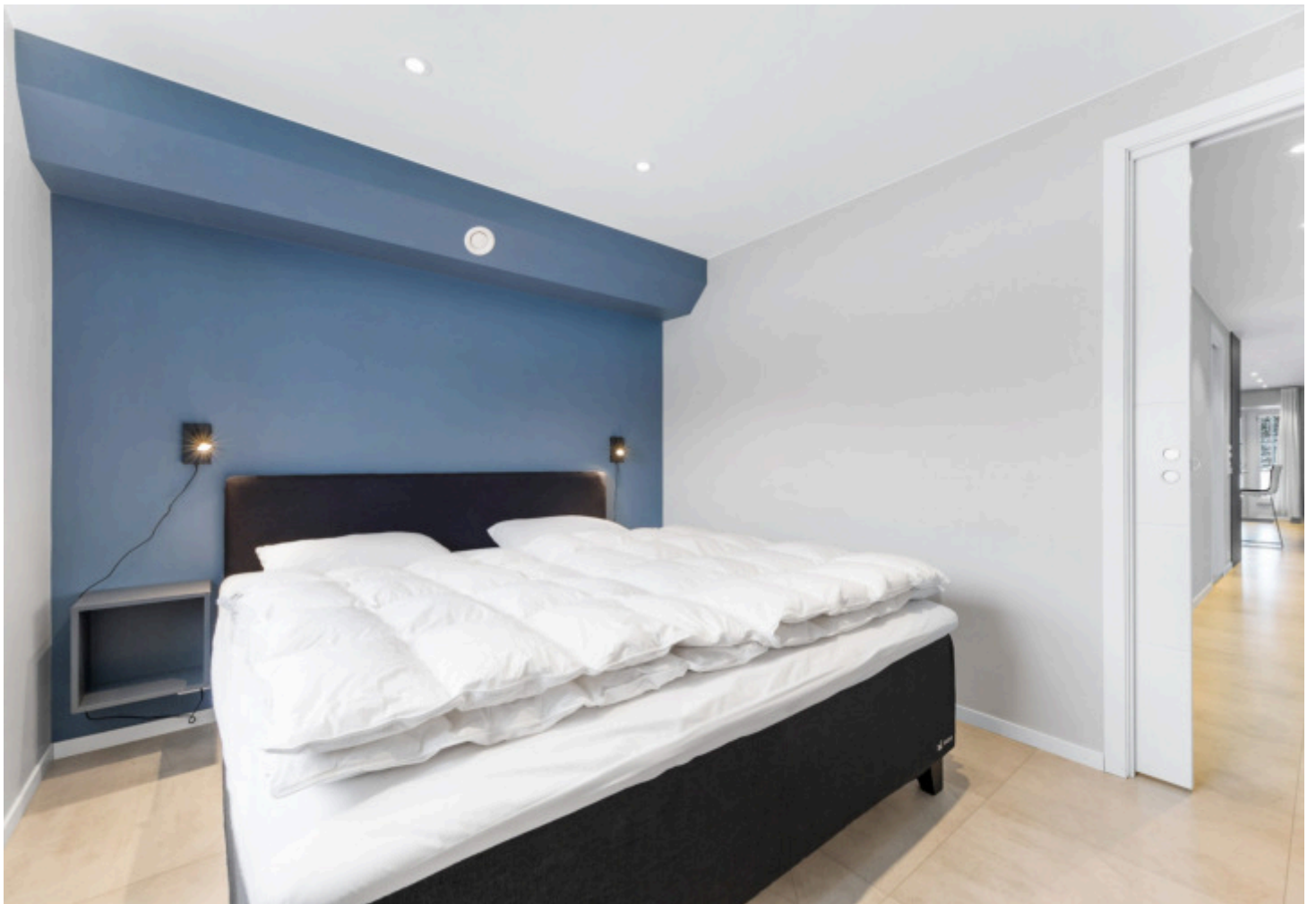












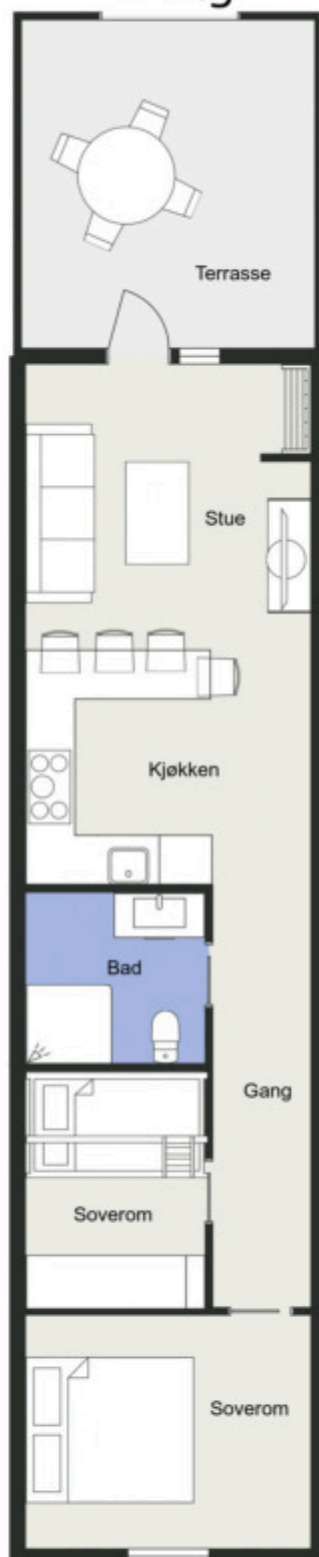






Gautefallveien 1124 nr 19

1. Etg



Eileen
EILEEN STULÉN | BOLIG, STYLING, FOTO OG FILM

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.







Ønsker du visning? Ta kontakt med eiendomsmeglerfullmektig Guro Hana, på tlf.9425 4652, for nærmere avtale.







Gautefallveien 1124S

Høyde over havet

466 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 55 min	🚗
🚏	Drangedal stasjon	25 min	🚗
	Buss, tog	26.1 km	
🚏	Drangedal stasjon	25 min	🚗
	Linje F5	26.1 km	
🏠	Gautefall hotell	0.1 km	
	Linje 131, 602		
🏠	Gautefall alpinsenter	4 min	🚶
	Linje 602	0.3 km	

Avstand til byer

Kragerø	1 t 5 min	🚗
Porsgrunn	1 t 17 min	🚗
Skien	1 t 18 min	🚗
Arendal	1 t 32 min	🚗
Oslo	3 t 3 min	🚗

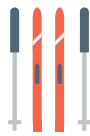
Ladepunkt for el-bil

🚗	Skagerak Energi Gautefall Skisenter	8 min	🚶
---	-------------------------------------	-------	---

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 75 m



Alpin

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



Aktiviteter

Aktivitetsleir på Gautefall	2 min	🚶
Gautefall Alpinsenter - Akebakke	3 min	🚶
Lego lekeplass	3 min	🚶

Sport

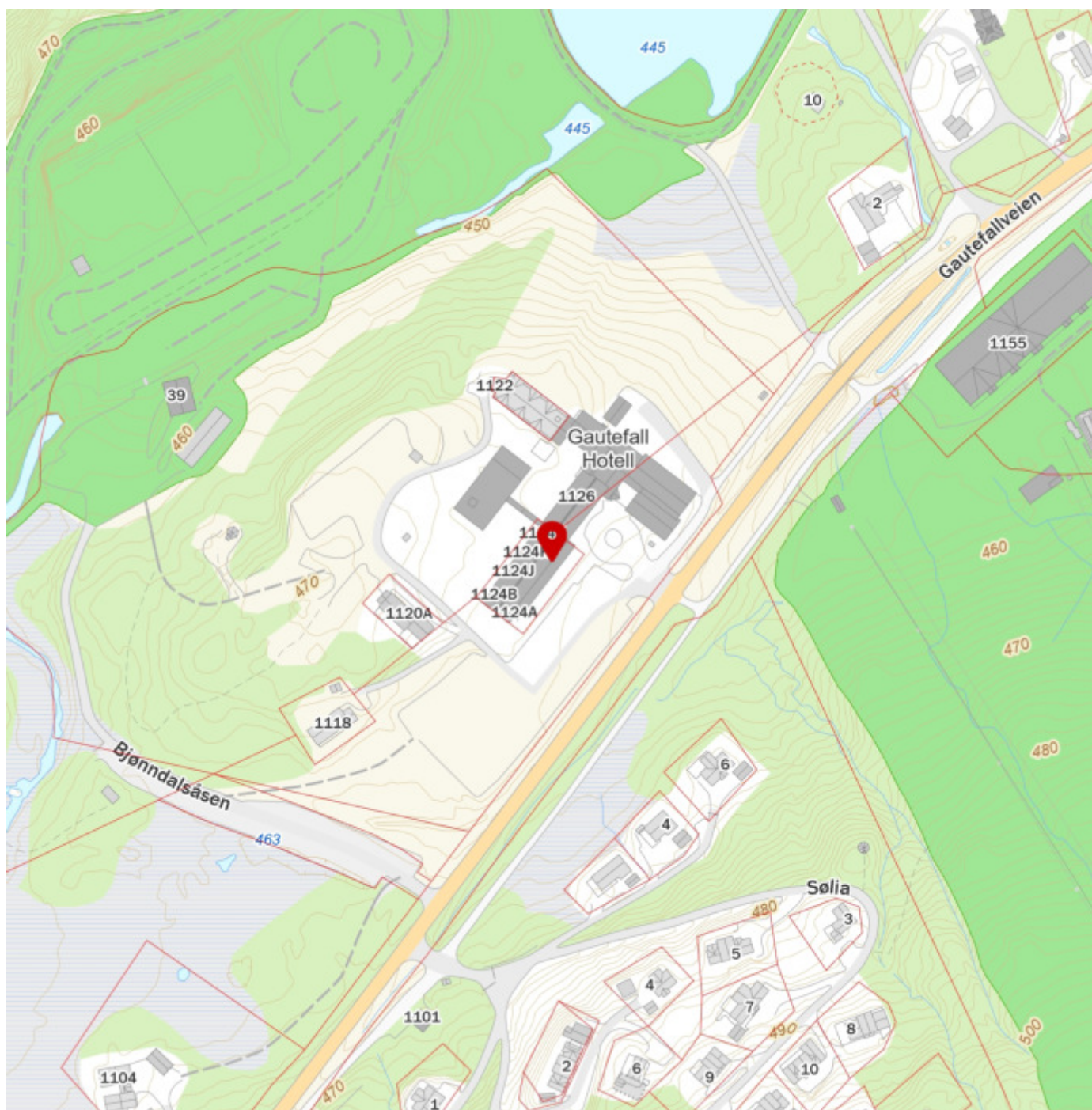
⚽	Fjelltun leirskole balløkke	5 min	🚗
	Ballspill	4.2 km	
⚽	Bostrak sandvolleyballbane	14 min	🚗
	Sandvolleyball	14.4 km	

Dagligvare

Coop Prix Treungen	13 min	🚗
PostNord	14.4 km	
Spar Treungen	14 min	🚗
Post i butikk	14.6 km	

Varer/Tjenester

🏪	Apotek 1 Drangedal	26 min	🚗
🌿	Drangedal Vinmonopol	26 min	🚗



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



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 **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

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”

Rett 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Gautefallveien 1124S, 3750 Drangedal

Gnr. 44 Bnr. 302 Snr. 19 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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.

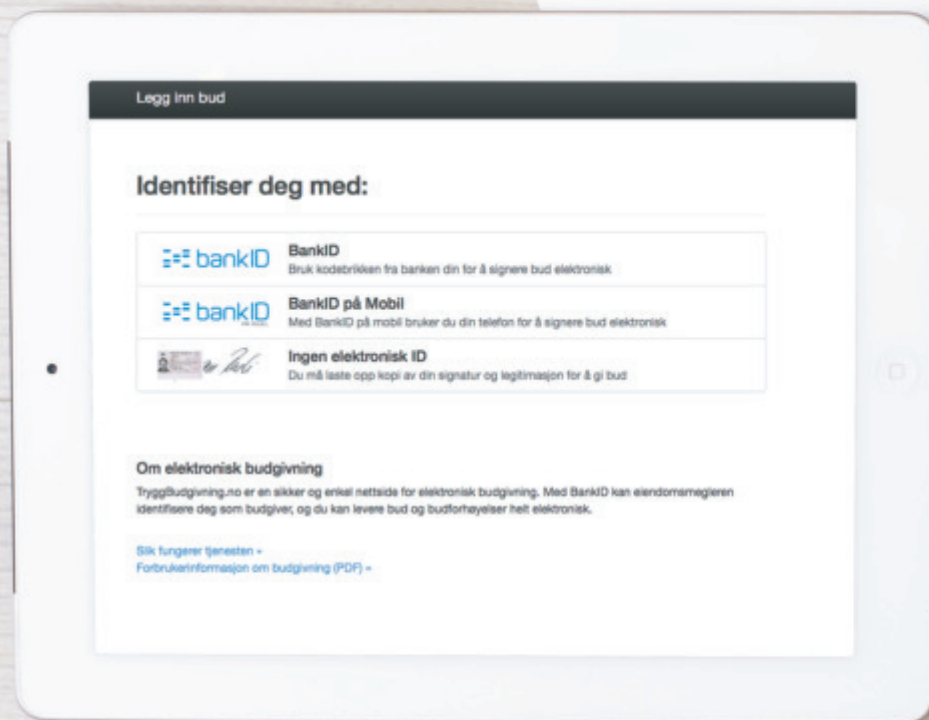
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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 eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GURO HANA | Eiendomsmegler | **94 25 46 52** | **guro@sormegleren.no** | **KRAGERØ**
| Storgata 16 | 35 98 11 00



DOKUMENT- VEDLEGG

Gautefallveien 1124S, 3750 Drangedal



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Tilstandsrapport

📍 Gautefallveien 1124S, 3750 DRANGEDAL

📖 DRANGEDAL kommune

gnr. 44, bnr. 302, snr. 19

Andelsnummer 19

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 49 m²



Befaringsdato: 17.03.2023

Rapportdato: 20.03.2023

Oppdragsnr.: 10062-1112

Referansenummer: QW2036

Autorisert foretak: Ramberg Takst



Gyldig rapport
20.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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



Knut Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
knut@bjerketangen.no
952 49 009

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 fuktsøk.

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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Jorunn Raddum for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet nr 19 med adresse Gautefallveien 1124 S i Drangedal Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er gitt TG: 3 på brannsikkerhet, ut over dette viser en til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Ut over det registrerte avvik så fremstår leiligheten med et hovedinntrykk som er meget bra.
Leiligheten er nylig renoveret og har således lite bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Med unntak av dører/vinduer i yttervegg og terrasser så er ikke utvendige forhold vurdert i denne rapporten. En viser til sameiet og forretningsfører ang opplysninger om utvendige forhold.

Men vær oppmerksom på at bygget utvendig fremstår som godt vedlikeholdt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten er ny renoveret.
Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er etablert 1 stk våtrom. Det er badrom i leiligheten, badet er moderne utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er montert kjøkken i leilighet som er praktisk innredet til sitt bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske løsninger er generelt av en nyere dato og er godt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige arealer er fellesområder, en viser til forretningsfører angående opplysninger om forvaltning og drift av utvendige forhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	49	49	0
Sum	49	49	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

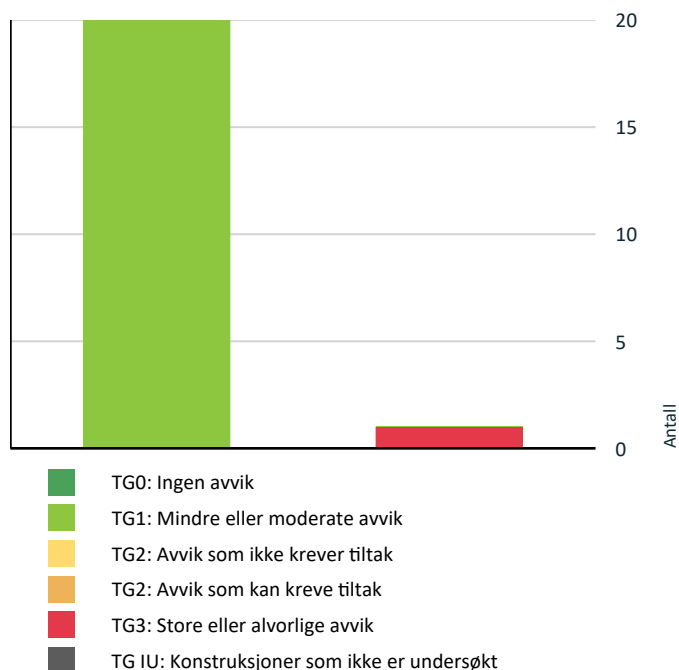
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:

Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på leilighet beliggende på Gnr: 44 Bnr: 302 Snr: 19 leilighet nr 19 med adresse Gautefallveien 1124 S i Drangedal kommune.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

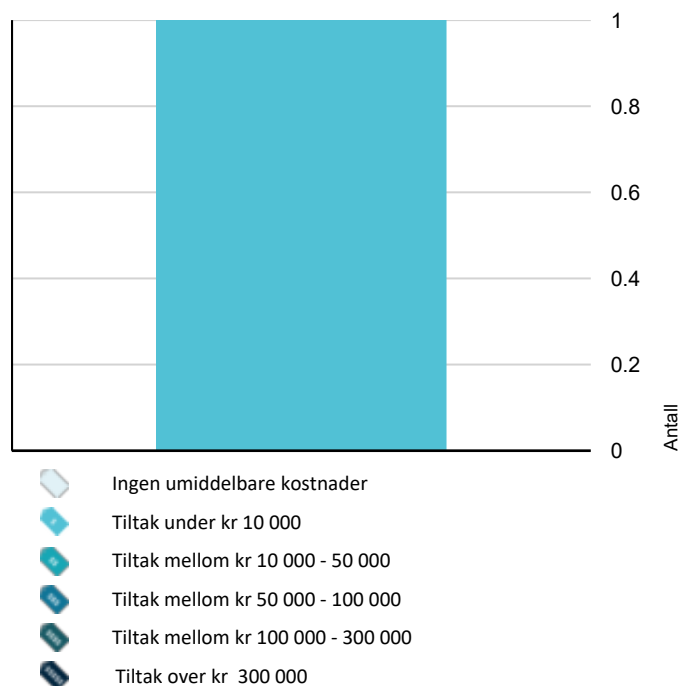
[Gå til side](#)

Det ble på befaringsdagen ikke registrert noen form for synlige eller merket brannslukningsapparater, husbrannslange.
Montert røykvarsler.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Leiligheten er total renover og fremstår tilnærmet som ny. Det er også lite bruksslitasje.
------	---------------	--

UTVENDIG

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte vinduer i tre og metall med isolerglass.



Sidevindu i dørfelt.



Vindu i soverom.

Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør i tre og metall.



Hovedinngangsdør.

Tilstandsrapport

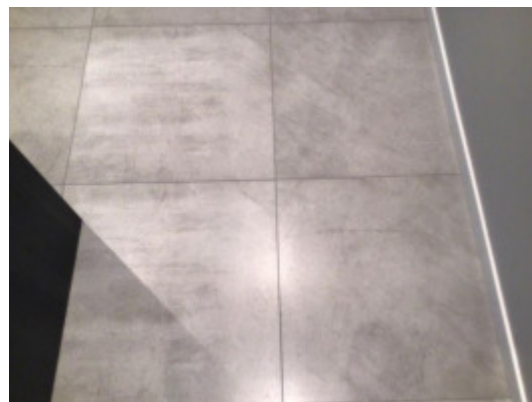
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

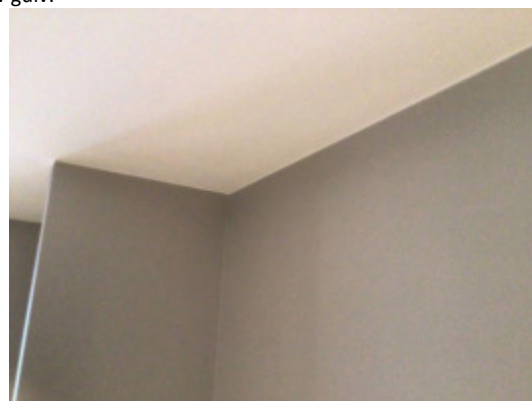
Terrasser i betong med rekker i tre. Vær oppmerksom at deler av terrasse er dekket av snø på befaringsdagen.



Terrasse til leilighet.



Del av gulv.



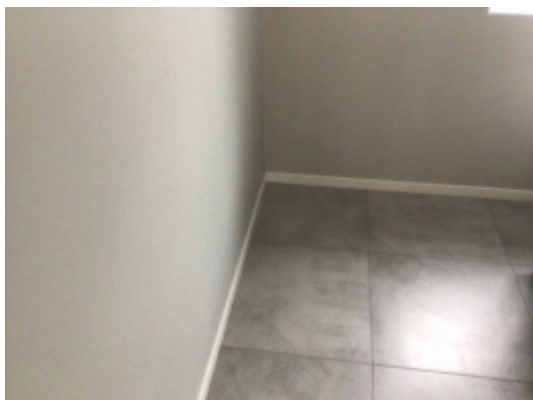
Del av vegg - tak.

INNENDIG

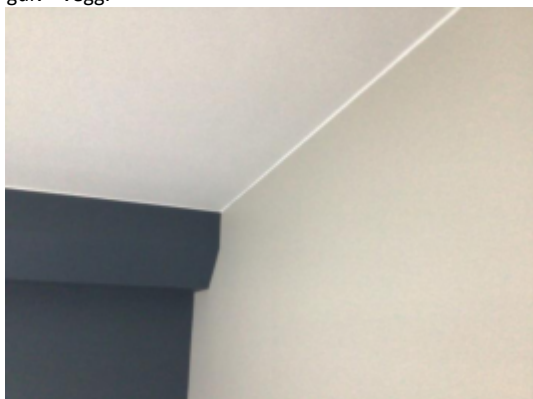
Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv av fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.



Del av gulv - vegg.

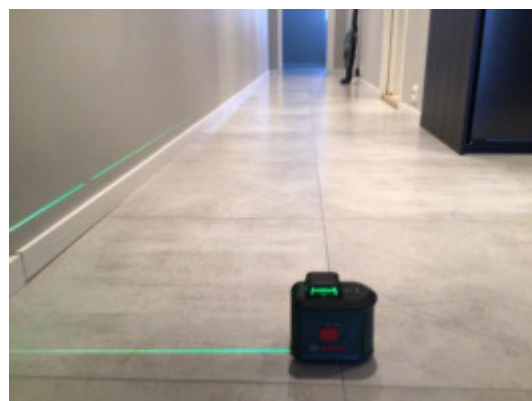


Del av vegg - tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av betongdekke. Ukjent brann og lydforebyggende tiltak.



Målt gulv mot mark.

Radon

TG 1

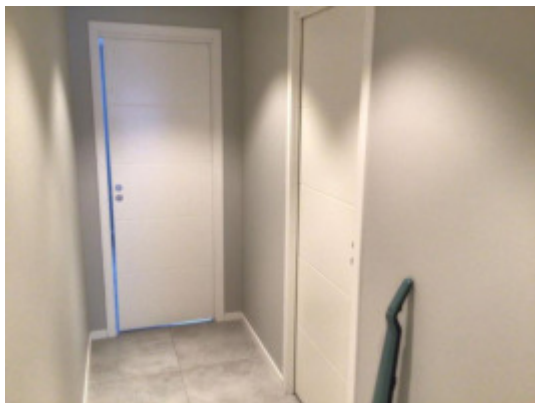
Det er ikke foretatt radonmåling.
Leilighete ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte glatte dører.



Eksempel på innerdør.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



Del av gulv.

VÅTROM

ETASJE > BAD

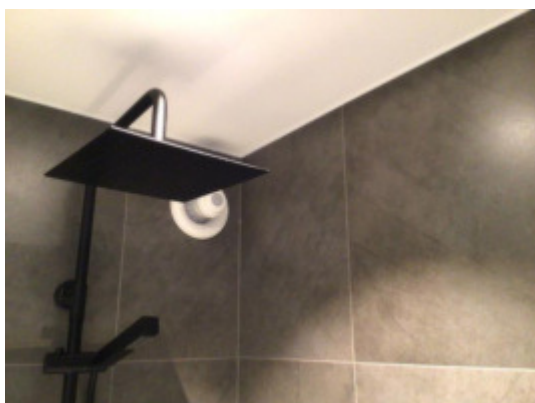
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.



Del av vegg - tak.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i gulv.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

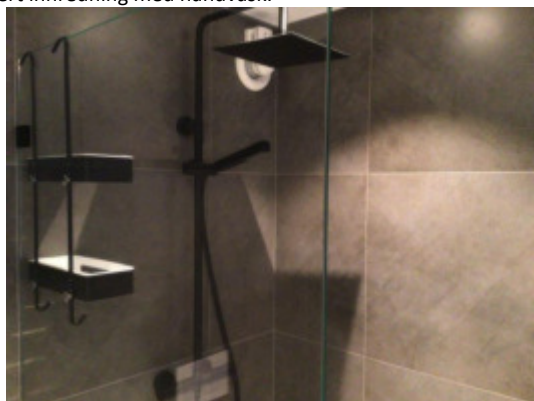
Montert innredning med håndvask, wc og dusjhjørne.



Wc og del av dusjnisje.



Montert innredning med håndvask.

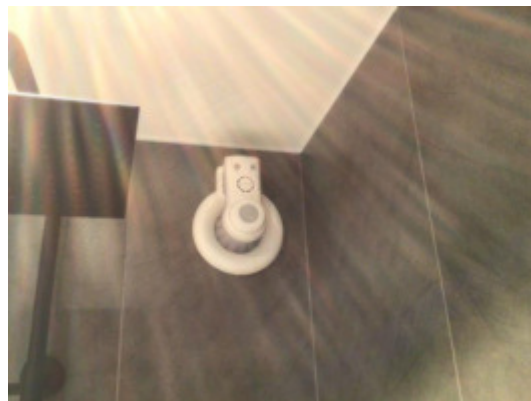


Utstyr i dusjnisje.

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

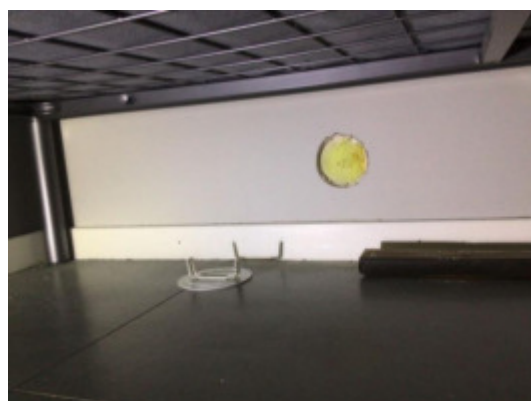


Montert avtrekk i vegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Folierte skrog og fronter. Foliert topplate med montert kompositt vask.
Integrerte hvitevarer.



Del av kjøkken.

Avtrekk

TG 1

Montert vifte/avtrekk i steketopp.



Steketopp med integrert avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe metall.



Eksempel på rør til vann.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.



Eksempel på rør til avløp.

Tilstandsrapport

Ventilasjon



Boligen har mekanisk ventilasjon. Agregat er ikke lokalisert.



Ventil i vegg.

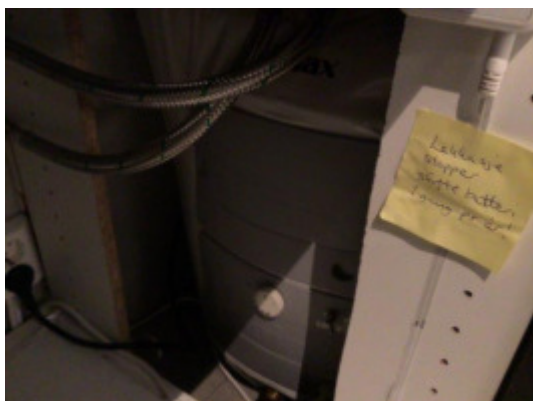


Eksempel på ventil i vegg.

Varmtvannstank



Varmtvannstanken er på ca 120 liter.



Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg



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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 med automatsikringer. Måler er ikke lokalisert.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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 at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
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

Tilstandsrapport



Sikringssakp.

Branntekniske forhold

1 TG 3

Det ble på befaringsdagen ikke registrert noen form for synlige eller merket brannslukningsapparater, husbrannslange. Montert røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Ja
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei



Røykvarsler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	49	49	0	Stue/kjøkken , Gang , Bad , Soverom , Sovealkove	
Sum	49	49	0		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er total renoveret.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er etablert dør som hovedrømningsvei. Vindu i andre enden av leilighet er ikke godkjent som rømningsvei.

Det er heller ikke vindu i det ene soverom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2023	Knut Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3815 DRANGEDAL	44	302		19	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Gautefallveien 1124S

Hjemmelshaver

Raddum Jorunn, Gautefald Olav, Hole Per Dag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
19/	19		Jorunn Raddum

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

19

Kommentar

Det er for takstmannen ikke forelagt noen opplysninger om sameiet og takstmann viser til megler ang opplysninger om dette.

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Det er for takstmannen ikke forelagt noen opplysninger om sameiet og takstmann viser til megler ang opplysninger om dette.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en side bygg til Gautefall Hotell. Det er kort vei til hotellets og omkringliggende fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med felles arealer. Ut over terrasse så har leiligheten ingen utvendig arealer som er privat for denne leilighet.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det grått vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

Det er ikke nødvendig å søke konsesjon ved overtagelse av denne eiendommen.

Bebyggelsen

Dette er en leilighet i et større hotell bygg.
Dette bygg er vertikal og horisontal del.
Leiligheten ligger i 1 etasje (bakkenivå).
På utsiden av leilighet er det terrasse på ca 16 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
475 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Ikke vist	0	Nei
Eier			Ingen	0	Nei
Infoland.no	16.03.2023	Ambita	Innhentet	1	Nei
Situasjonskart	16.03.2023	Norkart AS.	Innhentet	1	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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-norsktakst/personvernerklaering/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/QW2036>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Inngang til Ski Lodge Gautefall.

Gautefallveien 1124S

Høyde over havet

466 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 59 min 🚗
🚏 Drangedal stasjon	27 min 🚗
Buss, tog	26.1 km
🚋 Drangedal stasjon	27 min 🚗
Linje F5	26.1 km
🏠 Gautefall hotell	0.1 km
Linje 131, 602	
🚋 Gautefall alpinsenter	4 min 🚶
Linje 602	0.3 km

Avstand til byer

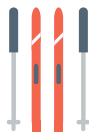
Kragerø	1 t 9 min 🚗
Porsgrunn	1 t 21 min 🚗
Skien	1 t 23 min 🚗
Arendal	1 t 35 min 🚗
Oslo	3 t 9 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Skagerak Energi Gautefall Skisenter	7 min 🚶
---------------------------------------	---------

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 75 m
 - 142 km preparert løype innenfor 15 km



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



Aktiviteter

Aktivitetsleir på Gautefall	1 min 🚶
Gautefall Alpinsenter - Akebakke	3 min 🚶
Lego lekeplass	3 min 🚶

Sport

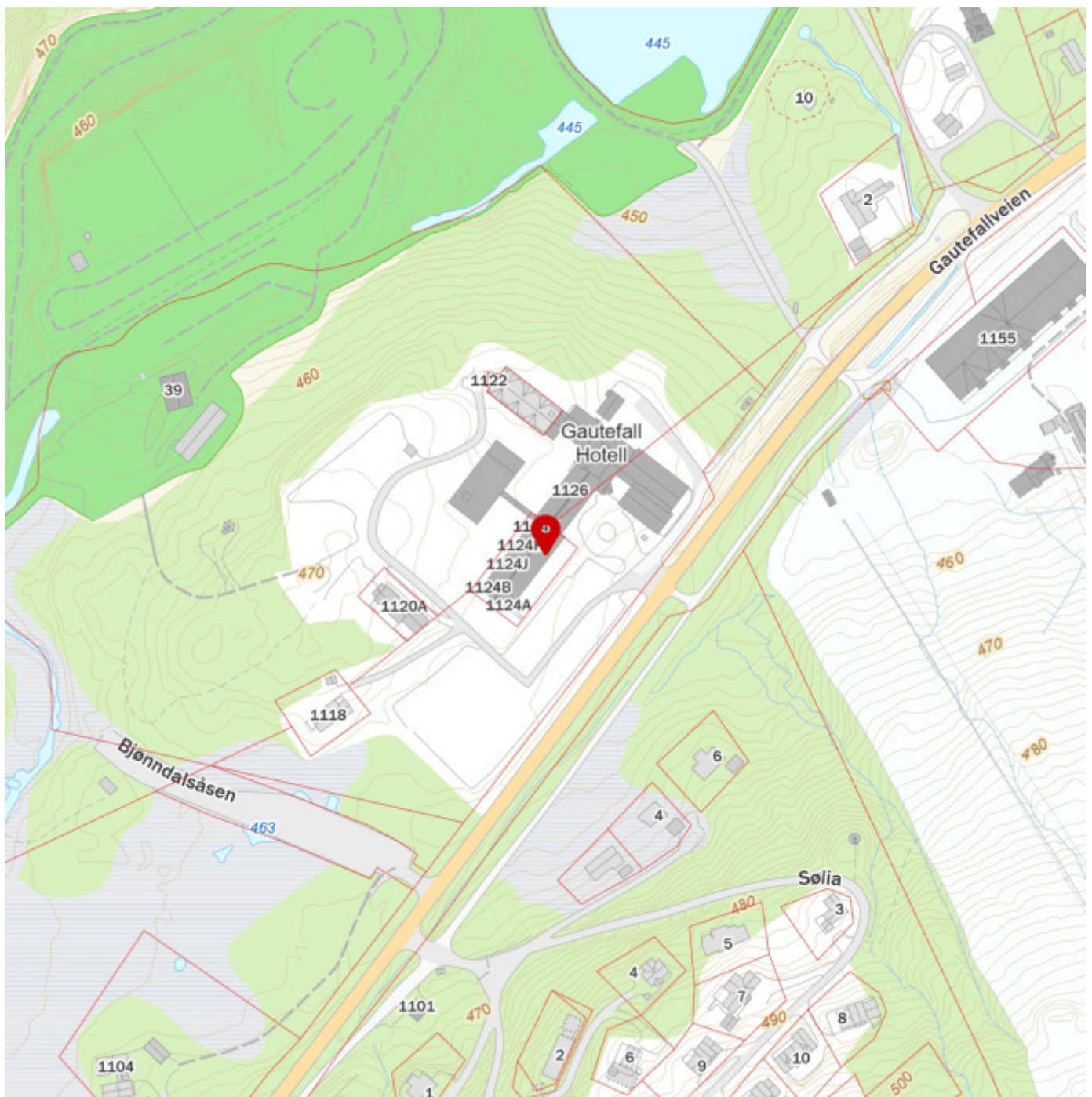
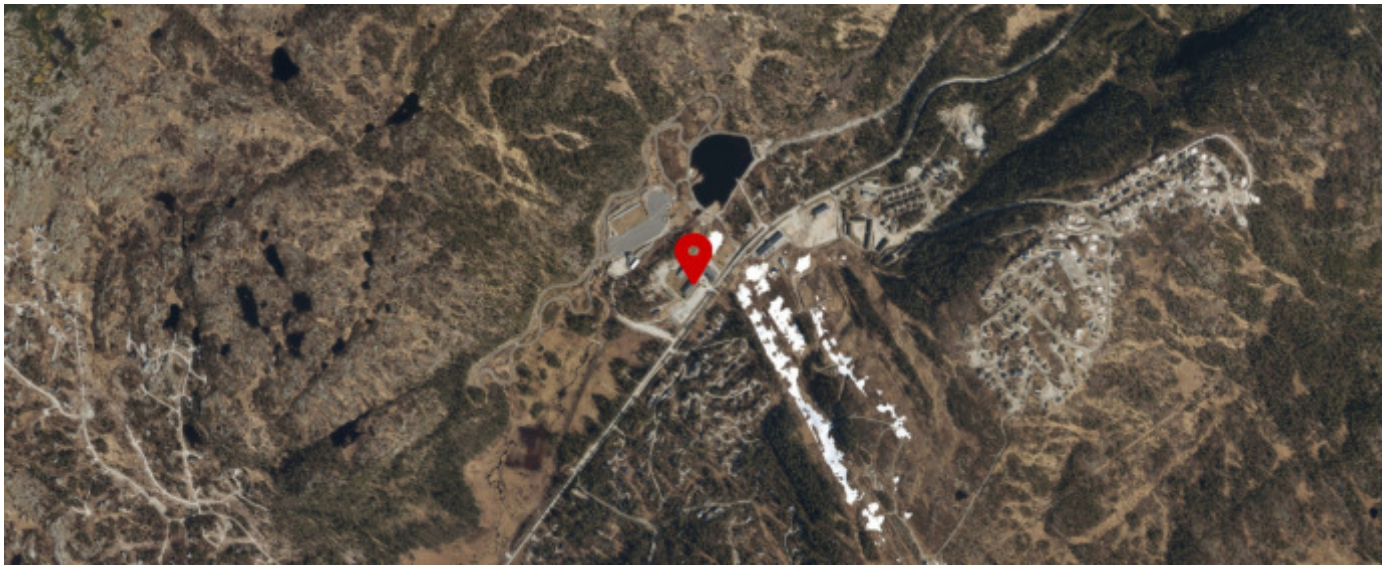
⚽ Fjelltun leirskole balløkke	5 min 🚗
Ballspill	4.2 km
⚽ Bostrak sandvolleyballbane	15 min 🚗
Sandvolleyball	14.4 km

Dagligvare

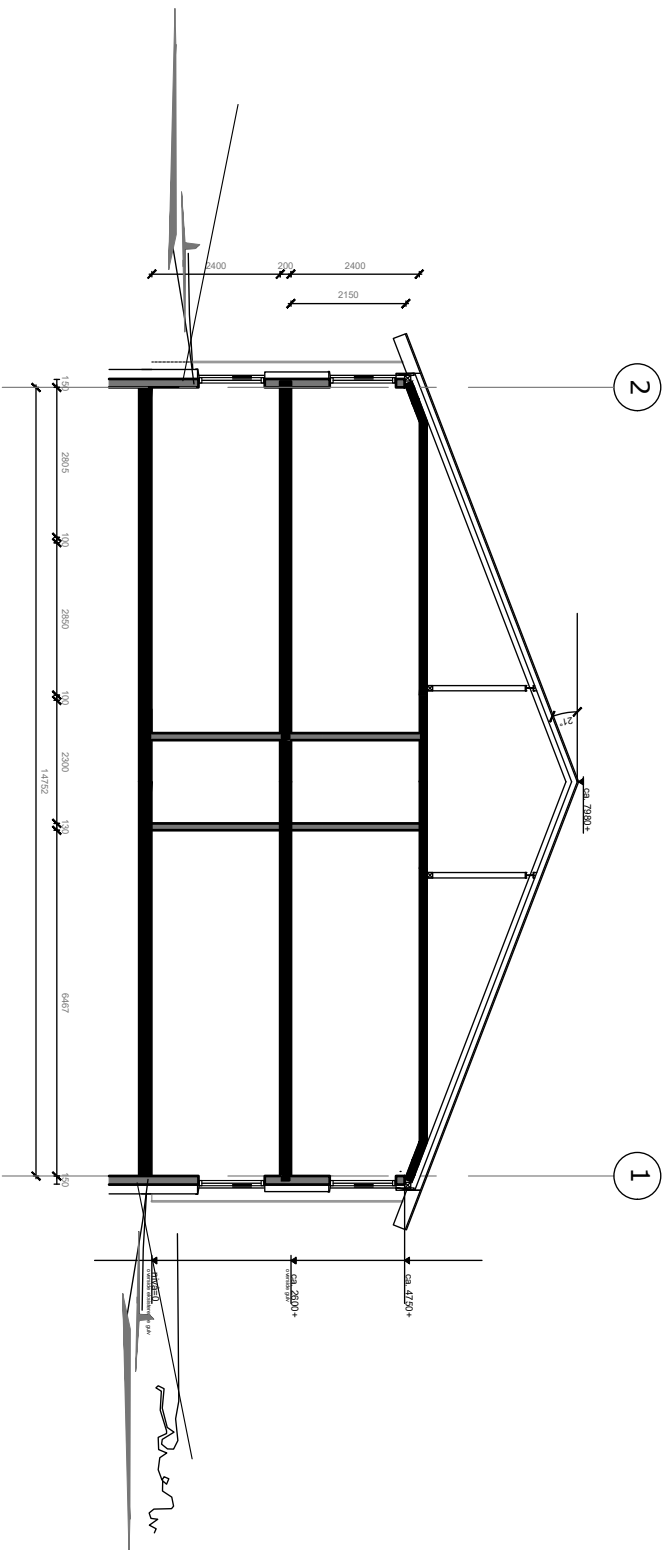
Coop Prix Treungen	14 min 🚗
PostNord	14.4 km
Spar Treungen	14 min 🚗
Post i butikk	14.6 km

Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Drangedal	27 min 🚗
🍷 Drangedal Vinmonopol	27 min 🚗

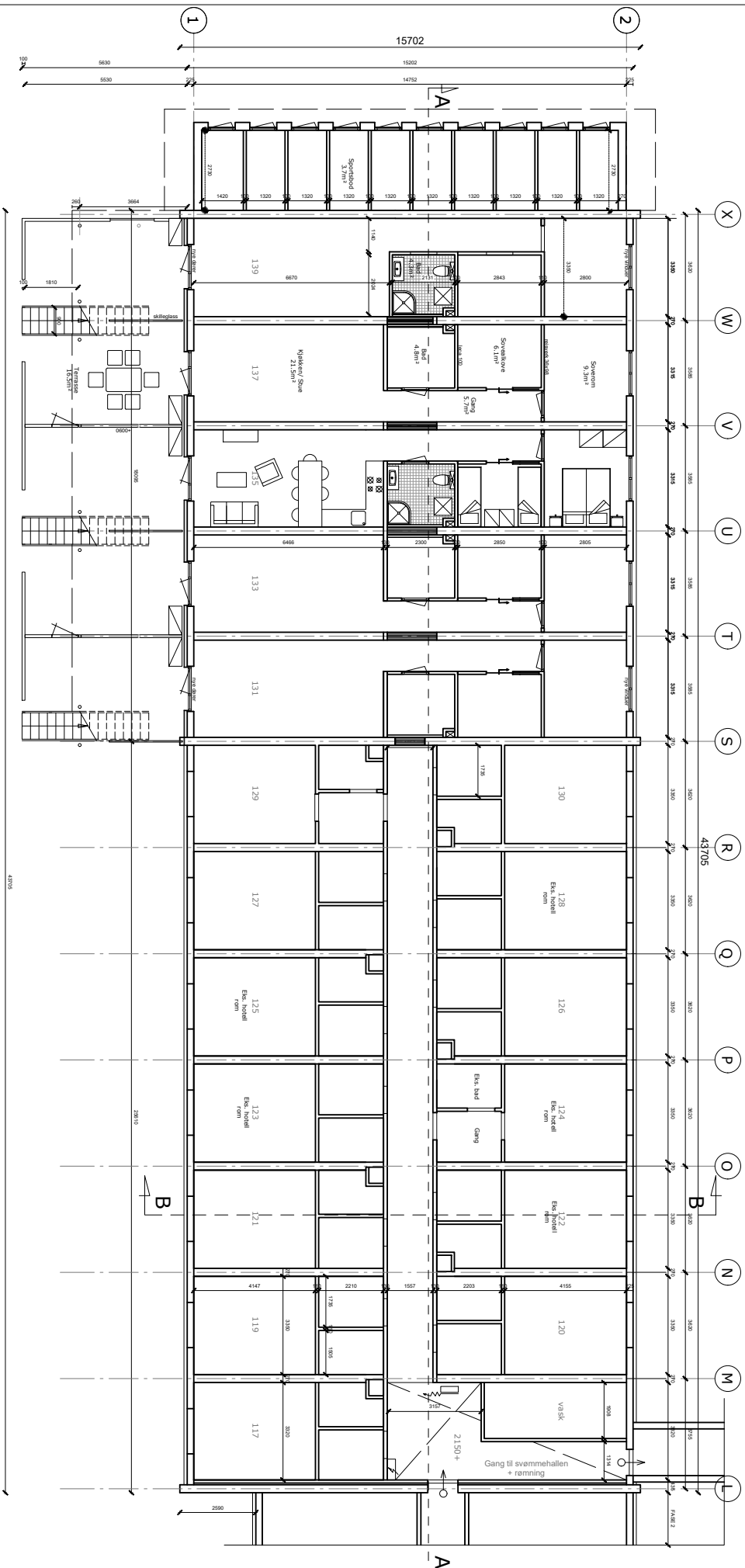


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet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



SNITT, eksisterende

REV.	DAED	Beskrivelse	Sign.	Kont.
1	2023	1:100/A3		
2	2023	1:100/A3		
3	2023	1:100/A3		
4	2023	1:100/A3		
5	2023	1:100/A3		
6	2023	1:100/A3		
7	2023	1:100/A3		
8	2023	1:100/A3		
9	2023	1:100/A3		
10	2023	1:100/A3		
11	2023	1:100/A3		
12	2023	1:100/A3		
13	2023	1:100/A3		
14	2023	1:100/A3		
15	2023	1:100/A3		
16	2023	1:100/A3		
17	2023	1:100/A3		
18	2023	1:100/A3		
19	2023	1:100/A3		
20	2023	1:100/A3		
21	2023	1:100/A3		
22	2023	1:100/A3		
23	2023	1:100/A3		
24	2023	1:100/A3		
25	2023	1:100/A3		
26	2023	1:100/A3		
27	2023	1:100/A3		
28	2023	1:100/A3		
29	2023	1:100/A3		
30	2023	1:100/A3		
31	2023	1:100/A3		
32	2023	1:100/A3		
33	2023	1:100/A3		
34	2023	1:100/A3		
35	2023	1:100/A3		
36	2023	1:100/A3		
37	2023	1:100/A3		
38	2023	1:100/A3		
39	2023	1:100/A3		
40	2023	1:100/A3		
41	2023	1:100/A3		
42	2023	1:100/A3		
43	2023	1:100/A3		
44	2023	1:100/A3		
45	2023	1:100/A3		
46	2023	1:100/A3		
47	2023	1:100/A3		
48	2023	1:100/A3		
49	2023	1:100/A3		
50	2023	1:100/A3		
51	2023	1:100/A3		
52	2023	1:100/A3		
53	2023	1:100/A3		
54	2023	1:100/A3		
55	2023	1:100/A3		
56	2023	1:100/A3		
57	2023	1:100/A3		
58	2023	1:100/A3		
59	2023	1:100/A3		
60	2023	1:100/A3		
61	2023	1:100/A3		
62	2023	1:100/A3		
63	2023	1:100/A3		
64	2023	1:100/A3		
65	2023	1:100/A3		
66	2023	1:100/A3		
67	2023	1:100/A3		
68	2023	1:100/A3		
69	2023	1:100/A3		
70	2023	1:100/A3		
71	2023	1:100/A3		
72	2023	1:100/A3		
73	2023	1:100/A3		
74	2023	1:100/A3		
75	2023	1:100/A3		
76	2023	1:100/A3		
77	2023	1:100/A3		
78	2023	1:100/A3		
79	2023	1:100/A3		
80	2023	1:100/A3		
81	2023	1:100/A3		
82	2023	1:100/A3		
83	2023	1:100/A3		
84	2023	1:100/A3		
85	2023	1:100/A3		
86	2023	1:100/A3		
87	2023	1:100/A3		
88	2023	1:100/A3		
89	2023	1:100/A3		
90	2023	1:100/A3		
91	2023	1:100/A3		
92	2023	1:100/A3		
93	2023	1:100/A3		
94	2023	1:100/A3		
95	2023	1:100/A3		
96	2023	1:100/A3		
97	2023	1:100/A3		
98	2023	1:100/A3		
99	2023	1:100/A3		
100	2023	1:100/A3		



Nye leiligheter fra 2016

Eks. hotell rom som bygges om

[illegible]



Gang til svømmehallen
+ rømming

N

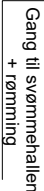
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.
1	2025			
2	2025			
3	2025			
4	2025			
5	2025			
6	2025			
7	2025			
8	2025			
9	2025			
10	2025			
11	2025			
12	2025			
13	2025			
14	2025			
15	2025			
16	2025			
17	2025			
18	2025			
19	2025			
20	2025			
21	2025			
22	2025			
23	2025			
24	2025			
25	2025			
26	2025			
27	2025			
28	2025			
29	2025			
30	2025			
31	2025			
32	2025			
33	2025			
34	2025			
35	2025			
36	2025			
37	2025			
38	2025			
39	2025			
40	2025			
41	2025			
42	2025			
43	2025			
44	2025			
45	2025			
46	2025			
47	2025			
48	2025			
49	2025			
50	2025			
51	2025			
52	2025			
53	2025			
54	2025			
55	2025			
56	2025			
57	2025			
58	2025			
59	2025			
60	2025			
61	2025			
62	2025			
63	2025			
64	2025			
65	2025			
66	2025			
67	2025			
68	2025			
69	2025			
70	2025			
71	2025			
72	2025			
73	2025			
74	2025			
75	2025			
76	2025			
77	2025			
78	2025			
79	2025			
80	2025			
81	2025			
82	2025			
83	2025			
84	2025			
85	2025			
86	2025			
87	2025			
88	2025			
89	2025			
90	2025			
91	2025			
92	2025			
93	2025			
94	2025			
95	2025			
96	2025			
97	2025			
98	2025			
99	2025			
100	2025			



© Alle rettigheter tilhører utveier for prosjektering, kopiering eller bruk av
dette tegningssettet er forbudt uten skriftlig samtykke

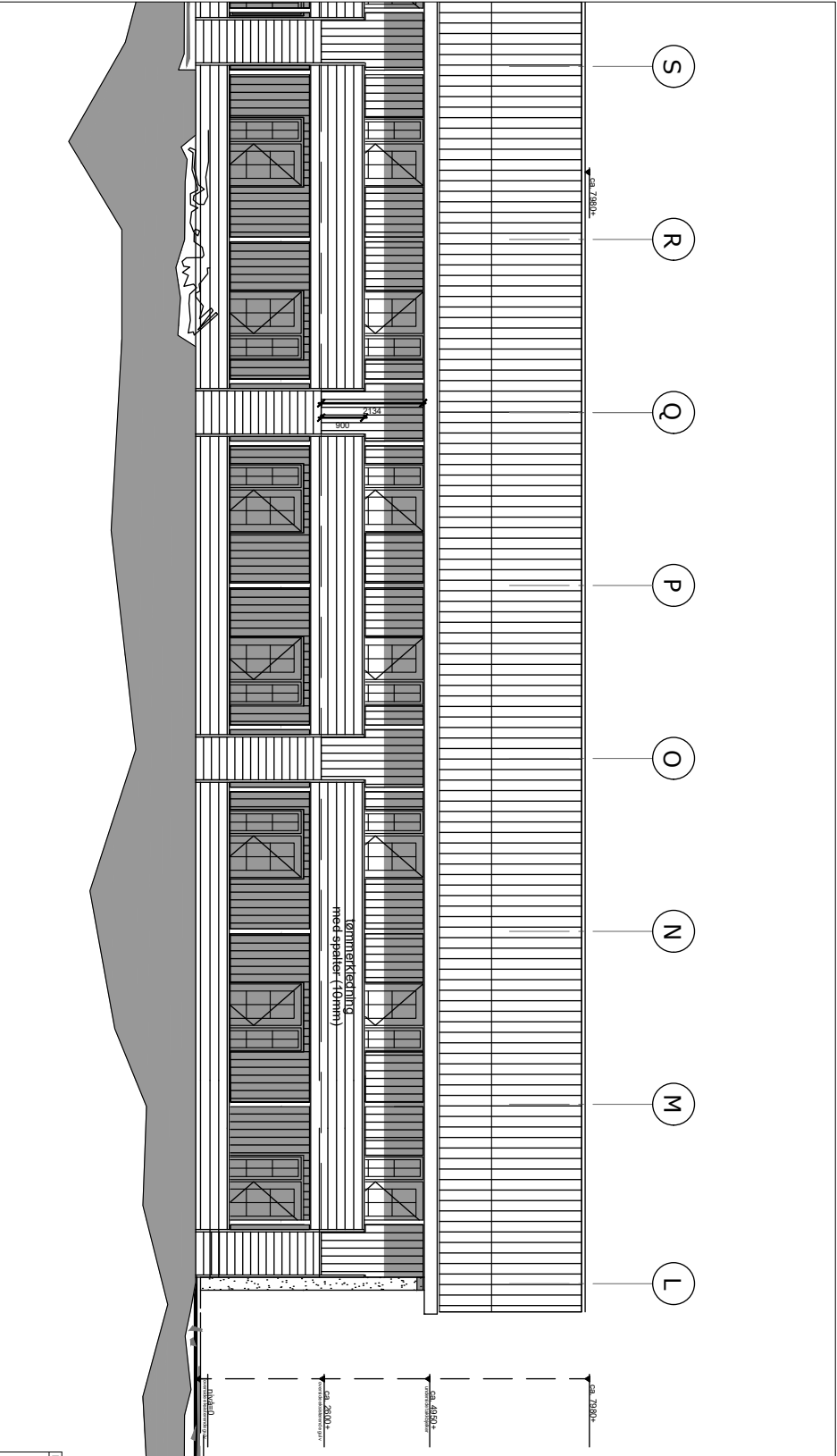
Bjørn Halvor Roalstad
Ferie leiligheter -
Ski Lodge Gautefall

Rev. 44 Rev. 302
Type: Fasade - Nord, Vest
Prosjekt: 1325
Tegning: A4-1-01
Kontroll: BB



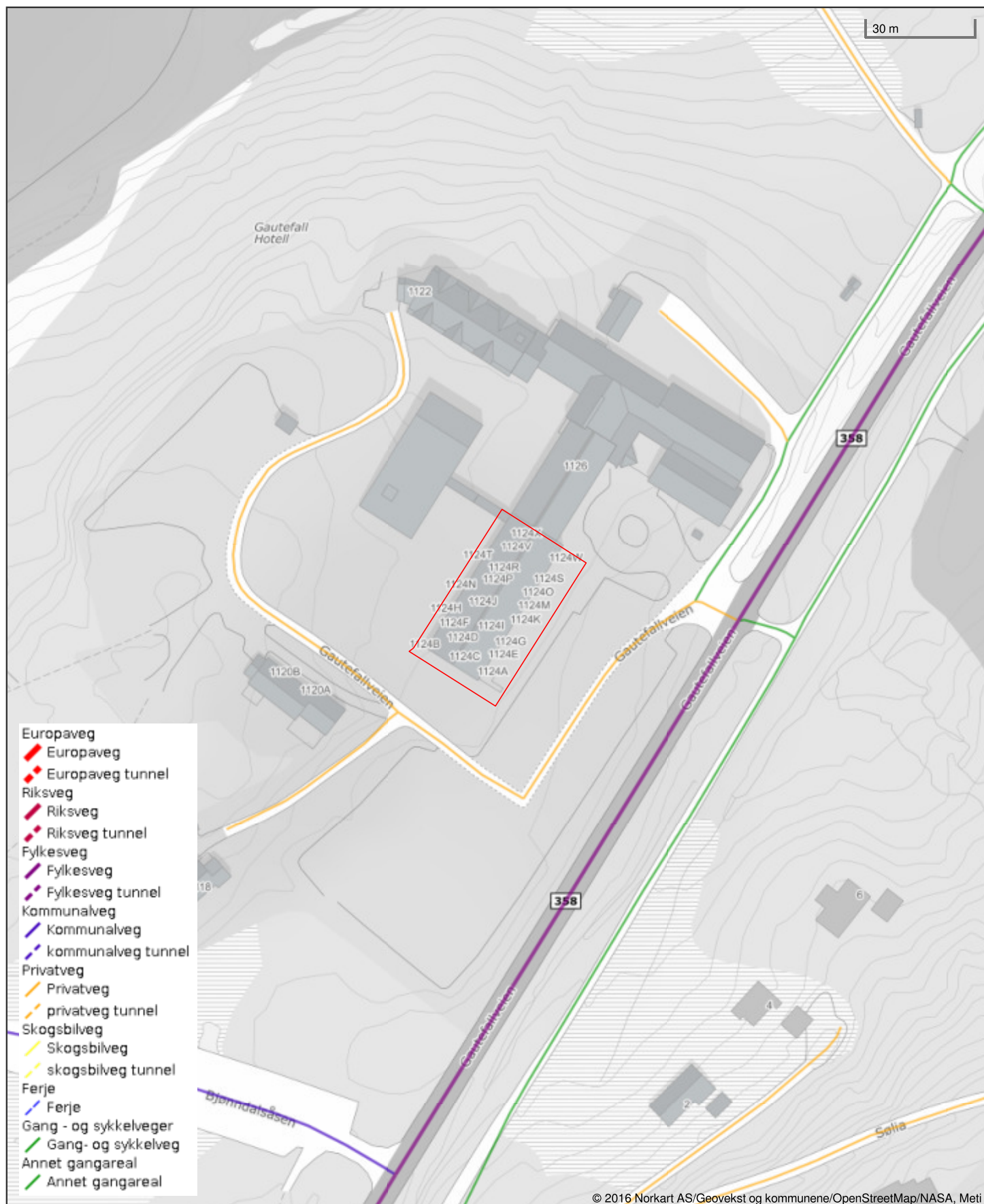
Farmasieën 7, 3222 Sandefjord
Fergatun 5, 3821 Porsgrunn
Porsgrunden 3, Grenland, 3045, Drammen
kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no

[illegible][illegible]



REV.	DAU	Beskrivelse	Sign.	Kont.
1	44	Rev. 1:100/A3		
2	44	Rev. 1:100/A3		
3	44	Rev. 1:100/A3		
4	44	Rev. 1:100/A3		
5	44	Rev. 1:100/A3		
6	44	Rev. 1:100/A3		
7	44	Rev. 1:100/A3		
8	44	Rev. 1:100/A3		
9	44	Rev. 1:100/A3		
10	44	Rev. 1:100/A3		
11	44	Rev. 1:100/A3		
12	44	Rev. 1:100/A3		
13	44	Rev. 1:100/A3		
14	44	Rev. 1:100/A3		
15	44	Rev. 1:100/A3		
16	44	Rev. 1:100/A3		
17	44	Rev. 1:100/A3		
18	44	Rev. 1:100/A3		
19	44	Rev. 1:100/A3		
20	44	Rev. 1:100/A3		
21	44	Rev. 1:100/A3		
22	44	Rev. 1:100/A3		
23	44	Rev. 1:100/A3		
24	44	Rev. 1:100/A3		
25	44	Rev. 1:100/A3		
26	44	Rev. 1:100/A3		
27	44	Rev. 1:100/A3		
28	44	Rev. 1:100/A3		
29	44	Rev. 1:100/A3		
30	44	Rev. 1:100/A3		
31	44	Rev. 1:100/A3		
32	44	Rev. 1:100/A3		
33	44	Rev. 1:100/A3		
34	44	Rev. 1:100/A3		
35	44	Rev. 1:100/A3		
36	44	Rev. 1:100/A3		
37	44	Rev. 1:100/A3		
38	44	Rev. 1:100/A3		
39	44	Rev. 1:100/A3		
40	44	Rev. 1:100/A3		
41	44	Rev. 1:100/A3		
42	44	Rev. 1:100/A3		
43	44	Rev. 1:100/A3		
44	44	Rev. 1:100/A3		
45	44	Rev. 1:100/A3		
46	44	Rev. 1:100/A3		
47	44	Rev. 1:100/A3		
48	44	Rev. 1:100/A3		
49	44	Rev. 1:100/A3		
50	44	Rev. 1:100/A3		
51	44	Rev. 1:100/A3		
52	44	Rev. 1:100/A3		
53	44	Rev. 1:100/A3		
54	44	Rev. 1:100/A3		
55	44	Rev. 1:100/A3		
56	44	Rev. 1:100/A3		
57	44	Rev. 1:100/A3		
58	44	Rev. 1:100/A3		
59	44	Rev. 1:100/A3		
60	44	Rev. 1:100/A3		
61	44	Rev. 1:100/A3		
62	44	Rev. 1:100/A3		
63	44	Rev. 1:100/A3		
64	44	Rev. 1:100/A3		
65	44	Rev. 1:100/A3		
66	44	Rev. 1:100/A3		
67	44	Rev. 1:100/A3		
68	44	Rev. 1:100/A3		
69	44	Rev. 1:100/A3		
70	44	Rev. 1:100/A3		
71	44	Rev. 1:100/A3		
72	44	Rev. 1:100/A3		
73	44	Rev. 1:100/A3		
74	44	Rev. 1:100/A3		
75	44	Rev. 1:100/A3		
76	44	Rev. 1:100/A3		
77	44	Rev. 1:100/A3		
78	44	Rev. 1:100/A3		
79	44	Rev. 1:100/A3		
80	44	Rev. 1:100/A3		
81	44	Rev. 1:100/A3		
82	44	Rev. 1:100/A3		
83	44	Rev. 1:100/A3		
84	44	Rev. 1:100/A3		
85	44	Rev. 1:100/A3		
86	44	Rev. 1:100/A3		
87	44	Rev. 1:100/A3		
88	44	Rev. 1:100/A3		
89	44	Rev. 1:100/A3		
90	44	Rev. 1:100/A3		
91	44	Rev. 1:100/A3		
92	44	Rev. 1:100/A3		
93	44	Rev. 1:100/A3		
94	44	Rev. 1:100/A3		
95	44	Rev. 1:100/A3		
96	44	Rev. 1:100/A3		
97	44	Rev. 1:100/A3		
98	44	Rev. 1:100/A3		
99	44	Rev. 1:100/A3		
100	44	Rev. 1:100/A3		

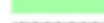
Vegstatuskart for eiendom 3815 - 44/302//



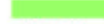


Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for forretning
	Område for fritidsbebyggelse
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
	Områder for herberger og bevertningssteder
	Hotell med tilhørende anlegg
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Friområder
	Skiløype
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Skytebane
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

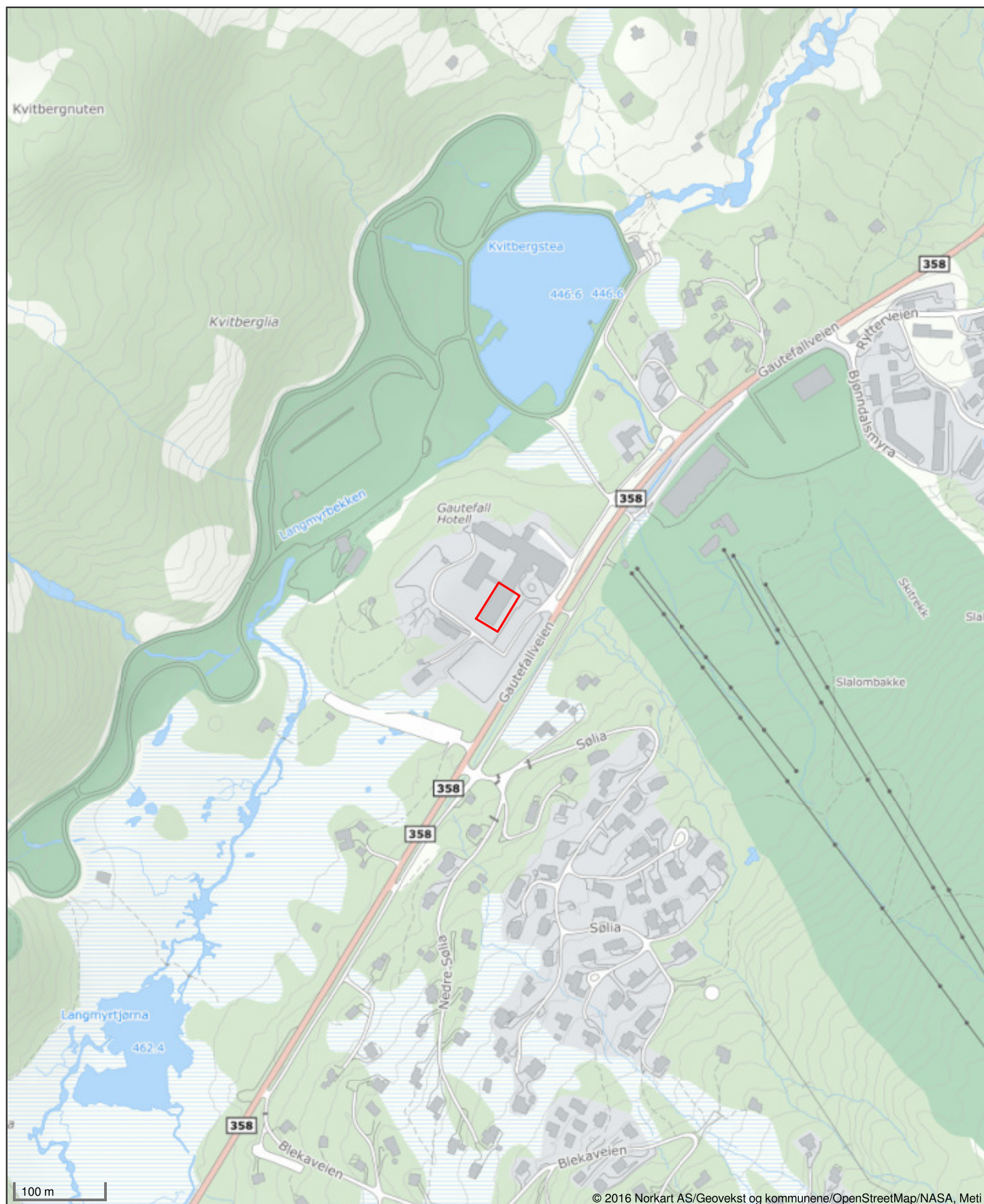
Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Skiløype
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Grønnstruktur
	Friluftsmål
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningsanlegg)
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Bevaring naturmål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert kjørefelt
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Oversiktskart for eiendom 3815 - 44/302//





[Solforhold og utsikt i 3D](#)

En interaktiv tjeneste fra Norges
ledende kartbedrift

Url til selve tjenesten for din eiendom ligger i
linken midt på siden. Påfølgende side(r) viser hva
tjenesten inneholder samt tips til bruk.

Dette er en tjeneste som gir deg innsyn i Norkarts landsdekkende, komplette 3D, basert på tilgjengelige kartdata. Kjøpet er avgrenset til en enkelt eiendom og du har kun mulighet til å rotere, tilte og zoome. Ønsker du en fullverdig 3D-modell som du kan redigere i, kan du kjøpe dette på <https://e-torg.no/tilpass/NK8081>

Terreng

Terrenget er kartverkets enmeters "Digitale Terrengmodell" og vil derfor være nøyaktig deretter.

Byggene

Byggene er generert fra FKB-data (kommunens kartdata). Kvalitet og nøyaktighet varierer fra forskjellige deler på bygget fra møne til terrasse, og det er også forskjell på by og distrikt. Detaljert info om kvalitet finner du [her](#)

Trær

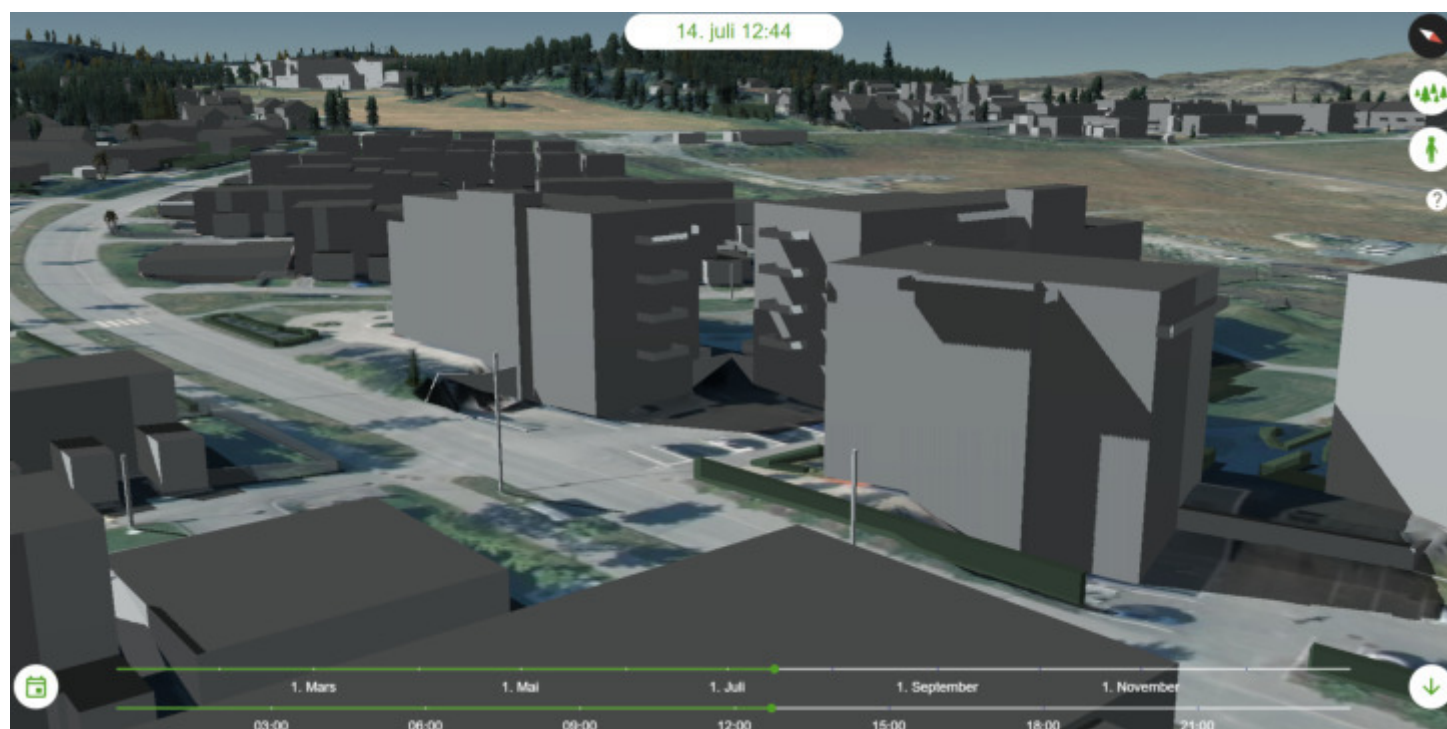
Trær er laget med bakgrunn i laserdata, innmålte trær, info om høyde og kronebredde samt type. De er tilpasset en virkelighet og vi tar forbehold om feil i tredatabasen.

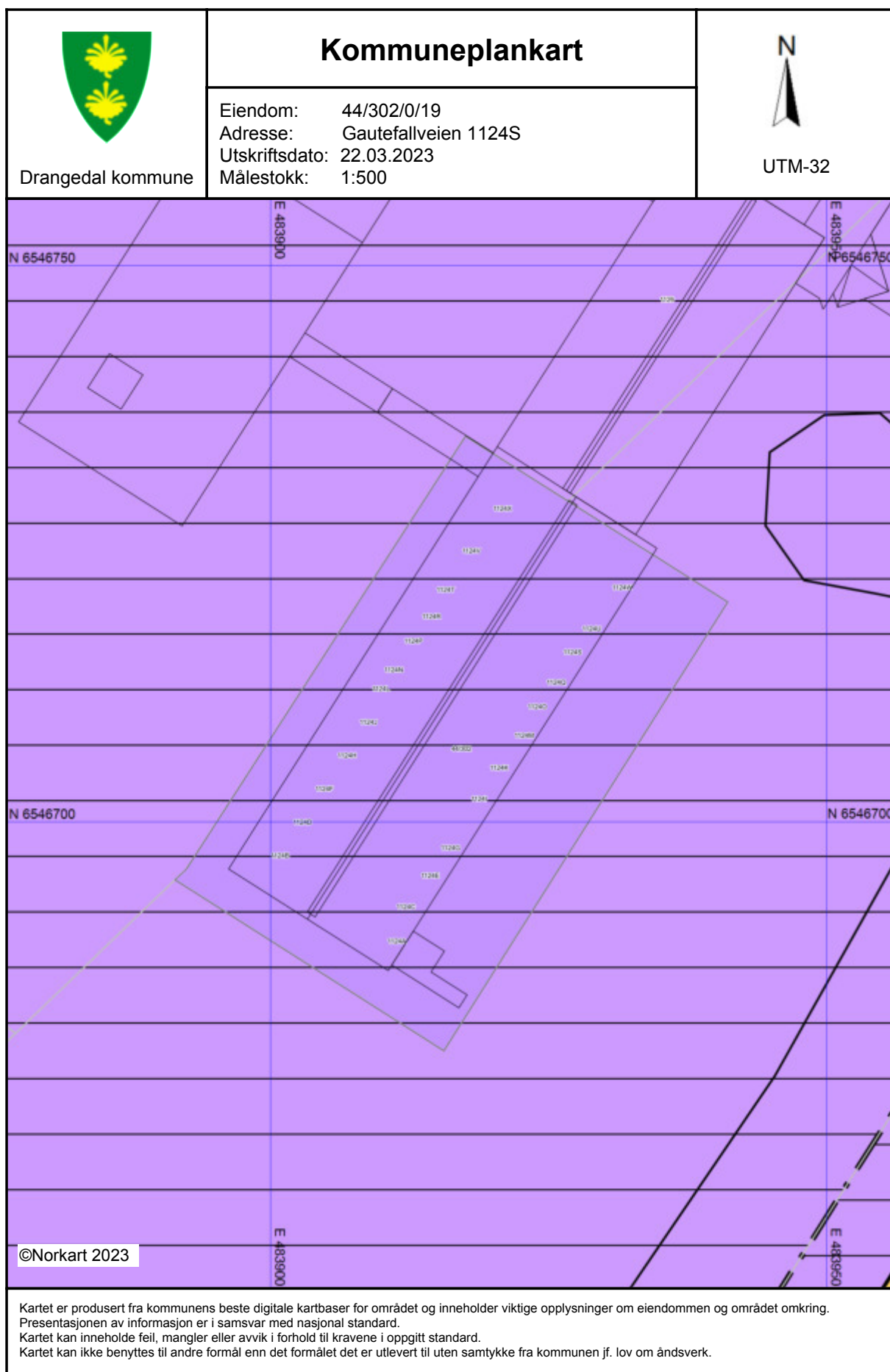
Andre 3D-Objekter

Andre 3D-Objekter som finnes er f.eks. gjerder, støttemurer, bruer, master, høyspent, flaggstenger m.m som er med på å gjøre modellen så virkelighetsnær som mulig.

Solplassering og utsikt

Solplasseringen er reel og du kan justere tid/dato nederst i vinduet. Sammen med nøyaktig 3D, vil skyggene bli meget nær virkeligheten! Utsikten kan du sjekke ved å trykke på «personen» ute til høyre. Den kan du slippe på en terrasse, tak eller på tomten for å se utsikten fra øyehøyde 1,5 meter. Slik kan du generere et horisontprofil eller sjekke generell utsikt.





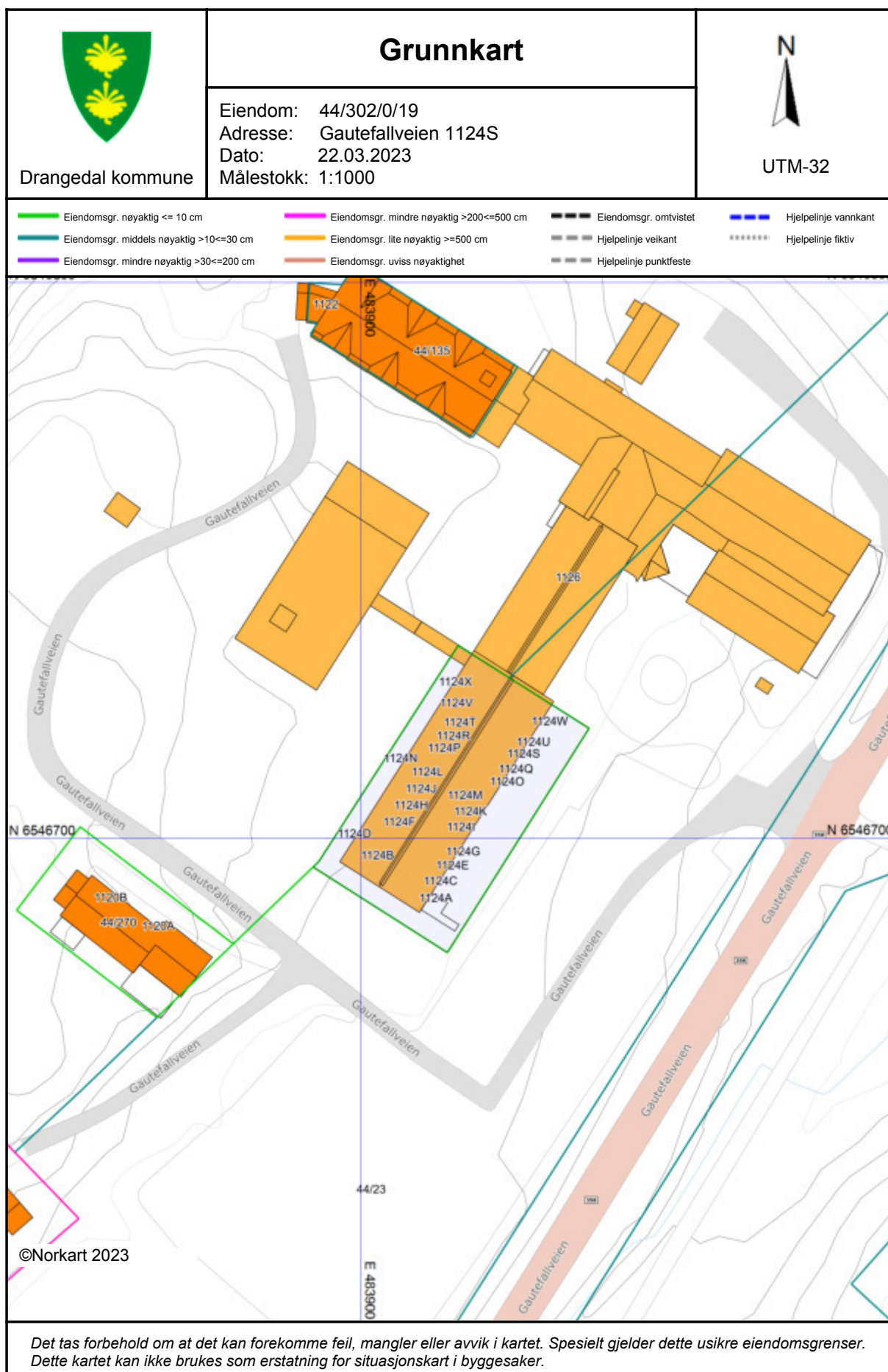
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Råstoffutvinning - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Parkering - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent
	Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Påskrift områdenavn
	Påskrift arealformål/arealbruk



Drangedal kommune**REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GAUTEFALLHEIA**
Del av gnr. 44, bnr. 1, 2, 19 m. fl.**Reguleringsbestemmelser****1 BYGGEOMRÅDER****Hytter**

I områdene skal det være friliggende hytter og hytter plassert i grupper i henhold til plankartet. Boder og rom med uthusfunksjon skal sammenbygges med hytta.

Hyttene skal kles med trepanel eller utføres i laftet tømmer.

Møneretning skal være i hyttens lengderetning.

Det skal nyttes mørke farger på vegger og tak, alternativt kan det benyttes forvtak.

Bygninger i samme gruppa skal ha samme formuttrykk.

Synlig grunnmur eller stolper skal ikke overstige 40 cm over terreng.

Byggeområde 5 kan utbygges med utleiehytter og med eventuelt tilhørende turisthytte.

Gang/sykkelvegen på strekningen fra fotgjengerundergangen til felles parkeringsplass nr. 2 skal være opparbeidet for helårs bruk før utleiehytter tas i bruk.

For byggeområdene 5 viser reguleringsplanen områdets utnyttelsesgrad, hytteplassering, veganlegg, parkering, skiløyper, stier og fellesanlegg.

Ved avvikende utbygging må det utarbeides bebyggelsesplan.

Byggeområde 6 kan utbygges med utleiehytter, ferieleiligheter, servicebygg og campingplass for inntil 21 campingvogner.

Ferieleiligheter i byggeområde 6 kan utbygges med form og karakter som nåværende bygning for å oppnå et enhetlig preg. Bygninger skal plasseres som vist på plankartet. Ved avvikende planer må det utarbeides bebyggelsesplan. Felles veg 3 og avkjøring fra riksveg må være godkjent og bygget frem til avkjøring for hytter 2 til 9 før ferieleiligheter og hytter utbygges.

Campingvogner skal plasseres i øvre del av området som vist på plankartet. Ved utbygging av ferieleiligheter i dette området skal caravandrift utvikles.

Byggeområde 7

Almennyttige formål.

Innenfor området kan det være bygninger og anlegg for virksomheten til Røde Kors og for fjellkirke med internat.

BYGGEOMRÅDE 8

Hotell.

Før videre utbygging av hotellet finner sted, skal det utarbeides en bebyggelsesplan for hele området. Planen skal vise plassering av bygninger, høyde, etasjetall, takform, garasjer og lagerbygninger, interne gangveger og aktivitetsareal samt parkeringsareal og grøntareal.

Avkjøring fra riksveg skal etableres i samsvar med reguleringsplan og godkjent kryssutforming før videre utbygging finner sted. Eksisterende avkjøring skal stenges samtidig med at ny tas i bruk.

Generelt

Bygningsrådet kan sette krav om oppsetting av ledegjerder mot riksvegen.

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområdene skal opparbeides med kjøreveg, rabatter, gang- og sykkelveg og parkeringsplasser som vist på plankartet og/eller detaljplaner fra statens Vegvesen.

Busker og trær innenfor frisktsoner skal fjernes og holdes nede. Terrengtet innenfor de samme sonene skal skjæres ned slik at det maksimalt ligger i et nivå 0,5 m over vegbanen til de tilstøtende vegene.

4 FRIOMRÅDER

Innenfor friområdene skal det være opparbeidede løyper og anlegg for lek, idrett og sport. Det kan oppføres bygninger som har sammenheng med driften av områdene.

Det kan anlegges kanal for drenering av tilstøtende areal og bygges veg for skogsdrift i nabo-området.

Friområde for vann er vist med formålsgrænse.

Detaljplan må være godkjent før det opparbeides vanndamanlegg.

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for områdene før noe anleggs- og byggvirksomhet igangsettes.

6 SPESIALOMRÅDER

Alpinanlegg

Innenfor området skal det være heisanlegg, bakker, bygninger og andre anlegg nødvendig for anleggets drift. Det kan innpasses forretning for dagligvarer, bensinsalg og annen turistservice sommer som vinter. Utbygging skal foregå etter godkjent bebyggelsesplan.

Avkjøring fra riksveg skal etableres i samsvar med reguleringsplan og godkjent kryssutforming før videre utbygging finner sted.

Det skal tilrettelegges parkeringsareal som tilsvarer anleggets beregnede kapasitet. Skilbakkene skal tilsåes. Bygningsrådet skal kreve detaljplan for vegetasjon og landskapsbehandling. Planen skal redøgere for fjernvirkning og nærvirkning ved sommer- og vintersesong.

Vannforsyning/borebrønn skal inngjerdas.

All bebyggelse som får godkjent innlagt vann/avløp skal tilknyttes godkjent høygradig renseanlegg i samsvar med utslippstillatelse for planområdet.

Felles trafikkområder, avkjøringer og felles veg 3 for byggeområdene 5 og 6 skal opparbeides med godkjent avkjøring fra riksveg før utbygging finner sted.

Campingplass

Plassen skal ha atkomst fra felles veg nr. 3 og opparbeides med vegar, oppstillingsareal og skiløyper i henhold til plankartet eller annen godkjent bebyggelsesplan. I de mellomliggende areal skal den naturlige vegetasjonen ivaretas for å sikre landskapsbildet.

Campingplassen skal være tilknyttet felles vann- og kloakkrenseanlegg i samsvar med utslippstillatelsen for planområdet.

7 FELLESPARKERING

Parkeringsareal 1 er for hytter på eiendom 44/1.

Parkeringsareal 2 er for hytter på eiendom 44/1.

Parkeringsareal 3 er for hytter på eiendom 44/2.

15. juni 1994

Amliø's ARKITEKTKONTOR A/S



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. KRAGERØ
STORGATA 16
3770 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 77-23-0021 (Guro Hana)
Vår referanse: 3132493/20995581
Bestilling: C3 2023-03-30 (9) 81

Dato
30.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
280218	200	8.3.2021	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3815 DRANGEDAL	44	510	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 brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613250447
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
933277461

Navn
DRANGEDAL KOMMUNE

Adresse
Gudbrandsveien 7, 3750 DRANGEDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
997596307

Navn
GAUTEFALL ALPINEIENDOM AS

Bruksenhet
Adresse
Gautefallveien 1155, 3750 DRANGEDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3815	44	510

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utleareal
3815	44	510	0	1	65 / 520	Næringsseksjon	Nei	Nei
3815	44	510	0	2	65 / 520	Næringsseksjon	Nei	Nei
3815	44	510	0	3	65 / 520	Næringsseksjon	Nei	Nei
3815	44	510	0	4	65 / 520	Næringsseksjon	Nei	Nei
3815	44	510	0	5	65 / 520	Næringsseksjon	Nei	Nei
3815	44	510	0	6	65 / 520	Næringsseksjon	Nei	Nei
3815	44	510	0	7	65 / 520	Næringsseksjon	Nei	Nei
3815	44	510	0	8	65 / 520	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen

21/2-2021 Nils Petter Søfæ
DRANGEDAL KOMMUNE
BYGG, EIENDOM OG KOMMUNALTEKNIKK
Gudbrandsveien 7, 3750 Drangedal
Org.nr. 933 277 461



Doknr: 280218 Tinglyst: 08.03.2021
STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

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

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	bhr@gautefall-skisenter.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Gautefallveien 1155	3750	Drangedal	95148820

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3815	Drangedal	44	510	

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				Samelebrøk (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	65		13				25				37			49
2	N	65		14				26				38			50
3	N	65		15				27				39			51
4	N	65		16				28				40			52
5	N	65		17				29				41			53
6	N	65		18				30				42			54
7	N	65		19				31				43			55
8	N	65		20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere		520		Nevner =		520									

Dato	Innsenderens underskrift
14.02.2021	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Side 1 av 4

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) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ 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) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ 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) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ 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:

- ☐ 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
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig



Dato

14.02.2021

Innsenderens underskrift

Bj. H. Rødde

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

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Gaufefall, 14.02.2021	<i>Bj. H. Roaldstad</i>	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) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ 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.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3815	DRANGEDAL KOMMUNE	44	510	
Dato	Underskrift	Stempel		
19/2-2021	<i>Nils Petter Søhn</i>	 DRANGEDAL KOMMUNE BYGG, EIENDOM OG KOMMUNALTEKNIKK Gudbrandsveien 7, 3750 Drangedal Org.nr. 933 277 461		

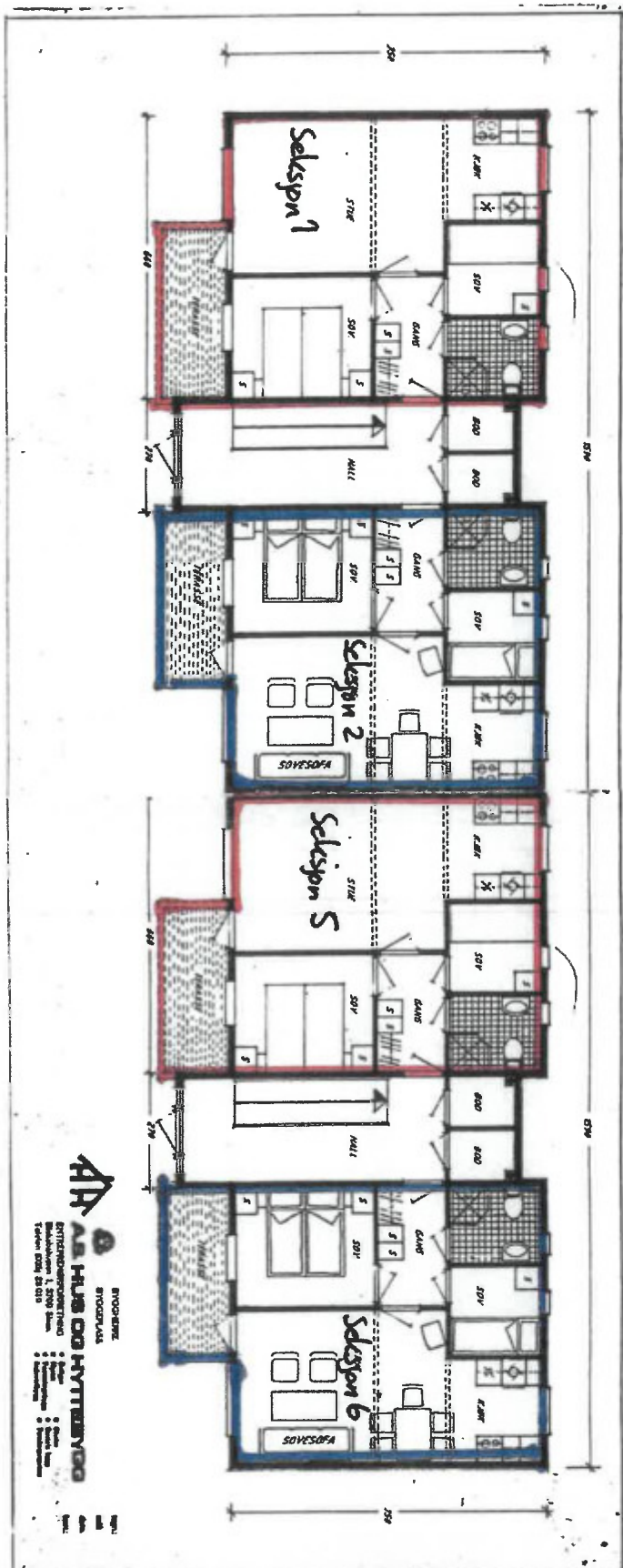
Dato	Innsenderens underskrift
14.02.2021	<i>Bj. H. Roaldstad</i>

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



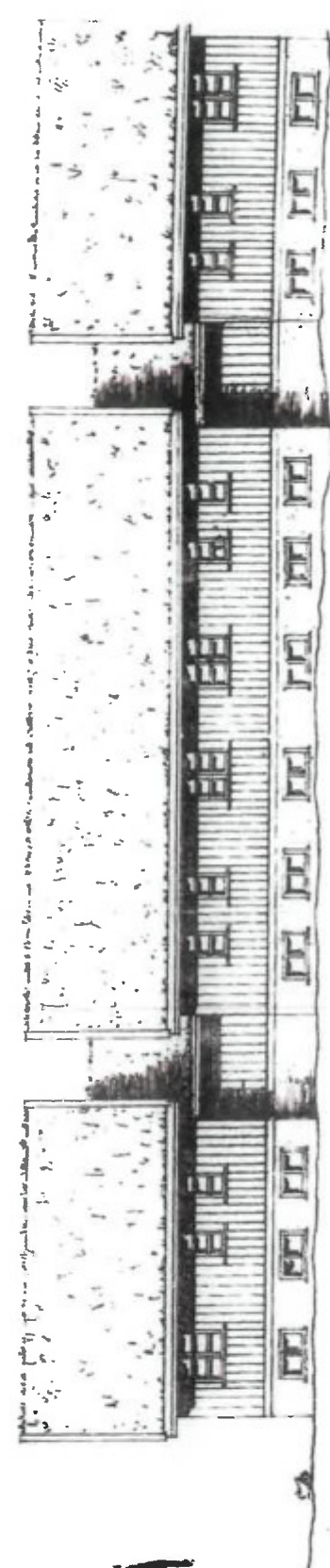
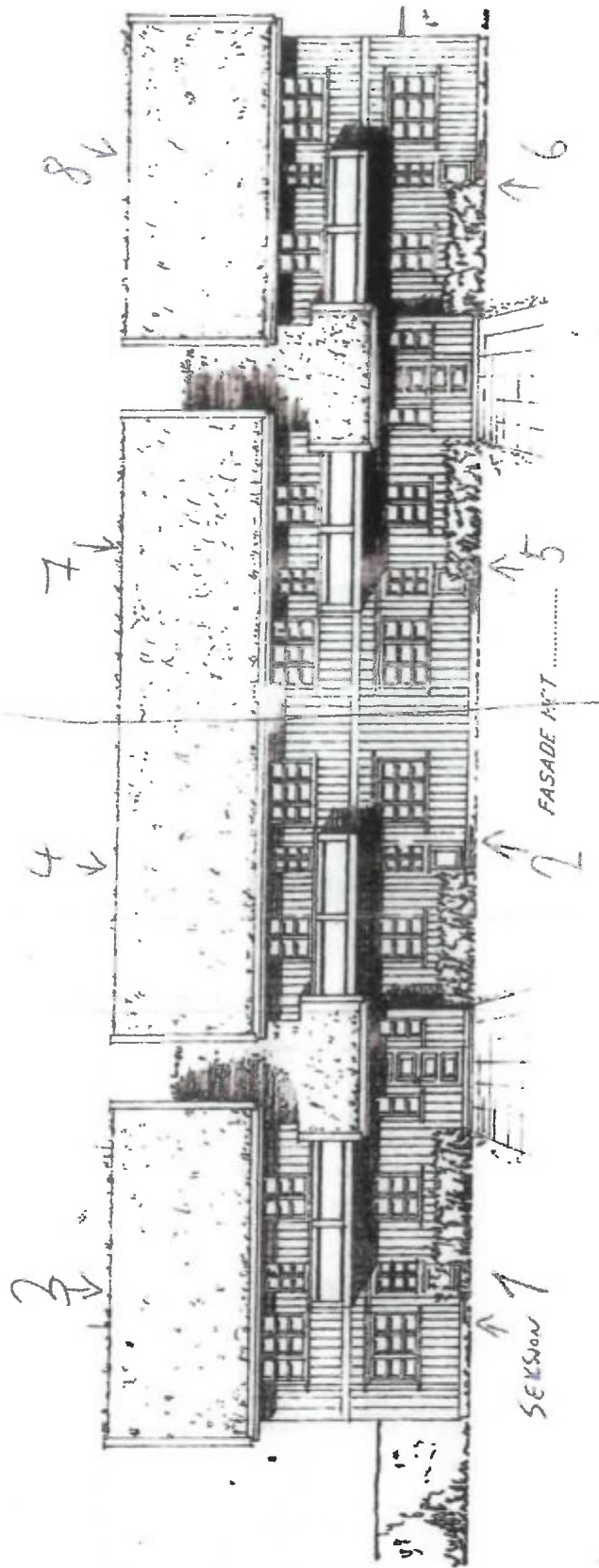
Side 3 av 4

ETG. 1



ETB. 2.







UTLEIEAVTALE

mellom eier av hytte / leilighet :

navn: Jorunn Raddum og Per Dag Høle
adr.: Tingstveitveien 175, 7823 NEDENES
tlf.: 93417962, 91809935
epost: jraddum@hotmail.com
Perdaghole@gmail.com

og utleier:

Gautefall Skisenter AS - org.nr. 997 597 680 (GS)

FORMÅL

Utleie av eiers hytte/leilighet på det åpne marked.

VEDERLAG

Eiendommen inngår som en del av utleiekonseptet i Booking -Gautefall Skisenter AS i de periodene hvor eier ikke har avtalt egenbruk. Ved utleie skal det betales 70% til eier av den til enhver tid avtalte leie, etter fradrag av mva. Alle andre kostnader som f.eks. strømforbruk, vedlikehold og snørydding, dekkes av eieren selv.

Om eier er selskap og mva pliktig sender eier faktura med oppgitt beløp pluss mva.

Utleieprisen fastsettes av Gautefall Skisenter AS avd. Booking på markedsmessige vilkår, og oppgjør foretas på etterskudd hvert kvartal pr. 15 januar og 15 juni til eiers konto: 3000 49 23487

GS forbeholder seg retten til å motregne eventuelle utlegg på oppgjørstidspunktet.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Eier har det fulle og hele ansvar for drift og vedlikehold av eiendommen. Dette gjelder så vel utvendig som innvendig vedlikehold. Eier plikter å holde eiendommen i god stand og i tråd med felles avtale om enhetlig utstyr med hensyn til rengjøring og vedlikehold. GS plikter å ta seg av følgende praktiske forhold ved utleie:

- Markedsføring
- Salg
- Booking og betaling
- Ut- og innlevering av nøkler og informasjon

- Tilsyn ved utsjekk og rengjøring av hytte/leilighet
- Snørydding av trapp/inngangsparti

Det skal utarbeides «en sjekklister for hytteeier/leilighetseier» som spesifiserer eiendeler og inventar o.l. Skade som evt. påføres eiendommen skal erstattes omgående. Skade gjort av leietaker: GS må melde fra til eier om skaden snarest mulig. GS er ansvarlig ovenfor eier, GS følger opp mot leietaker.

Vaktmestertjenester utover tilsyn ved rengjøring/utsjekk er ikke inkludert i avtalen men kan evt. Avtales særskilt med GS.

EGEN BRUK

Eier må informere GS om evt. egen bruk skriftlig eller pr. epost: booking@gautefall.no. Eier vil også få tildelt eget brukernavn og passord på internett. Da vil eieren til enhver tid kunne sjekke utleiestatus for hytte/leilighet.

Ved overlevering mellom GS og eier etter utleie eller egen bruk skal hytta/leilighet være klargjort og i ryddig og rengjort stand. Ansvarlig for renhold/tilsyn må kunne godkjenne dette.

VED SALG AV HYTTE/LEILIGHET

Ved ønske om salg skal GS informeres.

FORSIKRING / MISLIGHOLD

Hytte/leilighetseier plikter til enhver tid å holde eiendommen fullverdiforsikret.

ANNET

Fremleie er ikke tillatt av andre enn GS.

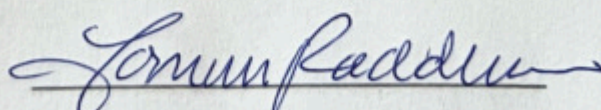
Henvendelser om hytte/Leilighet skal sendes pr epost til : booking@gautefall.no

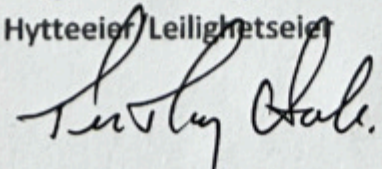
Avtalen gjelder fra:

Denne utleieavtalen skrives i 2 likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

Gautefall, den 24. juni 2022

Gautefall Skisenter AS



Hytteeier/Leilighetseier


EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Kragerø	
Oppdragsnr.	
77230024	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Dag Hole	Jorunn Raddum

Gateadresse	
Gautefallveien 1124S	
Poststed	Postnr
Drangedal	3750

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leiligheten er regulert for utleie og må dermed være tilgjengelig for utleie via skisenterets booking 50% av året. Ny eier kan fritt velge hvilke tidspunkter av året man ønsker å leie ut. Eier mottar 70% av leieinntektene.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leiligheten er regulert for utleie.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Dag Hole	11f54e4455dc294f99fd8d58 025eb3971484e000	03.04.2023 10:25:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jorunn Raddum	9404c69aadb9ca8b64dbb ee7b15c4de7fe12813	02.04.2023 21:09:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 77230024

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



GURO HANA | Eiendomsmeglerfullmektig | 94 25 46 52 | guro@sormegleren.no
Sørmeqleren AS avd. Kragerø | Storgata 16 | 35 98 11 00 | <https://sormegleren.no/avdeling/Kragero>