

# Bjønndalsveien 11H

Club Gautefall



Prisantydning: **kr 1 650 000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

sormeglere.no





Inngang

# Lettstelt og praktisk ferieleilighet med 3 sov/ 9 sengeplasser beliggende rett ved Gautefall alpin - Gode leieinntekter!

## OMRÅDE

**Club Gautefall**

## ADRESSE

**Bjønndalsveien 11H, 3750**

**DRANGEDAL**

## Prisantydning

**kr 1 650 000,-**

Omkostninger: **kr 53 950,-**

Totalpris: **kr 1 703 950,-**

Kommunale avgifter: **kr 18 291,- per år**

Fellesutgifter: **kr 1 900,-**



BRA-i: 71 m<sup>2</sup>

BRA Total: 71 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2001

Soverom: 3

Rom: 4

Etasje: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1641 m<sup>2</sup>

## Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

**988 32 782**

**[rose.rostberg@sormegleren.no](mailto:rose.rostberg@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren Telemark AS**

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)



# BJØNNDALSVETEN 11H

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 202, seksjonsnummer 20 i Drangedal kommune.

### Areal

BRA - i: 71 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 71 m<sup>2</sup>

TBA: 3 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> Hall, stue, kjøkken, bad, toalettrom og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m<sup>2</sup> Balkong med tilkomst fra stue.

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Børre Skui den 27.02.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

- Renner og nedløp: Takstmann informerer om lekkasjer på takrenner/nedløp som anbefales å skiftes på sikt.

Til info er det tatt opp ved siste årsmøte i sameiet at dette på sikt vurderes å reparere.

- Toalett og ventilering: Ingen lufting er påvist i toalettrom. Det anbefales på sikt å montere luftekanal eller luftespalte i dør.

TG2:

- Kledning

- Vinduer og ytterdører

- Balkonger, terrasser, veranda og lignende

- Takkonstruksjon

- Yttertak

- Bad

- Radon

- Tekniske anlegg, VVs-anlegg

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.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1641 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Stor fellestomt som sameiet eier sammen.

### **Beliggenhet**

Denne fine fritidsleiligheten ligger svært sentralt til på Gautefall i Drangedal kommune med direkte tilknytning til ski-in/ski-out og Gautefall alpinsenter. Gautefall ligger sentralt i Sør-Norge på Gautefallheia mellom Drangedal og Nissedal/Treungen, og tilbyr alle slags aktiviteter for store og små. Området passer perfekt for deg som ønsker å tilbringe tid på fjellet sommer som vinter. Her kan man parkere bilen rett utenfor og gå til skianlegg, skiløyper, Gautefall kafe, turområder m.m.

Gautefall på vinterstid:

Om vinteren omgjør Gautefall seg til et paradys for de som elsker skisport. I området finner du kilometervis med merkede og preparerte løyper innover Gautefallheia. Gautefall Biathlon er et av Norges flotteste skiskytteranlegg, og er til bruk for alle som vil. Her er det lysløype og gode preparerte løyper på 4,3 km. Gautefall skisenter ligger ca. 5 minutter unna hytta med bil, og tilbyr mange ulike løyper nedover fjellet. Senteret har skiheis, barnebakker og bakker for de mer erfarne. På toppen av bakken finner du Bjørnehiet som ofte har Afterski på vinteren og god stemning. Ellers har senteret leie for utstyrt, skiskole og skiverksted.

Gautefall på sommerstid:

Om sommeren er Gautefall et fantastisk sted å være for både store og små. Det finnes flere ulike utendørsaktiviteter som sykling, fising, bading, bærplukking, turgåing m.m. Området har uendelig med merkede turløyper i både krevende terreng og for hverdagstur. Man kan parkere ved Gautefall hotell og gå oppover mot Himmeleriket, eller ta seg til fots ved Bjønntjønn hvor man har svært mange turalternativer. For barnefamilier kan man besøke Hulffjell vannpark som ligger et lite stykke unna hytta - Telemarks eneste utendørs vannpark.

### **Adkomst**

Leiligheten ligger rett ved siden av Gautefall alpinsenter og er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren. Det vil være skiltet ved fellesvisning.

### **Bygningssakkyndig**

Takstingeniør Børre Skui AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

2.etasje: Entré/gang, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom.

### **Standard**

Denne stilige og innbydende ferieleiligheten ligger i 2. etasje i et av leilighetskompleksene på Gautefall. Her har man umiddelbar nærhet til det man trenger for å oppleve Gautefall på sitt beste. En enkel og lettstelt 4-roms med god planløsning kan tilby muligheten for gode leieinntekter da disse er regulert til utleie

gjennom skisenterets booking minimum 50% av året.

Leiligheten har en romslig entrè/gang med laminat på gulv og panel på vegger. God plass til oppheng av ytterklær og sko. Her er også stående et ekstra kjøleskap for mat og drikke. Gangen fører deg inn til stuen hvor det er åpen løsning til kjøkken. Lyse og pene overflater gjør romfølelsen svært god. Her er det plass til både stor spisegruppe og en deilig sofakrok. Det er laminat på gulv og panel på vegger hele veien. Fra stue er det tilkomst til en deilig balkong.

En moderne og pen kjøkkeninnredning er installert i hjørne av rommet med integrerte hvitevarer. Det er laminat kjøkkenbenk med lakkerte finerte fronter og foliert base på skrog. Hvitevarene medfølger i handelen.

Bad er nylig malt på vegger og det er flis på gulv med varmekabler. Rommet inneholder vask med servant, toalett og dusjnisje. Det er også nylig byttet dusjinnredning og dusjhode med blandebatteri. Ved siden av bad er et ekstra praktisk toalettrom med laminat på gulv og enkel vask/toalett installert.

Leiligheten har 3 soverom i noe romslig størrelse og kan idag tilby 9 sengeplasser. Alle soverommene har garderobeskap/skyvedørsgarderobe.

### **Innbo og løsøre**

Fast inventar medfølger handelen i henhold til løseøreliste.

Løsøre som møbler og senger kan avtales med selger i forkant av overtagelse.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer medfølger i handelen.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Leiligheten er tilknyttet tv og internett

### **Parkering**

Parkering skjer på utsiden av leilighetene.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Varmekabler på bad og generelt elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Kostnader for strømforbruk faktureres to ganger i året. Sameiet har felles varmtvanntanker for hele sameiet under ett. Fra strømlleverandør og nettleverandør får sameiet fakturaer for hele sameiet under ett, inkludert forbruk av varmtvann. Styret i sameiet leser av strømmålerne i alle leilighetene 2 ganger i året. Deretter regnes det ut hva en enkelte skal betale. Regnskapsfører sender ut fakturaene.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Oransje

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 18 291

### **Kommunale avgifter år**

2024

---

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inneholder vann og avløp, eiendomsskatt og renovasjon.

**Formuesverdi sekundær**

Ikke innhentet.

**Tilbud lånefinansiering**

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

**BOENHETEN****Eierbrøk**

75/1400

**Felleskostnader inkluderer**

Inkluderer: Forsikring av hus (ikke innbo), regnskapsføring, vedlikeholdskostnader, deler av strømrregning. Strømmåler i leiligheten avleses 2 ganger pr. år, mai og desember. Eier faktureres etter beregnet kostnad pr kWh. I tillegg til månedlig akontoinnbetaling tilkommer kostnader til brøyting ca. 4 257 pr år for leiligheten. Strøm kommer i tillegg og avregnes 2 ganger i året.

Månedlig innbetaling til sameie fra den aktuelle leiligheten er kr 1 900 med betaling hver 3 måned. Faktura sendes ut av regnskapsfører.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 900

**SAMEIET****Sameienavn**

Gautefallheia II Sameie

**Organisasjonsnummer**

821693802

**Regnskap/budsjett**

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

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

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Tillatt med husdyr.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Pliktet å ha leiligheten tilgjengelig for utleie via Gautefall Hotell 50% av året. Eier bestemmer selv når den skal leies ut, og når man vil disponere den selv. Leiligheten bookes til eget bruk via hotellets bookingside. Kontakt megler dersom du ønsker mer informasjon vedrørende leieforholdene.

**FORRETNINGSFØRER**

Forretningsfører

---

Regnskapsservice AS

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4016/44/202/20:

22.11.2018 - Dokumentnr: 1585873 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Gautefall Alpineiendom AS

Org.nr: 997 596 307

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

Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2018 - Dokumentnr: 915464 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 20

Formål: Næring

Sameiebrøk: 75/1400

### Ferdigattest/brukstillatelse

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

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Privat vei i henhold til informasjon fra kommunen.

Brøyting betales en gang i året. Sameiet betaler for alle eiere under ett. Deretter sender regnskapfører faktura til den enkelte eier. I januar 2024 var kostnaden på kr 4 257 pr eier (inngår ikke i den månedlige innbetalingen).

### Regulerings og arealplaner

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

Eiendommen ligger i område som i kommunedelplanen er avsatt til fritidsbebyggelse - nåværende og idrettsanlegg - nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 04.02.2021.

### Adgang til utleie

#### Kommentar konsesjon

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

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper



anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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.

### **Prisantydning**

Kr 1 650 000

### **Totalpris**

Kr 1 703 950

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 41 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 53 950,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan

også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

**Meglerns vederlag**

Meglerns vederlag er avtalt til 2,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 10.000,- og markedsplan kr 16.000,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 66 000,- inkl. mva.

**Selger**

Jack Dalene Larsen  
Julianne Fredin Larsen

**Oppdragsansvarlig**

Rose Mari Røstberg  
Eiendomsmegler  
rose.rostberg@sormegleren.no  
Tlf: 988 32 782

**Ansvarlig megler**

Rose Mari Røstberg  
Eiendomsmegler  
rose.rostberg@sormegleren.no  
Tlf: 988 32 782

Sørmegleren Telemark AS, Storgata 126C  
3902 Porsgrunn  
Tlf: 355 20 100  
Organisasjonsnummer: 9180 67 116

**Salgsoppgavedato**

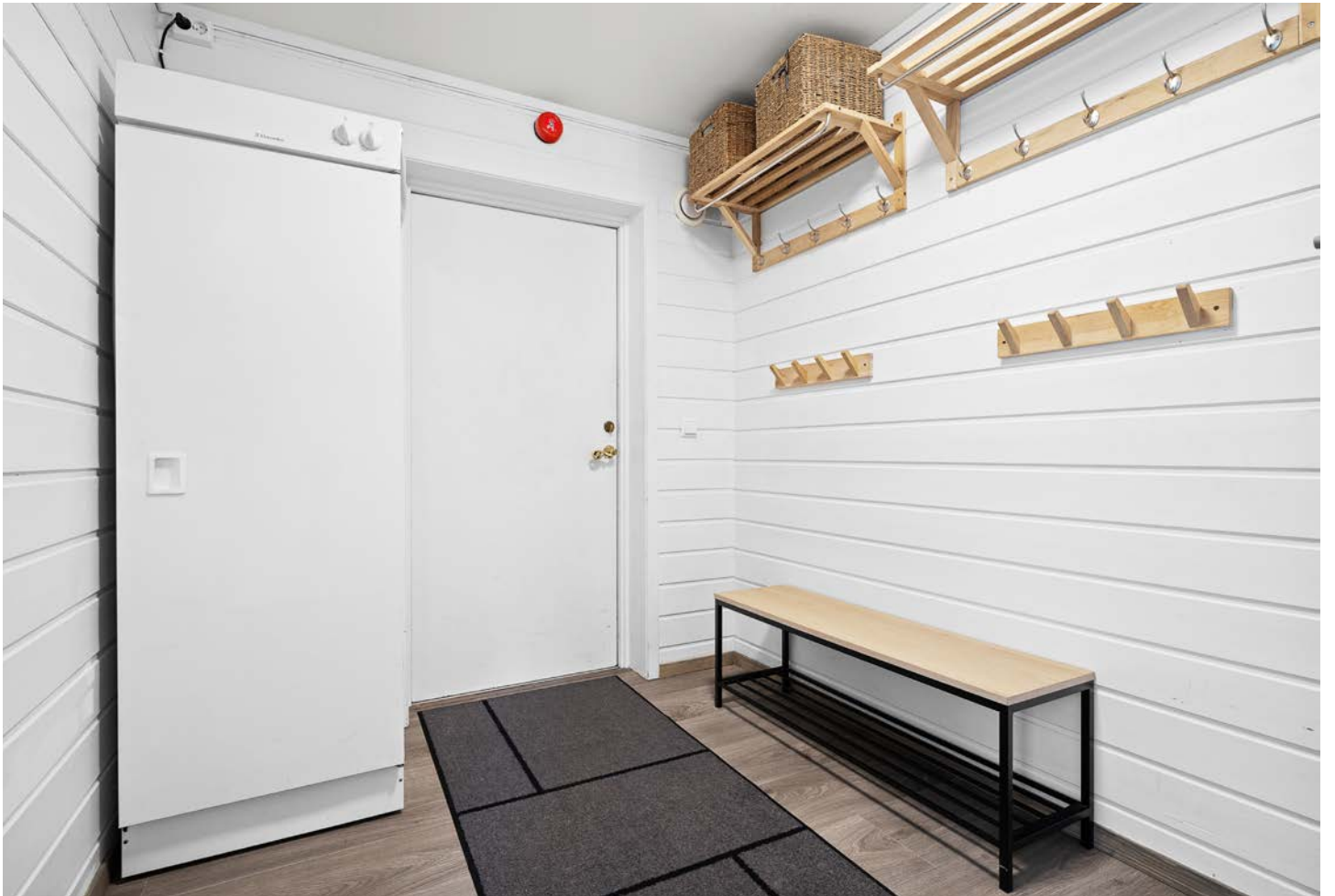
26.03.2024

---





















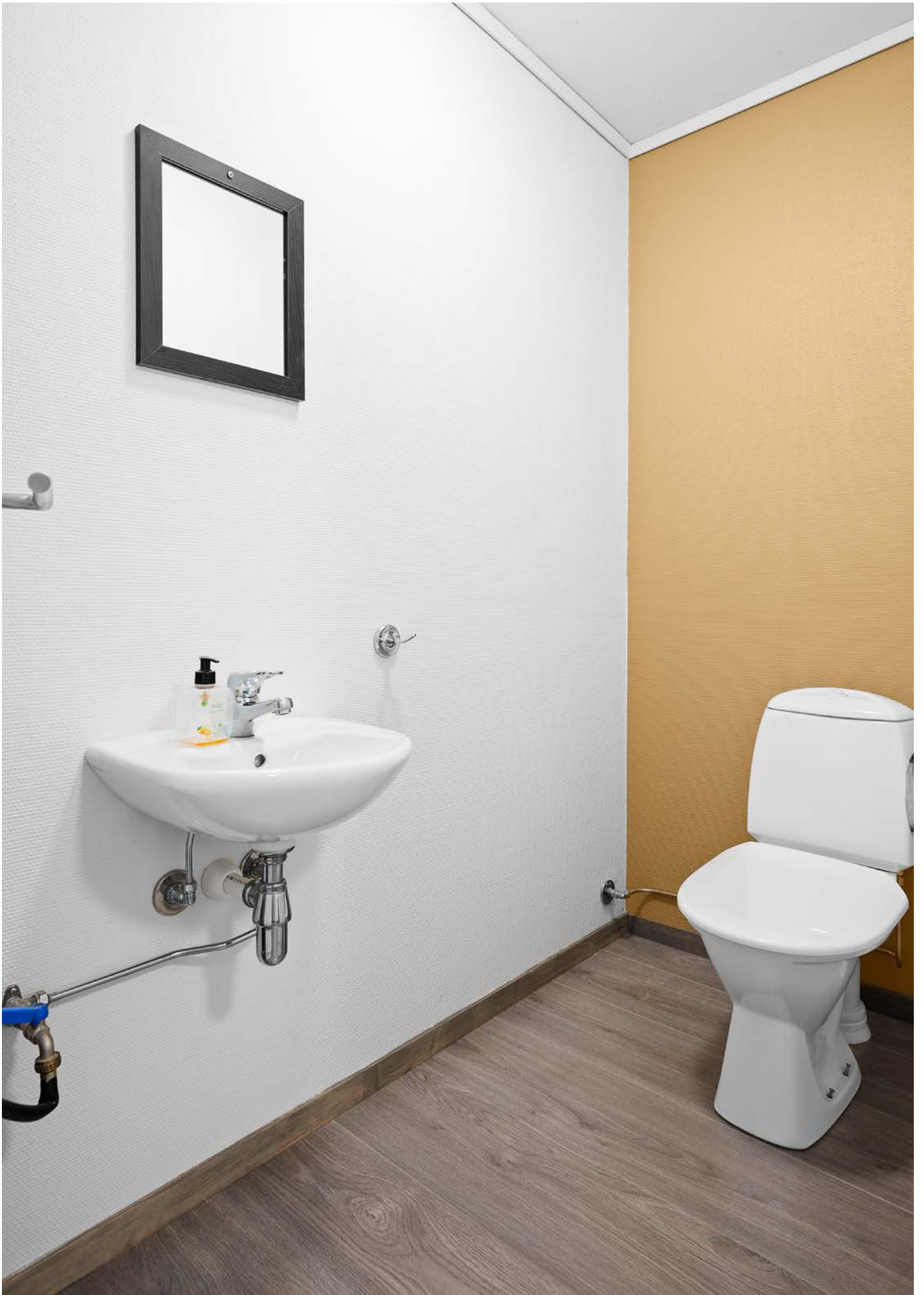










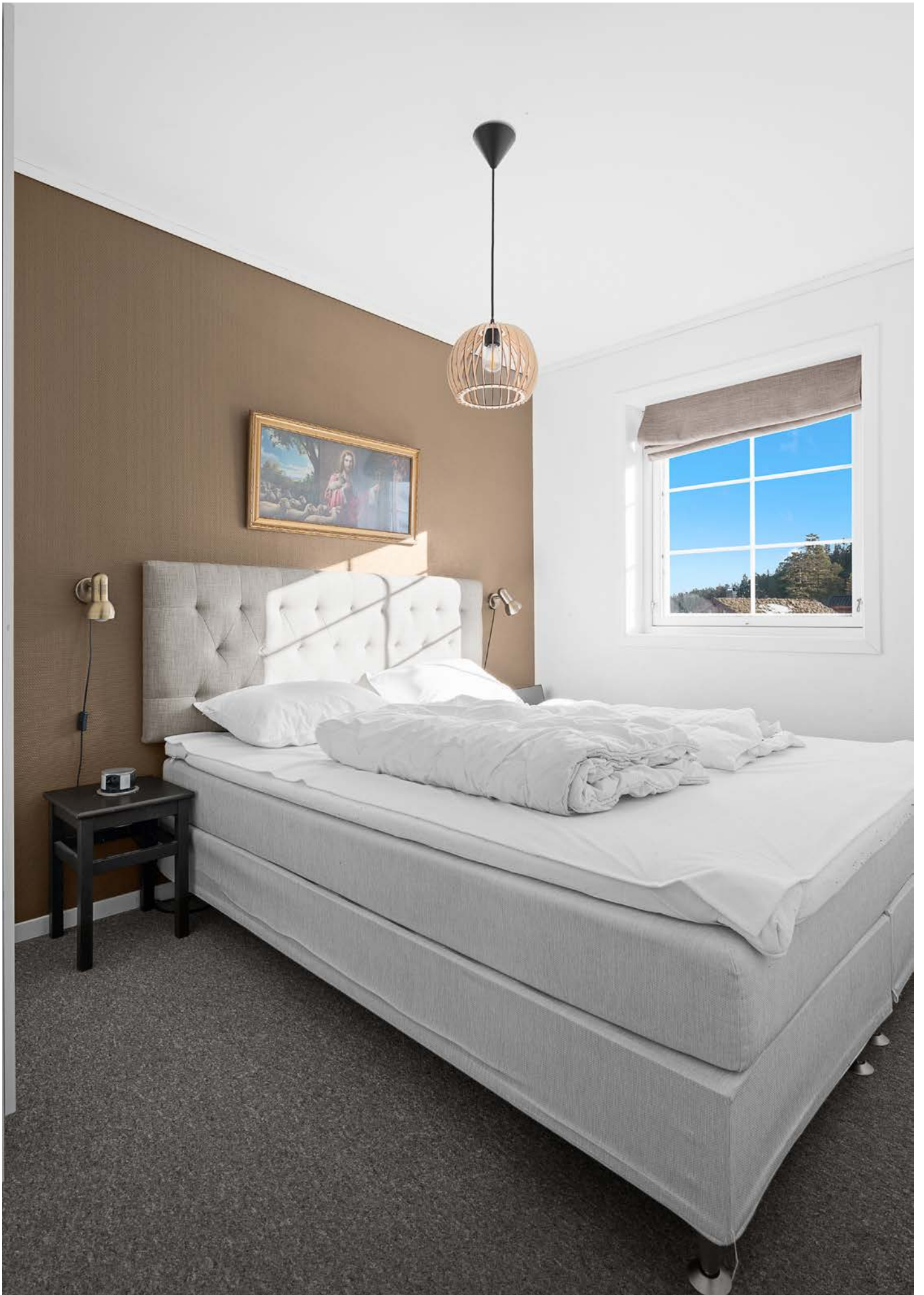


















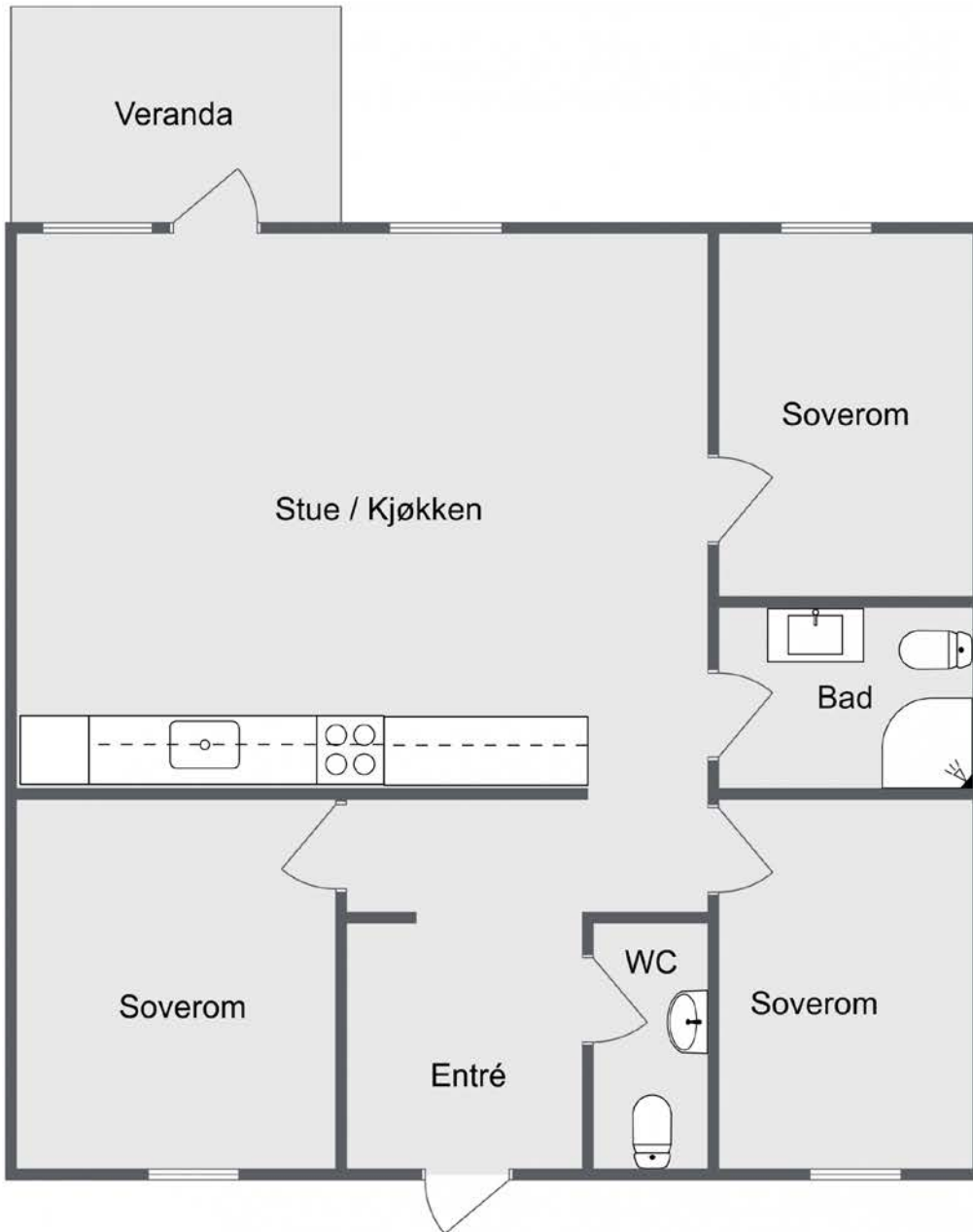






# Bjørndalsveien 11H

## 1. Etasje





# Bjønndalsveien 11H

## Høyde over havet

460 m



## Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 57 min	🚗
🚏	Drangedal stasjon	25 min	🚗
	Buss, tog	25.7 km	
🚏	Drangedal stasjon	25 min	🚗
	Linje F5	25.8 km	
🚏	Gautefall alpinsenter	5 min	🚶
	Linje 602	0.3 km	
🚏	Gautefall hotell	9 min	🚶
	Linje 602	0.7 km	

## Avstand til byer

Kragerø	1 t 6 min	🚗
Porsgrunn	1 t 17 min	🚗
Skien	1 t 19 min	🚗
Arendal	1 t 35 min	🚗
Oslo	3 t 7 min	🚗

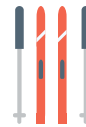
## Ladepunkt for el-bil

🔌	Skagerak Energi Gautefall Skisenter	1 min	🚶
---	-------------------------------------	-------	---

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 160 m



Alpin

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



## Aktiviteter

Lego lekeplass	6 min	🚶
Gautefall Akebakke	9 min	🚶
Ski Logde Gautefall	9 min	🚶

## Sport

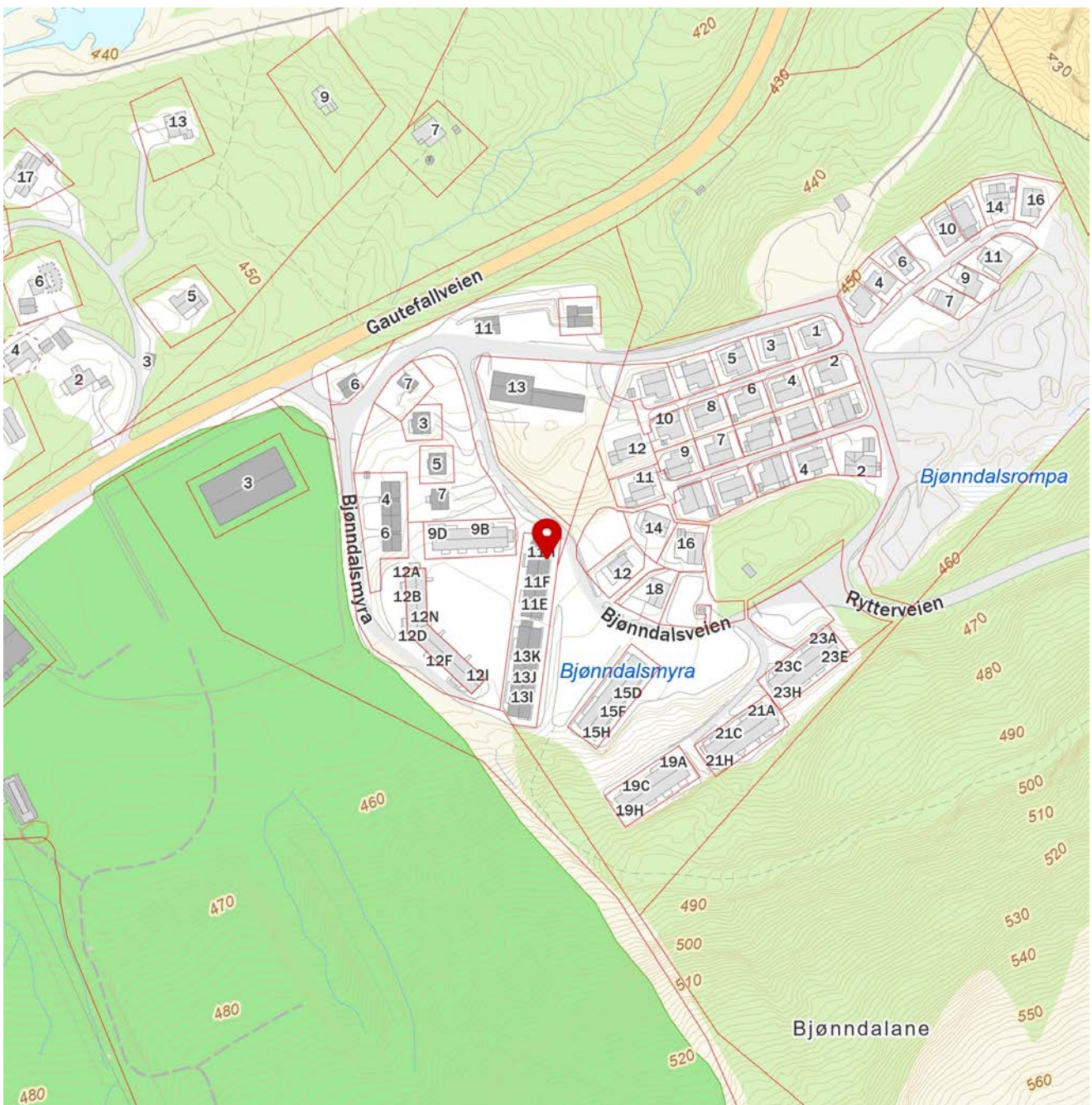
🏀	Fjelltun leirskole balløkke	5 min	🚗
	Ballspill	3.8 km	
🏐	Bostrak sandvolleyballbane	15 min	🚗
	Sandvolleyball	14 km	

## Dagligvare

Coop Prix Treungen	15 min	🚗
PostNord	15 km	
Spar Treungen	15 min	🚗
Post i butikk	15.2 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 Sørmeglere AS, avd. Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



# Tilstandsrapport - NS 3600

**Bjønndalsveien 11H**

**3750 Drangedal**

Gnr: 44 Bnr: 202 Snr: 20



**Bygningssakkyndig**

Børre Skui

**Rapport kode: 487070**

**Opprettet: 12.03.2024**

**Utskrift: 25.03.2024**



**Takstingeniør Børre Skui AS**

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Bølevegen 212  
3713 Skien

E-post: borre@skuitakst.no

Telefon: 47171074



# Innledning

## Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

## Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

## Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

## Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

## Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

## Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

## Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

## Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

## Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

## Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

## Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

## Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.



## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

TG 2

### Vesentlige avvik

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid; eller
  - Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil.  
Det er behov for tiltak; eller
  - Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller
  - Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller
- Det er fare for liv og helse; eller
- Det er akutt behov for tiltak (straktiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

TG IU

### Ikke undersøkt

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt

## Bygningssakkyndig - Børre Skui

### Bygningsansvarlig

Frem til 2006 var firmaet tilknyttet NTRF (Norges Tilstandsrapport Forbund), deretter var vi medlem i NITO-TAKST, før vi ble medlemmer i Norsk Takst som ble etablert når NITO -TAKST og Norges Takseringsforbund slo seg sammen i 2018 og frem til 2022. Fra 2023 er vi tilsluttet NITO og fagavdelingen for Takstingeniører.

Lang erfaring og regelmessig oppgradering i kunnskap og kompetanse, gjør at vi kan tilby et bredt spekter av tjenester, og våre oppdragsgivere er meglerhus, entreprenører, banker, advokater, forsikrings-selskaper, privatpersoner og andre som har behov for profesjonell hjelp og råd i forbindelse med eiendom.

Våre kjerneområder er tilstandsrapporter, verdi-taksering, reklamasjons-takster, nærings-takster og seksjonering/søknader.



Når du har kjøp ny brukt bolig, så vil det normalt være behov for utbedringer/oppgraderinger.

Vi vil bistå dere på bakgrunn av vår bygge kompetanse og kjennskap til den nye boligen din/deres.

Områder som vi ser mer på, er følgende:

- \* Energieffektivisering av boligen.
- \* Grønne lån
- \* Anbefalte håndverkere og kontrakter
- \* Start med det som gir deg/dere mest verdi
- \* Forhåndstakst/verditakst av tiltakene.

### Godkjenningsmerker / logoer



## Premisser og forutsetninger



## Premisser

Denne Tilstandsrapportens gyldighet er 1. år fra befærings-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør.

Dersom rapport, eldre enn 1 år fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger. Det er ikke vurdert om det foreligger offentlig påbud eller lignende eller om benyttet boligrom, hybler, leiligheter m.m. er godkjent av bygningsmyndighetene ved innredning-tidspunkt.

Lyd og brannskille mellom eventuelle vertikal/horisontale bo-enheter er ikke vurdert når det gjelder teknisk krav for brann og lyd.

## Forutsetninger

Oppdraget er utført av en uavhengig takstmann, som følger det regelverk og de etiske regler NITO sin fagavdeling for takstingeniører har fastsatt for medlemmene.

Denne boligsalg rapportens gyldighet er 12 mnd. fra befærings-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør. Dersom rapport, eldre enn 12 mnd. år fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger.

Det er ikke vurdert om det foreligger offentlig påbud eller lignende eller om benyttet boligrom, hybler, leiligheter m.m. er godkjent av bygningsmyndighetene ved innredning-tidspunkt.

Reguleringsmessig forhold er heller ikke belyst i rapporten.

Takstmann har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er oppgitt via kommunen sin kartbase og Eiendomsverdi. I vurderingen er ikke medtatt skader som takstingeniøren anser å ha mindre betydning for bygningens verdi. Alle bygningsdeler er normalt i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. Forventet levetid er angitt under levetidsbetraktninger for enkelte bygningsdeler.

I mange tilfeller kan levetiden være både lengre og kortere enn antatt i forhold til leve-tidstabell. Dette henger sammen med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering.

Andre forhold kan også påvirke levetiden i begge retninger.

Tilstandsgrad 2 kan i enkelte tilfeller benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger. Det er ikke synlige vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet rest-levetid gjenstår.

Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier/representant der hvor denne har vært til stede ved befæringen. Ellers er dette antagelser fra undertegnede Takstingeniør, og kan avvike med faktiske forhold.

Ved arealberegning er NS 3940 fra 26/10- 2023 lagt til grunn. Arealene er målt med lasermåler Hilti PD30. Fuktsøk er utført med instrument Protimeter V1-D1, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert.

Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av boligen var bebodd og møbler, innredning, lagrede gjenstander ikke ble flyttet på. NBI Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderinger.

## Oppsummering av bygningens tilstand

### Bygning 1

**TG 0**  
4 stk**Bad**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

### Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

**TG 1**  
23 stk

### Yttervegg

Konstruksjon

### Bad

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

### Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

### Innvendige overflater

### Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Innredning

### Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

### Rom for varig opphold

Rømningsvei

Dagslysflate

Takhøyde



### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

**TG 2**  
12 stk

#### Yttervegg

Kledning

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

#### Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

#### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

#### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

#### Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

#### Radon

Radon

#### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Varmtvannsbereder

**TG 3**  
2 stk

#### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

50 000,-

#### Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon

3 500,-

**Estimerte kostnader på TG3**

**53 500,-**

**TG IU**  
0 stk

Bjørndalsveien 11H

3750 Drangedal

Gnr.: 44 Bnr.: 202 Snr.: 20

Bygningsansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 12.03.2024

Utskrift: 25.03.2024

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912126105

Adresse: Bøvegen 212  
3713 Skien

E-post: borre@skuitakst.no

Telefon: 47171074



## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Jack Dalene Larsen

Rekvirert dato: 20.03.2024

### Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Børre Skui

Besiktigelsesdato: 18.03.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4016	44	202	20

Adresse: Bjørndalsveien 11H, 3750 Drangedal

Kommune: Drangedal

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Jack Dalene Larsen

### Kommentarer til matrikelopplysninger

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert. Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av boligen var under ombygging bfaringsdagen og NBI Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderinger.

## Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Kommentarer til dokumentkontroll

Ingen dokumenter er fremlagt.



## Bygninger på eiendommen

### Fritidsleilighet

#### Byggeår

2001



#### Kommentar til bygning

Bygningen fremstår som original som fra byggetiden.

## Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

### Fritidsbolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
2.etg.	71	71	0

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
2.etg.	Hall, 3 soverom, wc-rom, bad, stue og kjøkken(åpen løsning)	

## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Fritidsbolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
2.etg.	71	0	0	3
<b>Sum BRA:</b>	<b>71</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etg.	Hall, 3 soverom, wc-rom, bad, stue og kjøkken(åpen løsning)			



## Kommentar til arealopplysninger

Endringene i de nye reglene er i hovedsak disse:

Begrepene «P-Rom» og «S-Rom» skal ikke lenger benyttes

Boligens areal skal oppgis i BRA (bruksareal)

BRA deles i underkategoriene BRA-i, BRA-e, BRA-b

I tillegg opplyses det om åpent areal

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (AHL) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og AHL kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA)

Endringen gjelder for alle nye oppdrag inngått etter 01.01.2024. Det vil si at du vil finne annonser med de gamle målene i en god periode fremover på FINN eiendom.

Slik skal arealet måles nå

BRA (bruksareal) deles opp i ulike kategorier:

**BRA-i (internt bruksareal)**

Er arealet innenfor boenheten.

**BRA-e (eksternt bruksareal)**

Er arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

**BRA-b (innglasset balkong)**

Er arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

I tillegg opplyses det om åpent terrasse/balkong, og i tilfeller der gulvareal (GUA) ikke er måleverdig eller hvor det er areal med lav himlingshøyde (ALH). GUA og ALH kommer eventuelt i beskrivelsen.

**Terrasse- og balkongareal (TBA)**

Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

**GUA (gulvareal)**

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Kan oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav himlingshøyde).

**ALH (areal med lav himlingshøyde)**

Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Les mer på Eiendom Norges sider her.

# Bygningsbeskrivelse

## Bygning 1

### Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

#### Beskrivelse

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, antatt isolert etter byggetidens krav og utvendig panelt med liggende villmarks-kledning.

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Konstruksjon

Konstruksjon fremstår som stabil, men har noe begrenset isolasjonsevne.

**TG 2**

#### Kledning

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Årsak / Konsekvens:

Manglende regelmessig vedlikehold, fører til synlig etterslep.

#### Anbefalt tiltak:

Vaske og male yttervegger.

#### Levetider

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags isolerglass med utenpåliggende sprosser.

#### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og dører er noe trege i åpnings og lukke mekanisme. Pakninger er noe harde.

Vannbrett er ikke fagmessig utført.

#### Årsak / Konsekvens:

Ved at beslag ikke er montert, er det fare for at fukt kan trenge inn over vannbrett og inn i yttervegg.,

#### Anbefalt tiltak:

Montere beslag

#### Levetider



Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

## Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

### Beskrivelse

Mindre balkong med adkomst i fra stue, med dekke i tre og rekkverk.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre, men fremstår i grei stand. Oppkant mot terskel er noe lav.

#### Årsak / Konsekvens:

Ved slagregn er terskel noe mer utsatt.

#### Anbefalt tiltak:

Utbedre oppkant ved terskel.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

W-takstoler av tre og torv i overflaten.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Takkonstruksjon

Undertaket er misfarget særlig mot gavli og raft.

#### Årsak / Konsekvens:

Begrenset lufting gir synlige fuktmerker i undertaket.

#### Anbefalt tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Taktekking med torv, Platon og underlagspapp.

Solide vindskier i tre og torvkroker.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Tekking (undertak, lekter og ytterteking)

Selve undertaket opprettholder sin funksjon, ingen synlige lekkasjer.

Men torvlaget vil ha behov for ettersyn, da dette er originalt som fra byggetiden.

#### Årsak / Konsekvens:

Synlige istapper fra torvtak, gir indikasjon på luftlekkasjer fra bolig og på kaldtloftet.

**Anbefalt tiltak:**

Tiltak anbefales å sette inn vedr. lufting/tetting.

TG 2

**Utstyr på tak**

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

**Årsak / Konsekvens:**

Sikring i form av snøfangere må påregnes montert, for å sikre dyr og mennesker i en bruker fase.

**Anbefalt tiltak:**

Montere snøfangere.

## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

### Vurdering / Avvik

TG 3

**Renner og nedløp**

Takrenner/nedløp har store lekkasjer

**Årsak / Konsekvens:**

Åpninger i skjøter, sprekk i nedløp.

**Anbefalt tiltak:**

Renner og nedløp må skiftes.

**Estimert kostnad: 50 000,-**

## Bad

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Bad med flis på gulv m/oppkant, malt strie på vegg og malte plater i himling. Montert dusjhjørne, toalett og servant på innredning.

### Vurdering / Avvik

TG 2

**Overflater - Gulv**

Flis på gulv med varmekabler, med oppkant på vegger og ved terskel. Synlig sprekk i flis og fuger.

Våtzone er ikke ivaretatt med fuktbestandig materiale.

**Årsak / Konsekvens:**

Fukt vil kunne trekke ned under flislaget i sprekk/fuger.

**Anbefalt tiltak:**

Det bør etableres tett oppkant ved terskel og montere inn dusjkabinett, slik at kontrollert avrenning til sluk etableres.

Skifte ut fuger i overgang vegg/gulv.

TG 2

### Overflater - Vegger

Malt strie og fliser i selve dusjsone.

#### Årsak / Konsekvens:

Ved at fugemasse er sprukket opp vil vann trekke ned i dusjsone.

#### Anbefalt tiltak:

Fuger og silokon må skiftes.

TG 1

### Overflater - Himling

Malt plater i himling.

TG 2

### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Rommet er oppført etter TEK97, og er 23 år gammelt.

Det er ikke lenger anbefalt å dusje rett på flis, da membran ikke lenger opprettholder sin optimale funksjon.

Det anbefales følgelig å montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktpåvirkning av gulv- og vegger.

Det er strenge dokumentasjonskrav for å få tilstandsgrad 0 eller 1.

Alle forhold med membran eller tettesjikt skal være dokumentert.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å renover badet alene for å få denne dokumentasjonen.

Dette skal allikevel ikke medføre noen risiko om membran er korrekt utført, og at den

opprettholder sin tiltenkte funksjon. En uforbeholden vurdering kan ikke gis grunnet manglende kontrollmulighet.

#### Årsak / Konsekvens:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.

#### Anbefalt tiltak:

Ny membran på gulv og rundt sluk må etableres.

TG 1

### Avløp og vannrør

Avløpsrør i plast og vanntilførsel med rør i rør er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

TG 1

### Ventilasjon

Badet er ventilert med el-vifte

TG 1

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Det er montert dusjhjørne, servanttinnredning og wc.

TG 1

### Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Det er montert installasjoner mot kald sone.

TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt boring i delevegger mot bad og påvist 6,4% fukt i bunnsvill. Dette regnes som tørt i dette tilfellet.

Levetider



Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

## Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

### Beskrivelse

Enkelt toalett rom med frittstående toalett og servant på bærejern.

Laminat på gulv og malt strie på vegger, himling med takplater.

### Vurdering / Avvik

**TG 1****Overflater - Gulv**

Laminat på gulv.

**TG 1****Overflater - Vegger**

Malt strie

**TG 1****Overflater - Himling**

Malte plater i himling.

**TG 3****Ventilasjon**

Det er påvist utilfredsstillende tillufts løsning til toalettrommet.

**Årsak / Konsekvens:**

Ingen lufting er påvist

**Anbefalt tiltak:**

Montere luftekanal.

**Estimert kostnad: 3 500,-**

**TG 1****Sanitærutstyr og innredning**

Frittstående toalett og servant på bærejern.

### Levetider

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

## Innvendige overflater

### Beskrivelse

Boligen er innredet med flis på gulv i våtrom og laminat på øvrige gulvflater.

Vegger og himlinger med malte plater.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

Det er noe slitasje på overflater i himling, lister men ikke mekaniske skader.

**Kjøkken**

NS 3600 - Pkt. 2

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning i åpen løsning med lakkerte finerte fronter og foliert base på skrog.  
Montert benkeplate i laminat med nedfelt benkebeslag og keramisk topp.  
Helintegret kjøøl og oppvaskmaskin.

**Vurdering / Avvik****TG 1****Overflater - Gulv**

Laminat i overflaten på gulv.

**TG 1****Overflater - Vegger**

Malt panel og plater.

**TG 1****Overflater - Himling**

Malte plater i himling.

**TG 1****Avløp og vannrør**

Avløpsrør i plast og vanntilførsel med rør i rør er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

**TG 1****Avtrekk**

Kjøkkenventilator er plassert over keramisk topp.

**TG 1****Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**

Kanaler mot kald sone er påvist.

**TG 1****Innredning**

Innredning fungerer med dagens tilstand.

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

**Beskrivelse**

Gulvkonstruksjonen vil mest sannsynlig være isolert etter byggetidens krav og utførelse.

**Vurdering / Avvik****TG 1****Etasjeskiller**

Lyd og brannskille mellom eventuelle horisontale bo-enheter er ikke vurdert når det gjelder teknisk krav for brann og lyd.

Det ble ikke registrert skjevheter eller skader som har betydning for konstruksjonens sikkerhet.

## Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

### Beskrivelse

Innredet med 3 soverom, stue og kjøkken.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Rømningsvei

Vinduer er tilrettelagt for rømming.

TG 1

#### Dagslysflate

Tilstrekkelig dagslysflate er etablert.

TG 1

#### Takhøyde

Det er ca.2,4m takhøyde, noe som tilfredsstillter kravet.

## Radon

NS 3600 - Pkt. 14

### Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at ved utleie av bolig er det krav til radon måling.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radon måling.

#### Årsak / Konsekvens:

Nåværende eier har ikke foretatt radon måling av boligen.

#### Anbefalt tiltak:

Dersom kjøper fortsatt ønsker å leie ut deler av boligen må kjøper gjennomføre en måling.

## Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

### Beskrivelse

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Skredfare

Eiendommen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

TG 0

#### Flomfare

Eiendommen ligger ikke i flomutsatt område iht. kommuneplan.



## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

### Beskrivelse

Det er montert plast i avløp, rør i rør for innvendig vannfordeling og vv-tank i felles bodrom i 1.etg. plan.

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Vannrør (stoppekran)

Plastrør (rør i rør).

I benkeskap på kjøkken er samlestocker plassert for varmt og kaldt vann.

#### Årsak / Konsekvens:

Ingen vannskap montert, og ved et rørbrudd vil ikke vann renne til sluk.

#### Anbefalt tiltak:

Det må monteres vannstopper.

**TG 1**

#### Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Plast i avløp.

**TG 2**

#### Varmtvannsbereder

VV tank på 300 ltr plassert i bodrom med sluk, fra 2001.

#### Årsak / Konsekvens:

Tank er over 20 år.

#### Anbefalt tiltak:

Det må påregnes å skifte vv tank på noe sikt.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

### Beskrivelse

Skapet er originalt, og anlegget har automatsikringer og hovedsakelig skjult ledningsnett.

### Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2001	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2001	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

## Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

## Vurdering / Avvik

**Helhetsvurdering av det elektriske anlegget**

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøperen, da man vil ha individuelle behov.

Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen dersom det er gjort noe på det elektriske anlegget etter 1999.

Hvor lang levetid et elektrisk anlegg vil ha kommer an på flere faktorer, blant annet belastning, men ved full belastning har det ca. en levetid på 25-30 år.

## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

### Beskrivelse

Etablert brannslukker og røykvarslere.

### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarsler (branddetektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Nei	

### Vurdering / Avvik



#### Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Fungerer med dagens tilstand.



Bjønndalsveien 11H

3750 Drangedal

Gnr.: 44 Bnr.: 202 Snr.: 20

Bygningsansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 12.03.2024

Utskrift: 25.03.2024

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912126105

Adresse: Bølevægen 212  
3713 Skien

E-post: borre@skuitakst.no

Telefon: 47171074



## Signatur

### Signatur

Skien - 25.03.2024

Sted - Dato

BØRRE SKUI

# Egenerklæring

## Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Bjønnndalsveien 11H	Postadresse	3750
Bruksenhetsnummer	202	Boligtype	Leilighet
Areal	75m <sup>2</sup>	Byggeår	2007
Antall våtrom	1		

## Informasjon om selger

Hovedselger	Jack Palene Lause		
Medselger	Jolianne F Lause	Medselger	
Medselger		Medselger	

## Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja  Nei



## Våtrom

---

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

Ja  Nei

**1.1 Beskriv feilen og omfanget:**

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

Ja  Nei

**2.1 Hvordan ble arbeidet utført?**

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

**2.2 Fortell kort hva som ble gjort:**

**2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?**

**2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei





## Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei

**3.1** Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja  Nei

**4.1** Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

**4.2** Fortell kort hva som ble gjort:

**4.3** Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

**4.4** Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Kjeller

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

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

**6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

**7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?**

Ja  Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Elektrisitet

---

**8** Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei

**8.1** Beskriv fellen og omfanget:

**9** Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

Ja  Nei

**9.1** Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

**9.2** Fortell kort hva som ble gjort:

**9.3** Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

**9.4** Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei





## Rør

**10 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

**11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

**12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Ventilasjon og oppvarming

**13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei

**13.1 Beskriv feilen og omfanget:**

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

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

Ja  Nei

**14.1 Beskriv feilen og omfanget:**

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

Ja  Nei

**15.1 Hvordan ble arbeidet utført?**

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

**15.2 Fortell kort hva som ble gjort:**

**15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?**

**15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



## Skjevheter og sprekker

---

16 Er det tegn på setningsskader?

Ja  Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:





## Sopp og skadedyr

### 18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja  Nei

#### 18.1 Beskriv feilen og omfanget:

### 19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

#### 19.1 Beskriv feilen og omfanget:

### 20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svortesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

Ja  Nei

#### 20.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

#### 21.1 Beskriv feilen og omfanget:



## Ufaglært arbeid

**22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?**

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei

**22.1** Beskriv hva som ble gjort og når:

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?**

Ja  Nei

**23.1** Beskriv hva som mangler og hvorfor:

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

Ja  Nei

**24.1** Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

**24.2** Fortell kort hva som ble gjort:

**24.3** Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

**24.4** Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

**24.5** Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig



## Planer og godkjenninger

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?  
Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.  
Kun for boligtype borettslag og sameier.



## Boligselgerforsikring

---

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

### Ønsker du boligselgerforsikring?

Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Jach D Lause  
Signatur hovedselger

21/05-2024  
Dato og sted



# Vedtekter for eierseksjonssameie: Gautefallheia II sameie

**Organisasjonsnummer: 821 693 802**

## **1. Eierseksjonssameiet**

Sameiets navn: Gautefallheia II sameie

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

Adresser: Bjønndalsveien 11 og 13, 3750 Drangedal

## **2. Styret**

Styret skal ha fire medlemmer som velges på årsmøtet.

Styreleder velges separat.

## **3. Ordensregler**

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

Sjenerende støy skal ikke forekomme etter kl 23:00.

## **4. Fasader og strukturelle endringer**

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

## **5. Gebyr ved eierskifte**

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

Styret

Vedtatt på årsmøtet 29. april 2023

## Protokoll fra Årsmøtet i Gautefallheia II sameie 29.04.23

Møtet ble avholdt i leilighet nr. 30 i sameiet lørdag 29.04.23 fra kl 14:00.

7 leiligheter var representert. I alt deltok 9 personer hvorav 2 stk. fra styret.

### Saksliste

#### 1. Innkalling og godkjenning av saksliste

Innkalling og sakslisten ble godkjent

#### 2. Valg av møteleder

Thorild Andersen ble valgt til møteleder

#### 3. Regnskap

Regnskapet ble godkjent av årsmøtet

#### 4. Årsberetning

Årsberetningen for perioden mai -22 til ut april -23 ble gjennomgått. Ingen bemerkninger var mottatt før årsmøtet ble avholdt. Årsmøtet godkjente årsberetningen.

#### 5. Forslag til vedtekter

Forslag til vedtekter var sendt alle eiere i forkant av møtet. Følgende tillegg ble vedtatt.

Nytt punkt 4: *Fasader og strukturelle endringer*

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

Årsmøtet besluttet også å ta med et nytt punkt 5,

Nytt punkt 5: *Gebyr ved eierskifte.*

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

#### 6. Gebyr ved eierskifte

Punktet ble behandlet under punkt 5. Se over.

#### 7. Fastsette akontobeløp

Årsmøtet besluttet å fastholde akontobeløpet som det ble vedtatt på forrige årsmøte.

#### 8. Vedlikehold (tak, varmtvannstanker, trapper, maling etc.)

Styret orienterte om fremdriften for skifte av torv på tak av hus 1 som ble lovet gjennomført denne våren. Ny kontakt tas for å få et nøyaktig tidspunkt for gjennomføringen.

Årsmøtedeltakerne hadde en diskusjon på andre vedlikeholdsbehov. Takrenner og vindskier må muligens byttes. Styret jobber videre med saken. Mulig behov for bytte av ytterdører og terrassedører ble tatt opp til diskusjon. Styret vil undersøke behovet og

vurdere når og om det er aktuelt i kommende periode. Rørlegger vil bli kontaktet for å undersøke tilstanden til varmtvannsberederne i tekniske rom. Behov for fornyelse av trapper utvendig skal vurderes. Hver seksjonseier er ansvarlig for å slutføre maling utvendig på sin andel. Alle flater som anses som felles er malt ferdig.

#### **9. Dugnad 2. helg i september**

Elvis i nr.23 har sagt seg villig til å være dugnadsgeneral. Styret gjennomgår hvilke oppgaver som skal utføres. Det kom forslag om å demontere det oppsagte brannvarsleranlegget i forbindelse med dugnaden.

#### **10. Styreledergodtgjørelse**

Vivi fra styret tok punktet opp som en todelt sak.

Pkt.1 For perioden 26.06. 2021 til 29.04.23. Årsmøtet besluttet enstemmig å utbetale kr 25 000 i styreledergodtgjørelse for perioden.

Pkt. 2 Framtidig styreledergodtgjørelse ble enstemmig fastsatt til kr 6 000 pr år

#### **11. Valg av styreleder og styremedlemmer**

Følgende styre ble enstemmig valgt:

Thorild Andersen, leilighet 30 - styreleder - gjenvalgt

Vivi Ann Waggestad, leilighet 14 - medlem - gjenvalgt

Sigrun Aasen, leilighet 31 - medlem - gjenvalgt

Sebastian Kopytowski, leilighet 16 - medlem - nyvalgt

#### **12. Valg av to representanter til å underskrive protokollen**

Elvis Mujicic og Natalie Hihn

#### **13. Eventuelt**

Ingen saker var meldt inn før årsmøtet.


Protokoll godkjennes

Son 10.05.23

Elvis Mujicic

Natalie Hihn

 BankID Signing  
Natalie Anette Hihn  
2023-05-25

 BankID Signing  
Elvis Mujicic  
2023-05-24





Kartverket

SØRMEGLEREN TELEMAR AS  
V/ROSE MARI RØSTBERG  
POSTBOKS 1615  
3902 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 81240066  
Vår referanse: 3426018/23529984  
Bestilling: C3 2024-03-18 (7) 68

Dato  
18.03.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4016 DRANGEDAL	44	202	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://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](http://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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr.: 1585873 Tinglyst: 22.11.2018  
STATENS KARTVERK**AVTALE**

mellom

**Eiere av gnr. 44, bnr. 202, snr. 1-20 i Drangedal kommune («Eier»)  
og  
Gautefall Alpineiendom AS, org.nr. 997 596 307 («GA»)**

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

**1. BAKGRUNN OG FORMÅL**

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

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

**2. UTLEIEOBJEKTET**

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

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

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

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

**3. EIERS EGEN BRUK AV SEKSJONEN**

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

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

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

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

#### 4. DET ØKONOMISKE MELLOMVÆRENDE

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

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

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

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

#### 5. RETTIGHETER OG PLIKTER FOR EIER

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

#### 6. DRIFT OG VEDLIKEHOLD – ANSVARS OG KOSTNADSFORDELING

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

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

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

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

## 7. AVTALENS VARIGHET

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

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

## 8. TINGLYSNING

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

## 9. OVERDRAGELSE



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

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

## 10. TVISTER

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

Gautefall den 11. november 2018

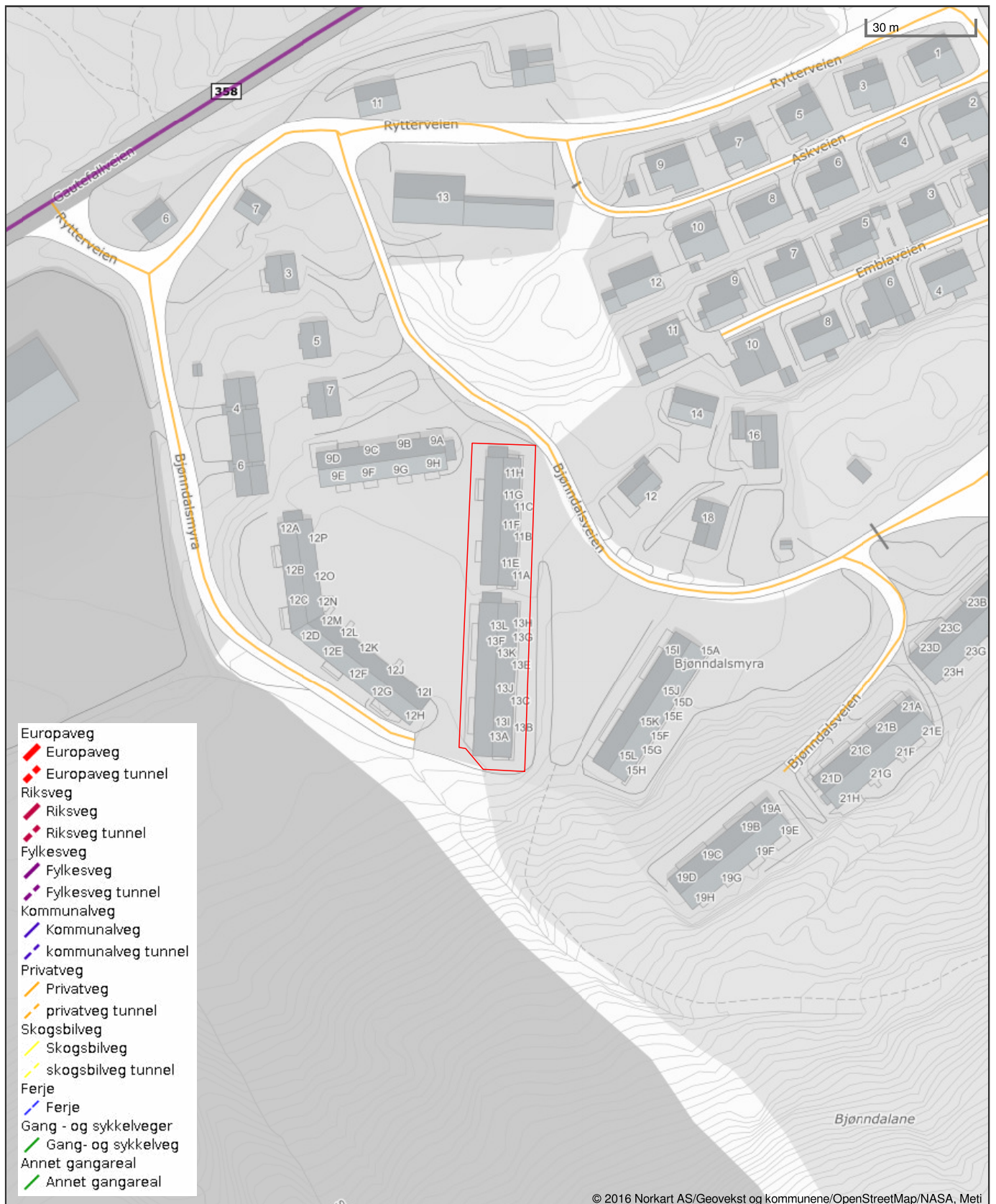
 BJØRN ROBIN ROALSTAD  
 BJØRN HALVOR ROALSTAD  
Gautefallheia II Sameie/  
Eier av seksjon 1-20 på 0817-44/202

  
for Gautefall Alpineiendom AS  
Bjørn Halvor Roalstad





# Vegstatuskart for eiendom 4016 - 44/202//







Drangedal kommune

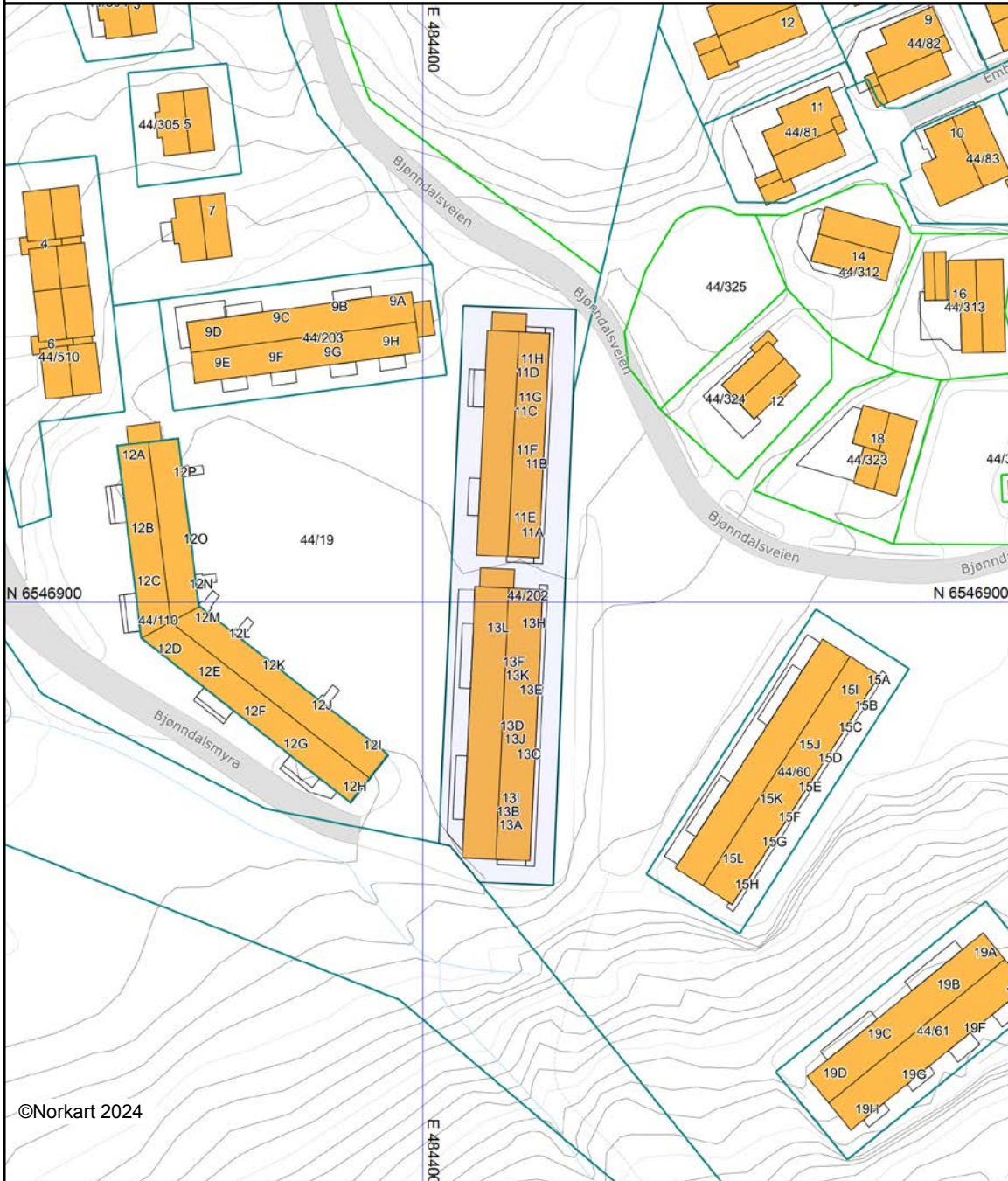
# Grunnkart

Eiendom: 44/202/0/20  
Adresse: Bjøndalsveien 11H  
Dato: 15.03.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usvis nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2024

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.





# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Eiendom:

Bjørndalsveien 11H, 3750 DRANGEDAL

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

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**ROSE MARI RØSTBERG** | Eiendomsmegler | **988 32 782**

**rose.rostberg@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN TELEMARK AS** | Storgata 126C | 35 52 01 00