

# Hovdenutvegen 56

Hovden / Hovdenut



Prisantydning: **kr 5 390 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



Velkommen til Hovdenutvegen 56



Uteplassen er laget med tanke på minst mulig arbeid

# Innholdsrik og tiltalende fritidsbolig på utsiktstomt | vertikaldelt | ski-inn/ski-out | garasje | 4 sov/2 bad/2 stuer

## OMRÅDE

Hovden / Hovdenut

## ADRESSE

Hovdenutvegen 56, 4755

HOVDEN I SETESDAL

## Prisantydning

**kr 5 390 000,-**

Omkostninger: **kr 145 650,-**

Totalpris: **kr 5 535 650,-**

Formuesverdi: **kr 592 500,-**

Kommunale avgifter: **kr 13 480,- per år**



BRA-i: 123 m<sup>2</sup>

BRA Total: 123 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2012

Soverom: 4

Rom: 6

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 330.4 m<sup>2</sup>

## Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

**928 06 323**

**janterje.halvorsen@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Setesdal**

Ljosheimvegen 1, 4735 Evje

99 56 40 40

sormegleren.no

# HOVDENUTVEGEN 56

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 1070, seksjonsnummer 1 i Bykle kommune.

### Areal

BRA - i: 123 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 123 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom/teknisk bod og garasje.

2. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> Gang, 4 soverom og bad.

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA - Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger

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

1. etasje:

- Tegninger viser motsatt plassering av bad og teknisk bod enn hva som er tilfelle. Det gjøres også oppmerksom på at rommet (teknisk bod) fremstår delvis som vaskerom.

Loftsetasje:

- Stemmer overens med tegninger.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

330,4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er i hovedsak gruslagt, samt hellelagt med noe gress. Det er lagt opp til minst mulig jobb i hagen her.

### Beliggenhet

Innholdsrik og tiltalende vertikaldelt fritidsbolig på utsiktstomt med egen garasje. Fritidsboligen har en stor og innbydende stue/kjøkkenløsning med store vindusflater, gang m/garderobe, 4 store soverom, 2 bad og romslig loftstue. Hytten ligger i et meget populært hyttefelt rett ved alpinksenteret, og ligger på første rad med flott utsikt over alpinbakken, Hovdens høyfjellsvidder og andre deler av Hovden. Her kan man spenne på seg skiene fra hytta og renne rett ned til Vestheisen. Hytta ligger sentralt med gangavstand til alle fasiliteter som badeland, matbutikk, sportsbutikk, kafe, interiør/gavebutikk, bensinstasjon, utesteder mm.

Kort gange fra hytta finner man Sherpastien som går over Hovdenut som er en fin rundtur.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Lossius Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

UTVENDIG

Bygning oppført i tre over ringmur og støpt plate. Isolert bindingsverkkonstruksjon kledd med stående låvekleddning. Saltak teknet med torv, undertak Sarnafil duk/membran e.l. Takrenner av stål som leder regnvann videre mot nedløpskjetting eller takrenne. Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags isolerglass. Malt hovedytterdør, dobbelbalkongdører i tre.

INNVENDIG

Fliser og tregulv. Panel og panelplater på vegger. Panel i tak. Glatte 1-speilsdører som innvendige dører. Dør med frostet glass mot bad. Plassbygd trapp mellom etasjer. Etasjeskille/bjelkelag av tre.

VÅTROM

Bad i 1. etasje har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i takhimling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant. Vaskerom med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i takhimling. Rommet er innredet med utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin. Bad i loftetasjen har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i takhimling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast. Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk. Frittstående vedovn tilkoblet stålpipeline. Varmekabler i flere rom i 1. etasje og bad i 2. etasje.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Under en høststorm i 2020 presset vinden noe vann inn gjennom toppen av pipa. Det viste seg at et beslag i toppen hadde "flyttet" på seg. Fagfolk ble bestilt for å fikse utvendig, samt at byggtørk ble plassert for å få bort fukt/vann.

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

Gulvflis ved vindu (front) i stue er lagt oppå hyttens ringmur. En av flisene er sprekt (innerst mot nabo).

Gjelder kun en flis, og er derfor usikre på om dette skyldes setningskade eller annet.

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom/teknisk bod og garasje.

Loft: Gang, 4 soverom og bad.

### **Standard**

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent

med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lossius Takst den 19.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Fritidsboligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Merk: Enkelte bygningsdeler kan være i god stand og helhetlig være vurdert/merket som TG1 i beskrivelsestekst, mens samme bygningsdel kan ha lokale avvik merket TG2 eller TG 3.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper

• Det er avvik:

- TG 3: Det mangler rekkverk og håndløper på vegg i trappeløpet.

- TG 2: Trappen er nokså bratt med små innstegstrinn.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på noe trapping mellom enkelte fliser på gulv i 1. etasje, samt noe småmerker i trapp.

- Det ble registrert enkelte noe bom i enkelte fliser som er lagt over ringmur ved store vinduer i stuen, samt en sprekt flis. Se også selgers egenerklæring.

Innvendig > Radon

Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Andre innvendige forhold

Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at det er direkte dør mellom garasje og hytten. Ihht. forskriftskrav skal det være gasstett sluse/rom mellom boenhet og garasje.

Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk bod > Overflater Gulv

Det er avvik:

- Det er ukjente tettelsninger bak lister ved dør.

Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk bod > Ventilasjon

Det er avvik:

- Rommet mangler tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

Våtrom > Etasje > Bad i 1. etasje > Overflater Gulv

Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall og høydeforskjell for lekkasjesikring mellom dør og sluk. (under 25 mm.). Mulig oppkant ved dør er tett bak lister, men dette er ikke dokumentert.

Merk: Dagens løsning med dusjkabinett fungerer. Om ny eier imidlertid ønsker annen løsning med dusjing direkte på flis, gjøres det oppmerksom på at fallforhold rundt sluk ikke tilstrekkelig.

Våtrom > Etasje > Bad i 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik:

Vegghengt sisterner mangler dreneringsutløp. Gjeldende krav i TEK 10 sier at eventuelt lekkasjevann fra våtromsinstallasjoner skal synliggjøres og ledes til sluk. Det er ukjent for undertegnede om lekkasjesikring er ivare tatt på andre måter.

Våtrom > Etasje > Bad i 1. etasje > Ventilasjon

Det er avvik:

- Rommet mangler tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

Våtrom > Loft > Bad i loftsetasje > Overflater Gulv

Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall og høydeforskjell for lekkasjesikring mellom dør og sluk. (under 25 mm.). Mulig oppkant ved dør er tett bak lister, men dette er ikke dokumentert.

Merk: Dagens løsning med dusjkabinett fungerer. Om ny eier imidlertid ønsker annen løsning med dusjing direkte på flis, gjøres det oppmerksom på at fallforhold rundt sluk ikke tilstrekkelig.

Våtrom > Loft > Bad i loftsetasje > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik:

- Vegghengt sisterner mangler dreneringsutløp. Gjeldende krav i TEK 10 sier at eventuelt lekkasjevann fra våtromsinstallasjoner skal synliggjøres og ledes til sluk.

Det er ukjent for undertegnede om lekkasjesikring er ivare tatt på andre måter.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjvarsler på kjøkkenet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er avvik:

- Det er kun naturlig ventilasjon ved at vinduer åpnes. Det ble ikke registrert ventiler i oppholdsrom.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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

### **Innbo og løsøre**

Alt inventar og utstyr, samt løsøre medfølger salget, utenom bruksutstyr (tøy, ski, osv.).

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

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv og internett levert av Bykle Breiband.

### **Parkering**

Parkering i garasje og gruset gårdsplass.

## ENERGI

### Oppvarming

Hytten har varmekabler i alle gulv i 1.etg og bad i 2.etg. I tillegg er det en flott peisovn i 1.etg.

### Info strømforbruk

I følge selger har forbruket det siste året ligget på 6 - 7 000 KWH.

### Energikarakter

C

### Energifarge

Oransje

## ØKONOMI

### Kommunale avgifter

Kr 13 480

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

- Avløp
- Feiing
- Renovasjon
- Vann

### Formuesverdi primær

Kr 592 500

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 0

### Andre utgifter

Betaling for vedlikehold og brøting av vei er ca. kr. 6 000,- per år.

### Årlig velavgift

Kr 1 500

### Velforening

Hovdenut Alpin hyttevel.

### Tilbud lånefinansiering

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

## BOENHETEN

### Eierbrøk

1/2

---



## OFFENTLIGE FORHOLD

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4222/2/1070/1:

07.10.1986 - Dokumentnr: 104126 - Fredningsvedtak

Overført fra: Knr:4222 Gnr:2 Bnr:1070

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2013 - Dokumentnr: 240523 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4222 Gnr:2 Bnr:1070 Snr:2

22.03.2013 - Dokumentnr: 240523 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/2

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.04.2012. Ferdigattesten gjelder vertikaldelt fritidsbustad. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.04.2012.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Adkomst til hytta via privat vei med flere eiendommer.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og felles avkjørsel, tilhører reguleringsplan Hovdenut alpin/ Revisjon- reguleringsendring 2014, datert 22.05.2014.

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

- Fritidsbebyggelse, nåværende

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

### Kommentar konsesjon

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

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

**KONTRAKTSGRUNNLAG****Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

**Prisantydning**

Kr 5 390 000

**Totalpris**

Kr 5 535 650

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

134 750,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HEL P Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----

135 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
145 650,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
5 525 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
5 535 650,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))  
-----

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

#### **Personopplysningsloven**

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

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 50 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 12.250,-.

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

Totalt kr 92 550,00,- inkl. mva.

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

#### **Selger**

Christian Jørgensen  
Anne Kristin Peersen

#### **Oppdragsansvarlig**

Jan Terje Halvorsen  
Eiendomsmegler  
[janterje.halvorsen@sormegleren.no](mailto:janterje.halvorsen@sormegleren.no)  
Tlf: 928 06 323

#### **Ansvarlig megler**

Jan Terje Halvorsen  
Eiendomsmegler  
[janterje.halvorsen@sormegleren.no](mailto:janterje.halvorsen@sormegleren.no)  
Tlf: 928 06 323

Sørmeqleren AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1  
4735 Evje  
Tlf: 995 64 040  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

#### **Salgsoppgavedato**

24.09.2024



#### Fjellvettreglene

1. Planlegg turen og meld fra hvor du går
2. Tilpass turen etter evne og forhold
3. Ta hensyn til vær- og skredvarsel
4. Vær forberedt på uvær og kulde, sett på korte turer
5. Ta med nødvendig uter for å kunne finne deg selv og andre
6. Ta trygge valg, Ojeblikk, skredfarlig terreng og usikker is
7. Bruk kart og kompass, et stikk innr du er
8. Vondt å tåle - det er ingen skam å snu
9. Spar på kreftene, og søk ly om nødvendig

Stor gang med garderobe



Romslig stue med store vindusflater og god utsikt





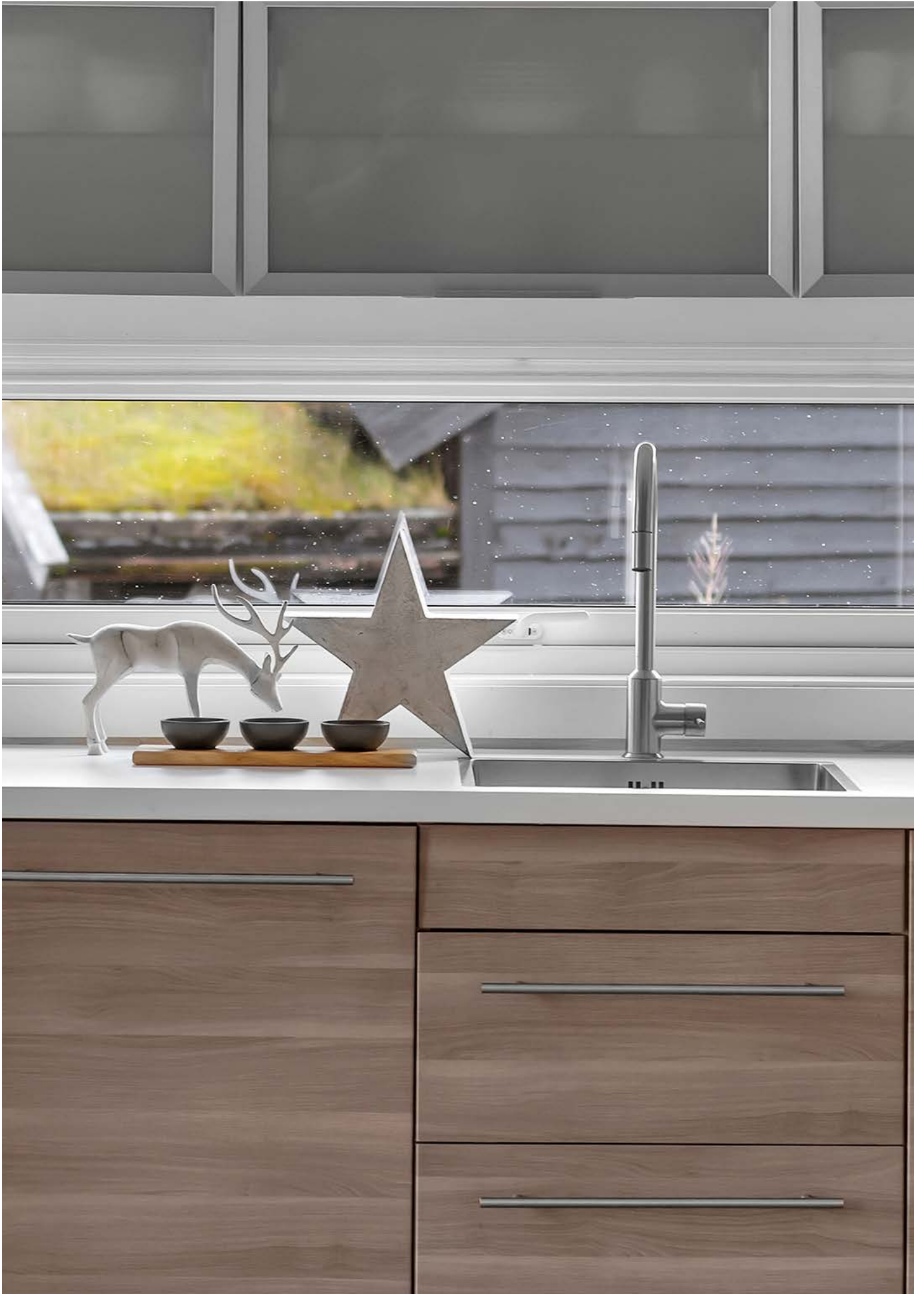
Fra stue ser man rett bort på alpinbakken



Kjøkken med plass til stor spisestue









Stort bad på innsiden av stuen i 1 etg.

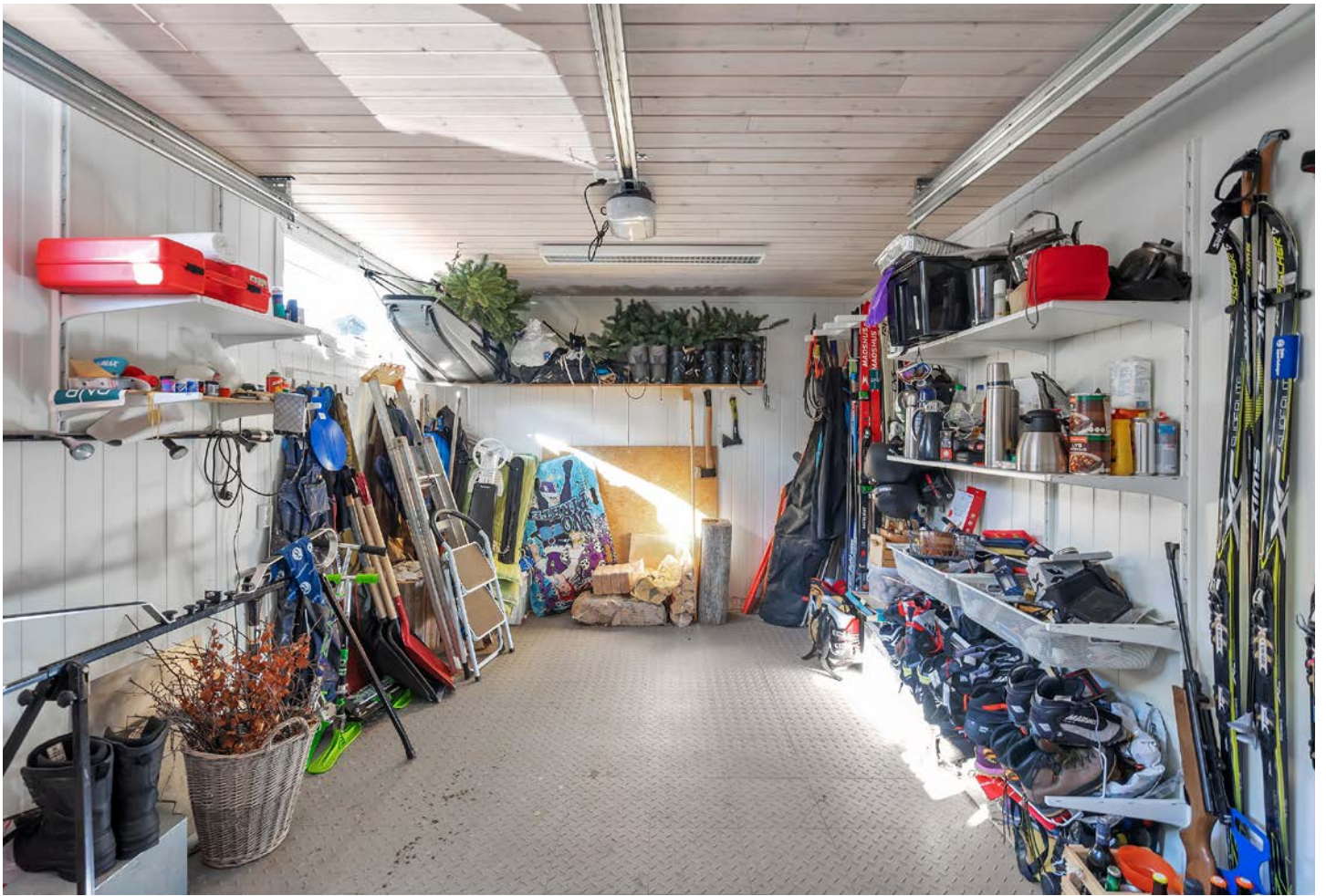




Bad i 2. etg.







Garasje med dør direkte til gang. Eventuelt romslig smørebod



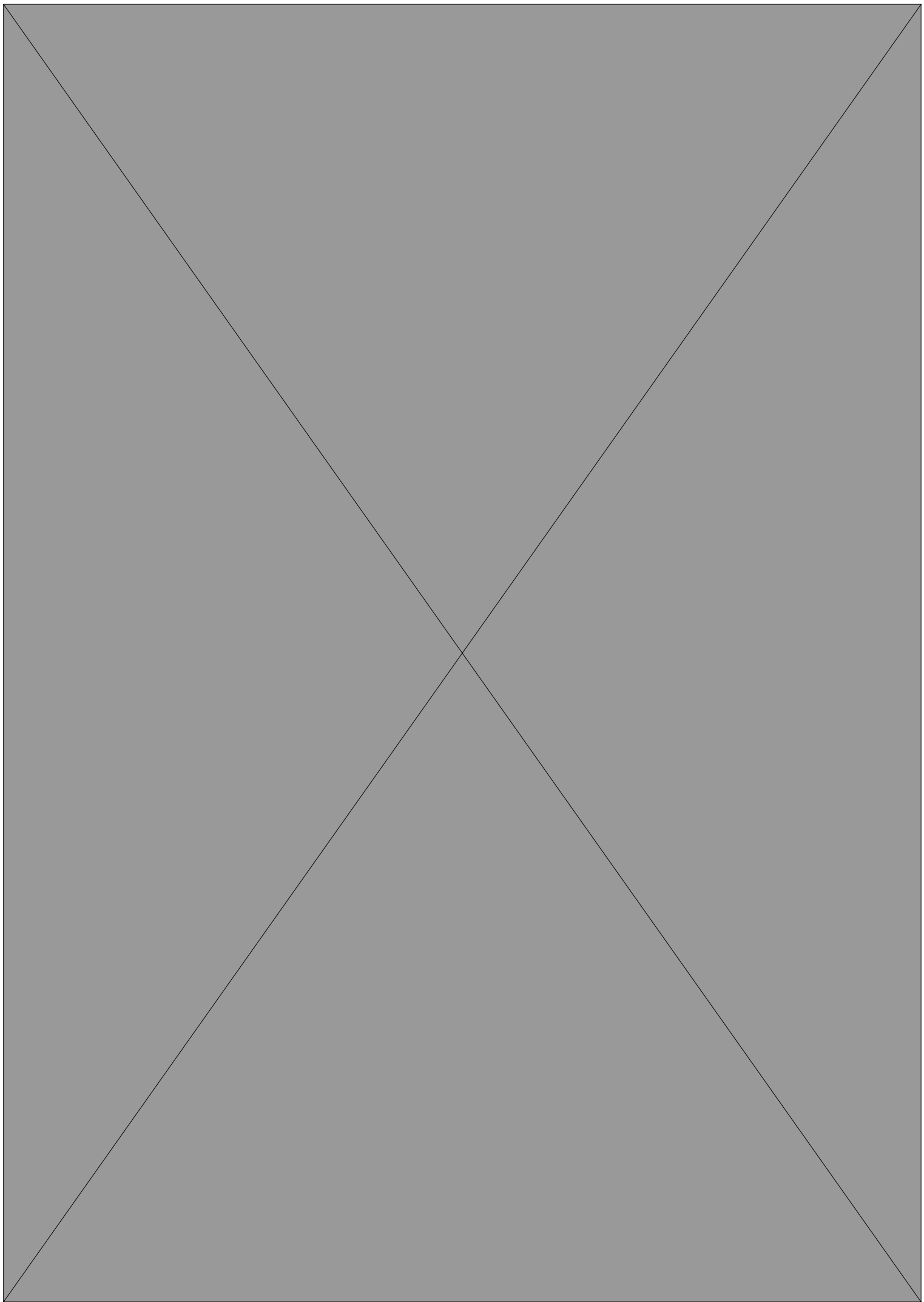


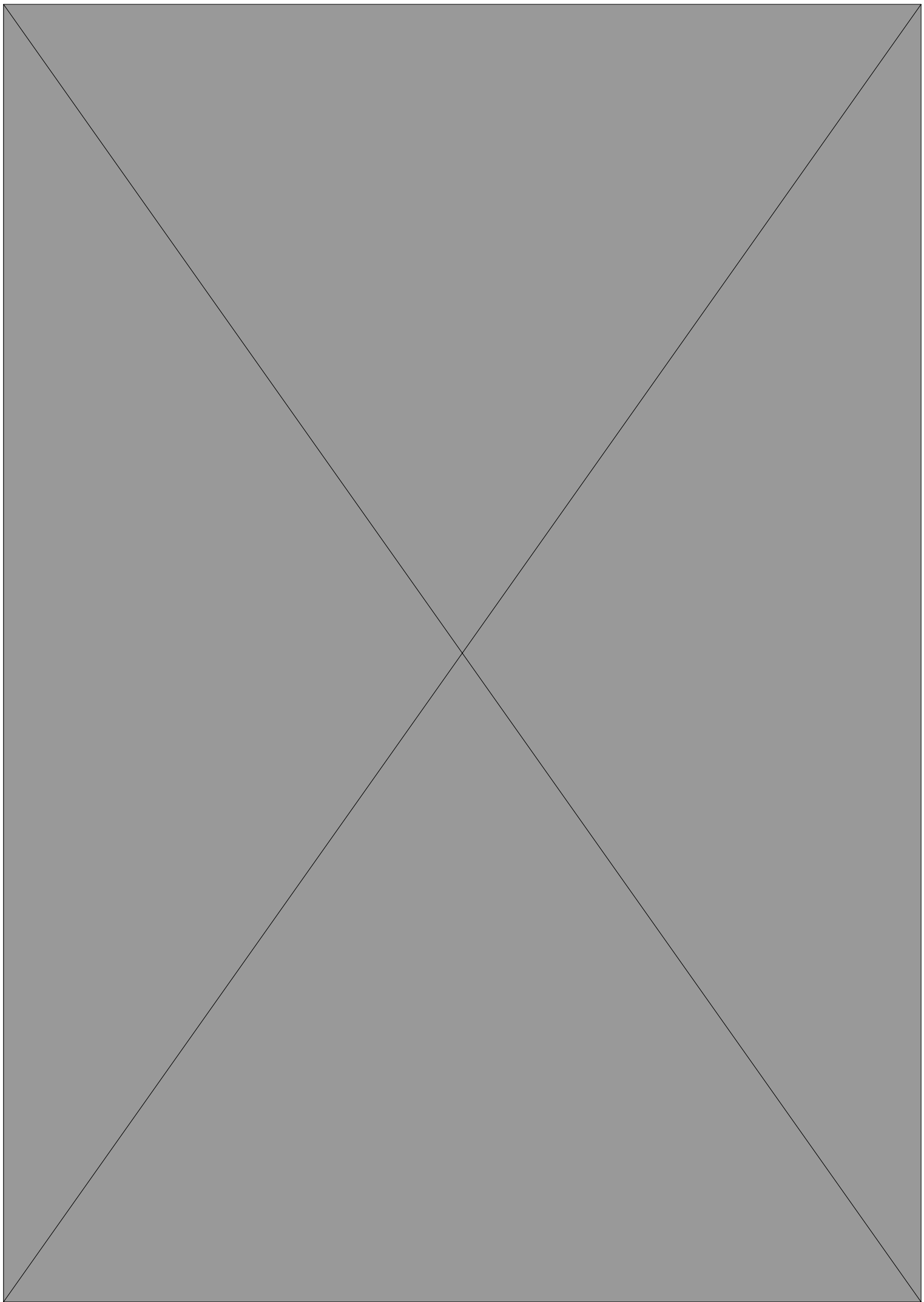
Uteplassen er laget med tanke på minst mulig arbeid











# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Hovdenutvegen 56, 4755 HOVDEN I SETESDAL

 BYKLE kommune

 # gnr. 2, bnr. 1070, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m<sup>2</sup> BRA-i: 123 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.09.2024

Rapportdato: 23.09.2024

Oppdragsnr.: 20811-1692

Referansenummer: RQ6576

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av  
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlig oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## KONKLUSJON TILSTAND:

Fritidsboligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Merk: Enkelte bygningsdeler kan være i god stand og helhetlig være vurdert/merket som TG1 i beskrivelsestekst, mens samme bygningsdel kan ha lokale avvik merket TG2 eller TG 3.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2012

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over ringmur og støpt plate. Isolert bindingsverkkonstruksjon kledd med stående låvekledning. Saltak teknet med torv, undertak Sarnafil duk/membran e.l.

Takrenner av stål som leder regnvann videre mot nedløpskjetting eller takrenne.

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags isolerglass. Malt hovedytterdør, dobbelbalkongdører i tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Fliser og tregulv. Panel og panelplater på vegger. Panel i tak. Glatte 1-speilsdører som innvendige dører. Dør med frosted glass mot bad.

Plassbygd trapp mellom etasjer.

Etasjeskille/bjelkelag av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i takhimling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Vaskerom med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i takhimling. Rommet er innredet med utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin.

Bad i loftsetasjen har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i takhimling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut til det fri.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast.

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

Frittstående vedovn tilkoblet stålpipeline.

Varmekabler i flere rom i 1. etasje og bad i 2. etasje.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

1. etasje:

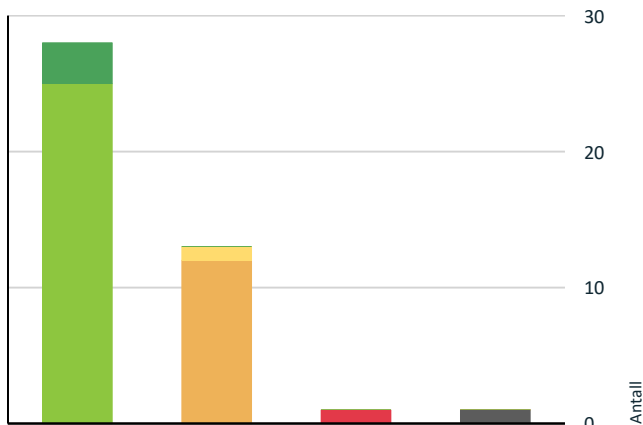
- Tegninger viser motsatt plassering av bad og teknisk bod enn hva som er tilfelle. Det gjøres også oppmerksom på at rommet (teknisk bod) fremstår delvis som vaskerom.

Loftsetasje:

- Stemmer overens med tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede var alene på befaringsdagen.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk bod > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk bod > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad i 1. etasje > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad i 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad i 1. etasje > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad i loftsetasje > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad i loftsetasje > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2012

**Kommentar**  
Iflg. eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak tekket med torv, undertak Sarnafil duk/membran e.l.

Synlige deler av tak fremstod fagmessig utført og i god stand. Konstruksjonen er luftet, ingen indikasjon på lekkasje registrert innvendig i hytten.

Det gjøres imidlertid opp på at torvtaket har noe etterslep på vedlikehold.

Normal vedlikehold av torvtak er.

- Klipp gresset med ljà eller gresstrimmer på sensommeren / tidlig høst.
- Vanning i tørkeperioder.
- Gjødsla taket hver vår, samt tilfør kalk hvert andre eller tredje år.
- Fjern ugress, små trær og dødt gress med jevne mellomrom.
- Etter behov bør det etterfylles med jord og plenfrø.
- Jordholdige masser som har lagt seg inn mot treverk må jevnlig fjernes.

Taket ble besiktiget fra bakkenivå og ellers innvendig i takhimlingen.



### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner av stål som leder regnvann videre mot nedløpskjetting og videre til terreng. Ikke uvanlig for hytter på fjellet.

Takvann fra baksiden av garasje er det nedløpsrør av stål.



# Tilstandsrapport



## TG I Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med stående luftt låvekledning.

Kledningen er utlektet for lufting mot konstruksjonen og har i tillegg naturlig lufting mellom kledningsbord.

Ved stikk kontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det registrert museband og andre tiltak for å hindre mus.  
Hele boligen er imidlertid ikke kontrollert, det tas derfor forbehold om lokale avvik.



## TG II Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Svak skrånert saltak. Ukjent om bygningen er oppført med sperrer og drager eller om det er takstoler.

Det ble registrert luftespalte i gesimskasse. Øvrig lufting er ukjent da hele takkonstruksjon er lukket og det er ikke fremvist detalj dokumentasjon på oppbygging.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ved inspeksjon av takhimling i loftsetasjen ble det ikke registrert symptom på fukt/kondens relaterte avvik, eller vesentlige skjevheter i konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Dører

Malt hovedytterdør, dobbelbalkongdører i tre.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. Dørene fungerte fint, men noe etterjustering er påregnelig av balkongdør da denne henger noe i karm/svill, ellers normalt må normalt vedlikehold i form av smøring etc.

Generelt har dørene normal slitasje og fungerer OK.

Garasjeport har portåpner. Denne fungerte fint.

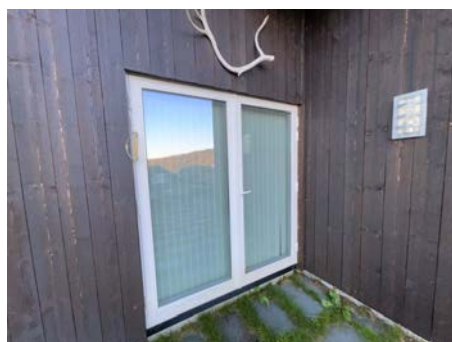
### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Balkongdør har noe heng i karm/svill.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Døren bør justeres for å unngå skade.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 1 Vinduer

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags isolerglass.

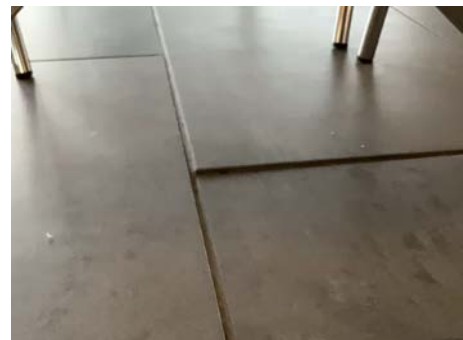
Vinduer fungerte fint. Noe justeringsbehov på et par vinduer, ellers OK.



# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ingen balkonger/terrasser på eiendommen, kun område der det er lagt ut skifer direkte på bakken. Ikke videre vurdert, TG settes ikke.



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Fliser og tregulv. Panel og panelplater på vegger. Panel i tak.

Overflatene har jevnt over lite/normal bruksslitasje. Merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

Helhetsinntrykk, TG 1.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det gjøres oppmerksom på noe trapping mellom enkelte fliser på gulv i 1. etasjen, samt noe småmerker i trapp.
  - Det ble registrert enkelte noe bom i enkelte fliser som er lagt over ringmur ved store vinduer i stuen, samt en sprekt flis. Se også selgers egenerklæring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Utbedring av trapping i fliser og bruksmerker er ikke prekært da avviket er kun av estetisk art.
  - Det er påregnelig med utbedring av knekt flis. Andre fliser som har bom/hulrom fungerer slik det er nå, men det gjøres oppmerksom på at disse er mer disponert for å sprekke/løsne. Det kan ikke utelukkes tiltak på sikt.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskille/bjelkelag av tre.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det kun registrert normale avvik alder tatt i betraktning basert på standardens krav. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer/boenheter er ikke kontrollert.

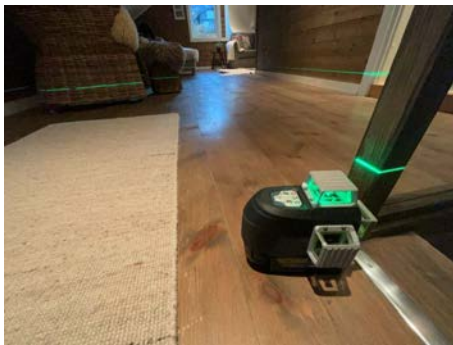
Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.

Frittstående vedovn tilkoblet stålpipe.

Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

Se selgers egenerklæring vedr. tidligere vannlekkasje ved pipe i 2020 etter en høststorm. Dette ble den gang utbedret.

Vedovnen står nær vindusflater. Det er montert ildfast glassplate mellom vindusglass og ovn. For videre teknisk tilstandsanalyse av dette, samt pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.



## ! TG 2 Radon

Vedr. radon.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Innhent dokumentasjon på tiltak mot radon. Radonmåling bør utføres. Mulig må det kunne forventes tiltak.



## ! TG 1 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport



## TG 3 Innvendige trapper

Plassbygd trapp oppført i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Det mangler rekkverk og håndløper på vegg i trappeløpet.

TG 2:

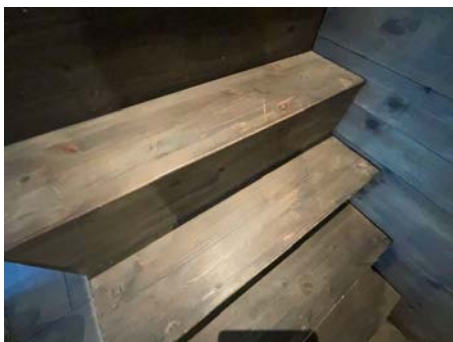
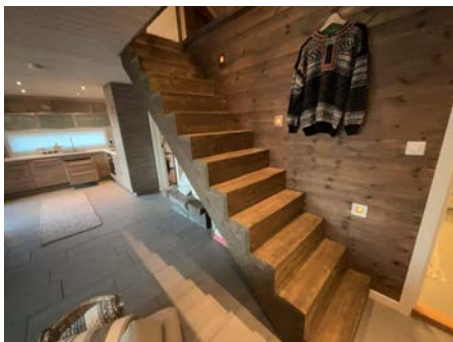
- Trappen er nokså bratt med små innstegstrinn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må monteres rekkverk og håndløper.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 1 Innvendige dører

Glatte 1-speilsdører som innvendige dører. Dør med frosted glass mot bad.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers OK.

Dørene fremstod med lite slitasje på overflater og ellers i normal god stand.



## TG 2 Andre innvendige forhold

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Det gjøres oppmerksom på at det er direkte dør mellom garasje og hytten. Ihht. forskriftskrav skal det være gasstett sluse/rom mellom boenhet og garasje.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Om rommet skal brukes som garasje må det påregnes tiltak. Rommet vil kunne fungere som utvendig bod.



Fliser på gulv.

Gulvet har noe fall mellom sluk og oppkant ved dør. Oppkanter er imidlertid ikke dokumentert tett bak lister.

## Vurdering av avvik:

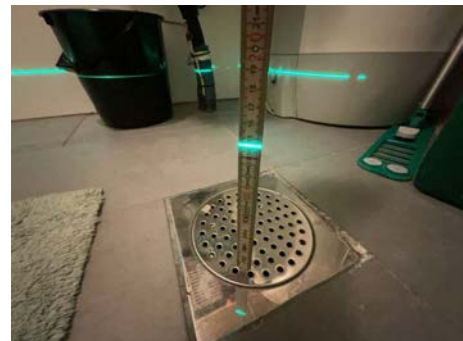
### • Det er avvik:

- Det er ukjente tetteløsninger bak lister ved dør.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Bør ytterligere undersøkes.



## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

#### Generell

Vaskerom med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i takhimling. Rommet er innredet med utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin.



### ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

#### 🔧 TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Panel i takhimling.

Plater og takhimling fremstod i god stand.

### ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

#### 🔧 TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport



## ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrister.

Antydning til membran synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Mansjett er festet i klemring som tiltenkt.



## ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin.

VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning, TG 1.

## ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

### TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekksvifte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Rommet mangler tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tilluftsløsning bør etableres for å lukke avviket.



## ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har synlig membran ifm. av dokumentert tette våtromsplater. I tillegg blir vaskeromsvegger normalt ikke utsatt for direkte vannsprut over tid. I tillegg har hytten vannrør av typen rør-i-rør system som vil synliggjøre en eventuell lekkasje i vannfordelerskap.

Hulltaking er ikke relevant.

Ved annen form for kontroll i belastede områder ble det ikke registrert unormal indikasjon på lekkasje/fuktrelaterede avvik.

## ETASJE > BAD I 1. ETASJE

### Generell

Bad med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i takhimling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden etter 2010. (TEK 10)

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.



# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD I 1. ETASJE

## 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Panel i takhimling.

Platene er montert uten bunnskinne som anbefalt fra produsent. Løsningen kan likevel fungere fint dersom membranarbeid mellom gulv og oppkant bak plater er intakt. Det er silikonfuge mellom gulv og plater.

Plater og takhimling fremstod i god stand.



ETASJE > BAD I 1. ETASJE

## 📍 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall og høydeforskjell for lekkasjesikring mellom dør og sluk. (under 25 mm.). Mulig oppkant ved dør er tett bak lister, men dette er ikke dokumentert.

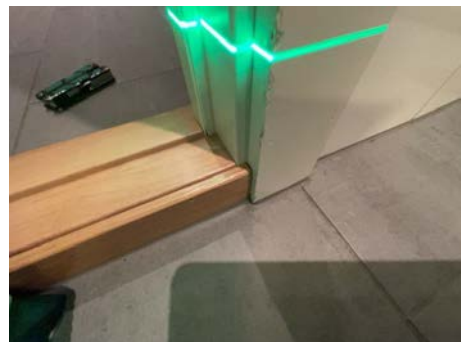
Merk: Dagens løsning med dusjkabinett fungerer. Om ny eier imidlertid ønsker annen løsning med dusjing direkte på flis, gjøres det oppmerksom på at fallforhold rundt sluk ikke tilstrekkelig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Innhent dokumentasjon på tilstand/lekkasjesikring bak lister ved dør. Det kan ikke utelukkes at tiltak er nødvendig.

- Det må påregnes videre bruk av dusjkabinett da gulv rundt sluk ikke har tilstrekkelig fall for direkte dusjing. (bruksvann)



ETASJE > BAD I 1. ETASJE

## 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrister.

Antydning til membran synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Mansjett er festet i klemring som tiltenkt.



ETASJE > BAD I 1. ETASJE

## 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning, TG 1.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegghengt sisterne mangler dreneringsutløp. Gjeldende krav i TEK 10 sier at eventuelt lekkasjevann fra våtromsinstallasjoner skal synliggjøres og ledes til sluk

Det er ukjent for undertegnede om lekkasjesikring er ivaretatt på andre måter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Drenerings løsning bør etableres slik at eventuelt lekkasjevann fra lukket våtromsinstallasjon blir synliggjort og ledet til sluk. Eventuelt kan dokumentasjon på skjult preakseptert løsning fremskaffes for å lukke avviket.



## ETASJE > BAD I 1. ETASJE

### TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekksvifte. Tilluftspalte ved dør mangler.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Rommet mangler tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Tilluftsløsning bør etableres for å lukke avviket.



## ETASJE > BAD I 1. ETASJE

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Våtrommet har synlig membran ifm. av dokumentert tette våtromsplater. Det dusjes heller ikke direkte på vegger da rommet har dusjkabinett. I tillegg har hytten vannrør av typen rør-i-rør system som vil synliggjøre en eventuell lekkasje på vannrør i vannfordelerskap før det lekker ut i konstruksjon.

Hulltaking er ikke relevant.

Ved annen form for kontroll i belastede områder ble det ikke registrert unormal indikasjon på lekkasje/fuktrelaterede avvik.

## LOFT > BAD I LOFTSETASJE

### Generell

Bad med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i takhimling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden etter 2010. (TEK 10)

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.



## LOFT > BAD I LOFTSETASJE

### TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Panel i takhimling.

Platene er montert uten bunnskinne som anbefalt fra produsent. Løsningen kan likevel fungere fint dersom membranarbeid mellom gulv og oppkant bak plater er intakt. Det er silikonfuge mellom gulv og plater.

Plater og takhimling fremstod i god stand.

## LOFT > BAD I LOFTSETASJE

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall og høydeforskjell for lekkasjesikring mellom dør og sluk. (under 25 mm.). Mulig oppkant ved dør er tett bak lister, men dette er ikke dokumentert.

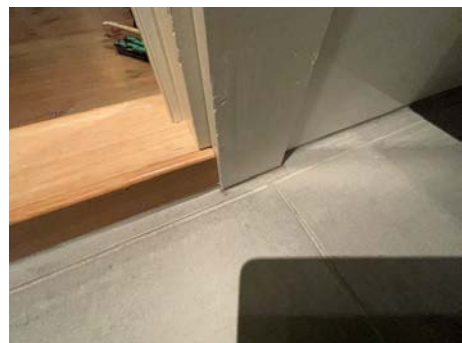
Merk: Dagens løsning med dusjkabinett fungerer. Om ny eier imidlertid ønsker annen løsning med dusjing direkte på flis, gjøres det oppmerksom på at fallforhold rundt sluk ikke tilstrekkelig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Innhent dokumentasjon på tilstand/lekkasjesikring bak lister ved dør. Det kan ikke utelukkes at tiltak er nødvendig.

- Det må påregnes videre bruk av dusjkabinett da gulv rundt sluk ikke har tilstrekkelig fall for direkte dusjing. (bruksvann)



## LOFT > BAD I LOFTSETASJE

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrister.

Antydning til membran synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Mansjett er festet i klemring som tiltenkt.

# Tilstandsrapport



LOFT > BAD I LOFTSETASJE

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og badersinnredning med nedfelt servant.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning, TG 1.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegghengt sistene mangler dreneringsutløp. Gjeldende krav i TEK 10 sier at eventuelt lekkasjevann fra våtromsinstallasjoner skal synliggjøres og ledes til sluk

Det er ukjent for undertegnede om lekkasjesikring er ivaretatt på andre måter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Drenerings løsning bør etableres slik at eventuelt lekkasjevann fra lukket våtromsinstallasjon blir synliggjort og ledet til sluk. Eventuelt kan dokumentasjon på skjult preakseptert løsning fremskaffes for å lukke avviket.



LOFT > BAD I LOFTSETASJE

## TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekksvifte. Tilluftspalte ved dør er tilstrekkelig.



LOFT > BAD I LOFTSETASJE

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Våtrommet har synlig membran ifm. av dokumentert tette våtromsplater. Det dusjes heller ikke direkte på vegger da rommet har dusjkabinett. I tillegg har hytten vannrør av typen rør-i-rør system som vil synliggjøre en eventuell lekkasje på vannrør i vannfordelerskap før det lekker ut i konstruksjon.

Hulltaking er ikke relevant.

Ved annen form for kontroll i belastede områder ble det ikke registrert unormal indikasjon på lekkasje/fuktrelaterede avvik.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp.

- Komfyrvakt registrert.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta lekkasjesikring.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast.

Vannrørapplegget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelersskap plassert i bad/vaskerom. Fordelersskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Stoppekran påvist og testet.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet er montert av autorisert rørlegger og fremstår med fagmessig utførelse.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon kun ved at vinduer åpnes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er kun naturlig ventilasjon ved at vinduer åpnes. Det ble ikke registrert ventiler i oppholdsrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ventiler bør monteres i alle oppholdsrom som mangler dette.

#### Generelt:

Det stilles ingen spesifikke krav til ventilasjonsanlegg for hytter under 150 kvm. Det foreligger heller ingen krav til ventiler i oppholdsrom. Det BØR imidlertid monteres ventiler eller annet som bidrar/ivaretar god luftsirkulasjon i rom som er ment for varig opphold, som soverom, stue etc., En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra fritidsboligens bruk og ventilasjonsbehov.



### TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.



### TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

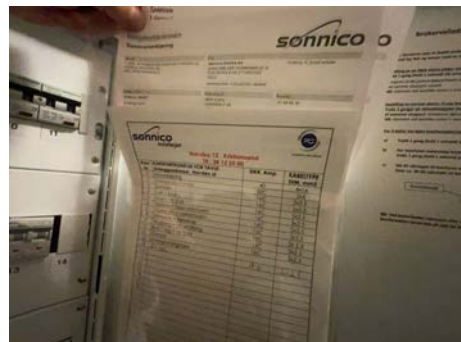
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

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

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fritidsboligen ligger på forholdsvis flatt, mulig utsprengt terreng omgitt av skråninger. Ukjent eksakt byggegrunn, antas av sprengte løsmasser. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isolerte grunnmurs elementer dekket med fasadeplater. Betongplate mot grunnen. Ukjent isolasjonsløsning, antar helt isolert med isopor under støp i hytten, ukjent under garasjgulv.

Betongplaten er i hovedsak tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker.

Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter eller andre forhold som kan relateres til feil ved grunnmursarbeid. Noe mindre sprekk registrert på fasadeplater, ellers OK.



### TG 0 Terrengforhold

Fritidsboligen ligger som del av et etablert hyttefelt.

Den er ikke lokalisert i områder som er utsatt for flom eller jord- og snøskred.

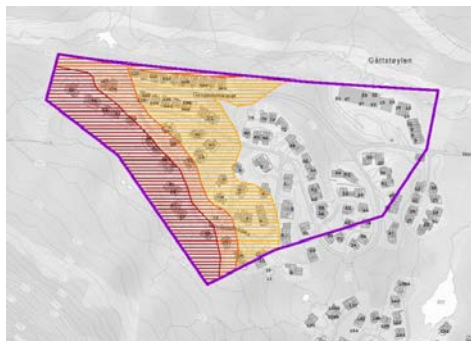
### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Fritidsboligen har ikke kjeller. Drenerende masser rundt fritidsboligen.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør og vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A. TG settes ut fra antatt god gjenværende levetid.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

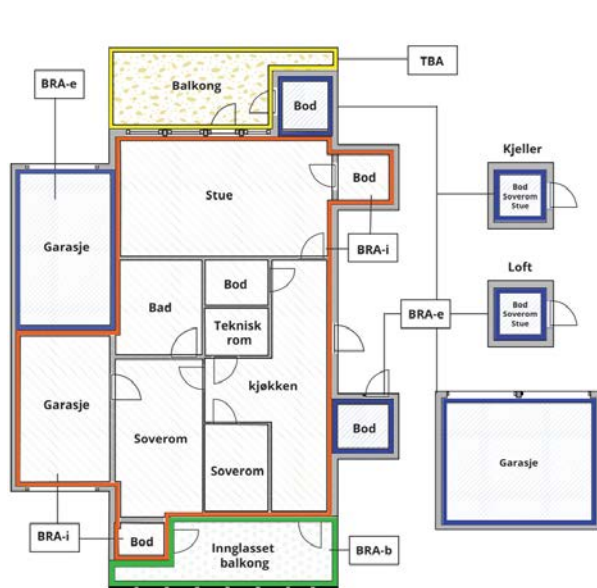
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	79			79	
Loft	44			44	
<b>SUM</b>	<b>123</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>123</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Garasje , Vaskerom/teknisk bod , Stue/kjøkken , Bad i 1. etasje		
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad i loftsetasje		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 1. etasje:

- Tegninger viser motsatt plassering av bad og teknisk bod enn hva som er tilfelle. Det gjøres også oppmerksom på at rommet (teknisk bod) fremstår delvis som vaskerom.

Loftsetasje:

- Stemmer overens med tegninger.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Fra garasje er det direkte tilgang til hytten, uten brann- /gasstett sluse/rom.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	104	19

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4222 BYKLE	2	1070		1	330.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hovdenutvegen 56

#### Hjemmelshaver

Peersen Anne Kristin, Jørgensen Christian

#### Felles formue

Kr.

#### Felles gjeld:

Kr.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.05.2011	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.09.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RQ6576>

## 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

# Egenerklæring

Hovdenutvegen 56, 4755 HOVDEN I SETESDAL

13 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Hovdenutvegen 56

**Postadresse**

Hovdenutvegen 56

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Salgsobjektet er en fritidsbolig som kun er benyttet i ferie og andre fridager. Den har ikke vært bodd i/ benyttet over lengre perioder.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 694011

## Informasjon om selger

Hovedselger

Jørgensen, Christian

Medselger

Peersen, Anne Kristin

## Forbehold





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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen og omfanget

Under en høststorm i 2020 presset vinden noe vann inn igjennom toppen av pipa. Det viste seg at et beslag i toppen hadde "flyttet" på seg. Fagfolk ble bestilt for å fikse utvendig, samt at byggtørk ble plassert for å få bort fukt/vann.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Gulvflis ved vindu (front) i stue er lagt oppå hyttens ringmur. En av flisene er sprekt (innerst mot nabo). Gjelder kun en flis, og er derfor usikre på om dette skyldes setningsskade eller annet.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94048045**

# Egenerklærings skjema

Name: Peersen, Anne Kristin  
Date: 2024-09-15

Name: Jørgensen, Christian  
Date: 2024-09-13

Identification:  Peersen, Anne Kristin

Identification:  Jørgensen, Christian



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

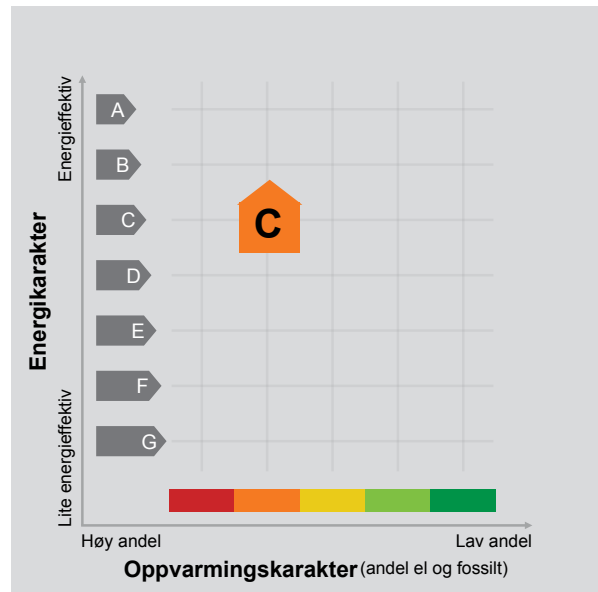
Peersen, Anne Kristin  
Jørgensen, Christian

15/09-2024  
12:59:22  
13/09-2024  
08:51:06

BANKID  
BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Hovdenutvegen 56
Postnummer	4755
Sted	HOVDEN I SETESDAL
Kommunenavn	Bykle
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1070
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300228147
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-23875
Dato	12.09.2024



**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)

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2021
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	147
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk





---

## 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. 24 24 08 95 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. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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.

### Tiltak 2: 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.

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 4: 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.

### Tiltak 5: 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.

### Tiltak 6: 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.

### Tiltak 7: 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.

### Tiltak 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. Kjøøl - 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.

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 10: 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.

### **Tiltak 11: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 12: 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 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap       Fryseskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: Evt andre hvitevarer
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

  
Selgers initialer





Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. ADMINISTRASJON  
V/NINA MODALSLID  
POSTBOKS 33  
4611 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 17240072  
Vår referanse: 3583005/24908308  
Bestilling: C3 2024-09-13 (7) 51

Dato  
13.09.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
104126	93	7.10.1986	FREDNINGSVEDTAK

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

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4222 BYKLE	1	8	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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

DAGBOKFØRT

07.0KT86 04126

SORENSKRIVAREN I  
SETESDAL

KGL.RES. AV 5. SEPTEMBER 1986 OM OPPRETTELSE AV HOVDEN  
LANDSKAPSVERNOMRÅDE OG VIDMYR NATURVERNRESERVAT I AUST-  
AGDER

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr 63, § 8  
jf § 10 og §§ 21,22 og 23, og § 5, jf § 6 og §§ 21, 22, og  
23 blir  
følgende landskapsvernområde og naturreservat i Aust-Agder  
fylke fredet i samsvar med vedlagte bestemmelser:

Hovden landskapsvernområde  
Vidmyr naturreservat

II

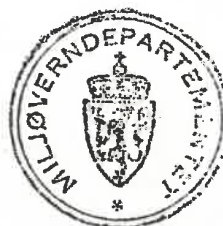
Den myndighet Kongen har etter §§ 6 og 10 til å fastsette  
nærmere bestemmelser om områdene og deres skjøtsel, etter  
§ 21 om merking av fredninger m.v., etter § 22 om regule-  
ring av ferdsel og etter § 23 om å gjøre unntak fra  
fredningsbestemmelsene, overføres for disse områdene til  
Miljøverndepartementet.

III

Disse bestemmelsene trer i kraft straks.

Rett kopi bekreftes.

5/9-86 *Asjo*







FREDNINGSFØRESEGNER FOR VIDMYR NATURRESERVAT I BYKLE  
KOMMUNE, AUST-AGDER FYLKE

I.

I medhald av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63 § 8, jfr. § 10 og §§ 21, 22 og 23, er eit område sør og vest for Lislevatn i Bykle kommune, Aust-Agder fylke, freda som naturreservat ved klg. res. av 05.09.86 under namnet "Vidmyr naturreservat".

II.

Det freda området berører følgjande gnr/bnr: 1/8, 2/1, 2/2 og 2/8.

Reservatet dekker eit areal på omlag 9700 daa.

Grensene for naturreservatet går fram av vedlagte kart/flybilete i målestokk 1:5000/ca. 1:5000, datert Miljøverndepartementet mars 1985. Kart og fredningsføresegne vert oppbevarte i Bykle kommune, hos fylkesmannen i Aust-Agder, hos Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

Dei nøyaktige grensene for reservatet skal merkast opp i marka. Knekkpunkta bør koordinatfestast.

III.

Føremålet med fredninga er å ta vare på eit stort, representativt myrområde med godt utvikla bakke- og strengmyrer som har ein rik flora med eit stort innslag av arter som er plantegeografisk interessante.

IV.

For reservatet gjeld følgjande føresegner:

1. Vegetasjonen, også daude buskar og tre, er freda mot skade og ødeleggjing utover det som følgjer av vanleg fri ferdsel eller tiltak i medhald av punkta V og VI. Det er forbode å fjerne planter eller plantedelar frå reservatet. Nye plante-

artar må ikkje innførast. Treslagskifte er forbode.

2. For dyrelivet gjeld viltlovas føresegner og forskrifter.
3. Det må ikkje setjast i verk tiltak som kan endre dei naturlege vekstvilkåra, som til dømes oppføring av bygningar, anlegg og faste innretningar, jordkablar og kloakkleidningar, bygging av vegar, drenering og annan form for tørleggjing, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, utføring av kloakk eller konsentrerte forureiningstilførsler, plassering av avfall, gjødsling og bruk av kjemiske plantevernmidlar.

Opplistinga er ikkje uttømmende.

4. Motorisert ferdsle er forbode.

#### V.

Reglane i pkt. IV er ikkje til hinder for:

1. Gjennomføring av militær operativ verksemd og tiltak i samband med ambulanse-, politi-, brannvern-, oppsyns-, sikring-, skjøtsel- og forvaltningsverksemd.
2. Sanking av bær og matsopp.
3. Tradisjonell beiting.
4. Vedhogst til eige bruk for dei 2 hyttene ved vestbreidda av Lislevatn.
5. Vedlikehald og anna naudsynt arbeid på vestre del av damstaden ved utløpet av Lislevatn.
6. Organisert idrettsutøving til fots eller på ski på frose eller snødekt mark.
7. Lågtflygning i samband med etablering av moglege flyplass i søndre del av reservatet.

#### VI.

Forvaltningsstyresmakta, eller det organ forvaltningsstyresmakta avgjer, kan gjennomføre skjøtseiltak for å fremja føremålet med fredninga. Det kan utarbeidast skjøtseiltak som skal innhalde nærare retningsliner for gjennomføring av skjøtseiltaka.

#### VII.

Forvaltningsstyresmakta kan gjera unntak frå fredningsføresegnene for vitskapelege undersøkingar, arbeid av vesentleg samfunnsmessig verdi og i sær-

3

skilde høve dersom dette ikkje er i strid med  
føremålet med fredinga.

VIII.

Forvaltninga av fredningsføresegnene vert lagt til  
fylkesmannen i Aust-Agder.

Rett kopi bekreftes.

5/9-86 Aff





Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. ADMINISTRASJON  
V/NINA MODALSLID  
POSTBOKS 33  
4611 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 17240072  
Vår referanse: 3583001/24908288  
Bestilling: C3 2024-09-13 (7) 50

Dato  
13.09.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
240523	200	22.3.2013	BEST. OM ADKOMSTRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4222 BYKLE	2	1070	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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

Løpenummer for forretning: 601434494  
 Vedlegg: Nei

## Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing	
Organisasjonsnr	Navn
974588560	BYKLE KOMMUNE
Adresse	
4754 BYKLE	
Rekvirent(er) av forretning	
Fødselsdato/Orgnr	Navn
220576	JØRGENSEN CHRISTIAN
121076	NILSEN PREBEN
150373	KRISTIANSEN EVEN AUGUST
191177	PEERSEN ANNE KRISTIN
	H0101
	KRISTINS VEI 35, 4633 KRISTIANSAND S
	TYRES VEI 17, 4633 KRISTIANSAND S
	KONSUL WILDS VEI 26, 4621 KRISTIANSAND S
	KRISTINS VEI 35, 4633 KRISTIANSAND S

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert	
Knr	Bnr
0941	1070

Nye seksjoner					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
0941	2	1070	0	1	Tilleggsareal, bygning
0941	2	1070	0	2	Eksklusivt utareal
					Ja
					Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24


 Doknr: 240523 Tinglyst: 22.03.2013  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM




**Begjæring om**     oppdeling i eierseksjoner     reseksjonering

13/111

Rekvirentens navn Even August Kristiansen	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Konsul Wilds Vei 26	
Postnr.   Poststed 4621   KRISTIANSAND	
(Under-)organisasjonnr./fadselsnr.      Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

<b>1. Eiendommen</b>			
Kommun.nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
0941	Bykle	2	1070
		Festlenr.	Snr.

<b>2. Hjemmelshaver(e)</b>		
Fadselsnr./Oro.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
220576	Christian Jørgensen	1/4
150373	Even August Kristiansen	1/4
101276   11076	Preben Nilsen	1/4
191177	Anne Kristin Peersen	1/4

**3. Begjæring**  
 Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
	4)	5)	6)	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	50	G	13				25				37				49			
2	B	50	G	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:								100	= nevner:										

<b>4. Supplerende tekst 7)</b>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Seksjon nr. 2 har kjørerett over tilleggsareal grunn (merket orange) til seksjon nr. 1 for adkomst

Dato: 5/3/13      Utstederens underskrift: *Even August Kristiansen* og *Anne K. Peersen*





**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpørett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig.  
 eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)**

**6. Tegninger mv.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra pantlaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
5/3-13 Kr. Sand.	<i>Red</i>	
5/3-13	<i>Ann Kristin</i>	
5/3-13, Kr. Sand	<i>Ann K. Peonen</i>	

<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a:</b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift


<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Snr.	Kommune
2	1070			Bykle
Dato			Stempel og underskrift	
18/3-13			Sigrud Bjørsg	

Bykle kommune

**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Selt B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal las inn her. Legalpanterett eller eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Styrets underskrift
18-13	



Side 1 av 3

Stikningsplan  
 Hovdenut 21  
 Gnr.2 Bnr.1070  
 01.06.2011  
 Målestokk 1:250  
 Landmåler Sor as v/ Torgeir Erdvig



Y 405950

19H16H15

103 19H17

G126  
 G127

G111K  
 G110

G126

G125 X 6604525

G101K

G124

G100

G98K



*Partell med delings snf. 1/2 nr 2*

*Tillegg grunn snf. 1. (lyporett)*

*Partell med delings snf. 1/2 nr 2*

28-H3  
 X 6604500

28-H4  
 28-H4  
 28-H4  
 28-H4

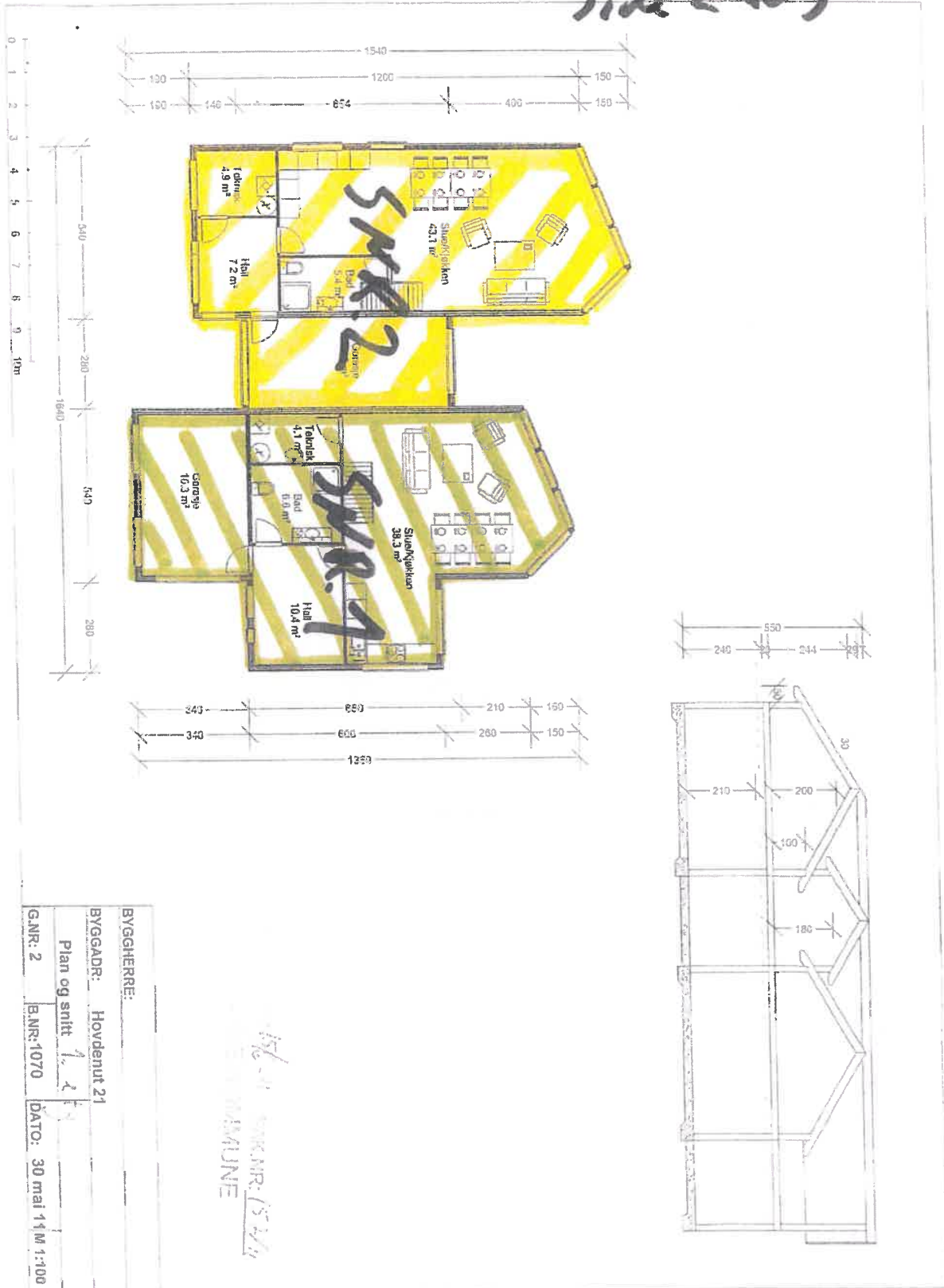
28-H5  
 28-H5

Punkt	N	E
H25	6604526.30	405936.89
H26	6604530.36	405947.65
H45	6604527.24	405950.43
H53	6604525.31	405949.56
H52	6604523.90	405945.82
H56	6604521.28	405946.81
H44	6604522.20	405949.24
H46	6604519.08	405952.02
H47	6604517.15	405951.15
H49	6604516.23	405949.72
H49	6604513.61	405949.71
H59	6604511.49	405944.10
H58	6604514.11	405943.10
H57	6604517.90	405933.92
H55	6604517.95	405933.82
H54	6604519.16	405941.20
H51	6604521.78	405943.21
H50	6604521.25	405935.20

GRUSDP A



Side 2 av 3

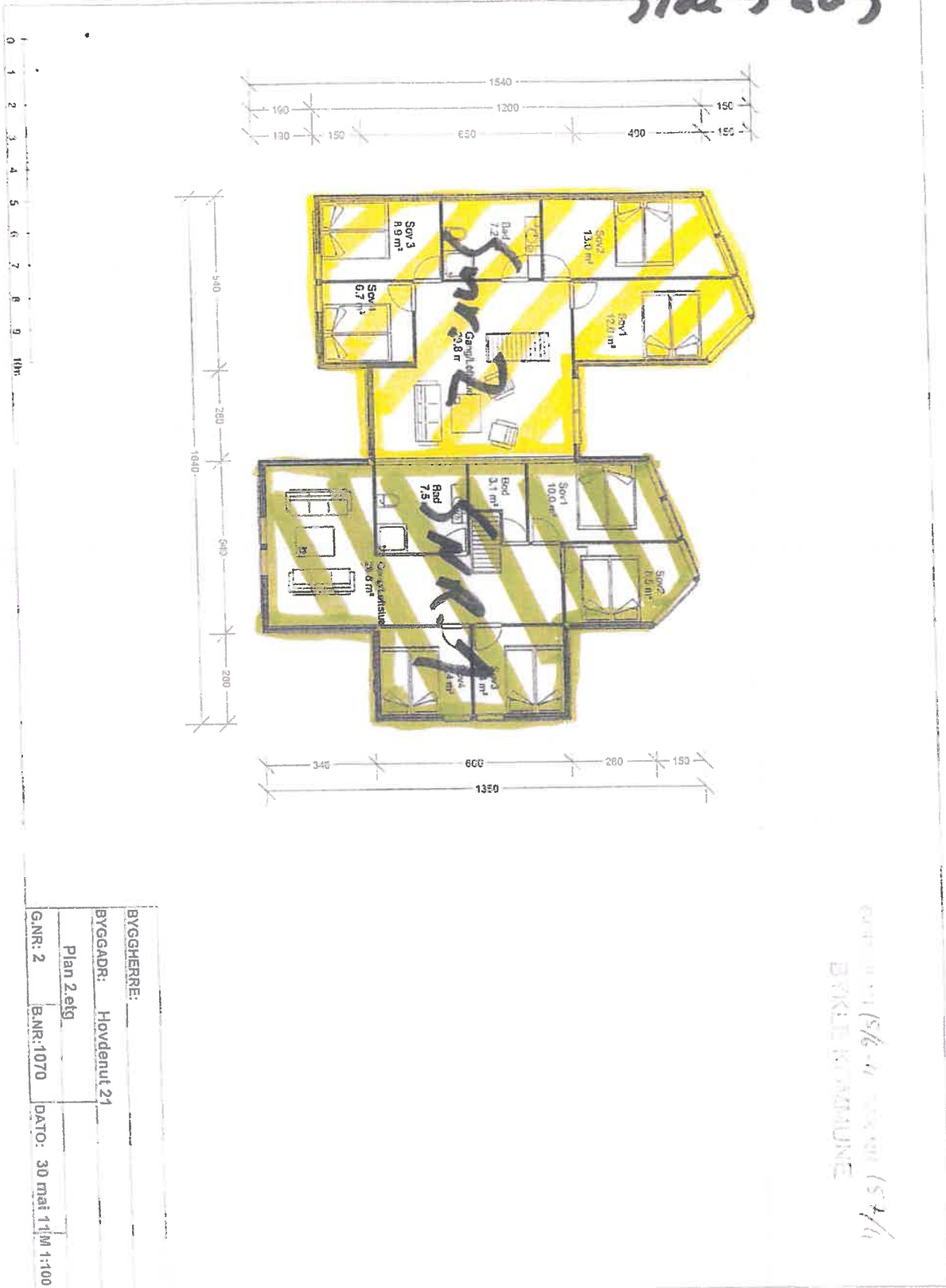


BYGGHERRE:	
BYGGADR:	Hovdenut 21
Plan og snitt	1. 2
G.NR: 2	B.NR: 1070
DATO: 30 mai 14 M 1:100	

BYGGADR: 1544  
MÅLSTAV  
MÅLSTAV



Side 3 av 3



Byggherre: S/B-11  
 Byggherre: S/B-11  
 Byggherre: S/B-11

BYGGHERRE:	
BYGGADR:	Hovdentut 21
Plan 2. etg	
G.NR: 2	B.NR: 1070
DATO: 30 mai 1991 1:100	





## VEDTEKTER

for Sameiet Hovdenut 21

- § 1 Sameiet Hovdenut 21, heretter kalt sameiet, eier i fellesskap eiendommen gnr. 2, bnr. 1070 "Hovdenut 21" i Bykle kommune.
- § 2 Sameiet skal avholde ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av april. Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 14 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Ved avstemming regnes flertallet etter sameiebrøken slik at hver seksjonseier stemmer i h.h. til sin eierandel.
- § 3 Sameiermøte skal behandle de saker som fremkommer av innkallingen, dog minimum
- Styrets årsberetning
  - Sameiets regnskap for foregående kalenderår
  - Valg av styre
- Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.
- Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.
- Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.
- § 4 Sameiet skal ha ett styre bestående av 3 medlemmer samt 1 varamedlem. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt for ett år av gangen. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.
- § 5 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

Sameiermøtet kan vedta at sameiet skal ha en forretningsfører og/eller revisor.

§ 7 For øvrig gjelder Lov om Eierseksjoner.

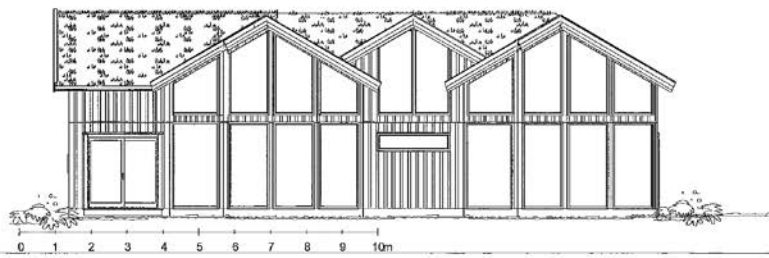
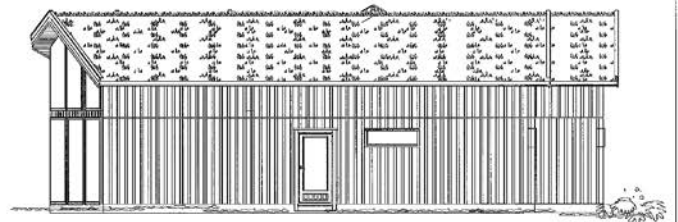
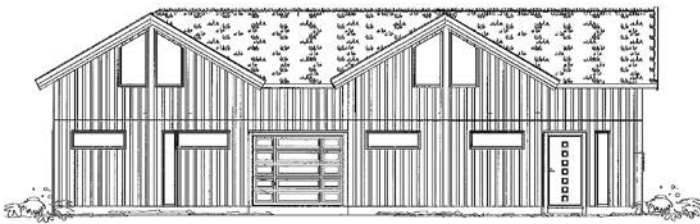
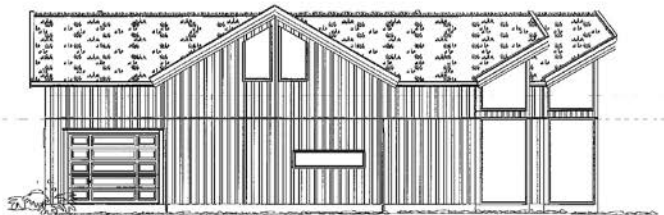
Vedtatt på sameiermøte den 5/3 - 2013

\_\_\_\_\_  
Christian Jørgensen

\_\_\_\_\_  
Even August Kristiansen

\_\_\_\_\_  
Preben Nilsen

\_\_\_\_\_  
Anne Kristin Peersen



BYGGHERRE:

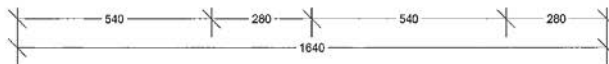
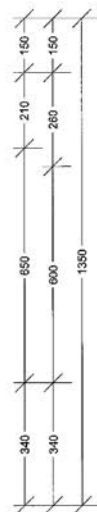
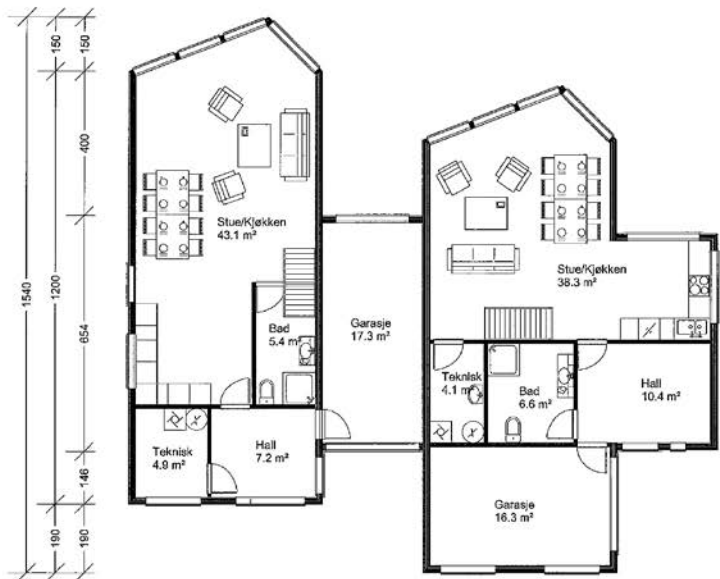
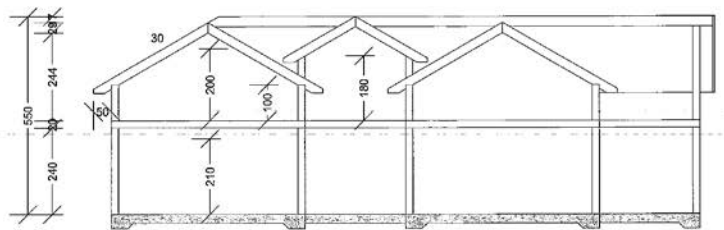
BYGGADR: Hovdenut 21

Fasader

G.NR: 2

B.NR: 1070

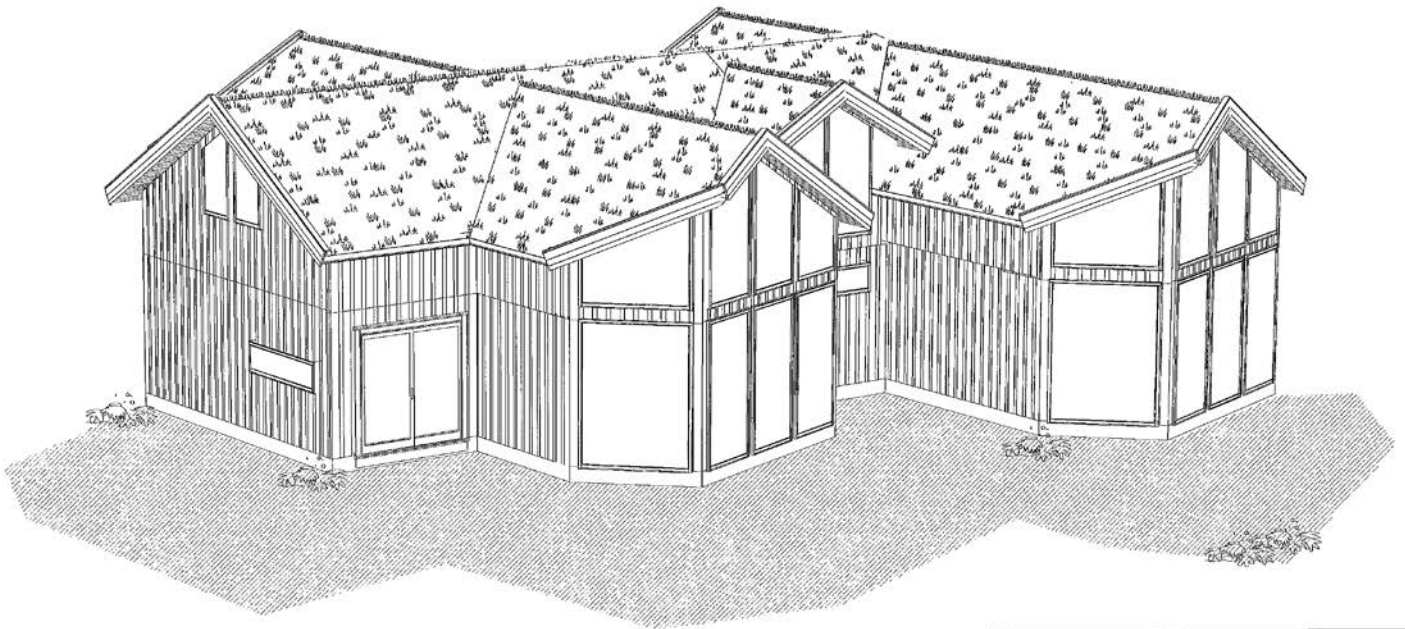
DATO: 30 mai 11 M 1:100



BYGGHERRE:		
BYGGADR: Hovdenut 21		
Plan og snitt		
G.NR: 2	B.NR: 1070	DATO: 30 mai 11 M 1:100

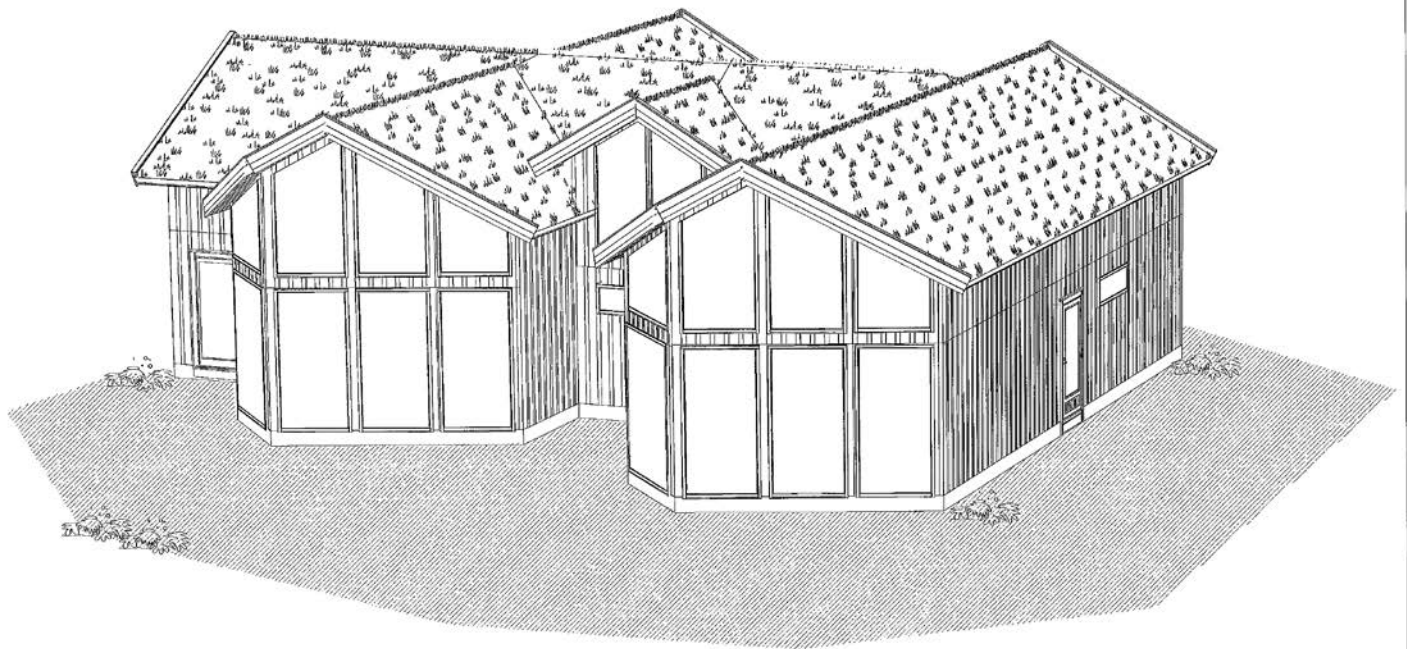


BYGGHERRE:			
BYGGADR: Hovdenut 21			
Plan 2.etg			
G.NR: 2	B.NR: 1070	DATO: 30 mai 11	M 1:100



BYGGHERRE:		
BYGGADR: Hovdenut 21		
Perspektiv		
G.NR: 2	B.NR: 1070	DATO: 30 mai 11 M 1:100

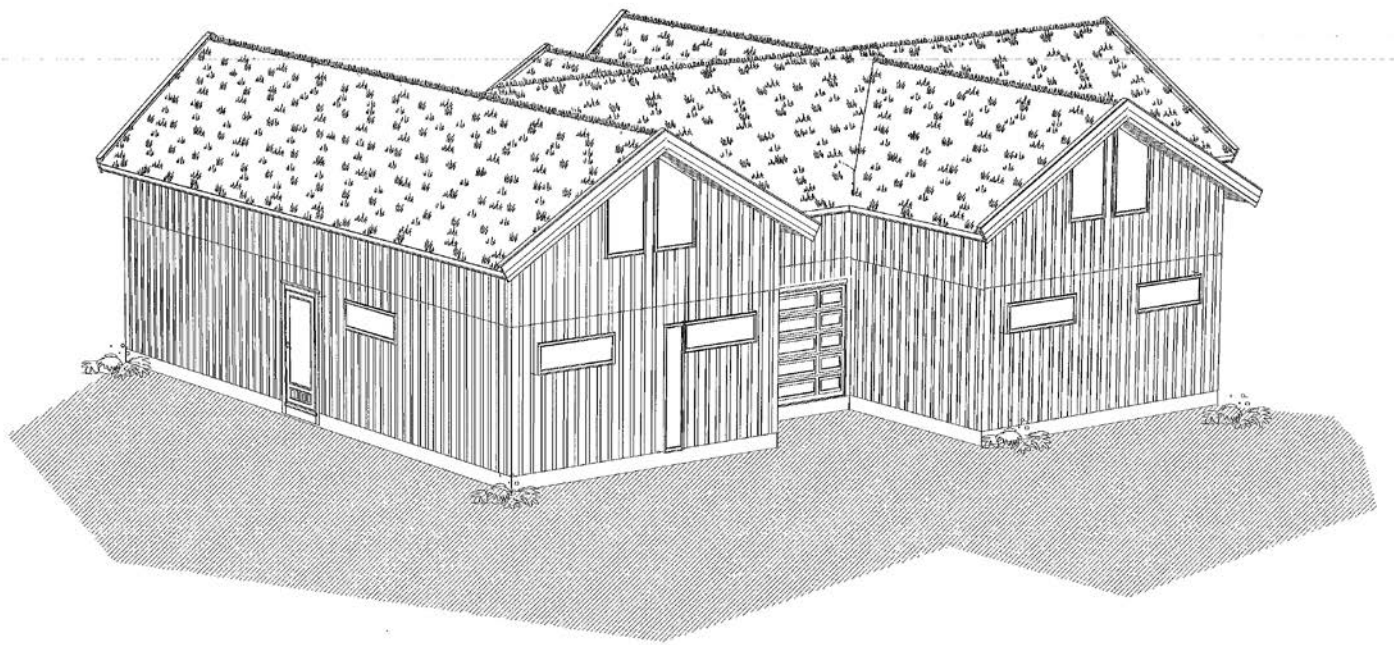
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m



BYGGHERRE:		
BYGGADR: Hovdenut 21		
Perspektiv		
G.NR:2	B.NR:1070	DATO: 30 mai 11 M 1:100

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m





BYGGHERRE:

BYGGADR: Hovdenut 21

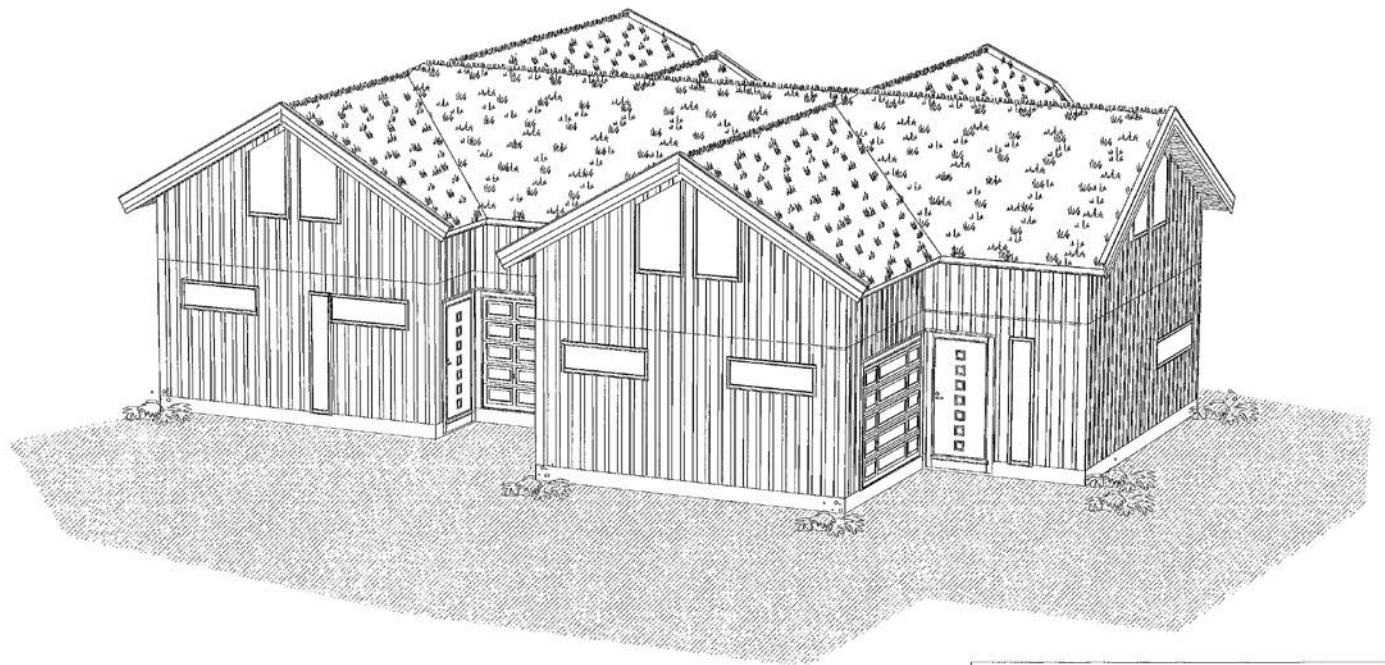
Perspektiv

G.NR: 2

B.NR: 1070

DATO: 30 mai 11M 1:100

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m



BYGGHERRE:			
BYGGADR: Hovdenut 21			
Perspektiv			
G.NR <sup>2</sup>	B.NR <sup>1</sup> 070	DATO: 30 mai 11	M 1:100

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

<b>BYKLE KOMMUNE</b> <b>4754 BYKLE</b>	<b>Ferdigattest er gjeven for</b>			
	Saksnr 2009/972		Løpenr 2247/2012	
	Eigedom/byggestad Vertikaldelt fritidsbustad/Hovdenut Alpin			
	Gnr 2	Bnr 1070	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar Byggmester Kristiansen AS Konsul Wildsv. 26 4621 KRISTIANSAND S	Tiltakshavar Even Kristiansen Konsul Wildsv. 26 4621 KRISTIANSAND S
---	--

Vedtak/løyve		Søknad datert
	Rammeløyve etter søknad	
	Igongsetjingsløyve etter søknad	31.05.2011
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/type bygg Nybygg. Vertikaldelt.		
Vedtak fatta av Plan og utvikling i høve fullmakt	Vedtak dato 15.06.2011	Saksnr 157/11
Dato sluttkontroll 19.03.2012	Kontrollansvarleg Byggmester Even Kristiansen	
<b>Merknader</b>  Ferdigattesten er skriva ut på bakgrunn av signert gjennomføringsplan datert 19.03.2012.		

Underskrift		
Stad  Bykle	Dato  12.04.2012	Stempel/underskrift  Inger Lise Grønsand ass. Rådmann  Jens Gunnar Haugen rådgjevar byggesak

## 5. Planbestemmelser.

### **PLANBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPAN FOR "HOVDENUT ALPIN" - DEL AV GNR. 2, BNR. 1 OG 8 Hovden i Bykle kommune**

Bestemmelsene gjelder for bebyggelsesplan for Hovdenut Alpin som omfatter byggeområder for hytter / leiligheter. Plankartet har målestokk 1:1000. Planområdet er avgrenset som vist på plankartet.

Stadfestet bebyggelsesplan er bindende for arealbruk, fradeling og bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

#### **1 FORMÅL**

Planområdet er inndelt i følgende formål, jfr Pbl. § 25:

1. **Byggeområde** (jfr. Pbl. § 25 nr. 1)
  - 1.1. Hytter / leiligheter (utleie) (HU 1-3)
  - 1.2. Hytter (fritidsbebyggelse) (H 1-10)
  - 1.3. Annet byggeområde, transformatoriosk
  
5. **Fareområder.** (jfr. Pbl. § 25 nr. 5)
  - 5.1. Transformatoriosk
  
6. **Spesialområder** (jfr. Pbl. § 25 nr. 6)
  - 6.1. Friluftsområder
  - 6.2. Bevaringsverdig vegetasjon (trær)
  
7. **Fellesområder.** (jfr. Pbl. § 25 nr. 7)
  - 7.1. Felles avkjørsel
  - 7.2. Felles parkering
  
8. **Kombinerte formål.**
  - 8.1. Kommunalteknisk virksomhet / felles søppelbod.

## **1. FELLES BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDA (PBL. § 25 NR. 1).**

- 1.1.1 Alle bygg skal gis en helhetlig og stedtilpasset utforming. Alle bygg skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i landskap og bygningsmiljø. Bygningene skal underordne seg og ta vare på terrengformasjoner og vegetasjon. Det vil si at som hovedregel skal møneretning for bygningene ligge parallelt med høydekonturene. Bygninger på flattere partier orienteres parallelt med hovedretninger i landskapet.
- 1.1.2 Sammen med byggemelding skal det være en situasjonsplan i målestokk 1: 500, som viser hvordan bygget skal plasseres i forhold til terreng, veg, parkering, tomtegrenser.
- 1.1.3 Hyttenes takvinkel skal være mellom 25 og 35 grader. Valmtak er ikke tillatt. En kvist på terrassesiden kan tillates. Kvisten må ha tilnærmet samme takvinkel som hovedtak. Kvisten kan alternativt utføres som mindre låvekvis. Ingen kvistløsninger skal være høyere enn mønet. Det kan bygges "tversoverloft", kvist eller takoppløft der dette ikke sjenerer bakenforliggende hytter.
- 1.1.4 Alle bygg skal ha torvtak.
- 1.1.5 All utvendig kledning skal være kraftig solid trepanel, laft eller rundtømmer. Synlige betongmurer høyere enn 0,3 m skal kles med naturstein med dagsiden ut.
- 1.1.6 Alle bygg skal ha mørk naturfarge. Alle bygg skal ha en enkel byggestil med minst mulig staffasje. Vannbord/vindskier, belistning, dører og vinduer skal ha samme farge som fasade eller må holdes innen fargevariantene dyp rød, mørk grønn eller sort. Vinduskarm og ramme kan være med hvit farge. (Belistning rundt vindu skal være med mørk farge som vegg). Ved byggesøknad skal type utvendig kledning og farge oppgis.
- 1.1.7 Vinduer og glasspartier med sprosser skal ha gjennomgående sprosser.
- 1.1.8 Alle bygg skal tilkobles offentlig vann- og avløpsnett.
- 1.1.9 Det er ikke tillatt med utvendige antenner eller paraboler og lignende på hyttene. Velforeningen for området har ansvaret for vedlikehold av dette anlegg. Det legges fram bredbåndskabel til hyttene
- 1.1.10 Sjøppel skal leveres på felles henteplass. Postkasse skal plasseres samme sted.
- 1.1.11 Rekkefølgekrav: HU 1 - 3 skal bygges ut parallelt med siste halvdel av H1 - H10

### **1.2 Leiligheter / hytter for utleie. Felt HUI - HU3**

- 1.2.1 For utbyggingsfeltet HU1, HU2 og HU3 skal det ved første byggemelding lages en samla situasjonsplan for hele feltet.
- 1.2.2 Tomt nr 59-81 skal bygges ut med hytter tilpasset bratt terreng med sokkeletasje / underetasje innskutt i terrenget. Hyttene kan være sammenbygd og kan seksjoneres. Til hver boenhet / leilighet skal det etableres 1 egen parkeringsplass + ½ parkeringsplass pr. boenhet som felles parkering på hver tomt. Disse skal vises på situasjonsplanen som skal ligge med byggesøknad. 50% av parkeringen skal etableres integrert i bebyggelsen.
- 1.2.3 Tomt nr. 82 er tomt for større turistanlegg. Tomten kan bebygges med leilighetsbygg i inntil 3 etasjer over parkeringskjeller i sokkeletasje. Til hver boenhet skal det være 1 parkeringsplass. I tillegg skal det for hver boenhet være % parkeringsplass til felles gjesteparkering. Privat parkering for leiligheter skal løses i parkeringskjeller under terreng. Felles parkering kan løses på terreng.

- 1.2.4 Utnyttelsesgrad (BYA og BRA), byggehøyde og plassering på tomten (kotehøyde) skal være i henhold til tabell T1 bakerst i disse bestemmelsene, men slik at endelig høyde fastsettes etter innmåling på hver enkelt tomt. BYA og BRA beregnes etter målereglene i NS 3940. Garasje / carport inngår ikke i arealet. Garasje / carport forutsettes lagt til sokkeletasje / kjeller eller det lages parkering mellom bygningene. Det tillates åpent overbygd areal til svalganger med inntil 15% av BYA for hver bygning.

Det er ikke tillatt med frittliggende uthus, loft eller lignende bygg i området med leiligheter / hytter for utleie.

- 1.2.5 Ved opparbeidelse av tomten skal terrenget bevares mest mulig uberørt og inngrep skal gjøres mest mulig skånsomt. Frittstående gjerde er ikke tillatt på eiendommene.
- 1.2.6 Utvendige terrasser skal være integrert med bygningene. Det tillates ikke frittstående levegger/skillevegger. Gjerde på terrasse må ikke være høyere enn 0,9 m. og ikke være lenger ut fra hyttevegg enn 2,0 m. Gjerde må være tilpasset panel på hyttevegg.

### **1.3 Hytter - Felt HI – HIO**

- 1.3.1 Alle hyttene skal plasseres innenfor angitt byggegrense. Angitte byggegrense gjelder som tiltaksgrense. Dette er å forstå slik at det ikke er tillatt med noe form for inngrep utenfor tiltaksgrensen. Her skal naturen bevares uberørt, og det er heller ikke tillatt med midlertidige tiltak eller deponering av overskuddsmasse. Graving og oppfylling av terreng, planering og etablering av terrasser skal skje innenfor byggegrenser. Mot vei kan det opparbeides avkjørsel til hver boenhet. Utenom avkjørsel og parkering skal bearbeidet terreng tilsåes og beplantes slik at naturpreget tilbakeføres. Tynning av vegetasjon utenfor tiltaksgrense er tillatt, men snauhogst tillates ikke.
- 1.3.2 Tomt nr 14, 24 - 29, 33, 34a, 34b, 35a, 35b, 35c, 35d, 36-39, 51 og 54 skal bygges ut med frittliggende hytter. Frittliggende hytter skal være en boenhet. Seksjonering/vertikaldeling er ikke lov. Til hver hytte skal det etableres 2 parkeringsplasser på tomta. Disse skal vises på situasjonsplanen som skal ligge med byggesøknad.
- 1.3.3 For tomtene nr. 1-10, 11-13, 15-18 og 40-46 skal hyttene grupperes som tun. Hyttene kan være sammenbygd. Parkering skal løses innenfor hvert av tunområdene. Til hver boenhet / leilighet skal det etableres 2 parkeringsplasser for hver boenhet. Parkeringsplasser skal vises på situasjonsplanen som skal ligge med byggesøknad. 50% av parkeringen skal etableres integrert i bebyggelsen. Mellom bygninger der avstanden er mindre enn 8 meter skal bygninger oppføres med brannklassifiserte konstruksjoner i samsvar med byggeforskriften. Det vises til BF §7.26. Det er krav til brannmotstand for konstruksjoner (vegger og tak) mellom tomt nr 2 og 3, 4 og 5, 8 og 9 og 41, 42 og 45, 46. Vegg som vender mot nord / øst skal være brannklassifisert konstruksjon dersom ikke annet er avtalt. Torvtak skal sikres mot gjennombrenning (ubrennbar isolasjon under torv). Kommunen kan stille krav til vegetasjonsdekke.
- 1.3.4 Tomt nr 55-57 kan også bygges ut med alternativ løsning som tun. Samlet utnyttelse skal være som for hytter, men antall boenheter kan doubles. Ved utbygging som tun skal det også være 2 parkeringsplasser til hver boenhet. Det skal ved alternativ løsning som tun foretas en samlet og helhetlig utbygging av hver tungruppe. Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500 som redegjør for en helhetlig løsning innenfor hver tungruppe. Bygningenes innbyrdes plassering, bygningers utforming og høyde, Interne veier, parkering og uteareal skal framgå av situasjonsplanen. Det skal legges fram perspektiv eller tilsvarende som illustrerer utbyggingen innenfor hver tungruppe. Forholdet til tilstøtende bebyggelse skal også framgå av situasjonsplan / illustrasjoner. Maksimale byggehøyder framgår av tabell T2.

- 1.3.5 Tomt nr 19-23, 30-32, 47-50 og 52-53 kan oppføres som vertikaldelte hytter med to boenheter. Til hver boenhet skal det etableres to biloppstillingsplasser. Disse skal vises på situasjonsplanen som skal ligge med byggesøknaden.
- 1.3.6 Utnyttelsesgrad (angitt som %-BYA ), byggehøyde og plassering på tomten (kotehøyde) skal være i henhold til tabell T2 bakerst i disse bestemmelsene. Tillatt kotehøyde til overkant møne samt bygningenes høyde fra overkant laveste gulv til overkant møne framgår av tabell T2. Kommunen kan ved behandling av byggesøknad kreve at det foretas utstikking av høyder og kan tillate mindre høydeavvik (+-0,5 meter) på grunnlag av innmåling for hver enkelt tomt. I %BYA inngår bygningens grunnflate, konstruksjoner og terrasser med høyde mer enn 0,5 meter over planert terreng, åpent areal og nødvendig areal avsatt til parkering. Det skal settes av plass til to biloppstillingsplasser til hver boenhet. Antall boenheter for hver tomt framgår av tabell T2. Til hver boenhet kan en biloppstillingsplass være overbygd, mens en biloppstillingsplass skal være uten overbygging. (Til hver biloppstillingsplass beregnes 20 m<sup>2</sup> BYA) 5% av BYA utenom areal avsatt til parkering skal være åpent areal.
- 1.3.7 Det er ikke tillatt med frittliggende uthus, loft eller lignende bygg på tomter for frittliggende hytter og vertikaldelte hytter. For hytter i tun kan bygningsmassen fordeles på større og mindre bygninger.  
For tomt nr 14, 19, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 og 54 kan frittliggende garasje /carport tillates innenfor rammen av grad av utnyttelse for disse tomtene.
- 1.3.8 Ved opparbeidelse av tomten skal terrenget bevares mest mulig uberørt og inngrep skal gjøre skånsomt. Frittstående gjerde er ikke tillatt på eiendommene. Skigard kan tillates der dette inngår i en helhetlig plan for flere eiendommer. Skigarder skal ha en ensartet utforming i hele feltet.
- 1.3.9 Det tillates ikke levegger/skillevegger. Gjerde på terrasse må ikke være høyere enn 1,0 m. og ikke være lenger ut fra hyttevegg enn 3,0 m. Gjerde må være åpent.

### **1.3 Annet byggeområde, transformatoriosk.**

- 1.3.1 Innenfor friluftsområde SF4 og SF 11 er det avsatt plass for trafokiosk. Trafokiosk skal plasseres lavt i terrenget. Fundamenter og sokler skal ligge under tilstøtende terreng og dekket med jord/vegetasjonsdekke. Trafokiosk skal være av villatype med forblending / fasade av trepanel. Plassering og utforming av trafokiosk skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

## **6. SPESIALOMRÅDER (Pbl. § 25 nr. 6).**

### **6.1 Private vegger**

- 6.1.1 I planen er vist kjøreveg. Kjørevegen videreføres fra eksisterende kjøreveg på Gottestøyl. I tillegg til vegareal er vist skjæring, fylling, breddeutvidelse, samt private avkjørsler for hytter felt H1- H10.  
Kjøreveg har asfaltbredde er på 4,0 m. Vegskulder: 0,25 m. Regulert vegbredde er: 4,5 m. I tillegg kommer grøft, skjæring og fyllinger.
- 6.1.2. Alle skjæringer og fyllinger samt breddeutvidelse utformes etter kommunal standard, med planering og tilsåing med stedsegnet vegetasjon.

### **6.2 Friluftsområder**

- 6.2.1 Området skal størst mulig grad opprettholdes slik det er i dag, med tre og vegetasjon. Velforeningen for området skal godkjenne tynningshogst.

6.2.2 Eventuelle nødvendige anlegg for lek, idrett og løypeanlegg skal begrenses til minimale inngrep/størrelse.

### 6.3 Friluftsområde vannspeil

6.3.1 Eksisterende vannspeil opprettholdes og forsterkes. Det kan utføres tiltak for å sikre vannspeil mot uttørking. Det kan etableres terskel og legges membran for å forsterke vannspeilet. Naturpreget skal gjenopprettes ved gjennomføring av tiltak. Det kan etableres en mindre sandstrand i området.

### 6.4 Bevaring vegetasjon.

6.4.1 Store furutrær skal bevares. Det er ikke tillatt med inngrep i terreng eller på bakken nærmere enn 2 meter fra trekronas ytterkant og 7,5 meter fra stammen. Furutrær er markert med sirkel Ø15 meter og vertikal skravur for bevaring.

## 7. FELLES AVKJØRSEL

### 7.1 Felles avkjørsel

7.1.1 Avkjørsel er felles for tomtene som grenser inntil hver enkelt avkjørsel. Felles avkjørsler har asfaltbredde 3,0 m. Vegskulder; 0,25m. Regulert vegbredde; 3,5m.

### 7.2 Felles parkering

7.2.1 Felles parkering er felles gjesteparkering for områdene HI-H10. Det er ikke tillatt med caravanbil/campingvognparkering i området.

## 8. KOMBINERTE FORMÅL. Kommunalteknisk virksomhet, felles søppelbod.

8.1.1 Ved innkjørsel til feltet er det avsatt areal til kommunalteknisk anlegg (pumpehus for trykkforsterkning av vannforsyning) og felles søppelbod. Kommunalteknisk anlegg og felles søppelbod skal oppføres som en bygning. Bygningen kan seksjoneres.

8.1.2 For utforming av anlegget stilles samme krav som til hytter jfr. pkt 1.1.8 - 1.1 .14 og skal gjøres i samråd med kommunen.

**Tabell T1 – Hytter / leiligheter utleie**

Tomt nr	Hytte / utleie	Areal tomt	BYA beregnet	BRA	Boenheter	Areal/boenhet	Nivå f. gulv 1.etg	Høyde til møne målt fra OK golv (+/- 0,5 m)
59	Utleie	430	90	167	2	83,5	866	5,5
60	Utleie	176	90	167	2	83,5	865	5,5
61	Utleie	316	90	167	2	83,5	865	5,5
62	Utleie	464	130	250	4	62,5	866	5,5
63	Utleie	402	130	250	4	62,5	866	5,5
64	Utleie	441	130	250	4	62,5	866	5,5
65	Utleie	684	130	250	4	62,5	865,5	5,5
66	Utleie	341	110	200	2	100	860	5,5



67	Utleie	183	110	200	2	100	860	5,5
68	Utleie	208	110	200	2	100	859	5,5
69	Utleie	146	110	200	2	100	859	5,5
70	Utleie	155	110	200	2	100	859	5,5
71	Utleie	256	110	200	2	100	859	5,5
72	Utleie	277	110	200	2	100	858	5,5
73	Utleie	189	110	200	2	100	858	5,5
74	Utleie	195	110	200	2	100	858	5,5
75	Utleie	308	110	200	2	100	858	5,5
76	Utleie	314	110	200	2	100	857,5	5,5
77	Utleie	206	110	200	2	100	857,5	5,5
78	Utleie	205	110	200	2	100	857,5	5,5
79	Utleie	320	110	200	2	100	857,5	5,5
80	Utleie	304	110	200	2	100	857	5,5
81	Utleie	291	110	200	2	100	857	5,5
82	Utleie	8624	3250	8000	80	100	833,5	13,5
SUM	Utleie	15 435	5800	12 701	134			

**Tabell T2 – Hytter**

Tomt nr.	Hytte / utleie	Areal tomt	Mulig antall bruksenheter	Tillatt BYA i m <sup>2</sup> (inkl parkering)	%BYA	Nivå o.k. Gulv på grunnen.	Høyde fra o.k. gulv til o.k.	Kotehøyde o.k. Møne (+/-0,5)	Merknad
1	Hytte	336	1	120	<b>36 %</b>	834,5	6,0	840,5	Tun
2	Hytte	252	1	120	<b>48 %</b>	834,5	6,0	840,5	Tun
3	Hytte	252	1	120	<b>48 %</b>	834,5	6,0	840,5	Tun
4	Hytte	574	1	120	<b>21 %</b>	834,5	6,0	840,5	Tun
5	Hytte	508	1	120	<b>24 %</b>	834,5	6,0	840,5	Tun
6	Hytte	371	1	120	<b>32 %</b>	834,5	6,0	840,5	Tun
7	Hytte	295	1	120	<b>41 %</b>	835,5	6,0	841,5	Tun
8	Hytte	378	1	120	<b>32 %</b>	835,5	6,0	841,5	Tun
9	Hytte	437	1	120	<b>27 %</b>	835,5	6,0	841,5	Tun
10	Hytte	439	1	120	<b>27 %</b>	835,5	6,0	841,5	Tun
11	Hytte	951	2	240	<b>25 %</b>	844,0	5,5	849,5	Mulig tun
12	Hytte	753	2	240	<b>32 %</b>	844,0	5,5	849,5	Mulig tun
13	Hytte	1088	2	240	<b>22 %</b>	843,0	5,5	849,0	Mulig tun
14	Hytte	912	1	170	<b>19 %</b>	842,5	7,0	849,5	Sokkeletasje
15	Hytte	862	2	230	<b>27 %</b>	850,5	5,5	856,0	Mulig tun
16	Hytte	760	2	230	<b>30 %</b>	854,0	5,5	859,5	Mulig tun
17	Hytte	1014	2	230	<b>23 %</b>	850,0	5,5	855,5	Mulig tun

18	Hytte	839	2	230	<b>27 %</b>	853,0	5,5	858,5	Mulig tun
19	Hytte	950	2	230	<b>24 %</b>	850,5	5,5	856,0	Vertikaldelt
20	Hytte	1439	2	220	<b>15 %</b>	847,0	7,0	854,0	Vertikaldelt/sokkelet asje
21	Hytte	621	2	220	<b>35 %</b>	856,0	5,5	861,5	Vertikaldelt
22	Hytte	711	2	220	<b>31 %</b>	857,0	5,5	862,5	Vertikaldelt
23	Hytte	1177	2	220	<b>19 %</b>	857,0	7,0	864,0	Vertikaldelt/sokkelet asje
24	Hytte	994	1	200	<b>20 %</b>	861,0	5,5	866,5	
25	Hytte	888	1	170	<b>19 %</b>	859,5	7,0	866,5	Sokkeletasje tillatt
26	Hytte	1166	1	200	<b>17 %</b>	863,5	5,5	869,0	
27	Hytte	950	1	200	<b>21 %</b>	864,5	7,0	870,0	
28	Hytte	615	1	150	<b>24 %</b>	856,5	7,0	863,5	Sokkeletasje tillatt
29	Hytte	847	1	170	<b>20 %</b>	858,0	5,5	863,5	
30	Hytte	687	2	190	<b>28 %</b>	857,5	7,0	865,0	Vertikaldelt/sokkelet asje
31	Hytte	898	2	190	<b>21 %</b>	857,5	7,0	864,5	Vertikaldelt/sokkelet asje
32	Hytte	839	2	210	<b>25 %</b>	863,5	5,5	869,0	Vertikaldelt
33	Hytte	956	1	170	<b>18 %</b>	869,5	5,5	875,0	
34a	Hytte	473	1	120	<b>25 %</b>	871,5	5,5	877,0	
34b	Hytte	695	1	120	<b>17 %</b>	871,5	5,5	877,0	
35a	Hytte	561	1	150	<b>26 %</b>	870,0	5,5	875,5	
35b	Hytte	416	1	150	<b>36 %</b>	870,0	5,5	875,5	
35c	Hytte	867	1	150	<b>17 %</b>	869,5	5,5	875,0	
35d	Hytte	677	1	150	<b>22 %</b>	869,5	5,5	875,0	
36	Hytte	908	1	190	<b>21 %</b>	870,0	5,5	875,5	
36a	Hytte	874	1	170	<b>19 %</b>	870,0	5,5	875,5	
37	Hytte	930	1	190	<b>20 %</b>	866,5	5,5	872,0	
38	Hytte	904	1	250	<b>21 %</b>	865,5	5,5	871,0	
39	Hytte	1214	1	250	<b>21 %</b>	863,5	5,5	869,0	
40	Hytte	359	1	140	<b>39 %</b>	861,5	6,0	867,5	
41	Hytte	261	1	140	<b>54 %</b>	861,5	6,0	867,5	
42	Hytte	384	1	120	<b>31 %</b>	855,5	7,0	866,0	Sokkeletasje tillatt
43	Hytte	450	1	120	<b>27 %</b>	855,5	7,0	862,5	Sokkeletasje tillatt
44	Hytte	240	1	120	<b>50 %</b>	855,5	7,0	862,5	Sokkeletasje tillatt
45	Hytte	267	1	120	<b>45 %</b>	855,5	7,0	862,5	Sokkeletasje tillatt
46	Hytte	406	1	120	<b>30 %</b>	855,5	7,0	863,0	Sokkeletasje tillatt
47	Hytte	660	2	180	<b>27 %</b>	870,0	7,0	877,5	Vertikaldelt/sokkelet asje
48	Hytte	667	2	180	<b>27 %</b>	870,0	7,0	877,5	Vertikaldelt/sokkelet asje
49	Hytte	592	2	210	<b>35 %</b>	871,0	5,5	876,5	Vertikaldelt
50	Hytte	582	2	210	<b>36 %</b>	871,0	5,5	876,5	Vertikaldelt
51	Hytte	577	1	150	<b>26 %</b>	867,0	7,0	874,0	Sokkeletasje tillatt

52	Hytte	589	2	180	<b>31 %</b>	866,0	7,0	873,0	Vertikaldelt/sokkelet asje
53	Hytte	529	2	180	<b>34 %</b>	865,0	7,0	872,0	Vertikaldelt/sokkelet asje
54	Hytte	782	1	160	<b>20 %</b>	865,0	7,0	872,0	Sokkeletasje tillatt
55	Hytte	1140	2	240	<b>21 %</b>	871,0	5,5	876,0	Mulig tun
56	Hytte	1758	2	260	<b>15 %</b>	870,0	5,5	876,0	Mulig tun
57	Hytte	1543	2	240	<b>16 %</b>	867,0	5,5	872,5	Mulig tun
58	Hytte	1606	1	200	<b>12 %</b>	864,5	5,5	870,0	

Bykle:

Dato:.....

- Revidert iht godkjenningsvedtak i planutval 19.09.05
- Revidert iht endringsvedtak i planutvalet den 19.04.2006
- Revidert iht mindre vesentlig endring i planutval den 11.12.2006
- Revidert iht. vedtak i planutval 26.04.2007
- Revidert iht vedtak kom.styret 02.07.07
- Revidert iht mindre endring i planutval den 04.02.2014
- Revidert iht mindre endring i planutval den 14.02.2022



Bykle kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1070/0/1  
Adresse: Hovdenutvegen 56  
Dato: 12.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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



# Eiendomskart for eiendom 4222 - 2/1070//1



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

----- Eiendomsgr omtvistet	— Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	— Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	— Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	— Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	— Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	— Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	330,40 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6604514,41	<b>Øst</b> 405945,21

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6604503,67	405945,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,42	4,13
2	6604510,08	405951,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	9,05	76,46
3	6604518,73	405959,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,90	39,41
4	6604524,84	405962,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,69	21,75
5	6604527,36	405962,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,55	20,00
6	6604522,29	405949,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	14,36	
7	6604518,05	405937,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	12,00	
8	6604516,57	405934,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,20	
9	6604504,28	405939,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	13,37	



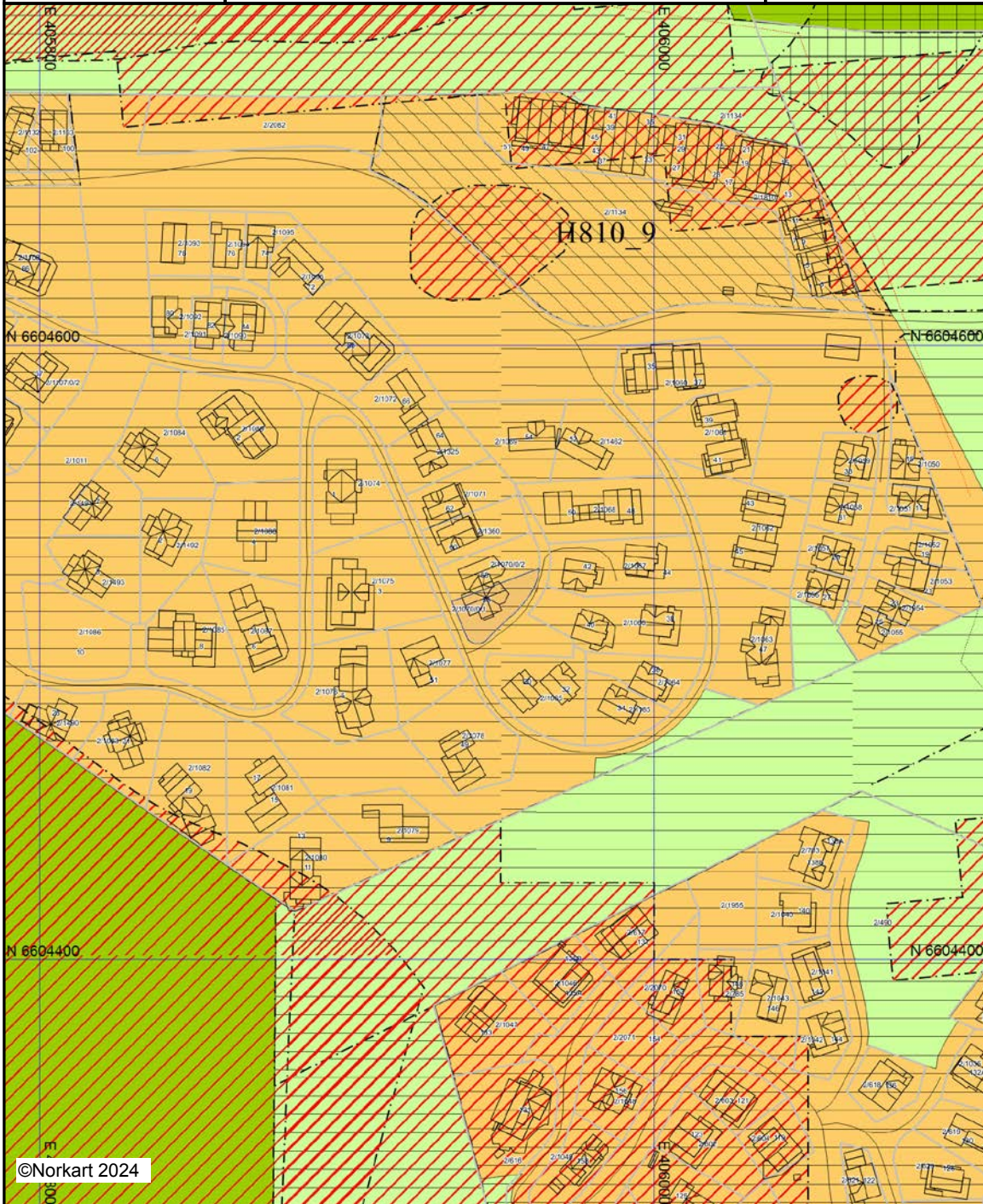
Bykle kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 2/1070/0/1  
Adresse: Hovdenutvegen 56  
Dato: 12.09.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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











# 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!**



**Bjørg Vatnestrøm**

Finansiell rådgiver AFR  
Tlf.: 38 17 07 67  
Mob.: 979 94 263  
bjorg.vatnestrom@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 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Hovdenutvegen 56, 4755 HOVDEN I SETESDAL

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**JAN TERJE HALVORSEN** | Eiendomsmegler | **928 06 323**

**janterje.halvorsen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SETESDAL** | Ljosheimvegen 1 | 99 56 40