

Setesdalsvegen

4224



Prisantydning: kr 3 490 000,-



SØRMEGLEREN

sormegleren.no



Flott beliggende hytte på Hovden



Hytta har gode solforhold sommerstid

Flott beliggende hytte på Hovden - Flott utsikt - Bilvei helt frem - Stor tomt

Området
Hovden i setesdal

Adresse
Setesdalsvegen 4224

Prisantydning
kr 3 490 000,-

Omkostninger: **kr 103 720,-**
Totalpris: **kr 3 593 720,-**
Kommunaleavgifter: **kr 3 076,25**
Formuesverdi: **kr 226 199,-**

Primærrom: 75 m²
Bruksareal: 75 m²

Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1969
Soverom: 3
Rom: 4
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 4769 m²



Jan Terje Halvorsen
Avd. leder / Eiendomsmegler

92 80 63 23
janterje@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Setesdal
Ljosheimvegen 1

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

SETESDALSVEGEN 4224

BESKRIVELSE

Flott beliggende hytte på Hovden. Det er gode solforhold sommerstid. Fra hytta er det fin utsikt over Hartevatn med både bade og fiskemuligheter. Det er ca. 3 minutters kjøretur til Hovden sentrum med blant annet butikker, kafeer, alpinanlegg, badeland m.m. Hovden kan tilby flotte turmuligheter hele året. Det er merkede turstier i fjellet og området rundt. På vinterstid er det milevis av flotte oppkjørte skiløyper i området. Hytta har alt på ett plan og inneholder entre, stue og kjøkken i åpen løsning, gang, bad og tre soverom. Det er også en utvendig bod.

OM EIENDOMMEN

INNHold

Hytte med alt på ett plan som inneholder entre, stue og kjøkken i åpen løsning, gang, bad og tre soverom. Det er også en bod på eiendommen.

STANDARD

Hyggelig stue og kjøkken i åpen løsning. Stua er romslig med god plass til både sofagruppe og spisebord. Det er peisovn i rommet. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av en mindre type oppvaskmaskin plassert under kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad oppført i 2001 med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i takhimling. Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og innredning med nedfelt servant.

Det er tre soverom i hytta. Soverommene er i dag innredet med 7 sengeplasser.

Følgende oppgraderinger er gjort:

- Påbygg ca. 2001-2003.
- Fornyet tak, bad og kjøkken ca. 2003
- Utv. maling 2022 og 2023

AREALER MED BESKRIVELSE

Fritidsbolig:

Primærrom: 75 kvm, Bruksareal: 75 kvm Sekundærrom: 0 kvm.

P-rom inkl: Entre, stue/kjøkken, gang, bad og 3 soverom.

Utvendig bod:

Bra: 16 m² - P-rom: 0 m² - S-rom: 16 m²

S-rom inkl.: Bod.

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

Godkjente tegninger viser noe mindre hytte, mindre kjøkkenkrok og matbod. Matbod er fjernet til fordel for større kjøkken og hytten er bygd noe lengere enn hva som fremgår av tegninger. Selger har nylig meldt inn dette avviket til Bykle kommune og fremvist tegninger slik hytten fremstår i dag.

Konklusjon i svarbrev fra Bykle kommune datert 23.08.2023: "Bykle kommune viser til mottak av reviderte teikningar av fritidsbustaden på nemnde gbnr. motteke 14.08.23. Byggeløyve for tilbygg er gjeve i 1996, dei reviderte teikningane viser fritidsbustaden slik den vart utført. Bykle kommune tek teikningane til orientering. Bykle kommune opplyser samstundes om at det ikkje var krav om ferdigattest for denne type tiltak (tilbygg) på søknadstidspunktet. Det er heller ikkje krav om ferdigattest for fritidsbustad omsøkt før 01.01.1998.".

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1969 i følge Bykle kommune. Bygning oppført i tre over grunnmur og fundamenter av Leca. Yttervegger med 10 cm. isolert bindingsverkkonstruksjon kledd i hovedsak med stående bordkledning med unntak øverst på gavlvegger. Taket er tekket med pappshingel montert i forbindelse med påbyggsår 2001 og 2003, ellers ca. 3 år gamle vannbordsbeslag. Takrenner, skvettbeslag og nedløpsrør av plast fra 2001 og 2003. Vinduer med malte karmen og rammer av tre og 2-lags isolerglass fra hhv. 2001 og 2003. Malt hovedytterdør fra 2001 og balkongdør fra 2003. Syd-vest vendt veranda av tre fra omkring 2003-2004.

OPPVARMING

Vedovn. Varmepumpe. Varmekabler på bad. Varmekabel i vannledninger. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

DIVERSE

Eiendommen er fullverdifsikret i IF med polisenummer: 8482405. Årlig forsikringspremie kr. 3.586,-.

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 3.499 kwh.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny forskrift til

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Ruben Lossius den 14.08.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Hytte er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for opprinnelig byggeperiode (1969) og påbyggsår (2001 og 2003) og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved bygningen 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. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 vises fra side 6 i rapporten. Det er ingen forhold som vurderes som TG3. Utvendig redskapsbod er ikke vurdert av takstmannen. Inngår ikke i gitt mandat. Henviser til selger. Hele rapporten må leses.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det ble registrert utett skjøt på baksiden av hytten. Ellers har takrenner noe begrenset fall. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner og nedløp.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er ikke eller begrenset tilrettelagt for lufting i gesimskasser. Dette gjør at nederste del av taktro og ytterste del av isolasjon er blitt noe misfarget. Loftet er ikke helt musetett. Selger opplyser at det for 7-8 år siden var mus på loftet. (for mer info, se beskrivelsestekst). Det gjøres oppmerksom på at inspeksjonsluke er plassbygd av panel, ikke nyere dampnett/isolert type.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverk tilhørende terrasse er for lavt ihht. dagens regelverk i områder der høydeforskjell er over 50 cm.
- Våtrom - Overflater vegger og himling - Bad: Det er montert bryter for vifte ved siden av dusjkabinett som ikke er egnet for våtsone.

- Våtrom - Overflater Gulv - Bad: Gulvet er bortimot helt flat, stedvis antydning til noe motfall på enkelte fliser mot dør.

- Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - Bad: Det er ikke dokumentert tett membran mellom gulv og vegger, bak oppkantfliser. Det gjøres oppmerksom på at arbeider med tettesjikt er ikke utført av faglært flislegger, men av selger selv. Løsningene som er utført er ikke preaksepterte for boliger/hytter.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll. Se punkt for vegger/bad vedr. el-bryter montert i våtsone.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Utvendig - Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekke.
- Innvendig - Radon: 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 - Pipe og ilsted: Selger har i etterkant av befaringen lagt ned en keramisk flis under/foran sotluke. Denne er noe for liten da det kreves at størrelsen også minimum 30 cm. til hver av sidene fra sotlukeåpning og må være fastmontert for å kunne lukke avviket.
- Kjøkken - Overflater og innredning - Stue/kjøkken: Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Det ble registrert på noe kondens i nærhet av inntaksrør og trykktank, samt noe rustdannelse synlig under trykktank.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstank er over 20 år.
- Tomteforhold - Terrenghold: Hytteeiendommen ligger i utsatt område ihht. NVEs kart. Selger har imidlertid eid hytten siden 1983 og har aldri opplevd snøskred. Det gjøres oppmerksom på bekk som renner i nærhet av hytten. Se beskrivelsestekst.

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

informasjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Følgende fremkommer av selgers

egenerklæringsskjema:

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

- Ja.

2.1.2 Årstall 2001

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Ufaglært.

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Ved påbygg ble et soverom i "Gammel" del av hytta innredet som vaskerom. Det ble lagt vanntett "Nordsjøgulv" med varmekabel. Vegger hadde i utgangspunktet trepanel. Veggene ble kledd med gipsplater og membran i våtsoner. Deretter ble veggene kledd med fliselignende vanntett respatexplater som er godkjent for bad. Arbeidet ble utført som egeninnsats etter gode instruksjoner av fagfolk og internett.

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

4.1.2 Årstall 2001

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Ufaglært.

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Påbygg soveromsdelen mot syd med 3.0 meter i lengderetning. Gravd til frostfritt for grunnmur. Påbygg har 10 cm Glava og asfaltplater i vegger. Bykle kommune anmodet at tilbygg skulle være lik gammel del. Utført som egeninnsats.

4.2.2 Årstall 2003

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Stuedelen mot syd påbygd i lengden med 3,30 meter. Gravd til frostfritt. Vegger isolert med 10 cm Glava og asfaltplater. Samtidig med påbyggene ble også alle vinduer i gammel del fornyet. Tak ble også totalrenovert med ny papp og Shingel. Gammel del av hytta sto på betong pillarer. Disse pillarene ble erstattet med frostfri grunnmur. Arbeid utført som egeninnsats.

8 Er det utført arbeid med drenering? - Ja.

8.1.2 Årstall 2001

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Ufaglært.

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Under påbygg som nevnt over ble det laget drenering fra grunnmur.

8.2.2 Årstall 2003

8.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Ufaglært.

8.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Under påbygg som nevnt over ble det laget drenering fra grunnmur. Arbeid utført som egeninnsats.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? - Ja.

10.1.2 Årstall 2001

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Faglært.

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Nytt elektrisk skap med automatsikringer installert samtidig med ny kabling av el. anlegg samtidig som påbygg. Godkjent av det lokale el.tilsynet sept. 2002. Etterarbeid og utbedring av pålegg ble sendt til el.tilsynet av installatør Mathisen fra Larvik.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Hovet Elektro.

Inatallatør Mathisen i Larvik.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? - Ja.

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? - Ja, Vannforsyning er privat fra borehull etablert i 2001. Vannrør fra borehull til trykktank i vask rom er frostsikret med varmekabel. Nye vannrør mellom kjøkken og vaskerom er frostsikret med varmekabel. Avløp har 2 m³ slamaskiller og tilsluttet ca. 14 meter lang infiltrasjonsgrøft med 2 stk. 110 mm. infiltrasjonsrør. Jeg er teknisk utdannet og har jobbet mange år med høytrykk rørsystemer og betrakter meg selv som fagperson vedr. rørsystemer.

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

13.1.2 Årstall 2009

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Faglært.

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Utvendig avløpsrør med slamavskiller og infiltrasjonsanlegg ble fornyet i 2008. Infiltrasjonsanlegget er i henhold til norm for hytter funnet på internett og etter informasjon fra andre fagpersoner. Avløp har 2 m³ med 2 kammer slamaskiller og tilsluttet ca. 14 meter lang infiltrasjonsgrøft med 2 stk. 110 infiltrasjonsrør.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Meg selv Steinar Haugen

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? - Nei.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? - Ja.

16.1.2 Årstall 30+

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Faglært.

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Ny vedovn 1987. Luft/luft varmepumpe montert 2011.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Meg selv.

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? - Nei.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? - Ja. For ca. 7-8 år siden ble det oppdaget at det hadde vært mus på loftet. Muselorten ble fjernet etter beste evne. Etter dette monterte jeg en elektronisk frekvens museskremmer på loftet og har ikke merket noe til mus der siden.

27 Er det utført radonmåling? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? - Ja, Nabohytta mot nord, Setesdalsvegen 4226, med eier Birger Kirkhus har en skriftlig veirett til sin hytte over min eiendom mot et årlig vederlag kr. 1000.-.

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. - Ja, Arbeid som jeg selv har utført som ufaglært har jeg på forhånd konferert med faglærte personell som snekkere, murere fliseleggere og andre innen byggfag. Jeg går utfra at takstmannen kan gi en god vurdering av fagmessig utførelse.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? - Ja, På baksiden av hytta, under den "gamle" delen, er ca. 1 meters lengde av grunnmuren løse Leca blokker som kan taes ut for mulig inspeksjon under hytta. Hele muren er dekket med "knotteplast". Da det i følge brev fra Bykle kommune datert 23.08.23 ikke er krav til ferdigattest for tilsvarende tilbygg, har jeg svart «nei» på spørsmål om bygninger mangler brukstillatelse eller ferdig attest for søknadspliktige tiltak

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

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

BELIGGENHET

Flott beliggende hytte på Hovden. Det er gode solforhold sommerstid. Fra hytta er det fin utsikt over Hartevatn med både bade og fiskemuligheter. Det er ca. 3 minutters kjøretur til Hovden sentrum med blant annet butikker, kafeer, alpinanlegg, badeland m.m. Hovden kan tilby flotte turmuligheter hele året. Det er merkede turstier i fjellet og området rundt. På vinterstid er det milevis av flotte oppkjørte skiløyper i området.

TOMT

Areal: 4 769 kvm, Eierform: Eiet tomt

PARKERING

Parkering på eiendommen.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen. Selger har nylig sendt inn tegninger til kommunen vedr. påbygg (påbygd ca. 2001-2003) og fått følgende til svar fra kommunen 23.08.2023 "Byggeløyve for tilbygg er gjeve i 1996, dei reviderte teikningane viser fritidsbustaden slik den vart utført. Bykle kommune tek teikningane til orientering. Bykle kommune opplyser samstundes om at det ikkje var krav om ferdigattest for denne type tiltak (tilbygg) på søknadstidspunktet. Det er heller ikkje krav om ferdigattest for fritidsbustad omsøkt før 01.01.1998."

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som Fritidsbebyggelse fremtidig, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan. Deler av eiendommen ligger innenfor Flomfare, hensynssonenavn H320_1.

VEI / VANN / AVLØP

Privat vei. Selger har betalt ca. kr. 3.500 pr. år for brøyting. Naboeiendom, Setesdalsvegen 4226, har en skriftlig veirett til sin hytte over denne eiendommen mot et årlig vederlag kr. 1.000.-, beløpet kan indeksreguleres hvert 5. år. (se vedlagt avtale, avtalen er ikke tinglyst). Privat borevann. Septiktank (slamavskiller) 2.000 liter. Septiktank tømmes ikke av kommunen. Avløpsanlegg er ikke godkjent eller søkt kommunen. Vanntilførsel gjennom yttervegg er krever utslippstillatelse fra kommunen. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuelle pålegg eller søknader til kommunen påhviler kjøper.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 2000/11794-1/93, tinglyst 17.07.2000 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:0941 Gnr:2 Bnr:114

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og

SETESDALSVEGEN 4224

panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter F

ODEL

Nei

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.

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

87 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490 000,-))

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

103 720,- (Omkostninger totalt)

3 593 720,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 3 076,25 pr. år

Kommunale avgifter inkluderer Hytterrenovasjon kr.

2.663,75,- og Feiing og tilsyn kr. 412,50,-.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 226 199,- for år 2021. Sekundær: Kr. ,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Setesdalsvegen 4224, Gnr. 2 Bnr. 134 i Bykle kommune.

BOLIGTYPE

Fritidseiendom

EIERFORM

Selveier

SELGER

Steinar Haugen

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:

Kjøleskap/kombiskap, fryseskap/-boks,

komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

Parabollmottaker, TV og stort gammelt thailansk teppe under salong gruppe medfølger ikke. Alt av møblement inkl. senger og madrasser kan følge med hvis kjøper

ønsker det. Dekketøy, kjøkkenutstyr og pyntegenstander, diverse verktøy og utstyr i bod ved visning, 10 fot Pioneer plastbåt, utvendig kamera og

innvendig hyttealarm(krever nettverk) kan medfølge etter egen avtale med selger. Septiktank blir tømt før overtagelse.

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.

besiktigelse om annet ikke er avtalt.

besiktigelse om annet ikke er avtalt.

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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 92 80 63 23.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

BUDGIVNING

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

lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

SETESDALSVEGEN 4224

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

HVITVASKING

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

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

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

OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeqleren AS tar ikke imot

innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

17-23-0070

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

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

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqleren's hjemmeside www.sormeqleren.no/17-23-0070. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Avd. leder / Eiendomsmegler Jan Terje Halvorsen, tlf. 92 80 63 23

VEDERLAG

Oppgjør (Kr.11 900)

Foto tilvalg (drone, panorama, flyfoto mv.) (Kr.2 500)

Digital grunnpakke Fritid (Kr.3 700)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 3 490 000,-) (Kr.69 800)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Totalt kr. (Kr.103 385)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 28.09.2023



Det er fin utsikt over Hartevatn fra hytta





Hyggelig og romslig stue og kjøkken i åpen løsning



Det er vedovn i stua



Kjøkken



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate



Det er tre soverom i hytta



Soverom



Soverom



Bad med fliser på gulv og våtromsplater på vegger



Utsikten



Fin utsikt fra terrassen



Hytta har en romslig terrasse



Det er bade og fiskemuligheter i området





Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning



Setesdalsvegen 4224

Høyde over havet

768 m



Offentlig transport

Hartevasсбу Linje 170	2 min 0.2 km
--------------------------	-----------------

Avstand til byer

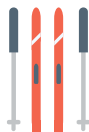
Odda	2 t
Rjukan	2 t 1 min
Notodden	2 t 31 min
Kristiansand	2 t 58 min
Skien	3 t
Kongsberg	3 t 3 min
Porsgrunn	3 t 5 min

Ladepunkt for el-bil

Hovden	24 min
Hovden Supercharger	24 min

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 646 m
 - 162 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Hovden Skisenter
 - Kjøretid: 5 min
 - Skitrekk i anlegget: 9



Aktiviteter

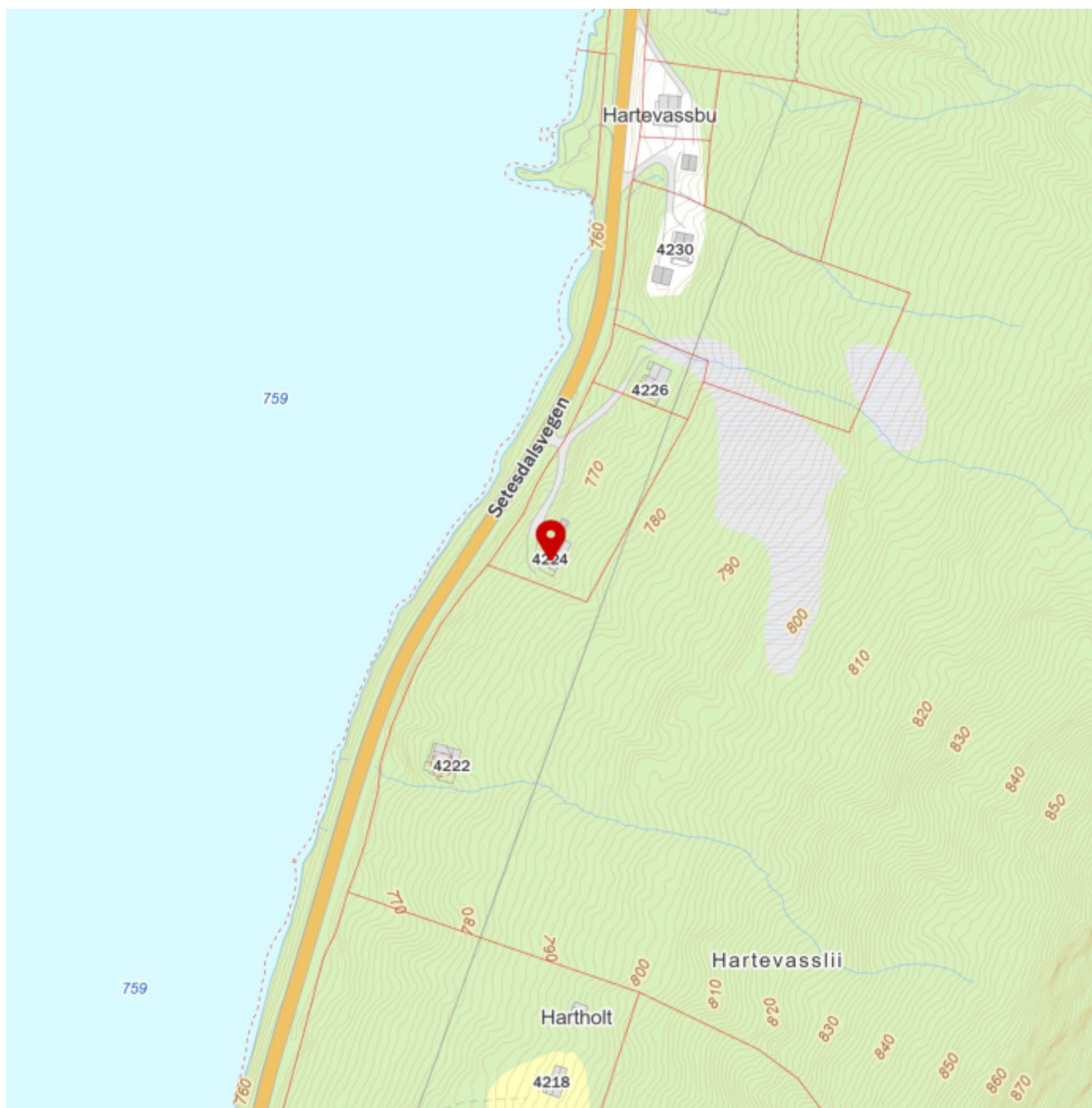
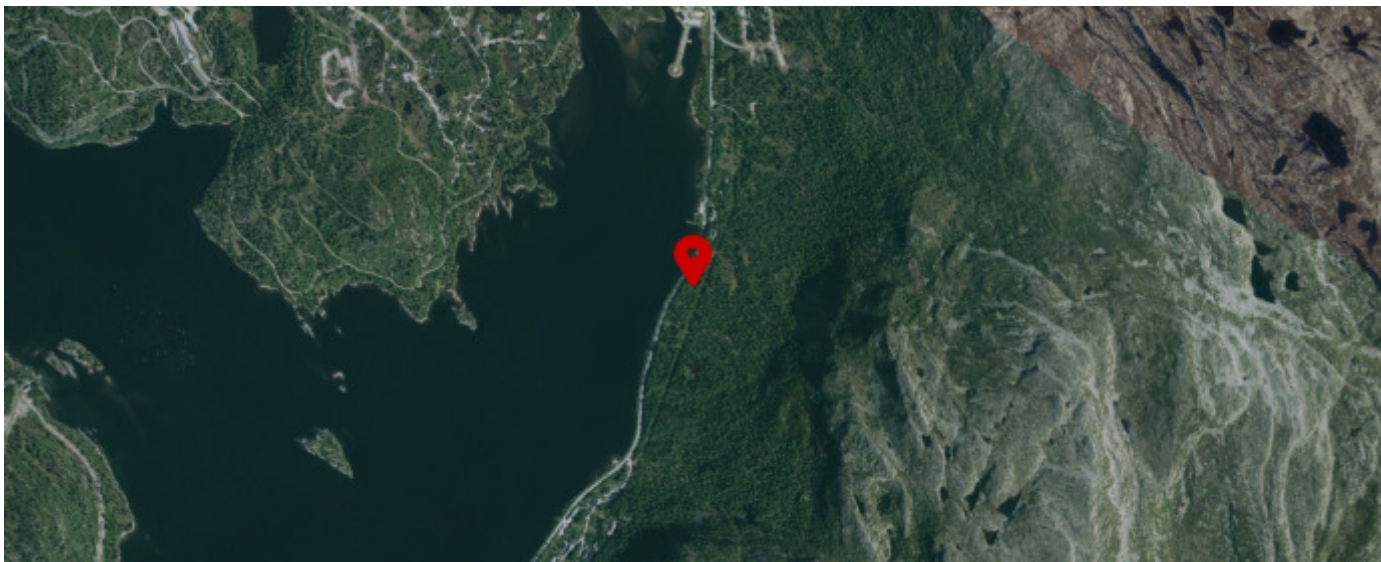
Rafting Hovden	11 min
Skøytebane	4 min
Hovden Badeland	5 min
Hovden Langrennsarena	8 min

Sport

Hovden idrettsplass Aktivitetshall, fotball	4 min 2.1 km
Fjellgardane nærmiljøanlegg Ballspill	4 min 2.4 km

Dagligvare

Kiwi Hovden Søndagsåpent	21 min 1.7 km
Coop Extra Hovden Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	21 min 1.8 km



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



Bykle kommune

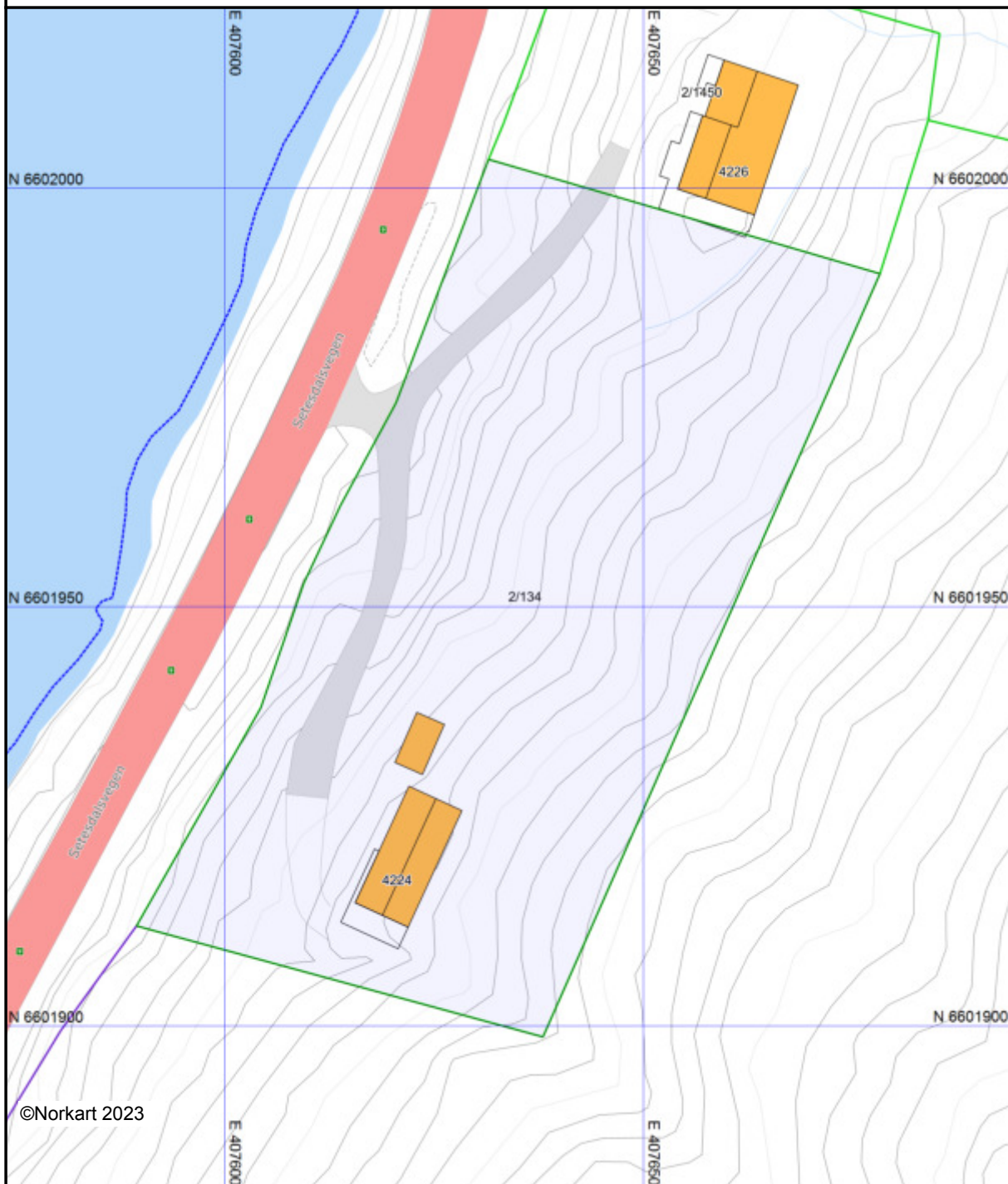
Grunnkart

Eiendom: 2/134
Adresse: Setesdalsvegen 4224
Dato: 07.08.2023
Målestokk: 1:750



UTM-32

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



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

Tilstandsrapport

Setesdalsvegen 4224, 4755 HOVDEN I
SETESDAL

BYKLE kommune

gnr. 2, bnr. 134

Areal (BRA): Fritidsbolig 75 m², Utvendig bod 16 m²



Befaringsdato: 14.08.2023

Rapportdato: 27.09.2023

Oppdragsnr.: 20811-1443

Referansenummer: ZD1857

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



Lossius Takst



Medlem av
Sørlandstakst

Gyldig rapport
27.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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.

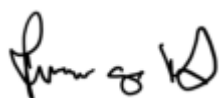
Vi tilbyr blant annet:

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

 | Lossius Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 straffeansvar.

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

Hytte er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for opprinnelig byggeperiode (1969) og påbyggsår (2001 og 2003) og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved bygningen 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.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 vises fra side 6 i rapporten. Det er ingen forhold som vurderes som TG3.

Utvendig redskapsbod er ikke vurdert av takstmannen. Inngår ikke i gitt mandat. Henviser til selger.

Hele rapporten må leses.

Fritidsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over grunnmur og fundamenter av Leca. Yttervegger med 10 cm. isolert bindingsverkkonstruksjon kledd i hovedsak med stående bordkledning med unntak øverst på gavlvegger. Taket er tekket med papphingel montert i forbindelse med påbyggsår 2001 og 2003, ellers ca. 3 år gamle vannbordsbeslag. Takrenner, skvettbeslag og nedløpsrør av plast fra 2001 og 2003.

Vinduer med malte karmene og rammer av tre og 2-lags isolerglass fra hhv. 2001 og 2003. Malt hovedytterdør fra 2001 og balkongdør fra 2003.

Syd-vest vendt veranda av tre fra omkring 2003-2004.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Bjelkelag av tre belagt med parkett og laminat på gulv, med unntak av gang som har opprinnelige tregulv. Panel på vegger og i takhimling. Overflater er i hovedsak fra 2001 og 2003. Enkelte rom har overflater fra opprinnelig byggeår.

Tre/fyllingsdører som innvendige dører. 3 stk. dører er fra opprinnelig byggeår, resterende er fra 2001.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad oppført i 2001 med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i takhimling. Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og innredning med nedfelt servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av en mindre type oppvaskmaskin plassert under kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber med og uten plastkappe fra 2001. Avløpsrør av plast.

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes.

30 - 40 liters varmtvannsbereder kjøpt brukt og montert i 2001.

I tillegg til vedovn, varmes hytten opp via varmepumpe fra omkring 2010.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	75	75	0
Sum	75	75	0
Utvendig bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	16	0	16
Sum	16	0	16

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

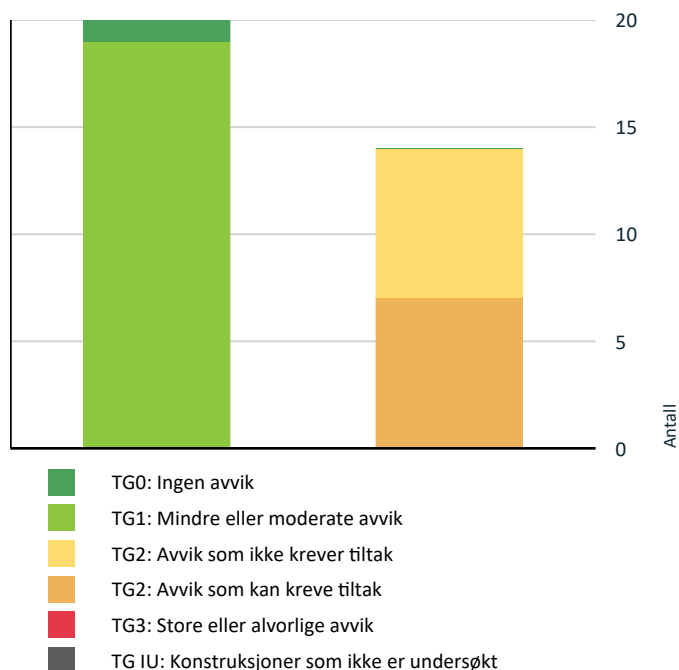
Se kommentar areal.

Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger

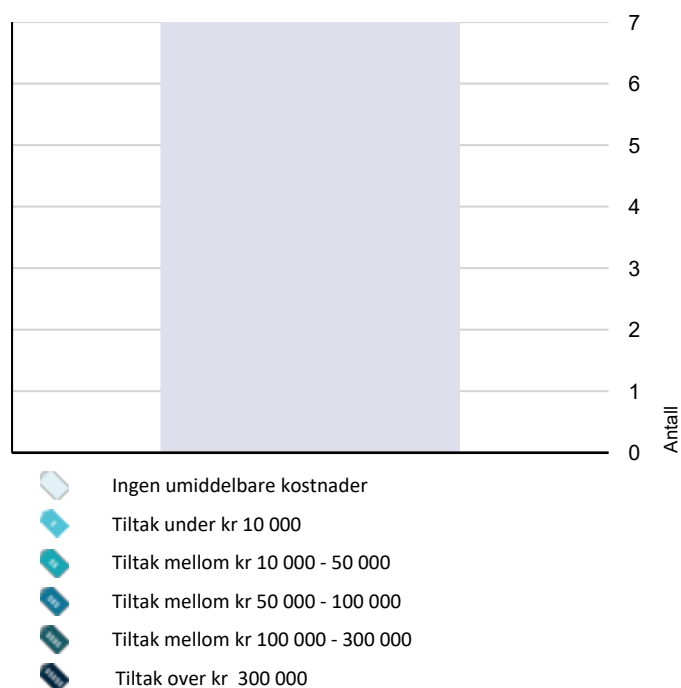
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert utett skjøt på baksiden av hytten. Ellers har takrenner noe begrenset fall.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner og nedløp.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke eller begrenset tilrettelagt for lufting i gesimskasser. Dette gjør at nederste del av taktro og ytterste del av isolasjon er blitt noe misfarget.

- Loftet er ikke helt musett. Selger opplyser at det for 7-8 år siden var mus på loftet. (for mer info, se beskrivelsestekst)

- Det gjøres oppmerksom på at inspeksjonsluke er plassbygd av panel, ikke nyere dampnett/isolert type.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rakkverk tilhørende terrasse er for lavt ihht. dagens regelverk i områder der høydeforskjell er over 50 cm.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er montert bryter for vifte ved siden av dusjkabinett som ikke er egnet for våtsone.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Gulvet er bortimot helt flat, stedvis antydning til noe motfall på enkelte fliser mot dør.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke dokumentert tett membran mellom gulv og vegger, bak oppkantfliser.

- Det gjøres oppmerksom på at arbeider med tettesjikt er ikke utført av faglært flislegger, men av selger selv. Løsningene som er utført er ikke preaksepterte for boliger/hytter.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

- Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring på alt arbeid, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Varmtvannstank er over 20 år.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Hytteeiendommen ligger i utsatt område ihht. NVEs kart. Selger har imidlertid eid hytten siden 1983 og har aldri opplevd snøskred.

- Det gjøres oppmerksom på bekk som renner i nærhet av hytten. Se beskrivelsestekst.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekke.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Selger har i etterkant av befaringen lagt ned en keramisk flis under/foran sotluke. Denne er noe for liten da det kreves at størrelsen også minimum 30 cm. til hver av sidene fra sotlukeåpning og må være fastmontert for å kunne lukke avviket.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert på noe kondens i nærhet av inntaksrør og trykktank, samt noe rustdannelser synlig under trykktank.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Iflg. ambita infoland.

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 2

Taket er tekket med pappshingel montert i forbindelse med påbyggår 2001 og 2003. Arbeider er utført ifm. av egeninnsats.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Taket er kun begrenset inspisert fra bakkenivå og fotos tatt på befaringen. Normal slitasje alder tatt i betraktning. Det ble ikke påvist eller registret indikasjon på at taket lekker, ved inspeksjon innvendig i hytten.

Vannbords beslag er montert for ca. 3 år siden i flg. selger. Fremstod fagmessig montert og i god stand, TG 1.

Taktekke fremstår i god stand. Tilstandsgrad (TG 2) gis grunnet alder, over 15 år.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ikke prekært behov for utskifting, men kjøper oppfordres til å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut. Eksakt tidspunkt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

1 TG 2

Takrenner, skvettbeslag og nedløpsrør av plast fra 2001 og 2003. Nedløpsvann føres videre til rørløsninger og lavereliggende terreng, bort fra hytten.

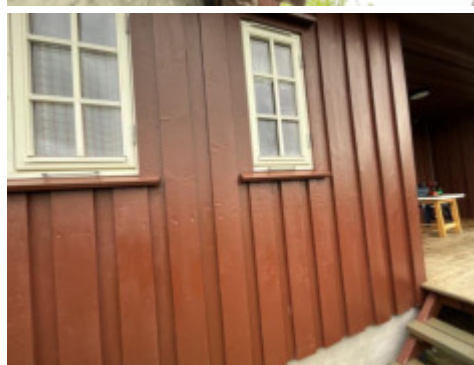
Svak skrånet takvinkel og ru taktekke ivaretar snøsikring.

Nyere vannbordsbeslag omtalt i forrige punkt.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble registrert utett skjøl på baksiden av hytten. Ellers har takrenner noe begrenset fall.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er påregnelig med lokale reparasjoner der det er behov. Utskifting er ikke prekært, men ansees som en naturlig del av senere utskifting av taktekke. Ellers er det påregnelig med årlig rengjøring av takrenner og nedløp.

Veggkonstruksjon

TG 1

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd i hovedsak med stående bordkledning fra hhv. opprinnelig byggeår og påbyggsår, (1969, 2001 og 2003) Noe liggende kledning øverst i gavl.

Arbeid med kledning er utført ifm. av egeninnsats.

Det ble registrert klosser bak påbord for å hindre mus. Denne løsningen var normal for tidligere byggeperioder, men det gjøres oppmerksom på at denne er noe til hinder for lufting. Ved en senere helhetlig utskifting anbefales det montering av museband e.l.

Kledningen bærer preg av jevnlig vedlikehold. Selv kledning fra opprinnelig byggeår fremstår i forholdsvis god stand. TG 1. Normal slitasje.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltakkonstruksjon med plassbygde W-takstoler i tre besiktiget fra luke på kaldt loft. Synlig undertak av taktro/fast dekke.

Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter i konstruksjon.

Selger opplyser at de ikke har hatt mus inne i selve hytten, men at det for 7-8 år siden var mus på loftet. I den forbindelse ble det satt inn elektronisk museskremmer. (se foto) Denne har tilsynelatende fungert bra. Loftet ble også da rengjort etter beste evne, men noe muselort ble imidlertid registrert på befaringsdagen.

Selger opplyser at bærestolpe som støtter takutstikk ved inngangsparti har justerbar stolpesko fundamentert på Lecablokk. Denne bør av og til må småjusteres.

Tilstandsrapport

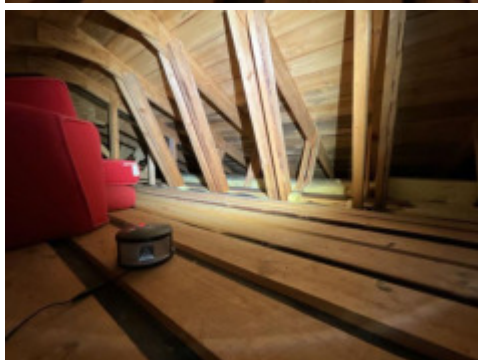
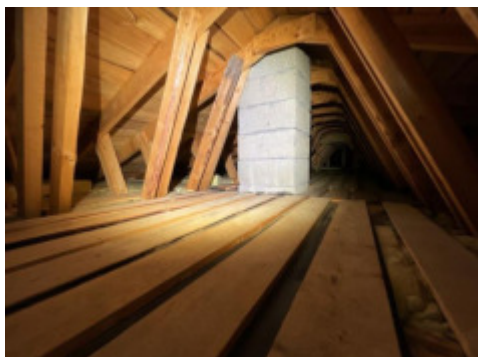


Foto viser elektronisk museskremmer.



Foto viser bærestolpe.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke eller begrenset tilrettelagt for lufting i gesimskasser. Dette gjør at nederste del av taktro og ytterste del av isolasjon er blitt noe misfarget.

- Loftet er ikke helt musetett. Selger opplyser at det for 7-8 år siden var mus på loftet. (for mer info, se beskrivelsestekst)

- Det gjøres oppmerksom på at inspeksjonsluke er plassbygd av panel, ikke nyere dampnett/isolert type.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør vurderes tiltak for å bedre lufting av Loftkonstruksjon.

- Mus på loft medfører risiko for skjulte skader. Loft bør ytterligere undersøkes og jevnlig holdes under oppsyn. Det anbefales også til en hver tid å ha aktive musefeller i tillegg til videreføre bruk av museskremmer.

- Utskifting til dampnett isolert loftsluke vil kunne hindre varmetap og kondens.

Vinduer

TQ 1

Vinduer med malte karmen og rammer av tre og 2-lags isolerglass fra hhv. 2001 og 2003. Vinduene har utenpåliggende sprosser av tre og plast. Plast sprosser ble montert på enkelte vinduer i stuen for ca. 3 år siden.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justeringsbehov, ellers lite slitasje registrert, men normal aldersslitasje og bruksmerker må likevel kunne forventes.

Vinduer fremstod i god stand.



Tilstandsrapport

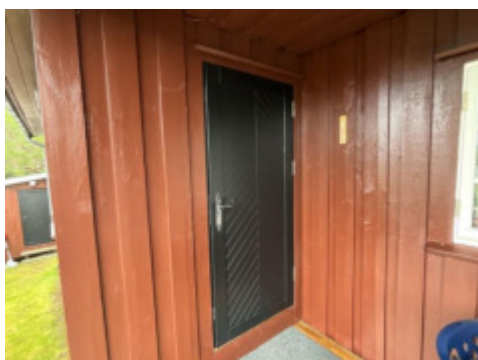
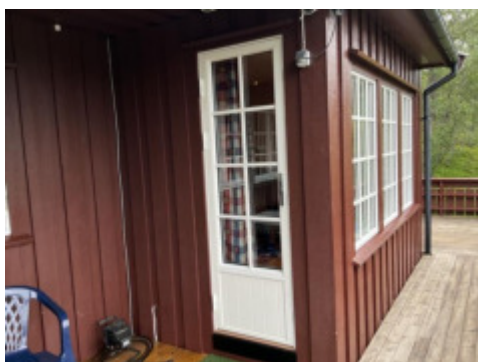
Dører

TG 1

Malt hovedytterdør fra 2001 og balkongdør fra 2003. Dørene har karmen og rammer av tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill, samt for eventuelle avvik ved montering/eller skader.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje og fungerte som tiltenkt, TG 1.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rekkverk tilhørende terrasse er for lavt ihht. dagens regelverk i områder der høydeforskjell er over 50 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

TG 1

To trinns trapp bygd av tre fra omkring 2003/2004.

Trappen fungerte og har normal slitasje.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Syd-vest vendt veranda av tre fra omkring 2003-2004. Terrassebord er gjennom årene jevnlig blitt oljet/vedlikeholdt, men i senere år har dette uteblitt. Rekkverk er malt og fremstår godt vedlikeholdt.



INNENDIG

Overflater

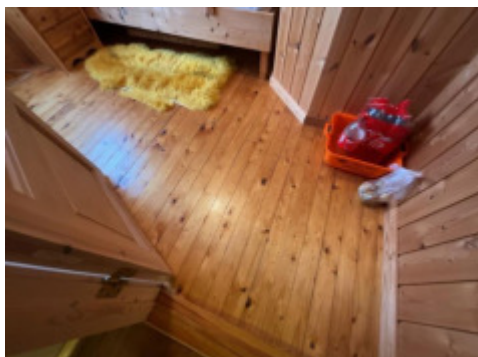
TG 1

Tregulv, parkett- og laminat på gulv. Panel på vegger og i takhimling. Overflater er i hovedsak fra 2001 og 2003. Enkelte rom har overflater fra opprinnelig byggeår 1969.

Overflatene har jevnt over normal eller lite bruksslitasje, merker etter bilder, hyller og solbleking må likevel påregnes.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

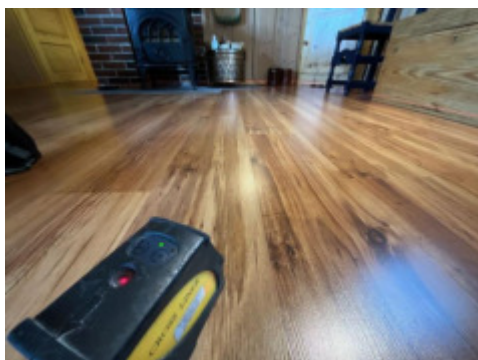
TG 1

Bjelkelag mellom krypkjeller og hytten 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 er ikke kontrollert.

Noe stedvis knirk i gulvflater kan forekomme, men dette er normalt og må forventes i bygninger av tre.



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:

- Radonmåling bør utføres, men er ikke krav for boliger som ikke leies ut. Mulig må det kunne forventes tiltak for bedre lufting av kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

TG 2

Hytten har vedovn fra omkring 1987 tilkoblet elementpipe av Leca/Icopal e.l. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Opplysning: Nåværende eier pleier å sette opp luftespalte i vinduer ved oppfyring i vedovn for å bedre trekk i oppstartsfasen.

Helhetsinntrykk, TG 1. Mindre forskriftsavvik nevnt under.



Radon

TG 2

Vedr. radon.

Tilstandsrapport



Foto sendt fra selger i etterkant av befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Selger har i etterkant av befaringen lagt ned en keramisk flis under/foran sotluke. Denne er noe for liten da det kreves at størrelsen også minimum 30 cm. til hver av sidene fra sotlukeåpning og må være fastmontert for å kunne lukke avviket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utbedring er påregnelig for å kunne lukke avviket.

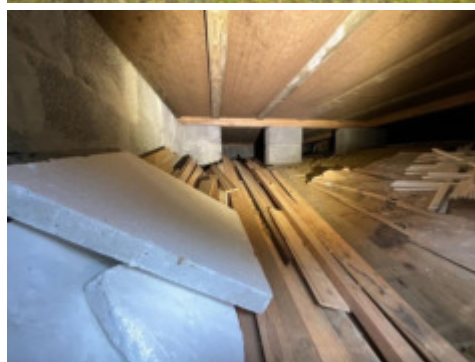
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller

1 TG 1

Krypkjeller under hele hytten. Det er etablert 3 inspeksjonsluker i grunnmur. Selger pleier sommerhalvåret å åpne disse for å få god gjennomlufting.

Krypkjelleren ble inspisert fra luker, uten å finne nevneverdige avvik. Krypkjellere er normalt en risikokonstruksjon som jevnlig bør holdes under oppsyn.



Innvendige dører

1 TG 1

Tre/fyllingsdører som innvendige dører. 3 stk. dører er fra opprinnelig byggeår, resterende er fra 2001.

Dørene fungerte fint på befaringsdagen og har ellers normal eller lite slitasje alder tatt i betraktning.



Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

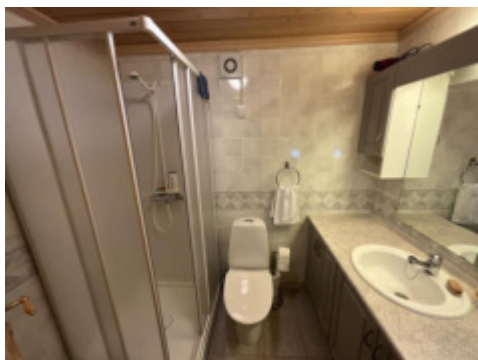
Generell

Bad oppført i 2001 i forbindelse med utbygging av hytten.

Badet har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i takhimling. Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og innredning med nedfelt servant.

Alle arbeider i rommet er selvgjort av selger som ikke er fagkyndig snekker/flislegger.

Aktuell byggeforskrift er perioden mellom 1997 og 2010.



Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og panel i takhimling.

Vegg og takoverflater fremstod i god stand.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er montert bryter for vifte ved siden av dusjkabinett som ikke er egnet for våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtsone er 1 m. til hver av sidene av dusjområde. Tiltak må utføres.

Overflater Gulv

TG 2

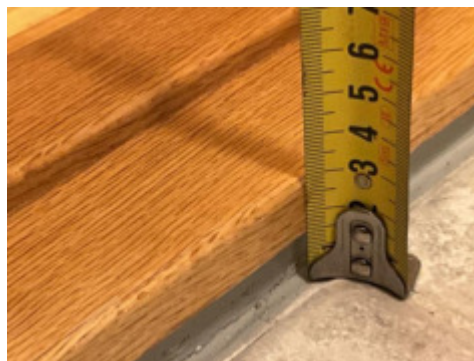
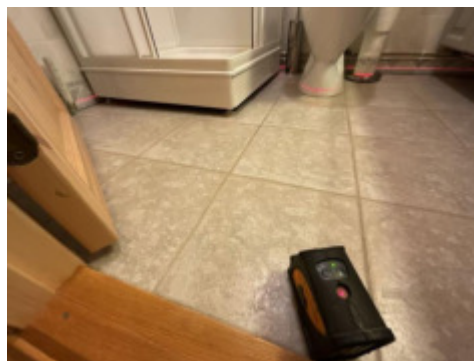
Rommet har flislagt gulv.

Bruksvann renner til sluk via rørløsninger under dusjkabinett og direkte til sluk.

Lekkasjesikring:

Det er målt stedvis noe antydning til motfall på gulvet, stedvis 3 mm., Det er imidlertid 0 mm. mellom slukrist og dør. Høydeforskjell mellom sluk og dørsvill er over 25 mm.

Lekkasjesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne. Selger har i etterkant av befaringen demontert dørlist og fuget område mellom dørkarm og flis med TEK7. Løsningen er ikke en preakseptert løsning, men vil muligens fungere.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet er bortimot helt flat, stedvis antydning til noe motfall på enkelte fliser mot dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Avviket fungerer i normal brukssituasjon om dagens løsning med dusjkabinett videreføres, ikke om det ønskes direkte dusjing på flis.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Våtrommet har plastsluk med stålrister.

Opplysning fra selger:

Selger opplyser at det ikke er lagt membran på gulvet, men at betongen som er brukt på gulvet er av typen tett Norsjøgulv som benyttes Offshore og skal være tettere enn noen type membran.

Undertegnede vurdering:

Gulvet er tett nok i seg selv for å unngå fuktvandring i betong mot krypkjeller, men det er ikke dokumentert at det er montert tett oppkant/tettesjikt mellom gulv og vegger, eller dokumentert tett løsning rundt sluk.

Selger har i etterkant av befaringen demontert dørlister og fuget med TEK7 mellom dørkarm og flis. Se foto. Dette er ikke en preakseptert løsning, men vil muligens likevel fungere.

Det gjøres også oppmerksom på at sluk under dusjkabinett, samt røropplegg må jevnlig rengjøres/renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.



Foto sendt av selger i etterkant av befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke dokumentert tett membran mellom gulv og vegger, bak oppkantfliser.

- Det gjøres oppmerksom på at arbeider med tettesjikt er ikke utført av faglært flislegger, men av selger selv. Løsningene som er utført er ikke preaksepterte for boliger/hytter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser. Det kan ikke utelukkes tiltak.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Plassbygd innredning med skapramme bygd av selger selv med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen.



Ventilasjon

TG 1

Badet har mekanisk avtrekksvifte. Tilluftsventil er montert i dørløp i etterkant av befaringen, se foto

Avtrekksvifte fungerte fint, TG 1.

Tilstandsrapport

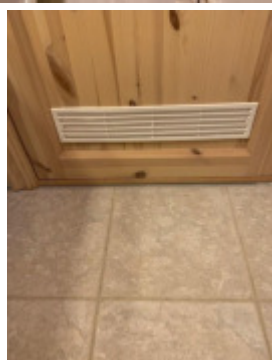


Foto sendt av selge i etterkant av befaringen.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 1

Hulltaking er ikke relevant. Røropplegg er på utsiden av baderomsvegger. Det er i tillegg våtromsplater som fungerer som veggmembran og badet har dusjkabinett.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 2

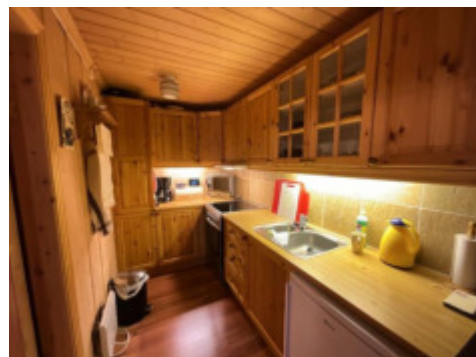
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av en mindre type oppvaskmaskin plassert under kjøkkenbenk.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer (oppvaskmaskin) ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

Helhetsinntrykk kjøkken, TG 2.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk

1 TG 1

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



Foto viser funksjonstest med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

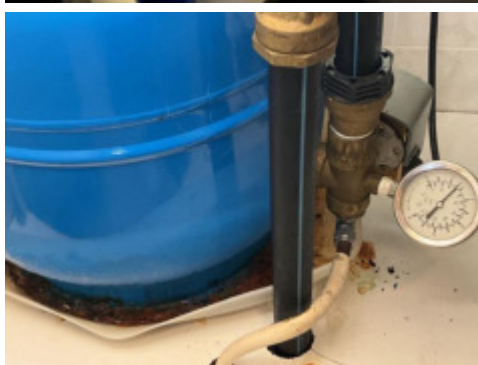
Vannrør av kobber med og uten plastkappe fra 2001. Arbeider med vannrør er utført av selger selv som har Offshore rørlegger kompetanse. Arbeider fremstår tilsynelatende fagmessig montert.

Ingen synlig lekkasje registrert, men det gjøres oppmerksom på noe kondens i nærhet av inntaksrør og trykktank, samt noe rustdannelser synlig under tank.

Selger opplyser at det ligger en selvregulerende varmekabel tilknyttet vannrør som kan bli utsatt for kulde vinterstid. Denne kobles av og på, høst og vår.

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.
Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år.

Normal slitasje basert på alder TG 1.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert på noe kondens i nærhet av inntaksrør og trykktank, samt noe rustdannelser synlig under trykktank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring av kondens rundt rør bør foretas om mulig. Henviser til rørlegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

TG 1

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.



Ventilasjon

TG 1

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden og normalt for hytter under 150 kvm.

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.



Varmtvannstank

TG 2

30 - 40 liters varmtvannsbereder kjøpt brukt og montert i 2001. Ukjent type for undertegnede. Henviser til selger for mer informasjon.

Varmtvannsberederen fungerte på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Selger opplyser at han har en ekstra tilsvarende tank liggende i boden i tilfelle nåværende tank går i stykker.

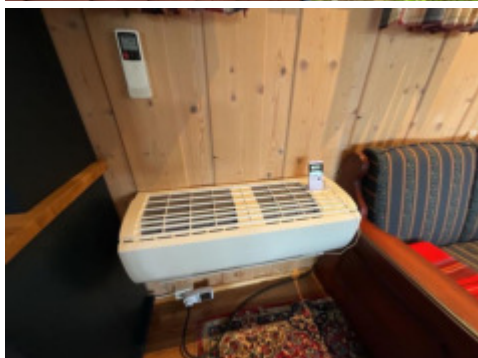
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner

I tillegg til vedovn, varmes hytten opp via varmepumpe fra omkring 2010. Denne fungerte på befaringsdagen.

Ukjent servicehistorikk. Henviser til selger for mer informasjon.

TG gis for at varmepumpen fungerte på befaringsdagen.



Elektrisk anlegg

TG 2

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 forenklede 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.

- Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring på alt arbeid, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

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 oppdatert? (årstall) **2001 og 2003, ellers mindre arbeider i etterkant ifm. av montering av varmepumpe etc.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Arbeider i 2001 ble utført av Knut Hovet AS. Arbeider i 2003 ble utført av installatør fra Larvik som selger ikke helt husker navnet på.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja For arbeider som mangler samsvarserklæring. TG 2.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei - Det er ikke opplyst om dette.

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

Tilstandsrapport

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?
Ja

Generelt anbefales det el-kontroll av eldre anlegg eller el-anlegg som mangler samsvarserklæring.

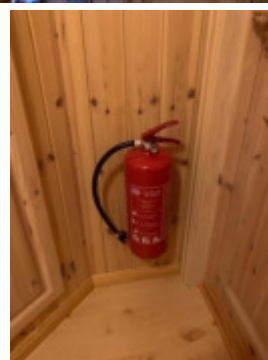
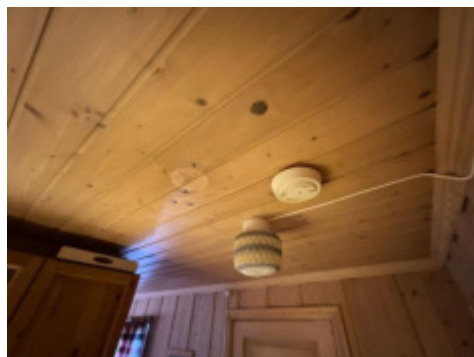
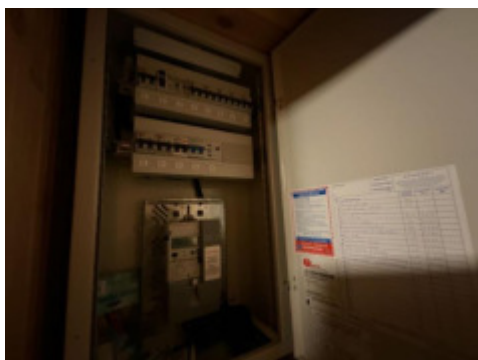
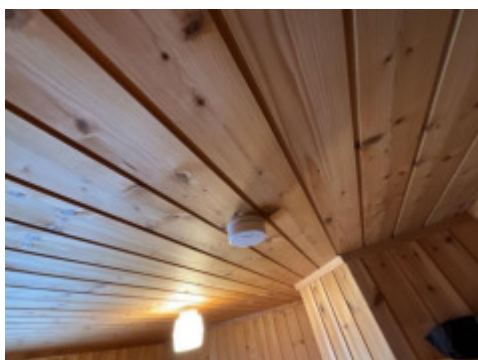


Foto mottatt fra selger og viser nytt apparat som er kjøpt inn i etterkant av befaringen.

Branntekniske forhold

TG 0

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen ligger i noe skrånet terreng. Ukjent byggegrunn, antas av fjell, stein og andre 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.



Drenering

TG 1

Tilstandsrapport

Dreneringsløsninger fra byggeår og påbyggår.

Hytten har ikke kjeller, kun krypkjeller. Det ble ikke registrert unormal tilstand i krypkjeller som kan relateres til svikt i drenering. Krypkjeller bør generelt likevel jevnlig holdes under oppsyn.



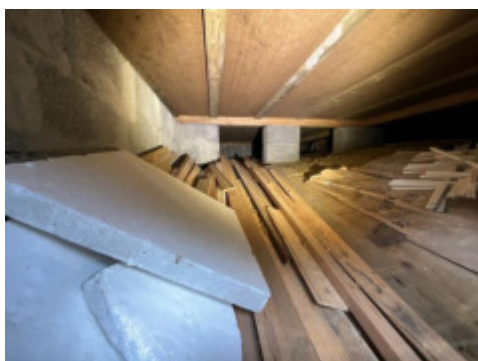
Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur og støttepilarer av Leca elementer e.l.

Selger opplyser at gammel del av hytten opprinnelig stod på påler/pilarer. I forbindelse med påbygg i 2001 og 2003 ble det også lagt Leca mur rundt eldre del.

TG gis på bakgrunn av at det ikke ble påvist indikasjon på vesentlige skjevheter, skader eller andre avvik som kan relateres på feil ved grunnmur og fundament.



Terrengforhold

TG 2

Hytten ligger i skrånet terreng.

Selger har eid hytten siden 1983 og har aldri opplevd snøskred. I NVEs kart for skredutsatte områder er området merket som utsatt på grunn av helning.

Det gjøres oppmerksom på at det renner en bekk ved siden av hytten. Selger opplyser at det i tidspunkt med mye regn kan være mye vann i bekken, men at den aldri i deres eietid rent vann mot hytten.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Hytteeiendommen ligger i utsatt område ihht. NVEs kart. Selger har imidlertid eid hytten siden 1983 og har aldri opplevd snøskred.

- Det gjøres oppmerksom på bekk som renner i nærhet av hytten. Se beskrivelsestekst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak er ikke prekært.

- Bekk må holdes under oppsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige vann- og avløpsrør på eiendommen er av plast.

Hytten blir forsynt med vann fra eget borehull etablert i 2001. Selger opplyser at borehullet er på ca. 85 m.



Septiktank

TG 1

Det er nedgravd slamavskiller på 2 kubikk tank med to kammer. (septiktank). Det er videre etablert to "spredegrøfter" (Infiltrasjonsgrøft)

Anlegget er fra 2009.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Tilstandsvurdering av utvendig bod inngår ikke i gitt mandat. Henviser til selger vedr. informasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	75	75	0	Entré , Stue/kjøkken , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Sum	75	75	0		

Kommentar

KONTROLL AV TEGNINGER:

Det er foretatt gjennomgang av godkjente tegninger og byggesak fra kommunen sendt via megler. Bruken av rom på befaringsdagen stemmer ikke helt overens med godkjente tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv stempelt 05.03.1996.

- Godkjente tegninger viser noe mindre hytte, mindre kjøkkenkrok og matbod. Matbod er fjernet til fordel for større kjøkken og hytten er bygd noe lengere enn hva som fremgår av tegninger. Selger har nylig meldt inn dette avviket til Bykle kommune og fremvist tegninger slik hytten fremstår i dag.

Konklusjon i svarbrev fra Bykle kommune datert 23.08.2023:

"Bykle kommune viser til mottak av reviderte teikningar av fritidsbustaden på nemnde gbnr. motteke 14.08.23. Byggeløype for tilbygg er gjeve i 1996, dei reviderte teikningane viser fritidsbustaden slik den vart utført. Bykle kommune tek teikningane til orientering.

Bykle kommune opplyser samstundes om at det ikkje var krav om ferdigattest for denne type tiltak (tilbygg) på søknadstidspunktet. Det er heller ikkje krav om ferdigattest for fritidsbustad omsøkt før 01.01.1998.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Se kommentar areal.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

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:

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	16	0	16		Bod

Sum	16	0	16
-----	----	---	----

Kommentar

Tilstandsvurdering av utvendig bod inngår ikke i gitt mandat.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2023	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Steinar Haugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4222 BYKLE	2	134		0	4769.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Setesdalsvegen 4224

Hjemmelshaver

Haugen Steinar

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.08.2023	Ordrebekreftelse er sendt. (Dato for utsendt e-post) Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	21.08.2023	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Innhentet	0	Nei
Tegninger	05.03.1996	Daterte tegninger mottatt av megler.	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	21.08.2023	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Innhentet	0	Nei
Ordrebekreftelse	21.08.2023	Sendt i etterkant av befaringen.	Fremvist	0	Nei
Svar dokument fra Bykle kommune for etterregistrering av tegninger slik hytten nå er bygd.	23.08.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZD1857>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Setesdalsvegen 4224, 4755 Hovden i setesdal

01 Sep 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Setesdalsvegen 4224

Postadresse

Setesdalsvegen 4224

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?

12.10.1983

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Haugen, Steinar

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.



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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2001

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ved påbygg ble et soverom i "Gammel" del av hytta innredet som vaskerom. Det ble lagt vanntett "Nordsjøgulv" med varmekabel. Vegger hadde i utgangspunktet trepanel. Veggene ble kledd med gipsplater og membran i våtsoner. Deretter ble veggene kledd med fliselignende vanntett respatexplater som er godkjent for bad. Arbeidet ble utført som egeninnsats etter gode instruksjoner av fagfolk og internett.

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2001

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Påbygd soveromsdelen mot syd med 3.0 meter i lengderetning. Gravd til frostfritt for grunnmur. Påbygg har 10 cm Glava og asfaltplater i vegger. Bykle kommune anmodet at tilbygg skulle være lik gammel del. Utført som egeninnsats

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2003

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Stuedelen mot syd påbygd i lengden med 3,30 meter. Gravd til frostfritt. Vegger isolert med 10 cm Glava og asfaltplater. Samtidig med påbyggene ble også alle vinduer i gammel del fornyet. Tak ble også totalrenovert med ny papp og Shingel. Gammel del av hytta sto på betong pillarer. Disse pillarene ble erstatter med frostfri grunnmur. Arbeid utført som egeninnsats



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

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

Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2001

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Under påbygg som nevnt over ble det laget drenering fra grunnmur

8.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.2.2 Årstall

2003

8.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Under påbygg som nevnt over ble det laget drenering fra grunnmur. Arbeid utført som egeninnsats

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2001

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært



10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elektrisk skap med automatsikringer installert samtidig med ny kabling av el. anlegg samtidig som påbygg. Godkjent av det lokale el.tilsynet sept. 2002. Etterarbeid og utbedring av pålegg ble sendt til el.tilsynet av installatør Mathisen fra Larvik

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hovet Elektro. Inatallatør Mathisen i Larvik

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Vannforsyning er privat fra borehull etablert i 2001. Vannrør fra borehull til trykktank i vask rom er frostsikret med varmekabel. Nye vannrør mellom kjøkken og vaskerom er frostsikret med varmekabel. Avløp har 2 m3 slamaskiller og tilsluttet ca. 14 meter lang infiltrasjonsgrøft med 2 stk. 110 mm. infiltrasjonsrør. Jeg er teknisk utdannet og har jobbet mange år med høytrykk rørsystemer og betrakter meg selv som fagperson vedr. rørsystemer.

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2009

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utvendig avløpsrør med slamavskiller og infiltrasjonsanlegg ble fornyet i 2008. Infiltrasjonsanlegget er i henhold til norm for hytter funnet på internett og etter informasjon fra andre fagpersoner. Avløp har 2 m3 med 2 kammer slamaskiller og tilsluttet ca. 14 meter lang infiltrasjonsgrøft med 2 stk. 110 infiltrasjonsrør

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Meg selv Steinar Haugen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

30+

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny vedovn 1987. Luft/luft varmepumpe montert 2011

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Meg selv

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

For ca. 7-8 år siden ble det oppdaget at det hadde vært mus på loftet. Muselorten ble fjernet etter beste evne. Etter dette monterte jeg en elektronisk frekvens museskremmer på loftet og har ikke merket noe til mus der siden

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

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabohytta mot nord, Setesdalsvegen 4226, med eier Birger Kirkhus har en skriftlig veirett til sin hytte over min eiendom mot et årlig vederlag kr. 1000.-

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Arbeid som jeg selv har utført som ufaglært har jeg på forhånd konferert med faglærte personell som snekkere, murere fliseleggere og andre innen byggfag. Jeg går utfra at takstmannen kan gi en god vurdering av fagmessig utførelse.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

På baksiden av hytta, under den "gamle" delen, er ca. 1 meters lengde av grunnmuren løse Leca blokker som kan taes ut for mulig inspeksjon under hytta. Hele muren er dekket med "knotteplast".



Da det i følge brev fra Bykle kommune datert 23.08.23 ikke er krav til ferdigattest for tilsvarende tilbygg, har jeg svart «nei» på spørsmål om bygninger mangler brukstillatelse eller ferdig attest for søknadspliktige tiltak

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 92784542

Egenerklæringsskjema

Name

Haugen, Steinar

Date

2023-09-01

Identification

 bankID™ Haugen, Steinar



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Haugen, Steinar

01/09-2023
14:48:25

BANKID

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.

1. **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 ☐ Frysenskap / -boks ☐ Komfyr/stekeovn/koketopp
☐ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner 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.
5. **Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **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.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienn**er og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **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.
12. **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.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

S. Hansen
Selgers innlever

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

Paraboltuner og TV følger ikke med.

Møblement, Senger med madrasser kan følge med kjøpet. Kjøkkenutstyr og dekketøy kan følge med etter avtale

Div. verktøy og utstyr i bod ved visning kan avtales med kjøper.

10 fot Pioner plastbåt kan følge med på kjøpet

Utvendig kamera og innvendig hyttealarm kan følge med. Krever nettverk

Stort, gammelt thailansk teppe under salong gruppe følger ikke med

Hovden 15.08.2023

Sted/dato

S. Haugen

Selgers signatur

Selgers signatur

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TRUDVANG	Beregnet areal	4769.1
Etablert dato	02.01.1969	Historisk oppgitt areal	5000
Oppdatert dato	14.10.2014	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ererv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2/134
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	18.09.2014 14.10.2014			2/134, 2/1350, 2/1450, 600/9
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	28.03.2012 25.04.2012		Tinglyst 03.05.2012	2/8 (-6696534), 2/1350 (6696534) 0941-Mnrvannmangler, 0941-2/114, 0941-2/1350/2, 0941-2/1350/4, 0941-2/1350/6, 1/8, 1/10, 2/1, 2/2, 2/12, 2/14, 2/17, 2/41, 2/82, 2/90, 2/118, 2/120, 2/121, 2/134, 2/154, 2/261, 2/265, 2/326, 2/364, 2/365, 2/366, 2/367, 2/368, 2/369, 2/370, 2/371, 2/372, 2/373, 2/374, 2/375, 2/376, 2/377, 2/378, 2/409, 2/411, 2/413, 2/414, 2/415, 2/416, 2/417, 2/424, 2/446, 2/447, 2/451, 2/452, 2/463, 2/470, 2/555, 2/692, 2/918, 2/1179, 2/1350/1, 2/1350/3, 2/1350/5, 600/9
Skylddeling Skylddeling	02.01.1969			2/8 (-5000), 2/134 (5000)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6601918.77	407621.88	0	Ja	4769.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUGEN STEINAR F180745*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	FURUÅSEN 6 4824 BJORBEKK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Setesdalsvegen 4224

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4755 HOVDEN I SETESDAL	Kirkesogn	05050403 Bykle
Grunnkrets	104 Hovden	Tettsted	
Valgkrets	1 Fjellgardane		

Bygg

--	--	--	--	--	--

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	168016921		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	168016905		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 168016921: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk**Bygningsdata**

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		20.02.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Setesdalsvegen 4224	H0101	2/134	0	0	0	0	

2: Bygning 168016905: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		20.02.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2/134	-	-	-	-	-



Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 07.08.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

Kommunenr.	4222	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	134	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Setesdalsvegen 4224, 4755 HOVDEN I SETESDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 07.08.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Bykle kommune
---------	---	----------------------

Kommunenr.	4222	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	134	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Setesdalsvegen 4224, 4755 HOVDEN I SETESDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Feiing	412,50 kr
Renovasjon	2 143,70 kr
Sum	2 556,20 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	1 stk	2 663,75 kr	1/1	0 %	2 663,75 kr	1 320,92 kr
Feiing og tilsyn	1 stk	412,50 kr	1/1	0 %	412,50 kr	204,55 kr
				Sum	3 076,25 kr	1 525,47 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomskart for eiendom 4222 - 2/134//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			4 769,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6601918,77	Øst	407621,88
Grensepunkter									Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde	Radius		
1	6601989,78	407678,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)		48,69			
2	6601898,66	407637,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		99,61			
3	6601911,91	407589,45	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)		50,32			
4	6601937,98	407604,3	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		30,00			
5	6601952,8	407609,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		15,68			
6	6601962,06	407613,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		10,24			
7	6601974,34	407620,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)		13,96			
8	6602003,43	407631,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)		31,12			



Bykle kommune
Bykle ser langt

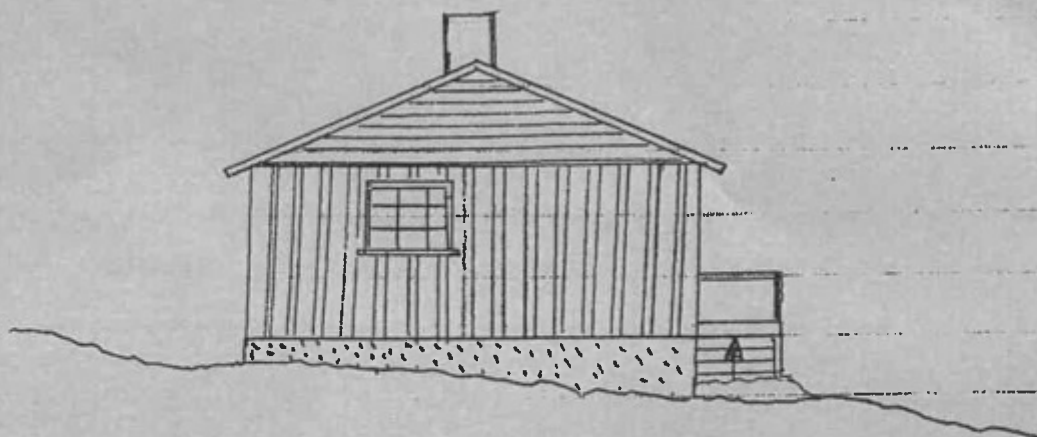
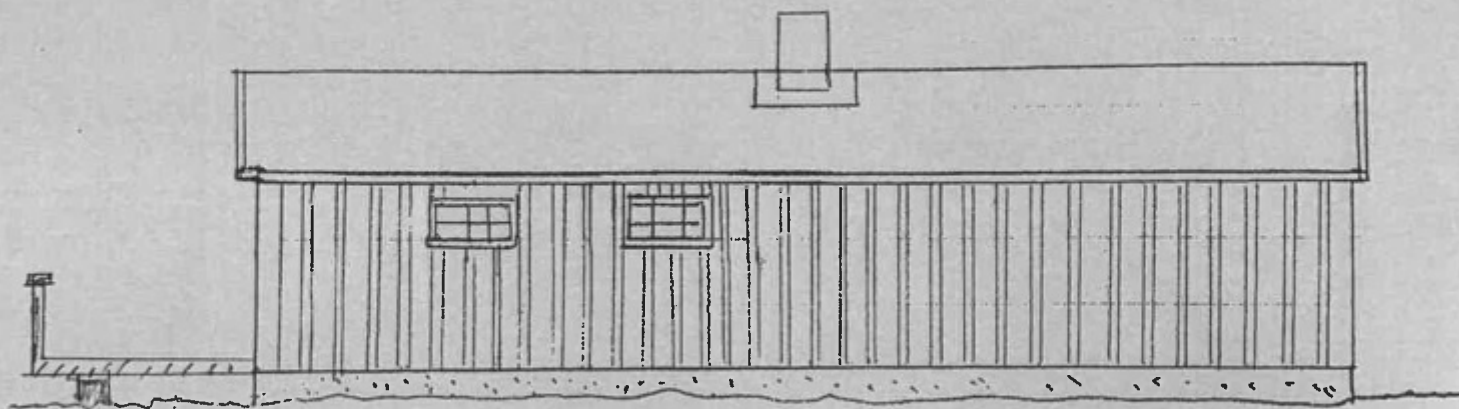
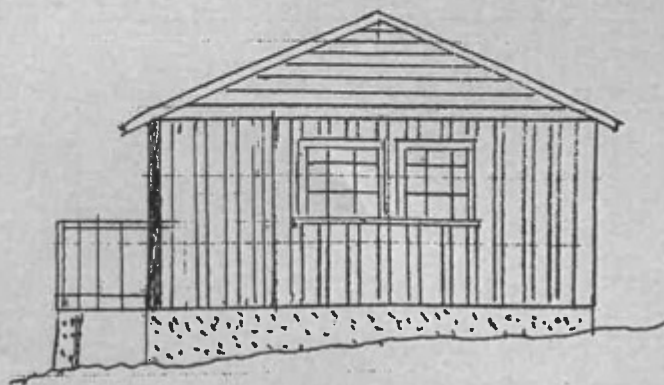
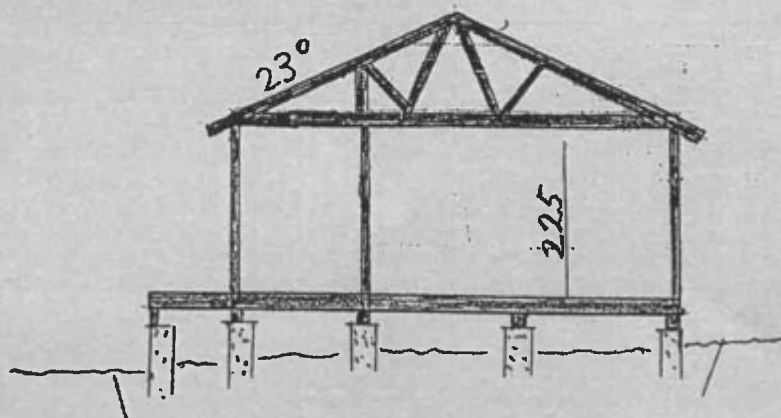
Det er ikkje rekvirert ferdigattest/mellombels bruksløyve på dette bygget per i dag.
09.08.2023

Med helsing
Bykle kommune

Etter påbygg 2001-2003

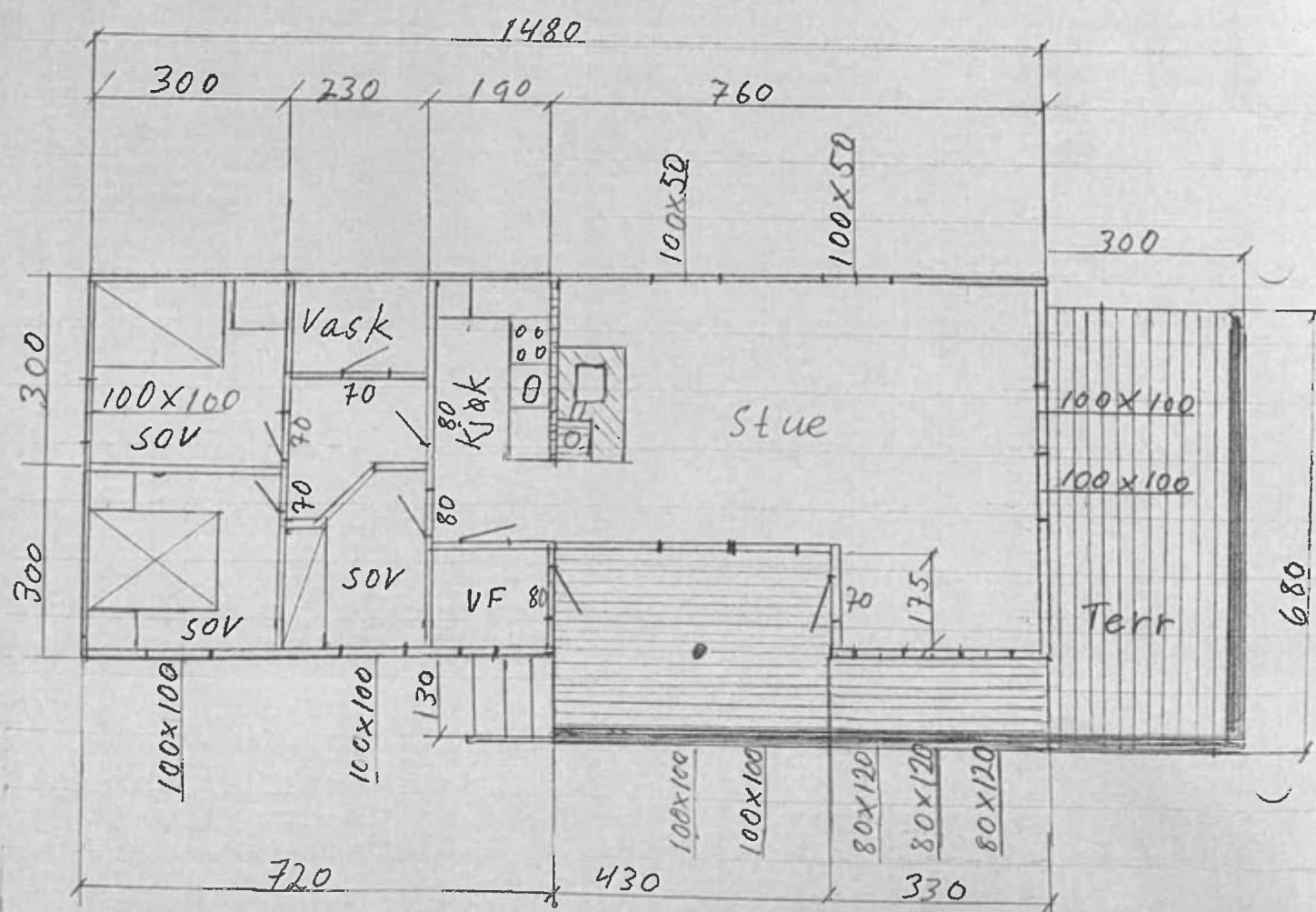
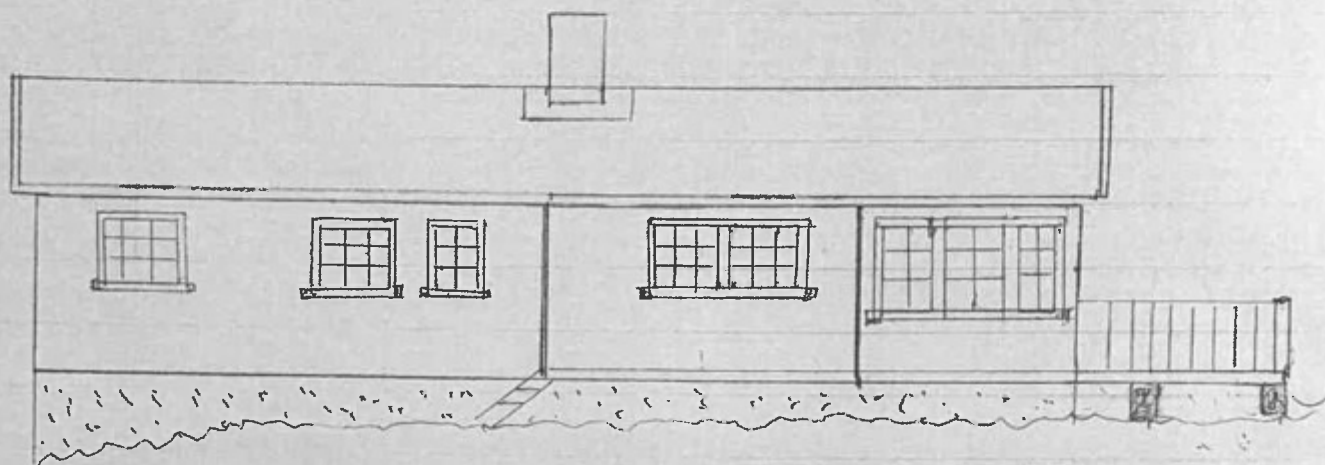
Bykle 2/134

Steinar Høngen



4824 Bjorbekk

M. 1:100





Steinar Haugen
Furuåsen 6
4824 Bjorbekk

Vår ref:
2023/1616-2

Sakshandsamar:
Jens Gunnar Haugen Tlf. 37938500
jens.gunnar.haugen@bykle.kommune.no

Dato:
23.08.2023

Fritidsbustad på gnr 2, bnr 134. Setesdalsvegen 4224. Hartevasstrondi. Hovden.

Bykle kommune viser til mottak av reviderte teikningar av fritidsbustaden på nemnde gbnr. motteke 14.08.23.

Byggeløyve for tilbygg er gjeve i 1996, dei reviderte teikningane viser fritidsbustaden slik den vart utført. Bykle kommune tek teikningane til orientering.

Bykle kommune opplyser samstundes om at det ikkje var krav om ferdigattest for denne type tiltak (tilbygg) på søknadstidspunktet. Det er heller ikkje krav om ferdigattest for fritidsbustad omsøkt før 01.01.1998.

Med helsing
Bykle kommune

Signe Sollien Haugå
plansjef

Jens Gunnar Haugen
rådgjevar

Brevet er elektronisk godkjent og vert sendt utan underskrift.

nr. 101

Eier : Steinar Haugen
Furnåsen 6
4883 BJØRBEKK

Furua'sen 6

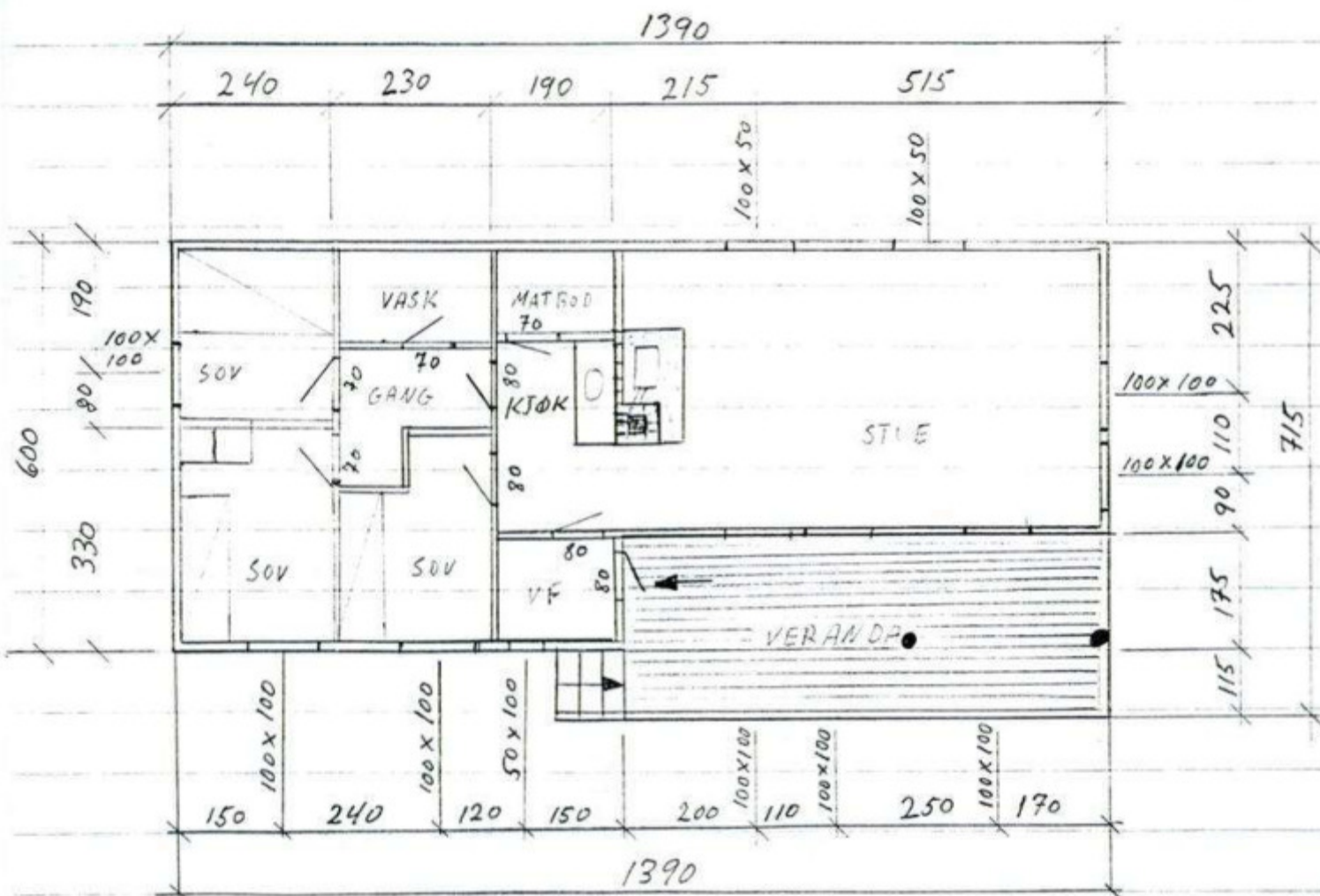
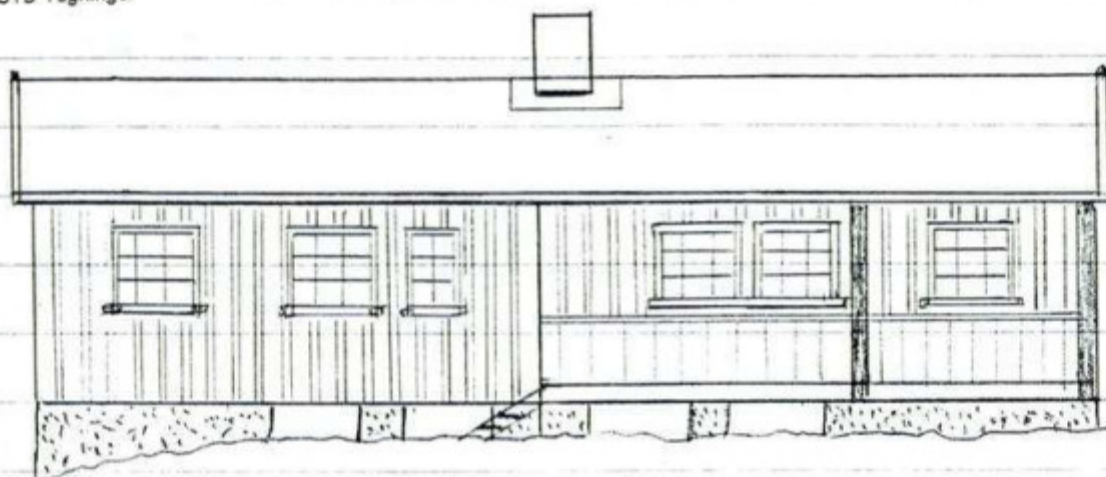
4883 BJORBEEK



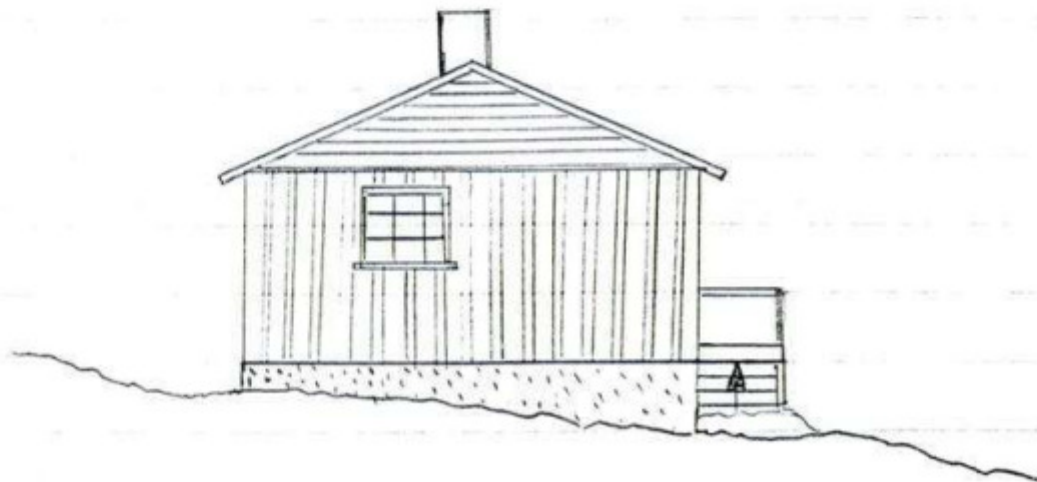
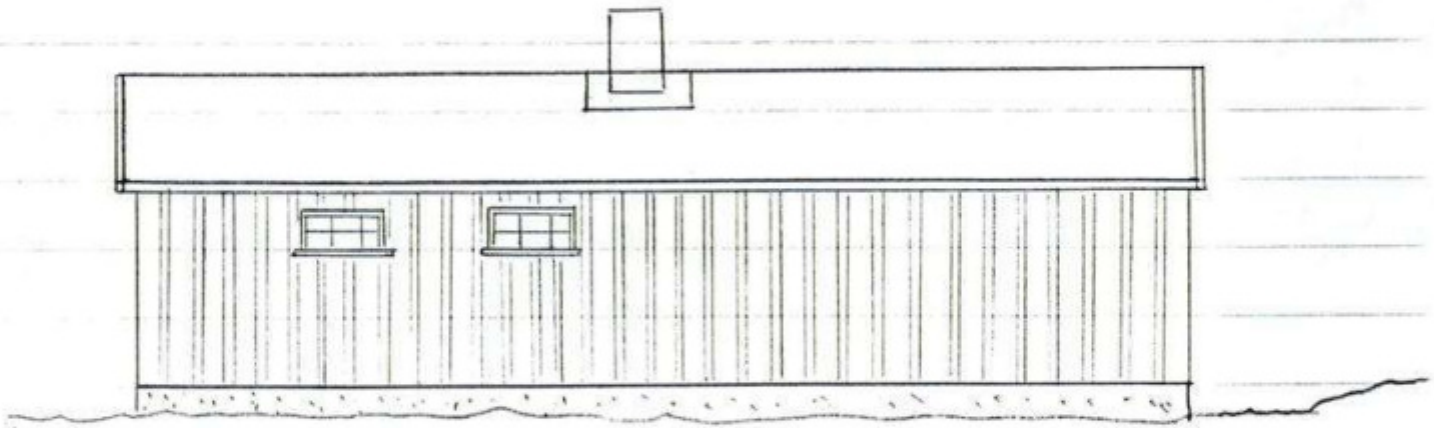
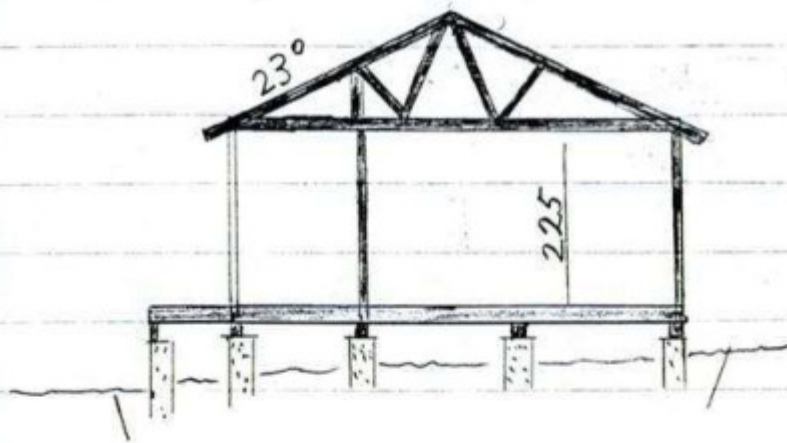
N O Q B F / 38665275 Geomatikk
2/134 BS STD Tegninger

Godkjent av bygningssjefen
i Bykle 05/03 19 96 M:

M: 1:100



Bykle 2134
Steinar Haugen

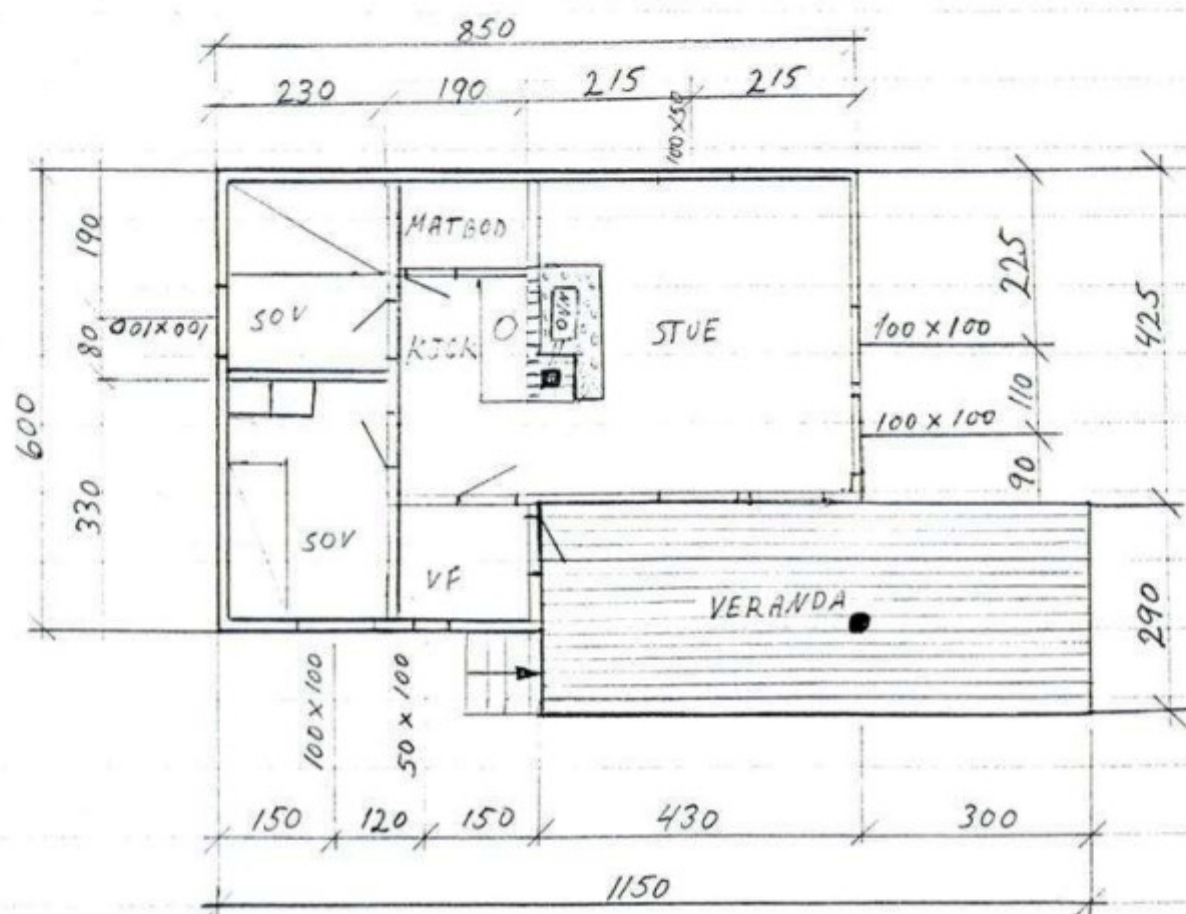
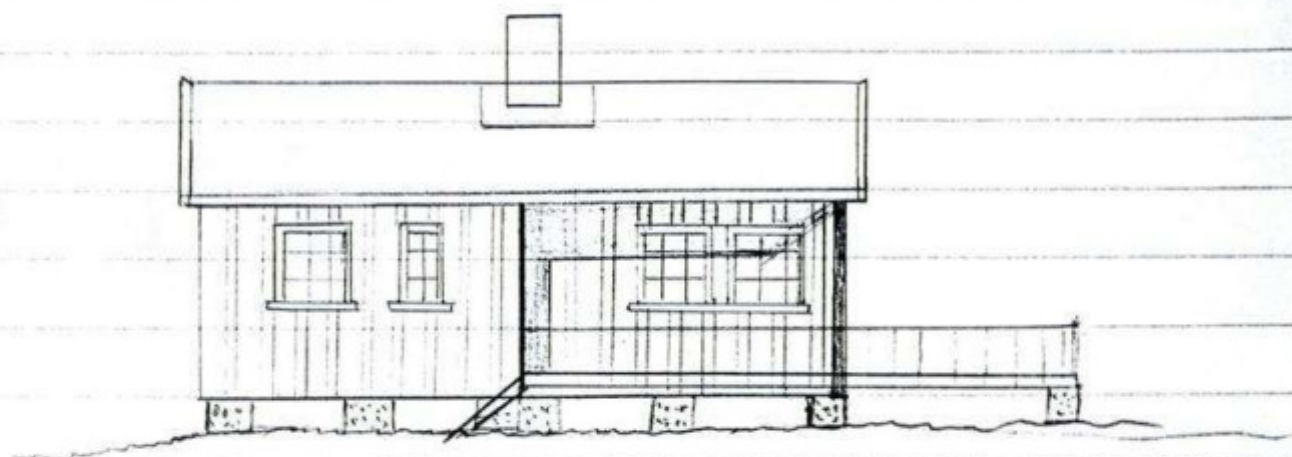


Hytte: Hartevass-strand. G.nr. 2 b.nr. 134
Horden i Bykle Kommune

nr. 101

Eier: Steinar Haugen
Furuaasen 6
4883 BJØRBEKK.

TLF: 37094841





Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 07.08.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

Kommunenr.	4222	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	134	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Setesdalsvegen 4224, 4755 HOVDEN I SETESDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplan 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/1371/Kommuneplanens_arealdel_bestemmelsar_18_03_21.pdf
Delarealer	Delareal 4 764 m ²
	Arealbruk Fritidsbebyggelse,Framtidig
	Områdenavn BFR22
	Delareal 5 m ²
	Arealbruk Veg,Nåværende
	Områdenavn SV
	Delareal 1 507 m ²
	KPHensynsonenavn H320_1
	KPFare Flomfare

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201109
Navn	Kommunedelplan Hovden 2013-2025
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/721/Kommunedelplan%20Hovden%202013-2025%20%20signert.pdf
Delarealer	Delareal 5 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 4 764 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Framtidig Områdenavn FB7



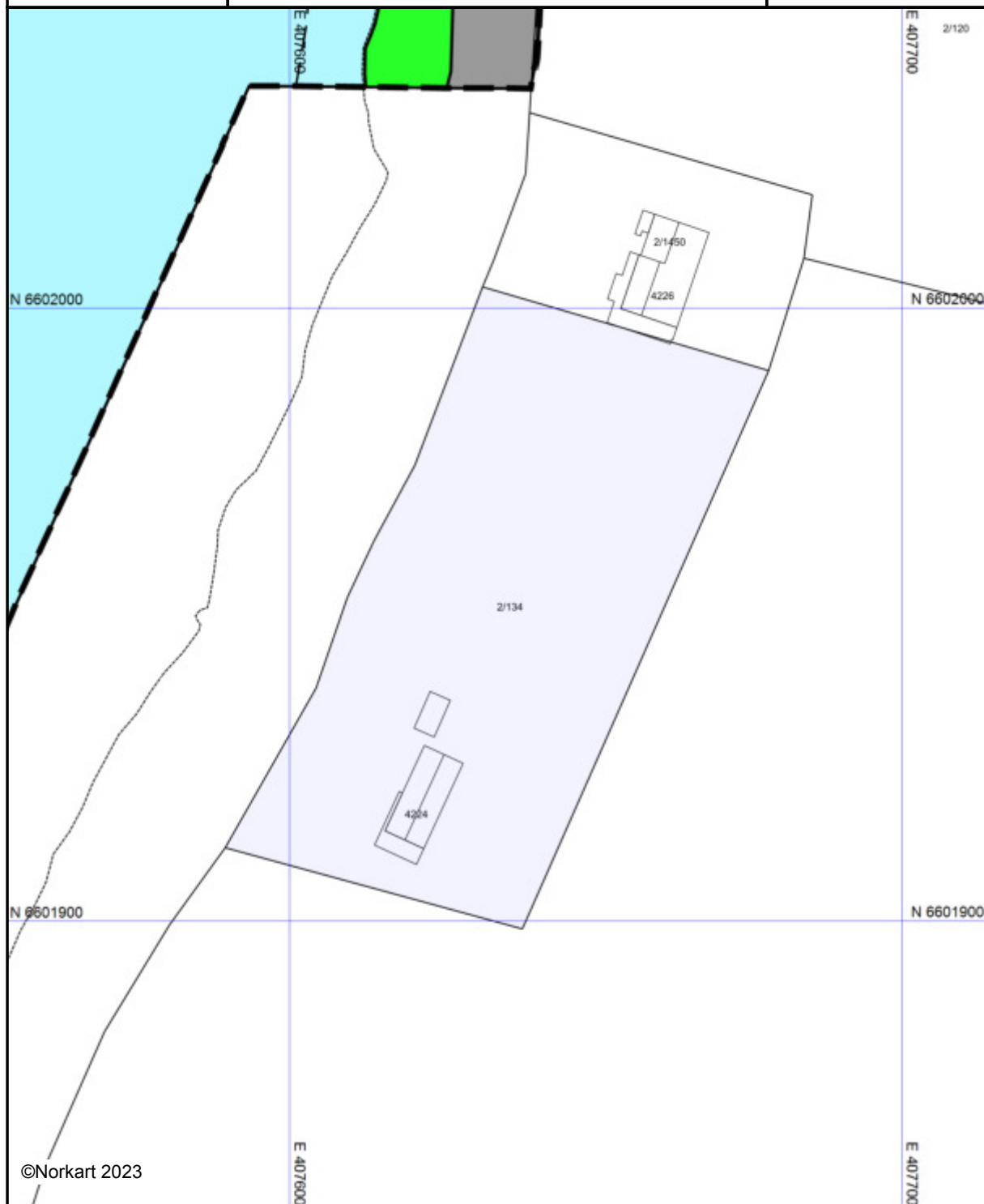
Bykle kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/134
Adresse: Setesdalsvegen 4224
Dato: 07.08.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

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.



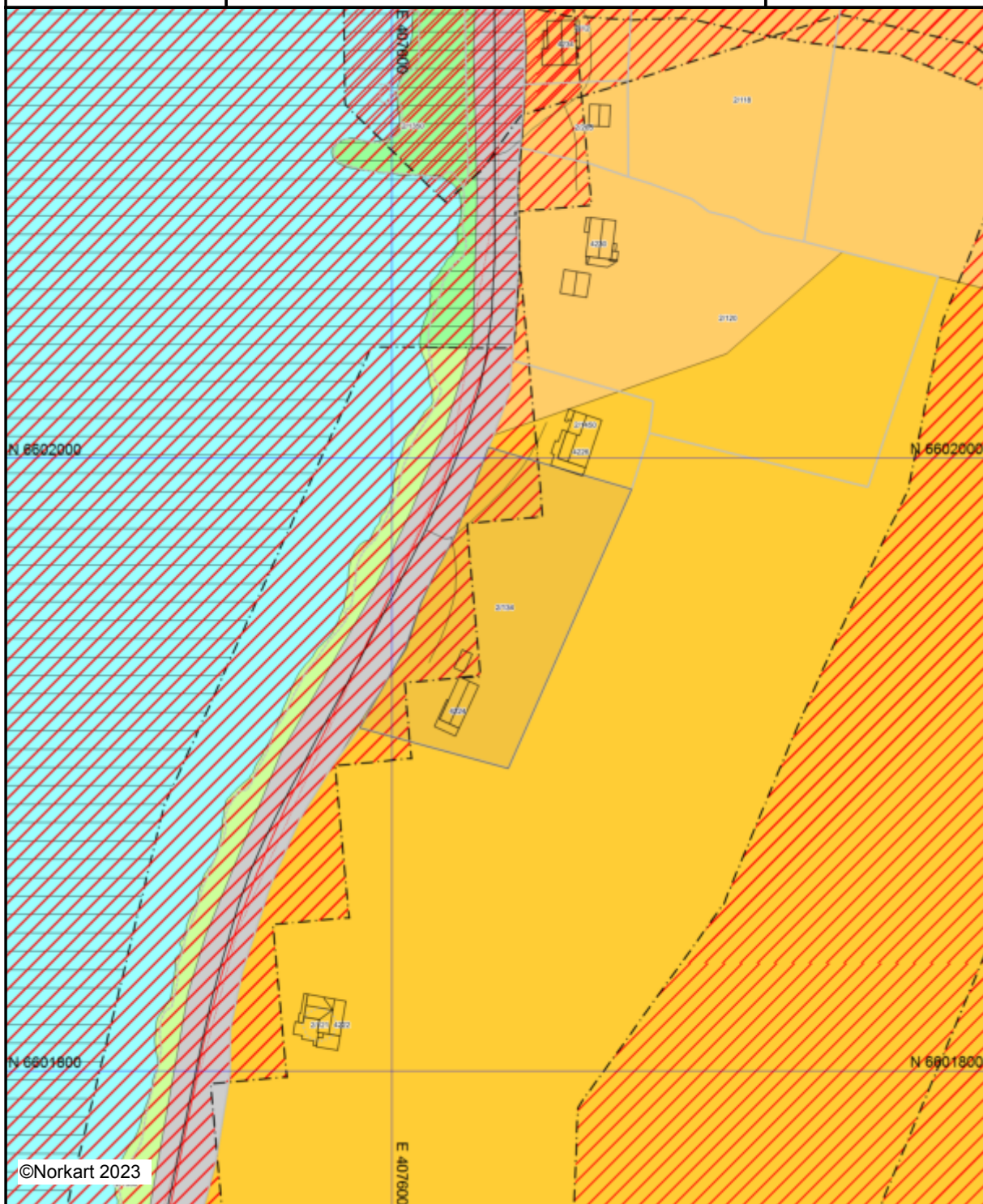
Bykle kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/134
Adresse: Setesdalsvegen 4224
Dato: 07.08.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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.

AVTALE OM VEIRETT TIL FRITIDSEIENDOM VED HARTEVANN I BYKLE KOMMUNE

Avtale om veirett mellom eier av g.no. 2, b.no 134, Steinar Haugen, og eier av g.no 2, b.no 114, Birger Kirkhus, eller de som til enhver tid er hjemmelshaver av nevnte eiendommer.

Etter tillatelse fra Statens Vegvesen og Bykle kommune er det etablert felles avkjørsel til ovennevnte hytter fra riksvei 9 på eiendommen til Steinar Haugen. Fra denne felles avkjørsel skal eieren av g.no. 2, b.no. 114, ha veirett til sin eiendom i en lengde på ca. 45 meter.

Avtalen skal gjelde i 40 år med mulighet til forlengelse hvis forholdene tilsier det.

Den enkelte skal dekke kostnader til vedlikehold og snøbrøyting til egen hytte.

Årlig gebyr for veiretten fastsettes til NOK 1000.- med indeksregulering hvert 5. år.

Hvis det i fremtiden blir utskilt tomt(er) fra eiendommen til Steinar Haugen og bygget på denne tomten, skal eieren av denne ha rett til å benytte avkjørselen og den del av veien det er aktuelt, mot å dekke sin del av kostnadene til vedlikehold og snøbrøyting.

Arendal 16.04.2014

S. Haugen
Steinar Haugen

Birger Kirkhus
Birger Kirkhus



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-23-0070 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 3253423/22044237
Bestilling: C3 2023-08-08 (7) 142

Dato
08.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
100012	93	2.1.1969	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4222 BYKLE	2	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. 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

Skyldskifte

kfr.

Laur- dag den 13. juli 1968 heldt underskrivne, som er oppnemnd
av lensmannen, skyldskifte på garden Austigard Hovden

gr.nr. 2 br.nr. 8 med skyld mark 28 öre i Bykle herad.

Jorunn P.Hovden har kravt skyldskifte og har grunnboksheimel
til eigedomen.¹⁾

Oppnemninga av skyldskiftemennene ligg ved. Dei har gjeve skjønsmannslovnad så nær
som²⁾

Desse møtte ved tenesta: Ola Breivegen, Torjus Breive og
Knut Auv.Breive.

Desse møtte av partane: Jorunn P.Hovden og Torgeir Tveiten.

Til formann vart vald Torjus Breive.

Opplysningar om de part ⁴⁾ av eigedomen som er fråskild:

1. Vidd: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar,
produktiv skog dekar, onnor vidd 5,- dekar — i alt 5,- dekar

Grensene⁵⁾

til de uskilde part : Tomta ligg på Hartevasstranda aust for
riksveg 12. Grensa tek til med bytestein nr.1 som stend
ved vegen, fortset 1 aust 50.m. til bytestein nr.2 og vidare
i sør 100.m. til bytestein nr.3, grensa fortset derfrå vest
50.m. til bytestein nr.4 og fortset derfrå 100 m. langsmed
vegen til bytestein nr.1.

¹⁾ Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den utskilde eigedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskifte.)

²⁾ Er det nokon av skyldskiftemennene som ikkje har gjeve slik lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han før tenesta tek til, skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding den 19..... (underskrift).» Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.

³⁾ Er det nokon av grannane eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla. Like eins om det er grannar ein har funne det uturvande å varsla (§§ 2 og 8 i skyldskiftelova).

⁴⁾ Oppgåve over vidd o. a. gjev ein berre når vidda er meir enn 2 dekar (jfr. § 9 i skyldskiftelova).

⁵⁾ Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelova. Ein skal ikkje skriva grensene mot granneeigedomen utan at eigaren er til stades og samtykkjer i det som vert skriva.

Har nokon av partane kravt at skyldskiftemennene skal avgjera sjølve markeskiilet, samstundes med skyldskiftet, (§ 7 i lova), må dei her skriva det som trengst. Det må ikkje skipast bruksrett eller servitut i skyldskiftet, utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimel til den eigedomen heftet gjeld (§ 5 i lova).

1. Er det jordbruk og skog på den eigedomen som vert skift?
2. Får kvart bruk nok skog til husbruk og gardstarv etter skiftet?
3. Har eigedomen som vert skift jordbruk, fjellvidd, fjellvatn,
elvar og bekker?
4. Får kvart jordbruk nok fjellvidd etter skiftet?

Dersom det vert svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, lyt ein og svara på spørsmåla 5, 6 og 7.

3) Er det ikke nemmt, eller har ikke partene gjort avtale om kven som skal bera kostnadene ved skyldskiftet, skal skyldskiftmennene avgjøre det.

Går til Bjell jordstyre.¹⁾

Fråsegn frå jordstyret:

Jordstyret har ikkje noko å merke.

Bjell, den 28/11 1968.
Jon Tvedt formann Skjottærle sekretær

Går til A. Agder landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

I samsvar med § 55 i jordlova
bestyrker fylkeslandbruksstyret
i deling og salg.

Arndal, den 10/12 1968
Amundskilt fylkeslandbrukssjef, den _____ 19_____
formann fylkeslandbrukssjef

Godteke til tinglysing _____ 19_____

Tinglyst _____

De 1 fraskilde part en har fått gr.nr. 2 br.nr. 134

For tinglysing kr. _____

¹⁾ Melding om skyldskifte sender ein ikkje til jordstyret, dersom skylddelinga gjeld ei vidde på under 2 dekar.



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-23-0070 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 3253422/22044232
Bestilling: C3 2023-08-08 (7) 141

Dato
08.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11794	93	17.7.2000	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4222 BYKLE	2	134	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

**AVTALE OM VEIRETT TIL FRITIDSEIENDOM VED HARTEVANN I
BYKLE KOMMUNE.**

Avtale om veirett mellom eier av G.no. 2 b.no. 134, Steinar Håugen,
og eier av G.no.2 b.no. 114, Kai Johansen.

11794

Etter tillatelse fra Statens Vegvesen og Bykle kommune er det etablert felles
avkjørsel til ovennevnte hytter fra riksvei 9 på eiendommen til Steinar Håugen. Fra
denne felles avkjørsel skal eieren av G.no.2 b.no.114, ha veirett til sin eiendom i en
lengde på ca. 45 meter. Avtalen skal gjelde i 99 år med mulighet til forlengelse.

Utgifter til opparbeidelse av avkjørsel og vei til begge hyttene skal i utgangspunktet
deles likt mellom eierne, men hvis utgiftene til en av hyttene blir betydelig større enn
til den andre skal den enkelte selv dekke disse merutgifter.
Når veien er ferdig opparbeidet skal den enkelte dekke kostnader til vedlikehold og
snøbrøyting til egen hytte. Utgifter til selve avkjørselen dekkes likt.

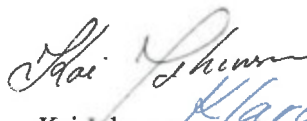
Årlig gebyr for veiretten er fastsatt til kr. 200,- med indeksregulering hvert 10. År.

Hvis eiendommen til Kai Johansen overdras til andre enn familie i nær arverekkefølge
skal ny avtale om veirett opprettes.

Hvis det i framtiden blir utskilt tomt fra eiendommen til Steinar Håugen og bygget på
denne tomt, skal eieren av denne ha rett til å benytte avkjørselen og den del av
veien det er aktuelt mot å dekke sin del av kostnadene til vedlikehold og snøbrøyting.

Arendal 18.05.00


Steinar Håugen


Kai Johansen





Doknr 11794 Tinglyst 17.07.2000 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



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

www.sor.no | tlf.: 38 10 92 00

[hovden@sor.no](https://www.facebook.com/sparebankensor) | [facebook.com/sparebankensor](https://www.facebook.com/sparebankensor)



SPAREBANKEN SØR

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Setesdalsvegen 4224, 4755 Hovden i setesdal

Gnr. 2 Bnr. 134 i Bykle kommune

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐

Forbruker

☐

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

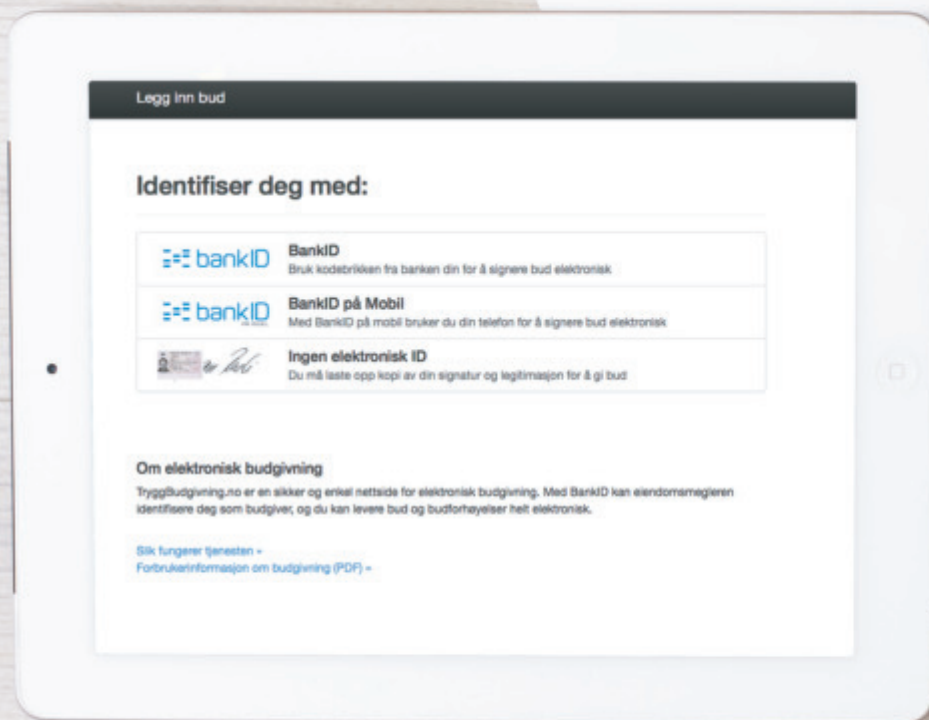
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JAN TERJE HALVORSEN | Avd. leder / Eiendomsmegler | **92 80 63 23** |
janterje@sormegleren.no | **EVJE** | Ljosheimvegen 1