



## **Gautefallveien 1122, Drangedal**

Flott, praktisk og totalrenovert leilighet / Gode leieinntekter

Prisantydning: **990 000** / Totalpris: **1 030 620**

Felleskostnader/mnd.: **1 350**



**SØRMEGLEREN**

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

## Gautefallveien 1122, Drangedal

Dette er en praktisk, lys og ny oppusset fritidseiendom på Gautefall i Drangedal kommune. Eiendommen har solrik beliggenhet rett ved Biatlonstadion og Skisenteret på Gautefallheia, med kort gangveg til de fleste av områdets fasiliteter. Hytta ligger i etablert og sentralt hyttfelt rett øst for Ski Lodge'n (hotellet). Her kan du ta på langrennskia å gå rett ut i preppa løyper ved tjønna - eller rusle et par hundre meter før du er ved skitrekket til alpinbakken. Eiendommen er et supert utgangspunkt for alle turmuligheter på heia

**Prisantydning:** kr. 990.000,-

**Omkostninger:** kr. 40.620,-

**Totalpris:** kr. 1.030.620,-



**FRITIDSEIENDOM**  
EIERSEKSJON



P-ROM **27 M<sup>2</sup>**  
BRA **27 M<sup>2</sup>**



SOVEROM  
**2 STK**



BYGGEÅR  
**1989**



PARKERING  
**JA**



**SØRMEGLEREN**

**GURO HANA** | Eiendomsmeglerfullmektig | 94 25 46 52 | guro@sormegleren.no

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





# GAUTFALLVEIEN 1122

## OM EIENDOMMEN

### INNHOOLD

P-rom: Stue/kjøkken , Bad , 2 Soverom.

### STANDARD

Lys og trivelig selveierleilighet som er bygget som fast utleiebolig i tilknytning til hoteldriften (Ski Lodge Gautefall). Leiligheten ligger meget barnevennlig til med barnebakke, flotte skiløyper og alpinanlegget rett utenfor døra.

### AREALER MED BESKRIVELSE

P-rom: Stue/kjøkken , Bad , 2 Soverom.

P-rom: BRA: 27 kvm. P-ROM: 27 kvm.

### BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1989 i følge Drangedal kommune.

### OPPVARMING

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

### 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 , 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:

Takstmann Knut Ramberg ble kontaktet av Audun Grimslund for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet nr 305 med adresse Gautefallveien 1122 i Drangedal Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport. Det er to punkter som har fått TG: 2 - det er eldre vindu i yttervegg og dokumentasjon på baderom. Ut over dette viser en til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen. Ut over de registrerte avvik så fremstår

leiligheten med et hovedinntrykk som er meget bra. Leiligheten er nylig renovert og har således lite bruksslitasje. Man må påregne vanlig vedlikehold.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG2 / AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

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

### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

## BELIGGENHET

### BELIGGENHET

Gautefallheia ligger i overkant av 1 time i fra Grenland og Langesund, og ca 2 timer i fra Kristiansand. Fra Tønsberg underkant av 2 timer. Ca. 12 minutter til Treungen.

Her er det storslått og naturskjønn Telemarksnatur med fri utsikt og herlige assosiasjoner til folkeeventyrene. Terrenget er vennlig og lettgått - ideelt for både korte rusleturer eller langturer til omkringliggende fjelltopper.

Toppen av Gautefall skisenter ligger ca. 400 meter i luftlinje unna, med muligheter til å utfolde seg i et majestetisk fjellandskap. Anlegget er en yndet destinasjon med fokus på barn og barnefamilier. Her er det 14 nedfarter, 2 stolheiser, 3 skitrekke og 1 rullebånd. I tillegg er det Ski Lodge, kafé, lekeplass, SkiShop og selvfølgelig fasiliteter for afterski. Foretrekkes langrennsski har området også oppkjørte skiløyper.

Om sommeren ligger bade- og fiskeplassene som perler på en snor som Nedre Langmyrtjern ved skianlegget, eller mot sentrum av Drangedal eller Treungen.

På Gautefallheia er det svaberg og kilometervis med stier, som også gjør stedet til et mekka for terrengsykkel. Ellers er det flere fine fiskevann i kort avstand (100-2000 meter).

Skistedet Gautefall er et av Telemarks største skisenter, og ligger sentralt i Sør-Norge på Gautefallheia, mellom



Drangedal og Nissedal/Treungen. Gautefall Skisenteret et kompakt skianlegg med meget gode overnattingsmuligheter. Gautefall er en familiedestinasjon - med fokus på barn og barnefamilier. Gautefall Skisenter har 14 nedfarter, og 2 stolheiser (6-seter ekspressheis og 2-seter stolheis), 3 skitrekk og 1 rullebånd på 125m, som har en total kapasitet på ca. 7.000 personer i timen.

Gautefall har snøkanonanlegg som sikrer gode forhold gjennom vinteren. Handsfree Snowpass sikrer effektiv passering av alle kontrollpunkter. Terrengparken har mange små hopp, big jumps, masse rails. Barneparken har rullebånd, skiskole og aktiviteter. Skiskolen på Gautefall har skandinaviske skiinstruktører som tilbyr skiskole i alle former for ski og snowboard. Området har maskinpreparerte og merkede langrennsløyper lett tilgjengelig. Gautefall tilbyr også en skiarena (4.3 km) for skiskyting med 31 skiver, som er åpen med flombelysning hele året.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Bunnpris Drangedal eller Spar Treungen. På Treungen ligger også Bygger'n, og Z museum er et spennende reisemål, hvor du kan vandre gjennom historien og utforske dine forfedres tidsalder.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste holdeplass er Gautefallheia. Ved å benytte bil fra Gautefall tar det ca. 12 min. til Treungen, 23 min. til Prestestranda, 64 min. til Kragerø, 80 min. til Seljord og 75 min. til Porsgrunn, samt 1 time og 40 min. til Arendal

#### **TOMT**

Eierform: Fellestomt

#### **PARKERING**

Det er parkering på felles biloppstillingsplass.

## **OFFENTLIGE OPPLYSNINGER**

#### **FERDIGATTEST**

Eiendommen mangler ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ifølge opplysninger fra Drangedal kommune. Manglende ferdigattest/brukstillatelse innebærer at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

#### **REGULERINGSPLAN**

Eiendommen er regulert til Hotell, tilhører reguleringsplan Gautefallheia. 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.

Reguleringsplanen har følgende formål: byggeområder, offentlige trafikkområder, friområder, spesialområder og fellesparkering. Reguleringsbestemmelser og kart ligger vedlagt i prospekt.

#### **VEI / VANN / AVLØP**

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **HEFTELSE / RETTIGHETER**

Heftelser som følger eiendommen:

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Erklæring/avtale - dagboksnummer 20 - tinglyst 05.01.1987  
Denne avtalen innebærer at Gautefall alpenser har rett til å føre kloakkavløpet fra Alpenseret til hotellets renseanlegg. Det står blant annet videre at avtaleperioden gjelder frem til det foreligger ny avtale, dog at det forutsettes at

Alpenseret kloakkavløp er tilknyttet kommunens anlegg innen utløpet av 1988. Denne avtalen er av eldre dato, og det må antas at den ikke lenger har noen relevans for sameiet og leiligheten.

Erklæring/avtale - dagboksnummer 33656 - tinglyst 14.01.2008 Rettighetshaver:AKSJESELSKAPET AV 1 DESEMBER 2012 A , Org.nr: 881394162

Dette tinglyste dokumentet er en tidligere driftsavtale med Gautefall Eierseksjonssameie som omfattet drift og kommersiell utleie av seksjonene. Avtalen gjaldt i 10 år fra 2007. I følge styreleder i Gautefall eierseksjonssameie så gjelder ikke denne tinglyste erklæringen lenger, men på grunn av at aksjeselskapet ikke lenger eksisterer så har det ikke vært mulig å oppdrive rett person til å få slettet dokumentet. Det må

antas at dette dokumentet ikke lenger har noen relevans. Det er nå utarbeidet nye avtaler mellom Gautefall eierseksjonssameie og seksjoneierne som omhandler utleie, egenbruk, leieinntekter osv. Denne avtalen skal signeres av ny eier ved kjøp, og ligger vedlagt i prospekt.

Seksjonering - dagboksnummer

2054 - tinglyst 30.06.2006 Opprettet seksjoner: Snr: 6

Formål: Bolig Sameiebrøk: 30/1032. Dette er seksjoneringsdokumentet fra bygget ble seksjonert 30.juni 2006. Seksjoneringen viser Gautefallveien 1122 7 inndeling av leilighetene, og opplyser at det skal være 24 enheter over 30kvm og 6 enheter over 52kvm.

Tinglyste dokumenter ligger vedlagt i prospekt.

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**

Leiligheten har utleieklausul med utleieplikt på 50%. Leiligheten kan også leies ut gjennom hele året. Utleie skjer gjennom Gautefall Booking. Størrelsen på leieinntekter varierer med leilighets standard, samt hvilke uker man velger å leie ut. Utleieinntekter utbetales til sameiet. Gjennom et oppgjør to ganger i året trekker sameiet fellesutgifter fra utleieinntektene. Dersom leieinntektene er høyere en fellesutgiftene utbetales tilgodehavende til seksjonseier, og motsatt så faktureres seksjonseier.

Se Gautefall.no for mer info.

Fellesutgiftene utgjør kr. 13.000,- pr. år og inkluderer strøm, TV, wifi, styrehonorarer, vaktmestertjenester og forsikringer.

#### **ENERGIATTEST**

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

#### **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. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er

registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

## **ØKONOMI**

### **PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER**

990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

24 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 990 000,-))

11 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

40 620,- (Omkostninger totalt)

1 030 620,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

### **OFFENTLIGE AVGIFTER**

Kr. 13 000 pr. år

Kommunale avgifter utgjør kr. ca 13. 000,- pr.år 2022. Kommunale avgifter faktureres gjennom sameiet, slik at seksjonseier betaler kr. 1000,- i kommunale avgifter til sameiet hver mnd.

### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Kommunale avgifter kr. 1000,- pr.mnd som betales via sameiet.

Fellesutgifter kr. 16.000,- pr. år som inkluderer strøm, TV, wifi, styrehonorarer, vaktmestertjenester og forsikringer.

### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 1 350,- pr.mnd.

### **FORMUESVERDI**

Foreligger ikke.

## **NØKKELINFORMASJON**

### **ADRESSE MED BETEGNELSE**

Gautefallveien 1122, Gnr. 44 Bnr. 135 Snr. 3 i Drangedal kommune. Sameiebrøk:

### **BOLIGTYPE**

Fritidseiendom

### **EIERFORM**

Eierseksjon

### **SELGER**

Grimsland montasje as  
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

## **VILKÅR OG BETINGELSER**

### **HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR**

Alt av inventar og integrerte hvitevarer medfølger ved salg.

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Claimslink AS. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 10 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følger av forekomst av insekter.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

### **LOVERK**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke



eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **HVITVASKING**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden.

Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å 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 har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

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

#### **OPPGJØR**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

## **SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG**

#### **OPPDRAKSNUMMER**

77-22-0003

#### **SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG**

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

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglers hjemmeside [www.sormegleren.no/77-22-0003](http://www.sormegleren.no/77-22-0003). 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**

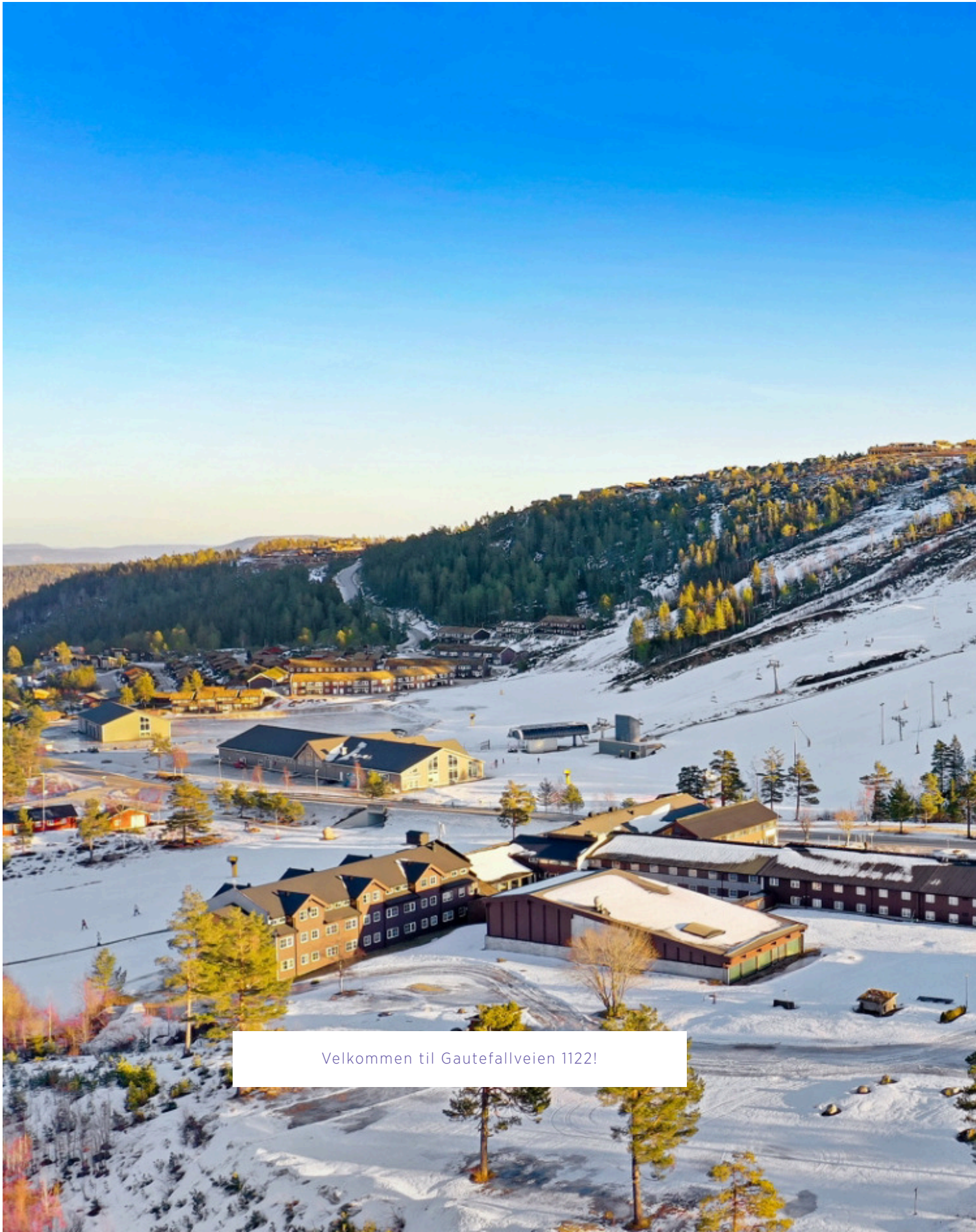
Digital grunnpakke (Kr.3 990)

Energimerking av eiendom (Kr.500)  
Oppgjør (Kr.9 900)  
Overtakelse av eiendom (Kr.500)  
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)  
3,25% (Kr.32 175)  
Tilrettelegging (Kr.10 900)  
Totalt kr. (Kr.58 550)

**SØRMEGLEREN AS ORG. NR.**

944 121 331

Sist oppdatert 11. februar 2022



Velkommen til Gautefallveien 1122!









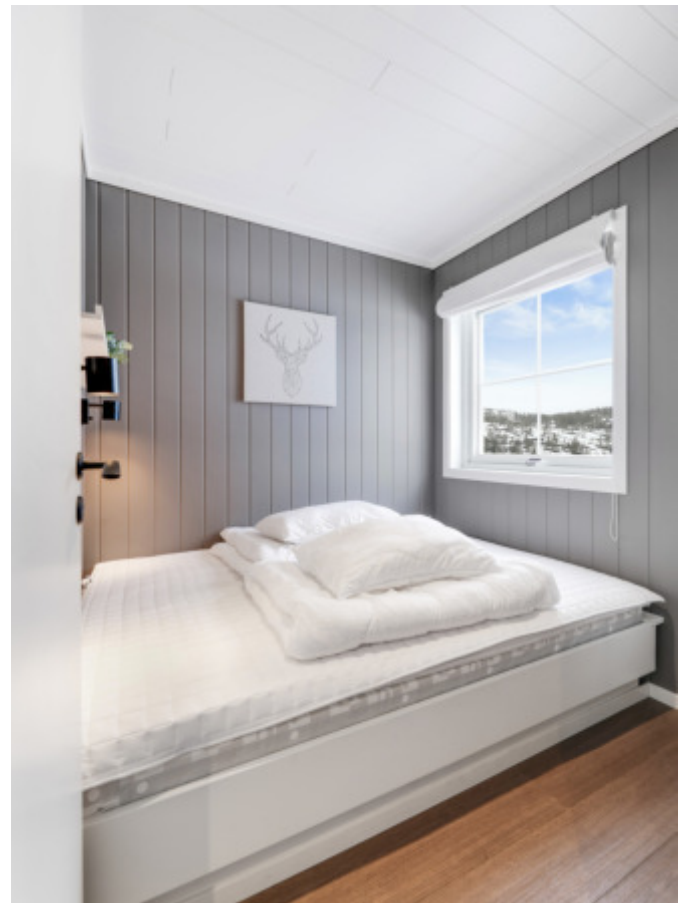


















Ønsker du visning? Ta kontakt med eiendomsmeidler Guro Hana på tlf. 942 54 652, for nærmere avtale.

Gautefallveien 1122  
Rom 305



T. Ø.

Plantegning, rom 305

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.







# Gautefallveien 1122

## Høyde over havet

460 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 54 min	🚗
🚏 Drangedal stasjon	25 min	🚗
Buss, tog	26.1 km	
🚏 Drangedal stasjon	25 min	🚗
Linje 50	26.1 km	
🏠 Gautefall hotell	1 min	🚶
Linje 131, 602	0.1 km	
🏠 Gautefall alpinsenter	4 min	🚶
Linje 602	0.3 km	

## Avstand til byer

Kragerø	1 t 6 min	🚗
Porsgrunn	1 t 17 min	🚗
Skien	1 t 19 min	🚗
Arendal	1 t 32 min	🚗
Oslo	3 t 6 min	🚗

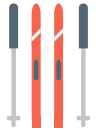
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Treungen Supercharger	13 min	🚗
🚗 Treungen	13 min	🚗

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 71 m
- 142 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

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



## Aktiviteter

Aktivitetsleir på Gautefall	0 km	
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	26 min	🚗
🍷 Drangedal Vinmonopol	26 min	🚗







# Ring oss for tilbud!

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

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



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



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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 200/2 600/2 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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





Eiendom:

## Gautefallveien 1122, 3750 Drangedal

Gnr. 44 Bnr. 135 Snr. 3 i Drangedal kommune

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

### Finansiering av kjøpet:

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

#### Budgiver 1

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

#### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

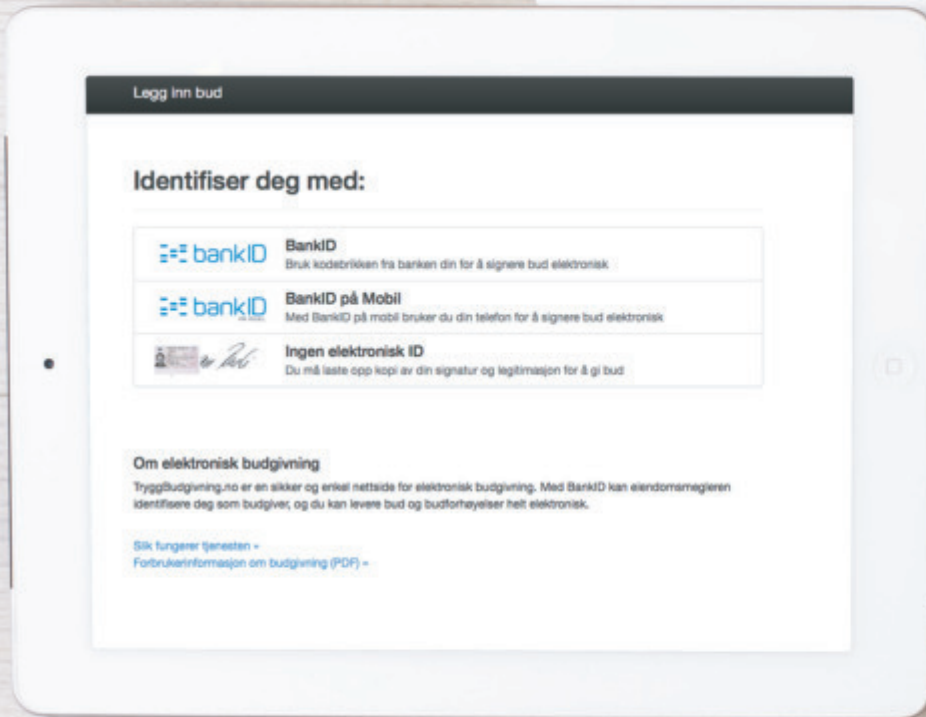
## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no



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

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!





# SØRMEGLEREN

**GURO HANA** | Eiendomsmeglerfullmektig | 94 25 46 52 | [guro@sormegleren.no](mailto:guro@sormegleren.no)

**KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00 | [sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# DOKUMENT- VEDLEGG

Gautefallveien 1122, 3750 Drangedal



**SØRMEGLEREN**

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

# Tilstandsrapport

📍 Gautefallveien 1122, 3750 DRANGEDAL

📖 DRANGEDAL kommune

# Gnr. 44, Bnr. 135, Snr. 3

# Andelsnummer 3

Areal (BRA): Fritidsbolig 27 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.01.2022

Rapportdato: 01.02.2022

Oppdragsnr: 10062-1016

Referansenummer: XY6313

Autorisert foretak: Ramberg Takst



Gyldig rapport  
01.02.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.



*Knut Ramberg*

Knut Ramberg  
Uavhengig Takstmann  
01.02.2022 | HELLE

**Ramberg Takst**  
Bjerketangen 34  
952 49 009

**Rapportansvarlig**  
Knut Ramberg  
Uavhengig Takstmann  
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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsere 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



### 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.





# Beskrivelse av eiendommen

Takstmann Knut Ramberg ble kontaktet av Audun Grimslund for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet nr 305 med adresse Gautefallveien 1122 i Drangedal Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er to punkter som har fått TG: 2 - det er eldre vindu i yttervegg og dokumentasjon på badetrom. Ut over dette viser en til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Fritidsbolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er etablert 1 stk våtrom. Det er badetrom, dette er moderne utført og godt tilpasset bruke.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er montert kjøkken 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).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	27	27	0
<b>Sum</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>0</b>

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

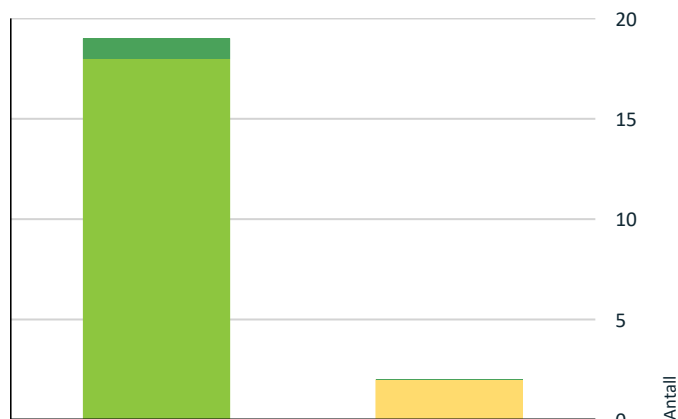
[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

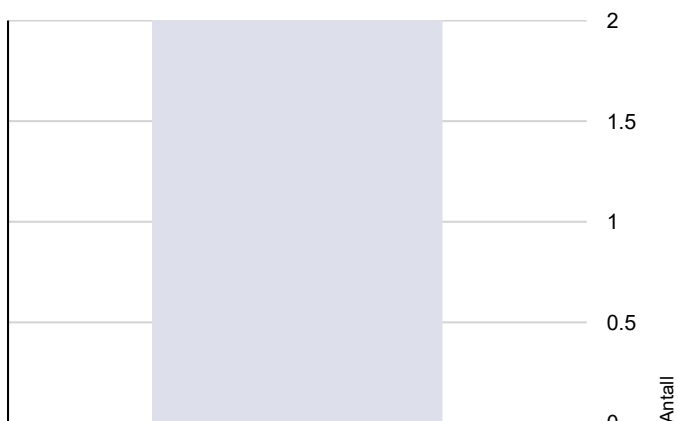
## Fordeling av tilstandsgrader



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

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

## Kostnadsestimer for tiltak



- 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

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

## Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

### Fritidsbolig

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



##### Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.



##### Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det mangler dokumentasjon på membranarbeider under eldre flis.



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2021

**Kommentar**  
Bygget er opprinnelig satt opp i 1989, men leiligheten er total renoverert i 2021 og dette er således oppgitt som byggeår.

**Standard**  
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Hele leiligheten er total renoverert i 2021
------	---------------	---

## UTVENDIG

### Vinduer - 2

TG 2

Malte trevinduer med isolerglass.



Eldre vindu i yttervegg

**Alder:** 1989

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:  
Vindu med alders og bruks slitasje.

**Tiltak**

- Tiltak:  
Normalt vedlikehold, evt vurdere fornying.

### Vinduer

TG 1

Malte trevinduer med isolerglass, montert i yttervegg i 2021.



Vindu montert i yttervegg.

**Alder:** 2021

**Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport

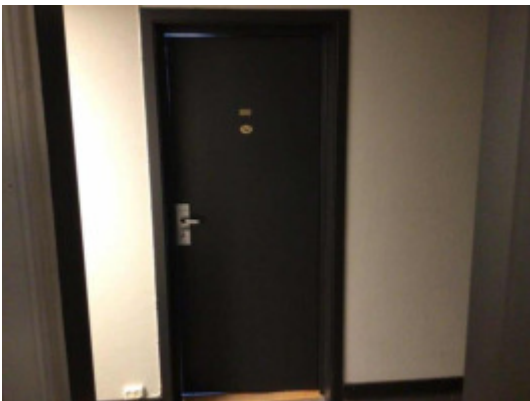
## Dører

TG 1

Hoveddør er innvendig inngangsdør som er tilpasset driften, fra byggedato. Terrassedør i tre med isolerglass, montert i yttervegg 2021.



Terrassedør i yttervegg.



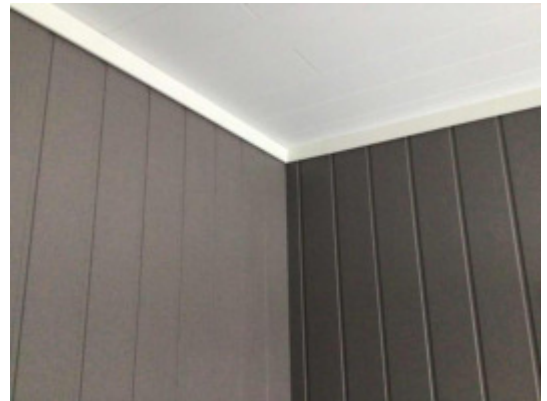
Hovedinngangsdør i felles gang.

## INNSENDIG

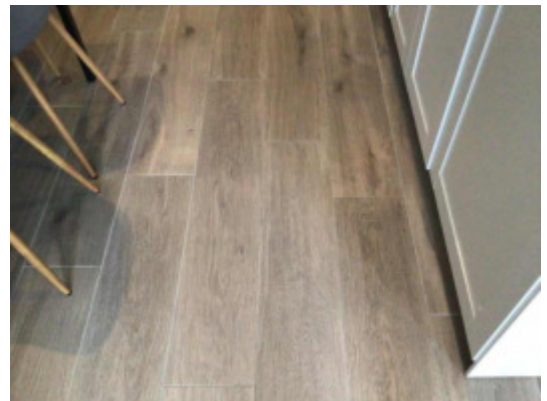
## Overflater

TG 1

Gulvene har overflater med flis og belegg "flis". Veggene har overflater med malte mdf paneler. Takene har overflater med malt mdf panel.



Eksempel på overflate tak - vegg.



Eksempel på overflate gulv.

Alder: 2021

Kilde: Eier

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Betongdekke.

Alder: 1989

Kilde: Eier

## Radon

TG 1

Leiligheten ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon.

# Tilstandsrapport

## Innvendige dører

TG 1

Leiligheten har finerdører innvendige dører.



Eksempel på innerdører.

## Overflater Gulv

TG 1

Flis med sluk.



Del av gulv.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Baderom i leilighet.

Teknisk forskrift 2017 og bilder som dokumentasjon. Men vær oppmerksom på at fliser på gulv er lagt oppe på eldre flis, dokumentasjon på membranarbeider under eldre flis foreligger ikke.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Våtromsplater på vegg og malt panel i tak.

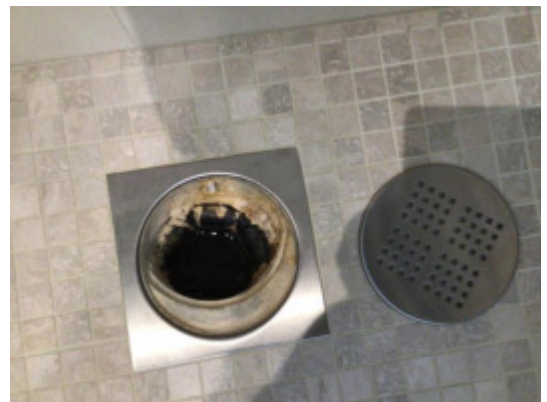


Eksempel på overflate vegg - tak.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk og badet har smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det mangler dokumentasjon på membranarbeider under eldre flis.

#### Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Montert innredning med vask, wc og dusjhjørne.



Montert innredning.

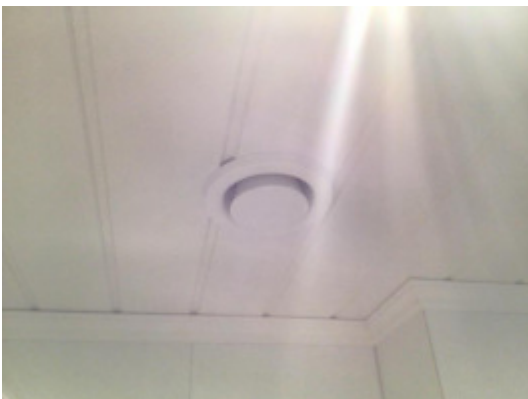


Montert wc.

## Ventilasjon

TG 1

Ventil i tak til felles ventilasjonsanlegg.



Ventil i tak.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Hull boret i vegg for kontroll av fukt.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Finerte skrog og fronter i mdf og finer. Finert toppplate og montert vask. Integreerte hvitevarer.



Del av kjøkken.



# Tilstandsrapport

## Avtrekk

TG 1

Montert vifte/avtrekk over steketopp.



Montert vifte over steketopp.

## Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanker i felles rom.



Varmtvannsbereder i felles rom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Kobberrør.



Stoppekran i felles rom.

### Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.

### Ventilasjon

TG 1

Ventil i tak til fellesventilasjonsanlegg.

## Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap med automatsikringer.

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?  
**Nei**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**I felles soner så er dette ukjent, men anlegg i leiligheten er oppgradert i 2021.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**
4. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?  
**Ukjent.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.  
**Nei**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?  
**Nei**
9. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?  
**Nei**
10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

11. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?  
**Nei**
12. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?  
**Nei**
13. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?  
**Nei**
14. Er kabelinnføringer og hull uttettet?  
**Nei**
15. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
16. 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**



Sikringskap i felles gang.

## Branntekniske forhold

TG 0

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



Brann og røykvarsler i tak.



Vann slange som rekker inn til leilighet.

# 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?

Aralet 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 (m<sup>2</sup>), 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 bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig 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 bygnings-sakkyndige 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

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	27	27	0	Stue/kjøkken , Bad , Soverom 2, Soverom	
<b>Sum</b>	27	27	0		

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?  Ja  Nei
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  Ja  Nei
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegg, slik at rominndelingen er noe annerledes. Det er også montert terrasse dør i yttervegg som ikke står på tegningen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
31.1.2022	Knut Ramberg	Takstmann	952 49 009

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3815 DRANGEDAL	44	135		3	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Gautefallveien 1122

### Hjemmelshaver

Grimsland Montasje AS

## Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
305/	305		Grimsland Montasje AS

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

3

### 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 bygget 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. Leiligheten har således ingen utvendig arealer som er privat for denne leilighet.

### Tinglyste/andre forhold

Leiligheten har tilbakeleieplikt til hotellets drift. Leiligheten er merket nr 305. Leilighetene er organisert i seksjoner, men er med i et felles sameie hva gjelder selve bygget.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen, denne dag var det pent vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

### Bebyggelsen

Dette er en leilighet i et større hotell bygg.

### Konsesjonsplikt

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

### Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 025 000	2015

## 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
Tegninger			Ingen	0	Nei
Eier			Ingen	0	Nei
Egenerklæring	31.01.2022	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.	Ingen	0	Ja
Infoland.no	25.01.2022	Ambita	Ingen	0	Nei
Situasjonskart	25.01.2022	Norkart AS.	Ingen	0	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 Reportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptom 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Presiseringer

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### Tilleggsundersøkelser

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som

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

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

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

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

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

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

### 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 fuktinnhold 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 volumberegninger 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 personopplysninger 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/](http://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/XY6313>

#### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

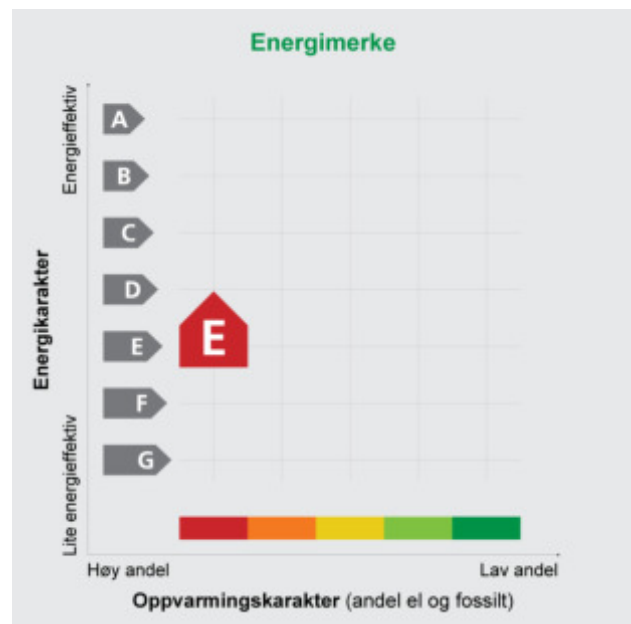
#### Egne forutsetninger

Oppdraget gjelder: Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på leilighet beliggende på Gnr: 44 Bnr: 135 Snr: 3 leilighet nr 305 med adresse Gautefallveien 1122 i Drangedal kommune.

## ENERGIATTEST

Adresse	Gautefallveien 1122
Postnr	3750
Sted	DRANGEDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	44
Bnr.	135
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0104
Merkenr.	A2022-1357585
Dato	10.02.2022

Innmeldt av Linda Hovde



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Isolering av gulv mot grunn

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 1989

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** 27

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet

**Ventilasjon:** Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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



**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Gautefallveien 1122  
Postnr/Sted: 3750 DRANGEDAL  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0104  
Dato: 10.02.2022 14:10:19  
Energimerkenummer: A2022-1357585  
Ansvarlig for energiattesten: Ukjent  
Energimerking er utført av: Linda Hovde

Gnr: 44  
Bnr: 135  
Seksjonsnr: 3  
Festenr:  
Bygnnr:

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

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

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

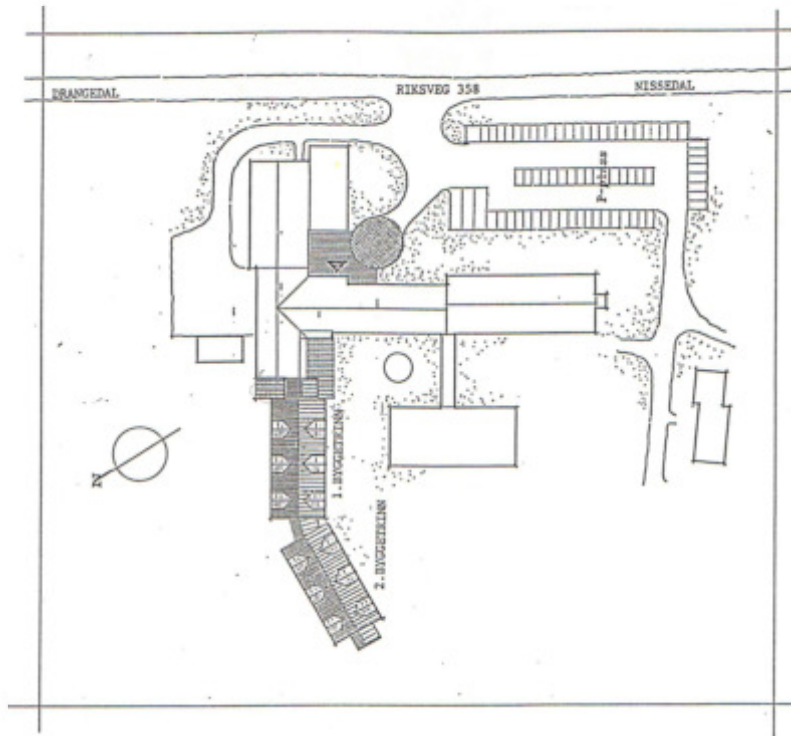
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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



**GAUTEFALL TURISTHOTELL,**

**APPARTEMENTSTILBYGG**

S	I	V	I	L	A	R	K	I	T	E	K	T
P	A	A	L	M	A	L	D	E				
M	N	A	L	N	P	A						



GAUTEFALL TURISTHOTELL, APPARTEMENTSTILBYGG

Byggemeldingstegninger datert 19.05.89.

Idet Gautefall Turisthotell i inneværende år regner med å kunne gjennomføre 1. byggetrinn av den skisserte utbyggingen, synes det fornuftig å bygge ut også neste byggetrinn. Dette forventes gjennomført innen rimelig tid, og godkjennelse av 2. byggetrinn gir hotellet perspektiv i fremtidige investeringer.

På grunn av eiendommens beskaffenhet, er det fornuftig å legge tilfluktsrom i byggetrinn 2. Dette gir ytterligere fordeler, så som størrelse, fredsavendelse og dekning også for 2. byggetrinn og eventuelle andre utbyggingsprosjekter i området.

1. utbygging består av 24 rom a ca 30 m<sup>2</sup> fordelt over 1. og 2. etasje. På loft bygges 6 leiligheter a ca 52 m<sup>2</sup> med syv sengeplasser i hver. Samtlige etasjer er tilgjengelige via heis. Bygget er tilknyttet hotellets resepsjon via utvendig gang forbi spisesalen.

Byggestart for byggetrinn 1 er snarest mulig, idet man håper å ha bygget i drift i årsskiftet 89/90, til vintersesongen.

Vi håper bygningsrådet vil bidra til rask og smidig behandling av denne søknaden.

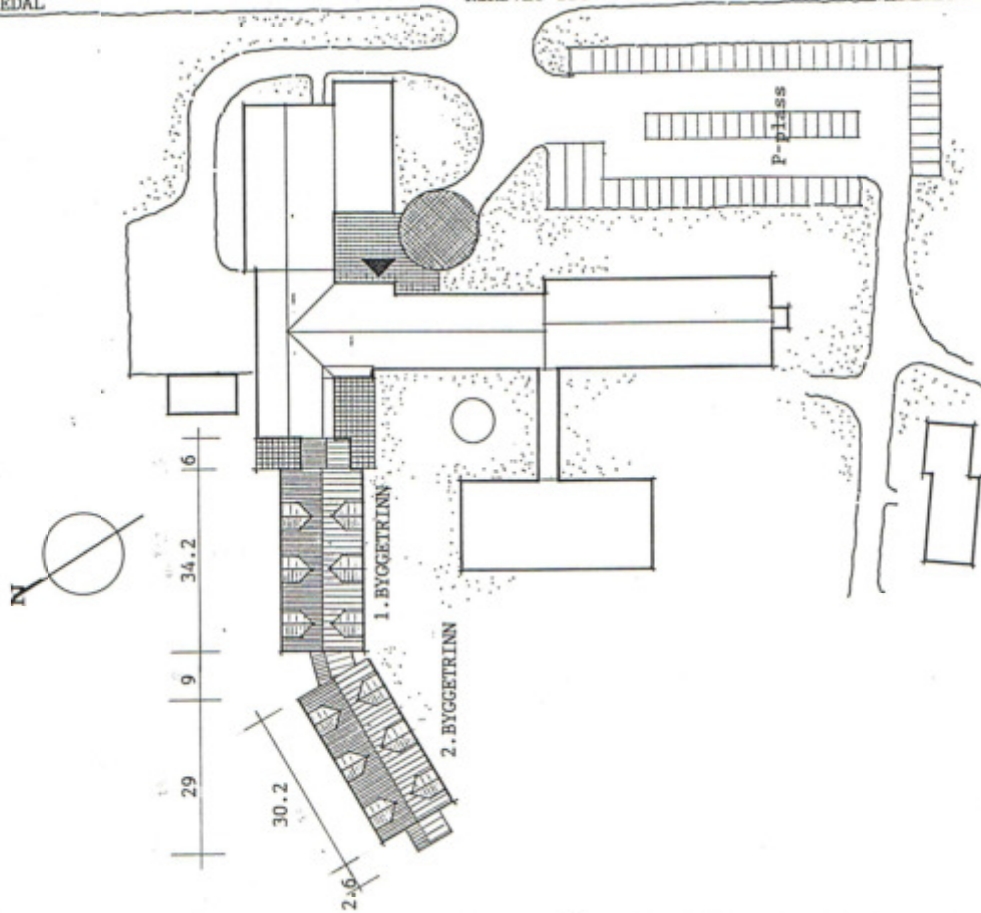
Grimstad, 19.05.1989

Faal Malde

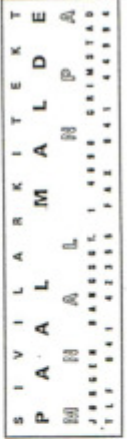
DRANGEDAL

RIKSVEG 358

NISSEDAL



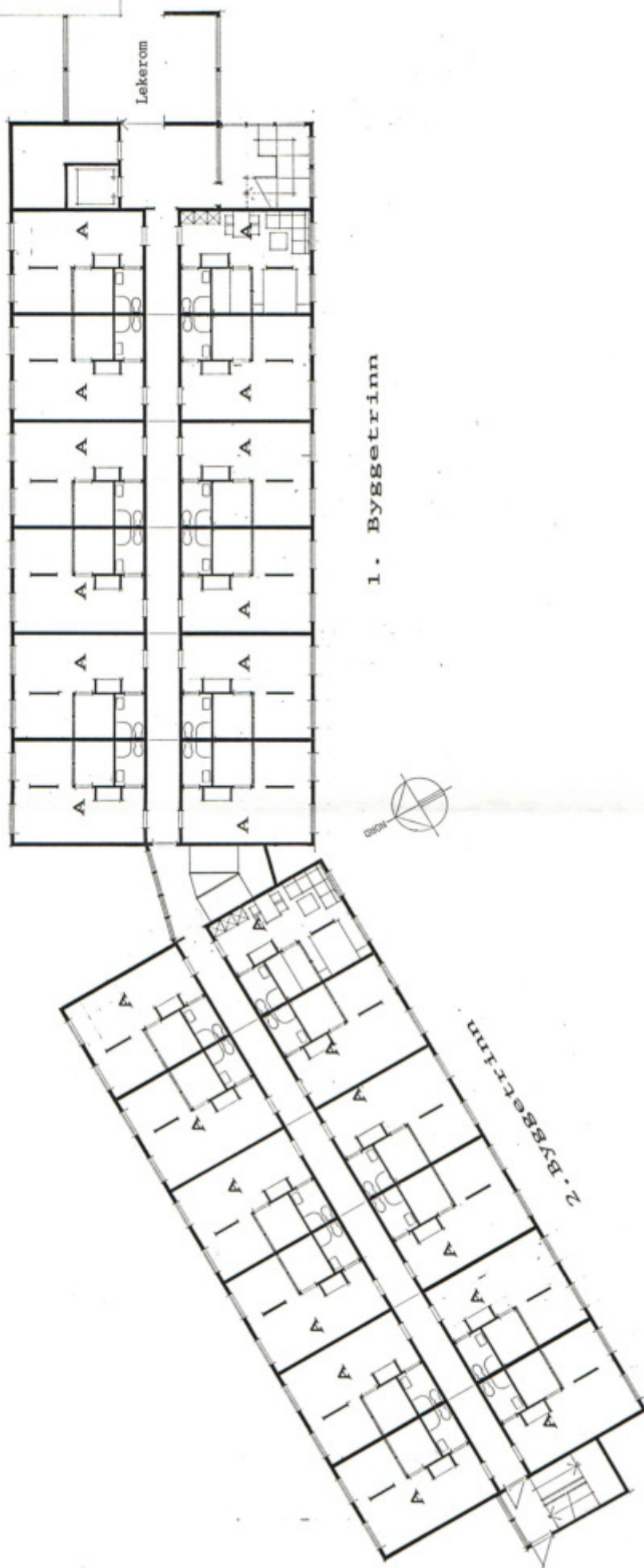
SITUASJONSPLAN, GAUTEFALL TURISTHOTELL  
Mål 1:1000  
Dato 19.05 1989









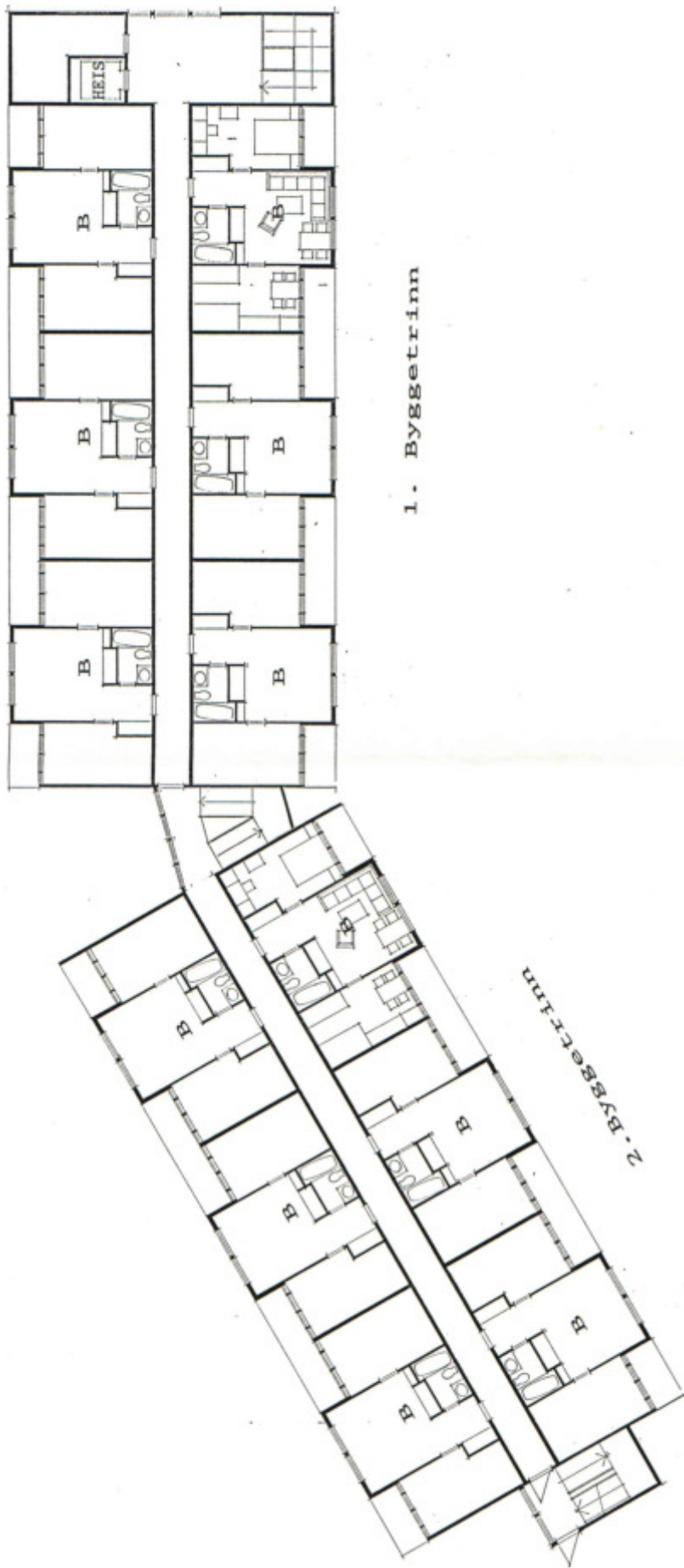


GAUTEFALL TURISTHOTELL, APPARTEMENTSTILBYGG

Plan 2.etg. Målestokk 1:200 Dato: 19.05.89

S	I	V	I	L	A	R	K	I	T	E	K	T
P	A	A	L	M	A	L	D	E				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13





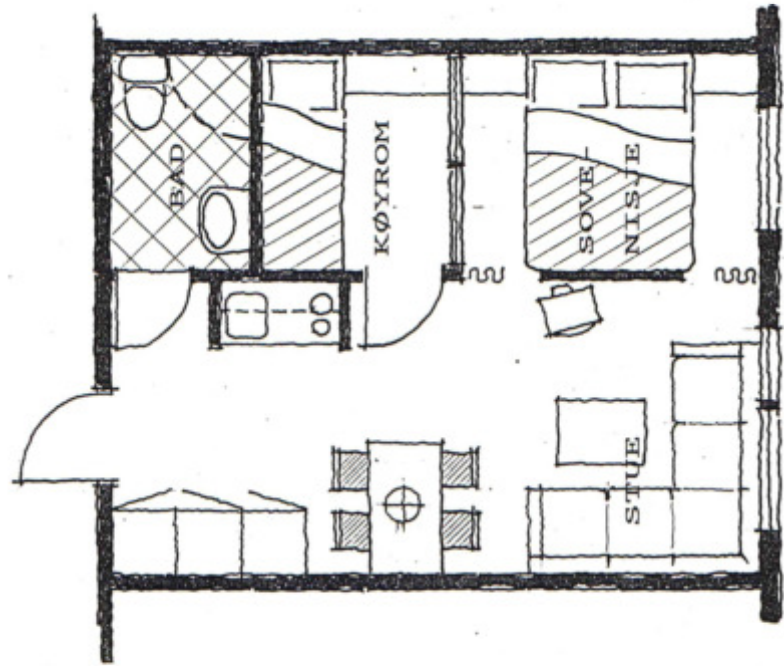
1. Byggetrinn

2. Byggetrinn

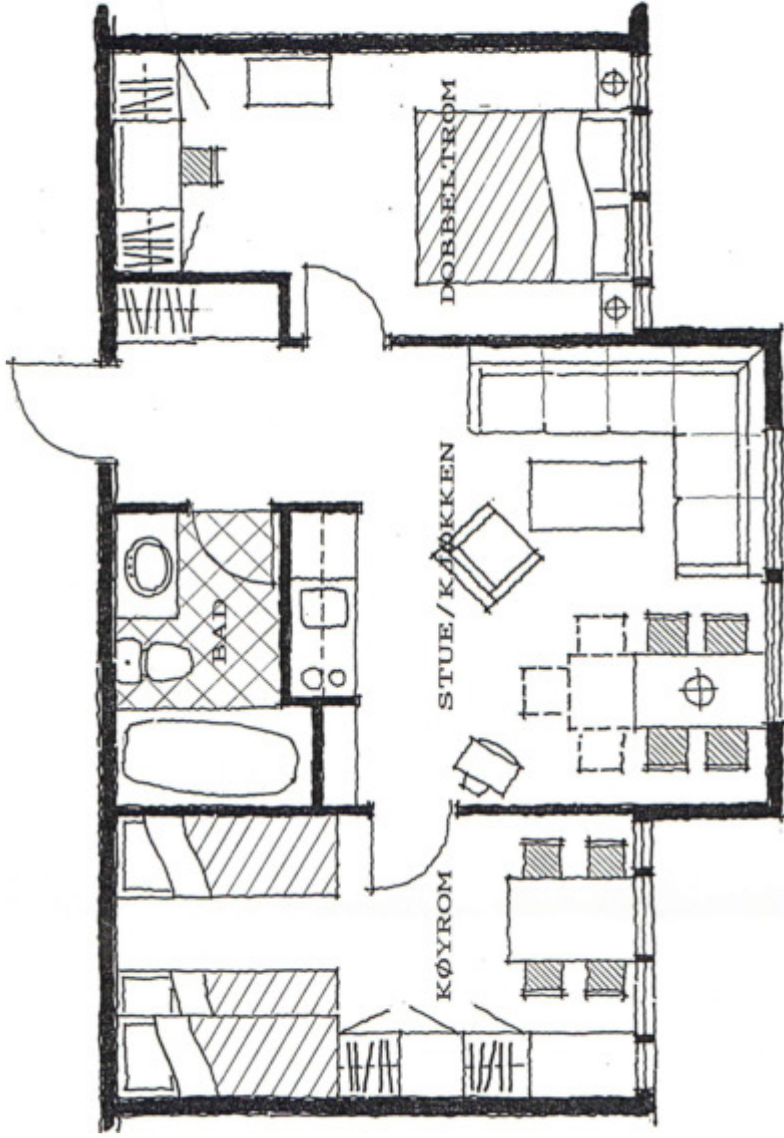
GAUTEFALL TURISTHOTELL, APPARTEMENTSTILBYGG

Loftspjan Målestokk 1:200 Dato: 19.05.89

SIVILARKITEKT  
 P A L M A L D E  
 M H A L N P A  
 JENSEN GABRIELSEN, 1. DEKKE, SANDVINGSTAD  
 TILBUDSADR. 1989/89-05-19



LEILIGHET TYPE A 1:50  
1. OG 2. ETASJE ca. 30m<sup>2</sup>



LEILIGHET TYPE B 1:50  
LOFTSETASJEN ca. 52m<sup>2</sup>

GAUTEFALL TURISTHOTELL, APPARTEMENTSTILBYGG

Plan av rom Målestokk 1:50 Dato: 19.05.89

S I V I L A R K I T E K T  
P A A L M A L D E  
E T A S J E  
P A A L M A L D E  
P A A L M A L D E



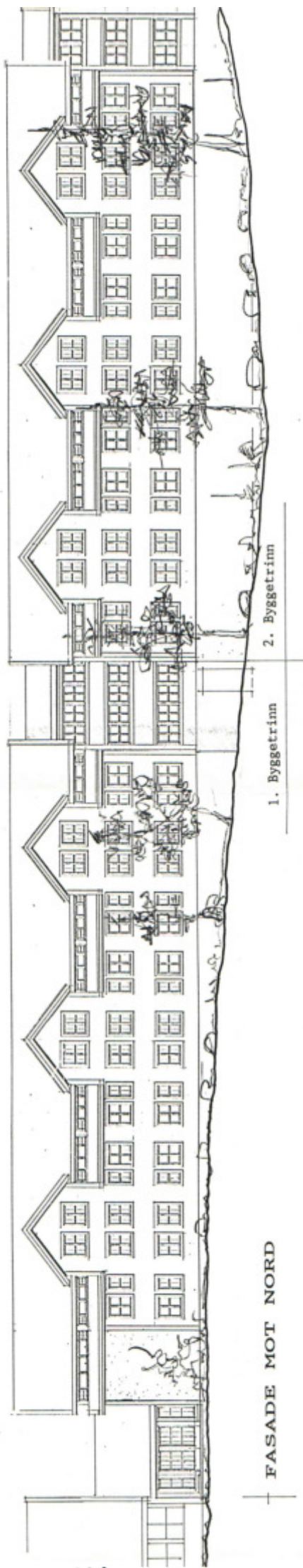


Tilbygg Eks.hote'll

1. Byggetrinn

2. Byggetrinn

FASADE MOT SYD



2. Byggetrinn

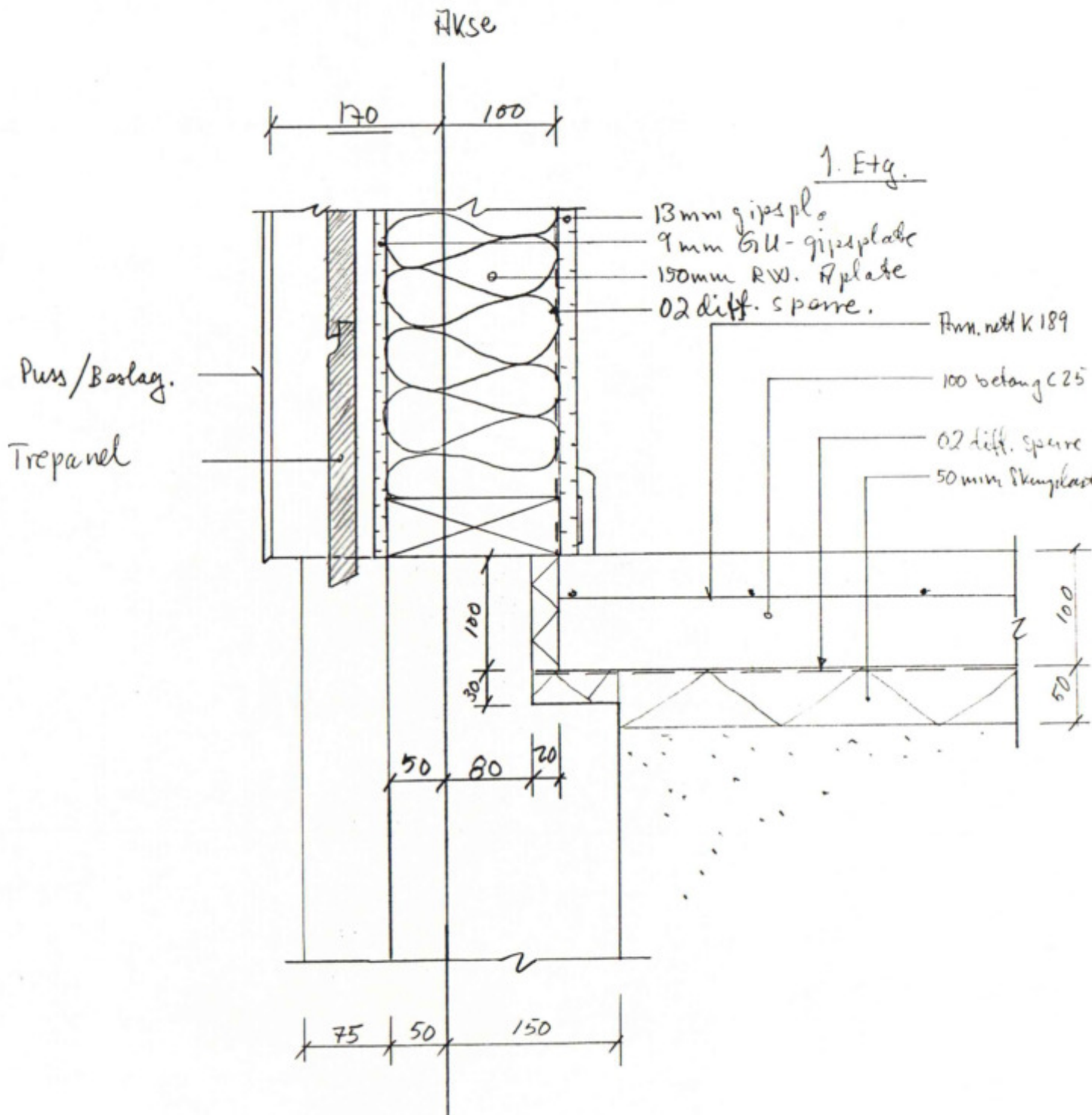
1. Byggetrinn

FASADE MOT NORD

GAUTEFALL TURISTHOTELL, APPARTEMENTSTILBYGG

Fasader Målestokk 1:200 Dato: 19.05.89

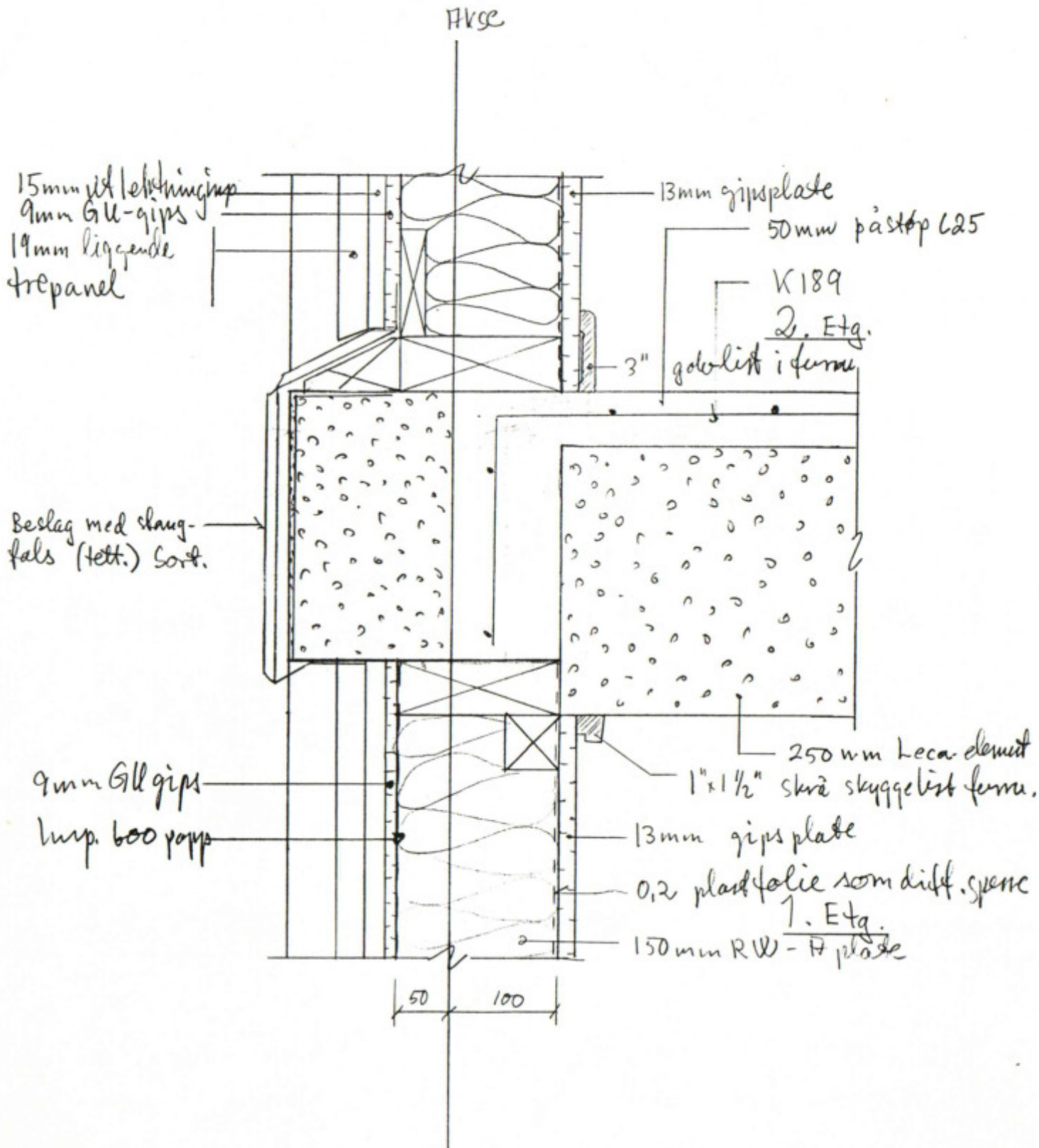
S I V I L A R K I T E K T  
P. A. A. L. M. A. L. D. E  
B. N. A. L. N. P. A.



TYPISK DETALJ YTTERVEGG, VERT.

1:5

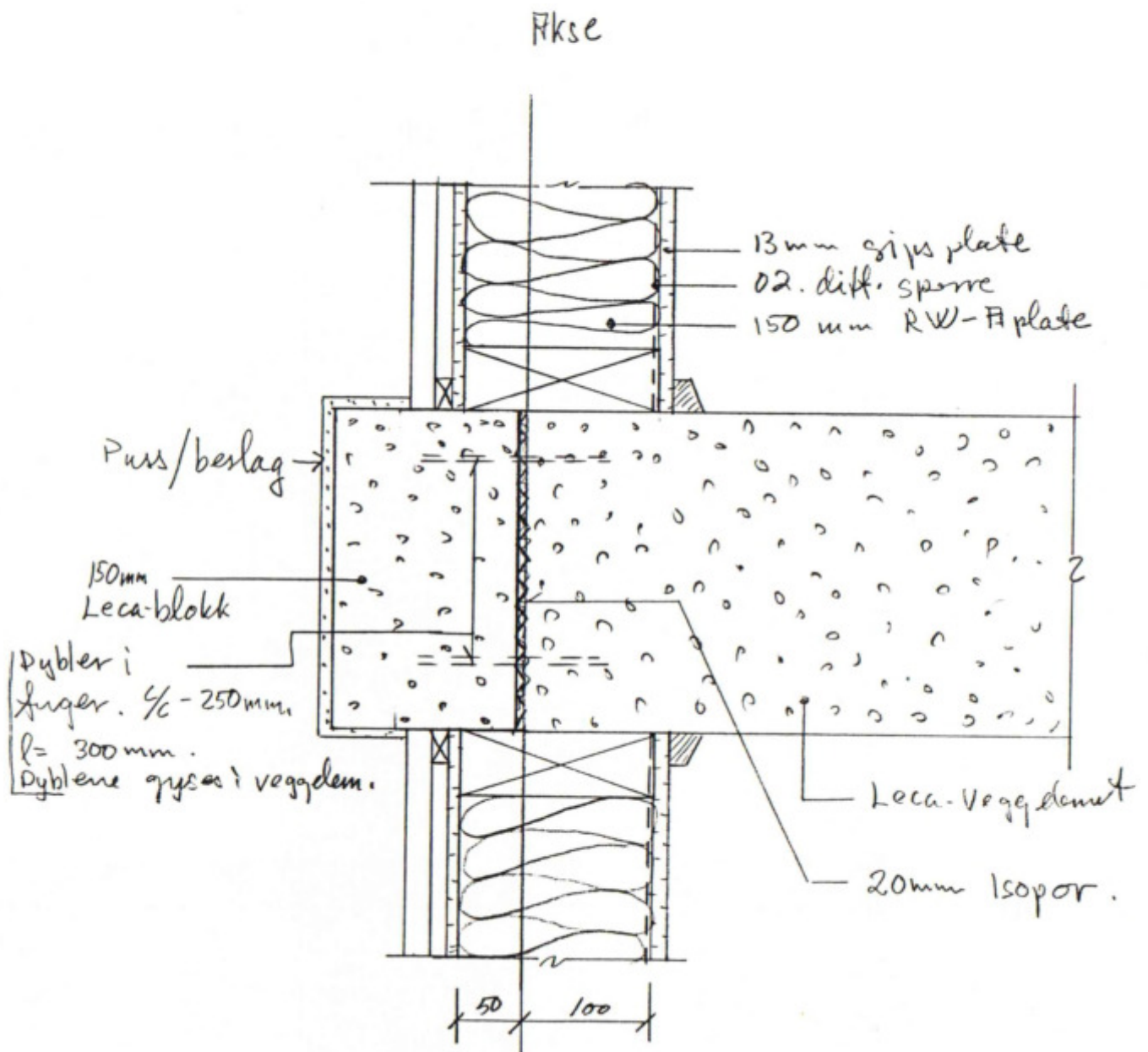




TYPISK DETALJ ETASJESKILLE, VERT.

1:5

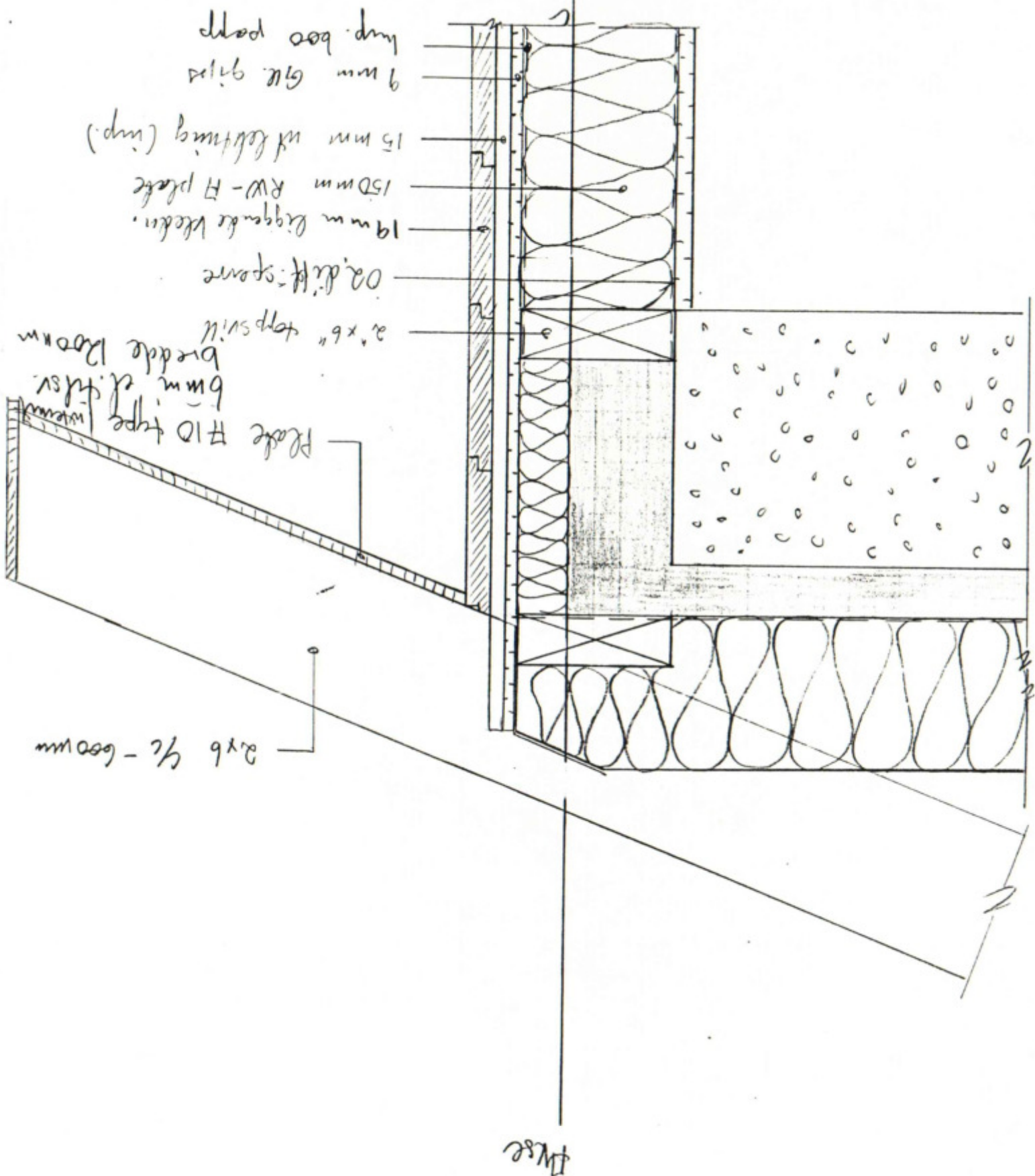
sendt. RE



TYPISK DETALJ, HOR. VEGG/BRANNSKILLE

1:5

1.5  
 TYPISK SKITT VED BRÄDDSKILLVEGGA/TÄRNING



13/6-89

Gavelstad Turisthotell.







# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	77220003		
<b>Adresse</b>	Gautefallveien 1122		
<b>Postnummer</b>	3750	<b>Poststed</b>	DRANGEDAL
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2015	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	0år0mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>	Via Gautefall Sameiet	<b>Polise/avtalenr.</b>	
<b>Selger1fornavn</b>	Audun	<b>Selger1etternavn</b>	Grimsland montasje as

## 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

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

His Rør

Redegjør for hva som er gjort og når

Badet ble totalrenovert 2021

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Paulsen & Sønn AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Byttet alle varmtvannstankene

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Krav om min 50% utleie

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Leilighet i tilknytning til hotell

**19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Godkjent i Drangedal kommune

**20. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

Nei  Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja

Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

Nei  Ja

Kommentar

**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

Kommentar

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP**

**25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja

Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja

Kommentar

**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

Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja

Kommentar

**Tilleggskommentar**

**Boligselgerforsikring**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - 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). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Grimsland, Audun

-----  
Signert av







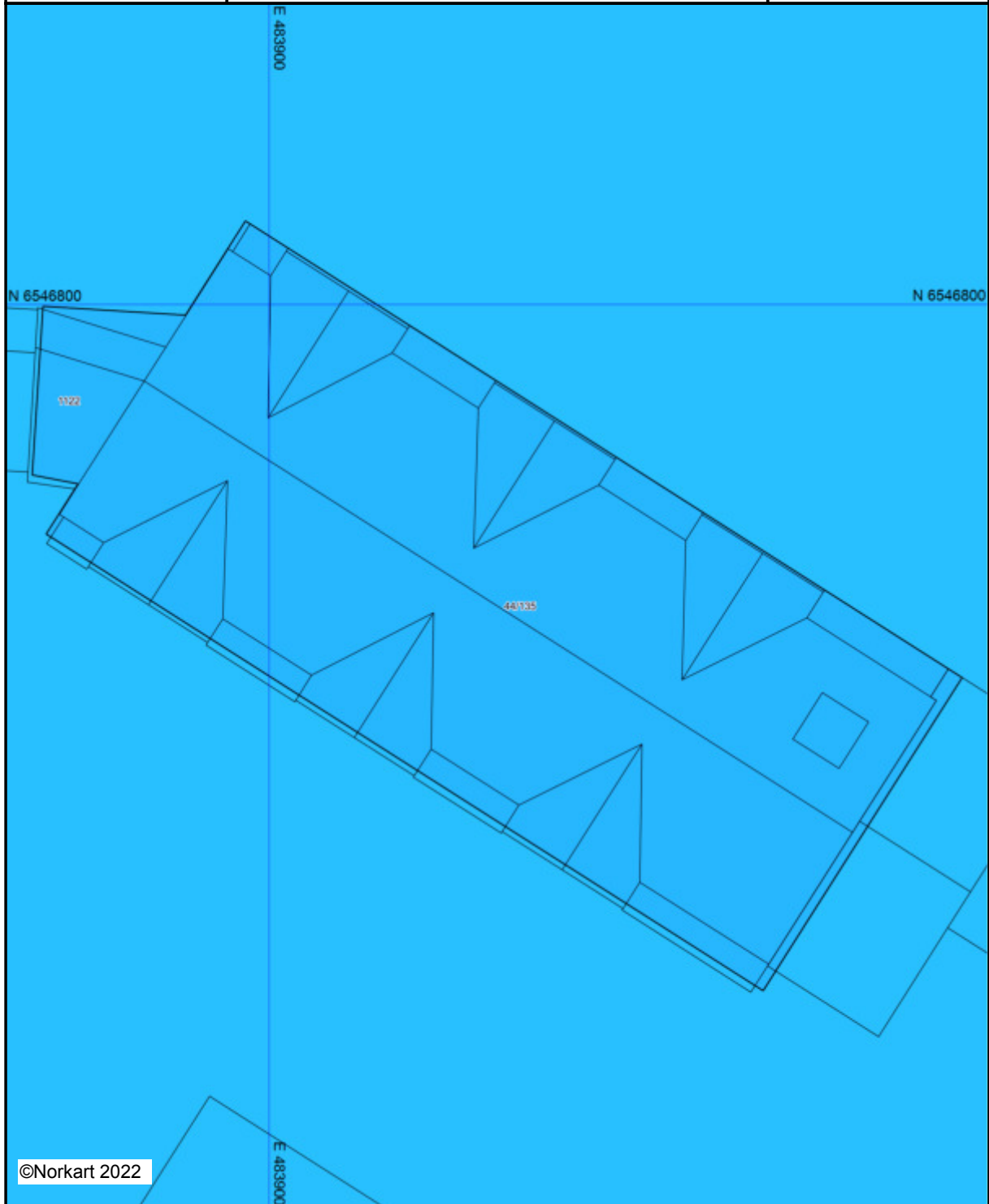
Drangedal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 44/135/0/3  
Adresse: Gautefallveien 1122  
Utskriftsdato: 20.01.2022  
Målestokk: 1:250



UTM-32



©Norkart 2022

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for forretning	Abc	Påskrift areal
	Område for fritidsbebyggelse	Abc	Påskrift utnyttning
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål	Abc	Påskrift bredde
	Områder for herberger og bevertningsteder	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Hotell med tilhørende anlegg		
	Offentlige trafikkområder		
	Kjøreveg		
	Annen veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Friområder		
	Turveg		
	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 gangareal		
	Felles parkeringsplass		
	Skytebane		
	Grense for restriksjonsområde		
	Frisiktsone ved veg		

### Reguleringsplan PBL 2008

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

### 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 kant kjørebane		
	Regulert kjørefelt		
	Regulert fotgjengerfelt		
	Målelinje/Avstandslinje		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål		



Drangedal kommune

# Grunnkart

Eiendom: 44/135/0/3  
Adresse: Gautefallveien 1122  
Dato: 20.01.2022  
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 punktbeste	



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.



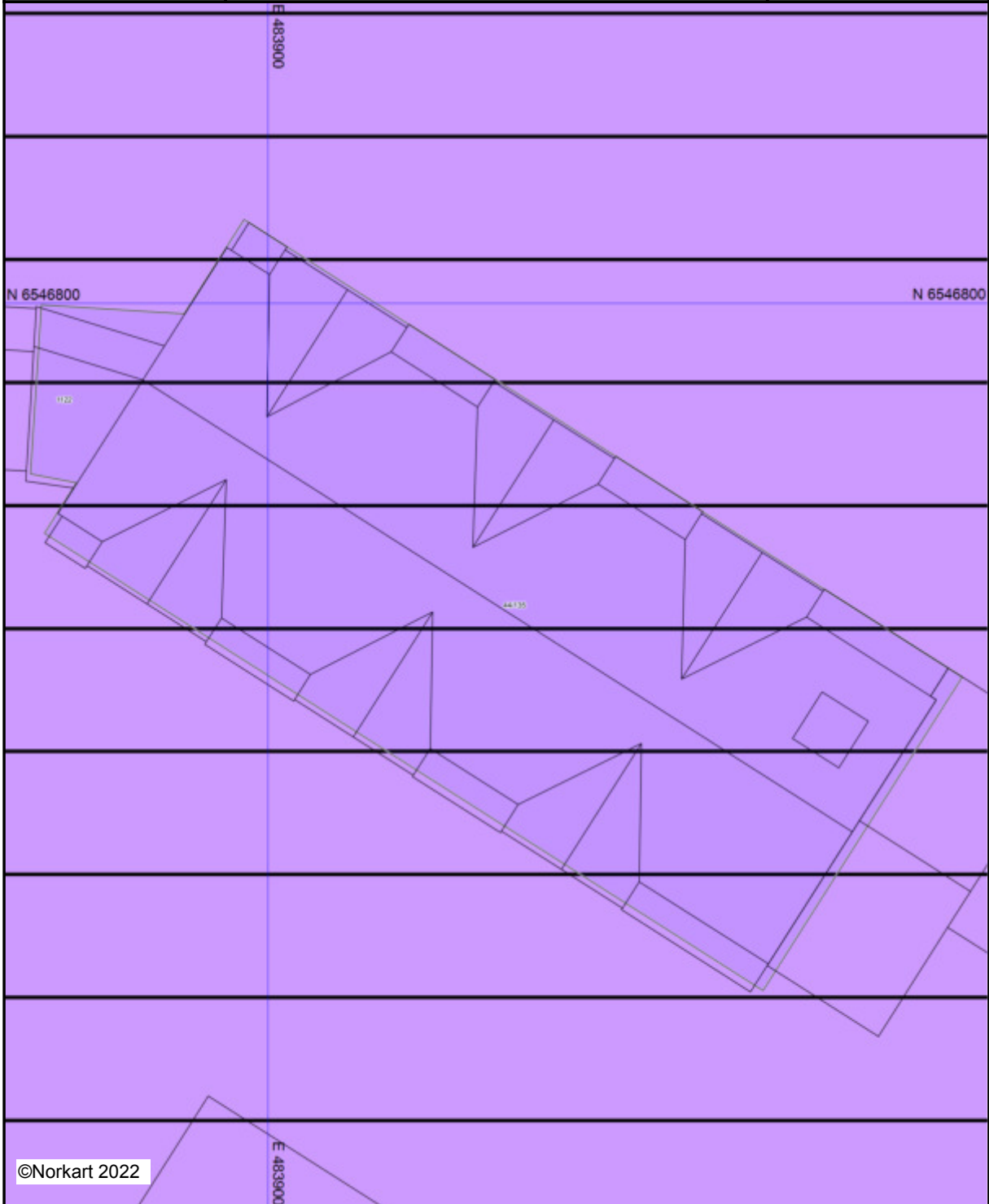
Drangedal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 44/135/0/3  
Adresse: Gautefallveien 1122  
Utskriftsdato: 20.01.2022  
Målestokk: 1:250



UTM-32



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











## Tegnforklaring

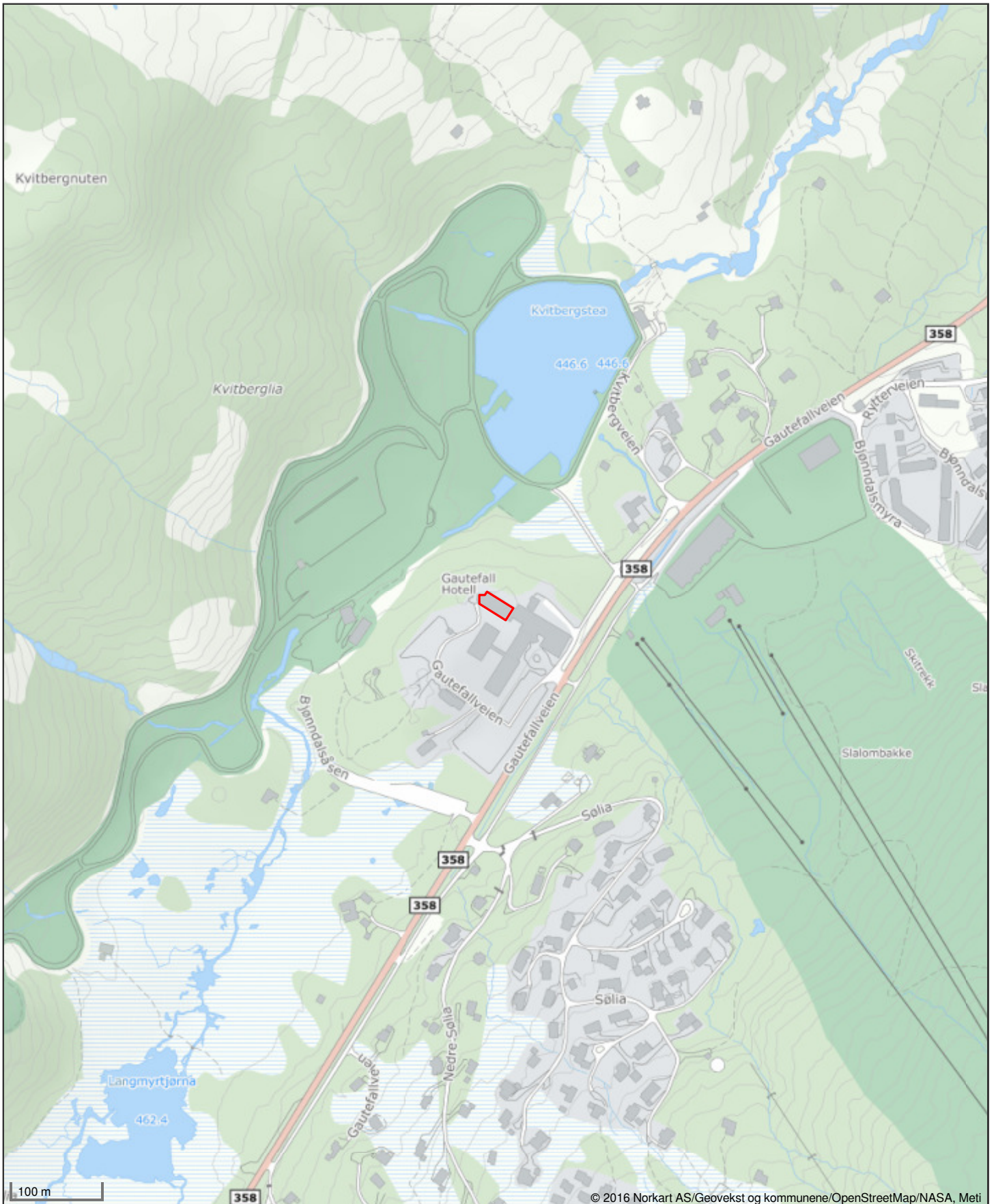
### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

	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 tilhørende
	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

# Oversiktskart for eiendom 3815 - 44/135//



**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 fritliggende 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 fotgjøngerundergangen 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 enhellig 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 ned. Terrenget 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 løk, 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 vanddamanlegg.

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 inngjerdes.

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 vegger, 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

Amlie's ARKITEKTKONTOR A/S



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