

Otravegen 54

Hovden i Setesdal – Bykle



Prisantydning: **kr 2 890 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Her kan deilige soldager nytes



Balkong med plass til utemøbler

Området
Hovden i setesdal

Adresse
Otravegen 54

Prisantydning
kr 2 890 000,-

Omkostninger: **kr 88 720,-**
Totalpris: **kr 2 978 720,-**
Kommunaleavgifter: **kr 11 353,-**
Fellesutgifter: **kr 590,-**
Formuesverdi: **kr 426 000,-**

Primærrom: 54 m²
Bruksareal: 54 m²

Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 2011
Soverom: 2
Etasje: 2
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 371 m²



Henrik Lossius
Eiendomsmegler

47 60 06 02
henrik@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Sentrum
Skippergata 10
38 02 22 22
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

STANDARD

Gang/entré:

Hyggelig gang/entré med parkett på gulv.

Garderobeløsning til oppbevaring av sko og yttertøy.

Stue/kjøkken:

Hyggelig stue med plass til sofagruppe og tilhørende bord. Leiligheten har fine vindusflater som gir god med lys til rommet. Mellom stue kjøkken er det plass til et spisebord. Her kan deilige middager nytes med venner og familie. Fra stue er det utgang til en vestvendt balkong med god plass til utemøblement. Her kan deilige soldager nytes!

Praktisk åpen stue/kjøkkenløsning. Kjøkkenet med mye skap- og benkpelass. Kjøkkenet inneholder integrerte hvitevarer og alt ligger til rette for god matlaging. Malte flater på vegger og parkett på gulv.

Soverom:

Leiligheten inneholder 2 soverom med god plass til seng. God plass til garderobeskap på hovedsoverom. Soverom 2 passer bra som barnerom eller gjesterom.

Bad:

I leiligheten er det et hovedbad og et gjestetoalett med dusj. Hovedbad inneholder servant, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og wc. Vannbåren varme i gulv på begge bad.

Det er også en innvendig bod i leiligheten, samt i kjeller.

AREALER MED BESKRIVELSE

primærrom: 54 kvm, bruksareal: 54 kvm

P-rom inkl: Gang, soverom, bad, stue/kjøkken, spisestue, soverom 2.

Romarealer oppgitt i nettomål: Gang: 3,5 m2, soverom 1: 6,4 m2, bad: 5 m2, stue/kjøkken: 19,5 m2, spisestue: 7,2 m2, soverom 2: 8,2 m2.

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA): Kjellerbod: 10 m2.

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

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2011 i følge Bykle kommune.

OPPVARMING

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

DIVERSE

Forretningsfører i sameiet opplyser at det skal føres opp et bygg på plassen foran leilighetsbygget. Det skal også føres opp mange bygg på andre siden av elven (arbeidet er påbegynt).

Leiligheten kan selges møblert mot tillegg i prisen.

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 Arild Grundetjern den 07.09.23, 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:

"Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, utvendig er enkelte ting kommentert for ordens skyld. Leiligheten er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig har torvtak, takrenner og beslag normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Villmarkskledning er i bra stand. Rekkverk ved balkong er iht. krav. Ytterdører og vinduer er i bra stand. Innvendig er dusjkabinett og elektrisk vifte på bad en god løsning mht. fukt. Hulltaking ble utført i vegg inn til bad, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. STRAI kjøkkeninnredning er i bra stand, keramisk platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Rørapplegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i rørskap på bad. V.v.-bereder er fra byggetid og er på 115 liter. Elektrisk til oppvarming. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak): Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

- Noe tregt avløp i vask på bad uten at rørlegger har funnet noe feil.
- Sensor på gulvvarme på bad er skiftet av lokal elektriker i 2020.
- Området er under utbygging. Ingen kjente konflikter eller pålegg.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon. Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Se vedlagt kart på høyre side i finn-annonsen.

BELIGGENHET

Sentral beliggenhet nær Hovden sentrum. Kort avstand til Otra som ligger like utenfor leiligheten. Skiløype til langrenn som tar deg videre til hele Hovdens løypenett ligger også like utenfor leiligheten. Skal du i alpintbakken er det også bare en kort kjøretur på noen få minutter.

Ønsker du å ha en leilighet sentralt i sentrum med tilgang til det meste Hovden har å by på? Da kan dette være noe for deg.

TOMT

Areal: 371 kvm, Eierform: Eiet tomt

PARKERING

Felles parkering utenfor leilighet, samt p-plass i felles garasjekjeller (plass nr. 31).

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 14.03.2017. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til sentrumsformål og tilhører reguleringsplan for Hovden Sentrum - områdeplan (planID 201407) datert 17.11.2016. Tilhører kommunedelplan for Hovden 2013-2025 (planID 201109) datert 27.02.2014 samt kommuneplan 2018-2030 (planID 201701) datert 28.02.2019. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Eiendommen ligger innenfor hensynssone: flomfare.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSER / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:
Ingen heftelser følger.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:

Dagboknr.: 2324424. Tinglyst: 14.04.2020. Bestemmelse om parkering.

Dagboknr.: 2324424. Tinglyst: 14.04.2020. Bestemmelse om veg.

UTLEIE

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

ENERGIATTEST

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

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.

OM SAMEIET

HUSDYRHOLD

Dyrehold er tillatt. Styreleder opplyser at de ikke har noen regler for dyrehold.

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtekstfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtekstfestet pant tinglyses i seksjonene. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

REGNSKAP OG VEDTEKTER

Vedtekter, regnskap, budsjett, ordensregler og referat fra siste årsmøte må leses før budgivning.

FORRETNINGSFØRER

Arne Kjønsstad

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

2 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

72 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 890 000,-))

88 720,- (Omkostninger totalt)

2 978 720,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 11 353 pr. år

Gjelder vann- og avløpsgebyr, abonnement vann, abonnement kloakk og hytterrenovasjon.

Oppgitt beløp er en årsprognose for inneværende år.

Fakturert beløp i 2022 var kr 11 436,-.

Fra 01.01.2020 faktureres hytterrenovasjon to ganger pr. år.

EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt for denne eiendommen.

FELLESKOSTNADER

Kr. 590,- pr.mnd.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Byggforsikring, brøyting, garasje, felles strøm, utvendig vedlikehold m.m.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 426 000,- for år 2021. Sekundær: Kr. ,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Otravegen 54, Gnr. 2 Bnr. 1326 Snr. 7 i Bykle kommune.
Sameiebrøk:

BOLIGTYPE

Fritidseiendom

EIERFORM

Eierseksjon

SELGER

Nina Cecilie Østeby

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: integrerte hvitevarer. Leiligheten kan selges møblert mot tillegg i prisen.

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

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har 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 47 60 06 02.

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

bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om 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. Sørmeegleren 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

11-23-0382

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplette oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/11-23-0382. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Henrik Lossius, tlf. 47 60 06 02

VEDERLAG

Digital grunnpakke (Kr.6 950)

Oppgjør (Kr.11 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (fast) (Kr.60 000)
Tilrettelegging (Kr.15 500)
Totalt kr. (Kr.94 935)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 21.09.2023



Utgang til solrik balkong fra stue



Stue med plass til sofagruppe



Stue sett mot kjøkken. Parkett på gulv.



Hyggelig 3-roms leilighet med en fin beliggenhet på Hovden



Her kan middag spises med venner og familie



Plass til spisebord



Utsikt fra spisetue



Kjøkkenet med integrerte hvitevarer



Hovedsoverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap



Soverom 2



Dusjkabinett på golv



Pent flislagt bad med varmekabler i golv



Gang entré

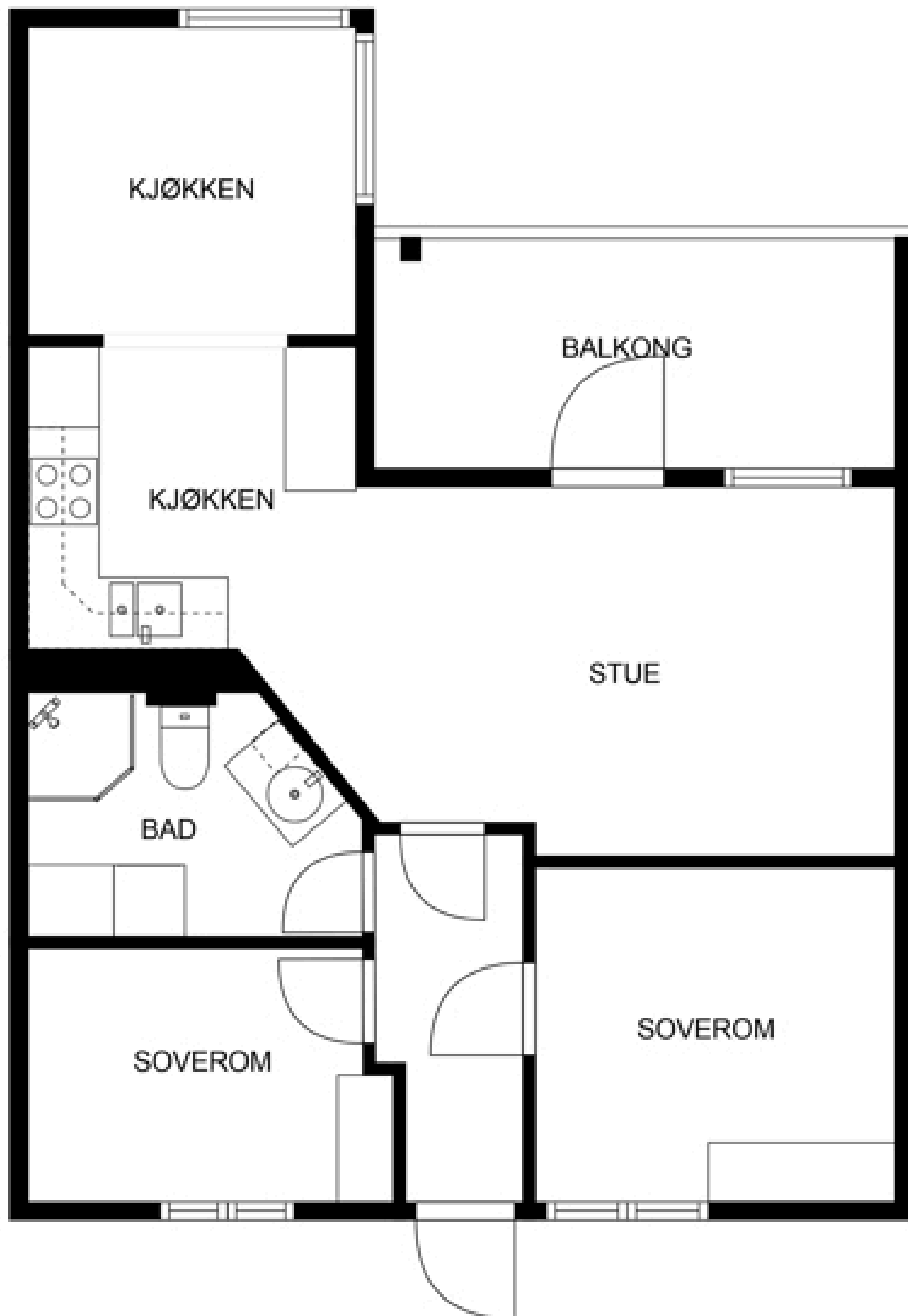


Inngangsparti



Fassade





Otravegen 56

Høyde over havet

770 m



Offentlig transport

Hovden busstasjon Linje 101, 170	9 min 0.6 km
Flatastøyl Linje 170	15 min 1.2 km

Avstand til byer

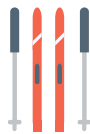
Rjukan	1 t 53 min
Odda	1 t 59 min
Notodden	2 t 24 min
Skien	2 t 53 min
Kongsberg	2 t 57 min
Porsgrunn	2 t 58 min
Kristiansand	2 t 59 min

Ladepunkt for el-bil

Hovdetun, Bykle	4 min
Hovden	5 min

Vintersport

Langrenn
• Avstand til nærmeste løype: 33 m



Alpin
• Hovden Skisenter
• Kjøretid: 3 min
• Skitrekking i anlegget: 9



Aktiviteter

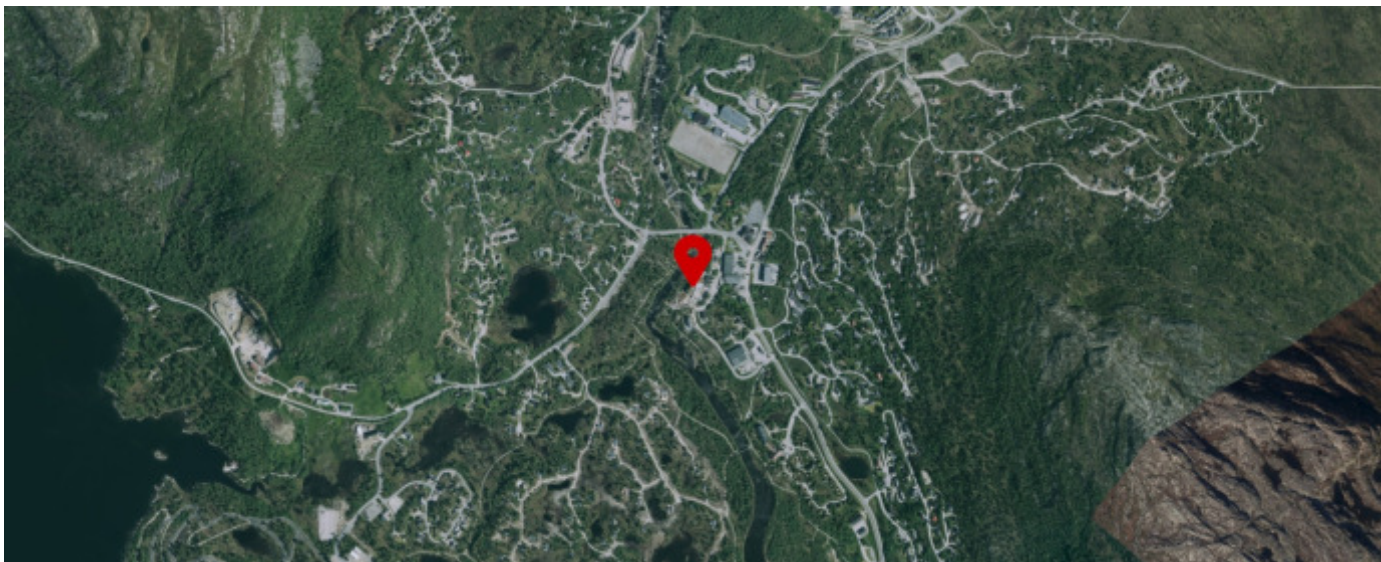
Skøytebane	6 min
Hovden Badeland	8 min
Rafting Hovden	14 min
Hovden Langrennsarena	24 min

Sport

Hovden idrettsplass Aktivitetsshall, fotball	5 min 0.4 km
Fjellgardane nærmiljøanlegg Ballspill	8 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Hovden Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Coop Extra Hovden Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 0.4 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 Kristiansand sentrum 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



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, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
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, persiennor** 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 lypærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

- Addo Sign identifikasjonsnummer: e50fdff2-5468-44e6-ba89-38337ba13e92

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

Selgers signatur

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere



Nina Cecilie Østeby
9578-5993-4-4042809

28.08.2023 08.36

Dokumenter i transaksjonen

Løsøre og tilbehørsliste.pdf

Dette dokumentet



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplett med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Otraveien 54

2. Postadresse *

4755, Hovden i Setesdal

Om boligeier

3. Hovedselger *

Nina Cecilie Østeby

4. E-postadresse hovedselger *

5. Telefonnummer hovedselger *

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

2018/02

8. Har du selv bodd i boligen? *

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

Fritidsbolig - brukt i helger og ferier

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

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

☐ Ja

☒ Nei

Våtrom

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

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Noe tregt avløp i vask på bad uten at rørlegger har funnet noe feil.

Tak, yttervegg og fasade

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

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

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

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

☐

Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drenerør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drenerør og annet arbeid som følge av en skade.

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Sensor på gulvvarme på bad er skiftet en gang i 2020

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Arstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Rør

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

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

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

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

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Sensor for gulvvarme på bad er skiftet av lokal elektriker i 2020

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

*

- ☐ Ja
- ☒ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
- ☐ Nei
- ☐ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

Området er under utbygging. Ingen kjente konflikter eller pålegg

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

*

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, 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.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenheter som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Veldrevet sameie

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrepet

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrepet: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere

 bankID



Nina Cecilie Østeby
9578-5993-4-4042809

30.08.2023 14.24

Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring Otraveien 54.pdf

Dette dokumentet



Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplett med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Tilstandsrapport

📍 Otravegen 54, 4755 HOVDEN I SETESDAL

📖 BYKLE kommune

gnr. 2, bnr. 1326, snr. 7

Areal (BRA): Leilighet 54 m²



Befaringsdato: 04.09.2023

Rapportdato: 07.09.2023

Oppdragsnr.: 18128-1601

Referansenummer: IJ2116

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Gyldig rapport
07.09.2023

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.

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) er ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har taksert tusenvis av eiendommer helt siden 1995. Flere av Kristiansands eiendomsmeglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.



Fagområder for takstmannen:

- Verditaksering.
- Tilstandsrapport.
- Skjønn

Rapportansvarlig



Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000

BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

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

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, utvendig er enkelte ting kommentert for ordens skyld. Leiligheten er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig har torvtak, takrenner og beslag normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Villmarkskledning er i bra stand. Rekkverk ved balkong er iht. krav. Ytterdører og vinduer er i bra stand.

Innvendig er dusjkabinett og elektrisk vifte på bad en god løsning mht. fukt. Hulltaking ble utført i vegg inn til bad, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. STRAI kjøkkeninnredning er i bra stand, keramisk platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Rørøpplaget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i rørskap på bad. V.v.-bereder er fra byggetid og er på 115 liter. Elektrisk til oppvarming.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern på mobil 919 98000.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
2. etasje	54	54	0	
Sum	54	54	0	

Forutsetninger og vedlegg

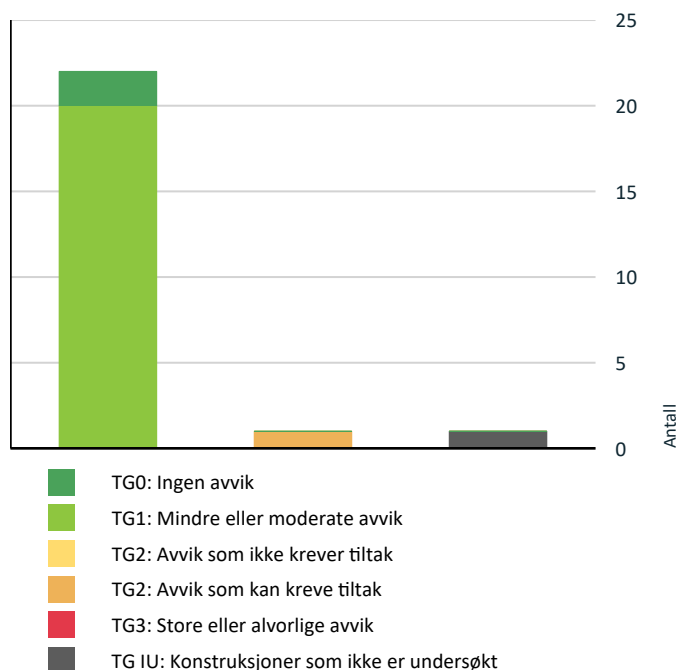
Lovlighet

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 1

Torvtak med papp/icopal undertekking, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Nedløp og beslag

1 TG 1

Takrenner og beslag er i bra stand.

Veggkonstruksjon

1 TG 1

Villmarkskledning er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Takkonstruksjon/Loft

1 TG IU

Saltak, konstruksjonen er ikke kontrollert.

Vinduer

1 TG 1

Vinduer er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vindusglass som er eldre enn 5 år er utgått på garantien.

Dører

1 TG 1

Ytterdører er i bra stand.



Inngangsdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TG 1

Terrasse er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Rekkverk er iht. krav.

INNENDIG

Overflater

1 TG 1

Overflater gulv:

Gang: Fliser.

Soverom: Parkettgulv.

Bad: Fliser.

Stue/kjøkken: Parkettgulv.

Spisestue: Parkettgulv.

Soverom: Parkettgulv.

Forbehold om feil må tas.

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 1

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 10 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i spisestue, avvik i rommet var 8 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 5 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Radon

1 TG 0

Det er ventilert parkeringskjeller under bygget, radonmåling ikke relevant.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

1 TG 1

Malt tak og fliser på vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.



Kursoversikt til røropplegget.



Kontrollskap for røropplegget.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Kontrollskap for røropplegget er montert i rommet.

Baderomsinnredningen er i bra stand.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk vifte er montert i rommet, dette er en god løsning mht. fukt.

Luftespalte er etablert i dørterskel.



Elektrisk vifte er montert i rommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og kjøkken, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Tilstandsrapport



Hulltaking i vegg inn mot bad.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

STRAI kjøkkeninnredning er fra byggetid og er i bra stand, enkelte småmerker på skapfronter.

Keramisk platetopp er montert.



Avtrekk

TG 1

Ventilator er i bra stand.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Rørøppegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i rørskapet.

Kontrollskap for rørøppegget er montert i bad, kursoversikt er montert.

Avløpsrør

TG 1

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

Varmesentral

TG 1

Elektrisk til oppvarming.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

V.v.-bereder er fra byggetid og er på 115 liter.

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt, samsvarserklæring og sluttkontroll for utførte el. arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet.

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)
2011

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

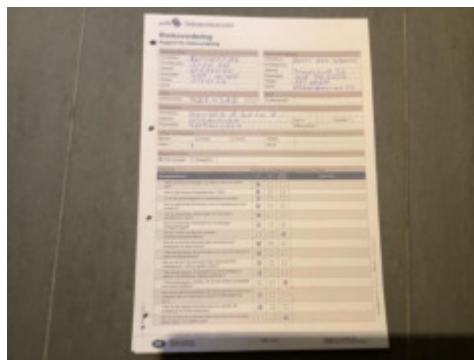
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Samsvarserklæring.



Risikovurdering.



Kursoversikt.

Tilstandsrapport



Byggegrunn

Støpte fundamenter antas å stå på fjell/sprengt fjellmasse. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da det krever oppgraving og langvarige målinger.

Branntekniske forhold

! TG 0

Brannvarslingsanlegg er montert i bygget/leiligheten.

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



TOMTEFORHOLD

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	54	54	0	Gang , Soverom , Bad , Stue/kjøkken , Spisestue , Soverom 2	
Sum	54	54	0		

Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål:

Gang: 3,5 m2
Soverom 1: 6,4 m2
Bad: 5 m2
Stue/kjøkken: 19,5 m2
Spisestue: 7,2 m2
Soverom 2: 8,2 m2

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA):

Kjellerbod: 10 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2023	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Nøkkeloppdrag	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4222 BYKLE	2	1326		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Otravegen 54							
Hjemmelshaver							
Østeby Nina Cecilie							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2023	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	05.09.2023	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	04.09.2023	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	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 befaringsstidspunktet. 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/IJ2116>

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



Bykle kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/1326/0/7
Adresse: Otravegen 54
Dato: 14.08.2023
Målestokk: 1:500



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	



©Norkart 2023

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.



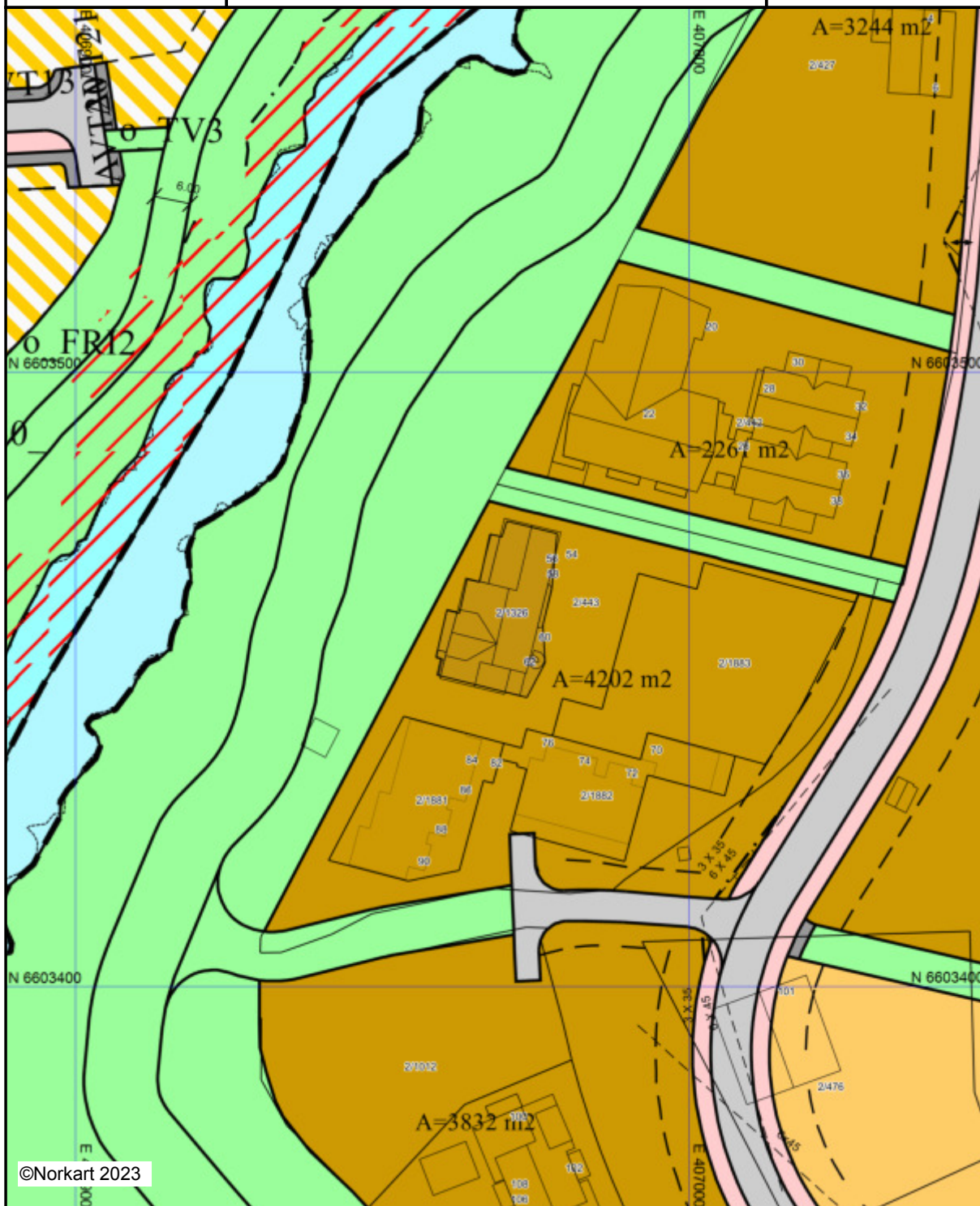
Bykle kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1326/0/7
Adresse: Otravegen 54
Dato: 14.08.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Reguleringsbestemmelser

Områdereguleringsplan for Hovden sentrum

HOVDEN SENTRUM (PlanID): 201407

BYKLE KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 16.07.15.

Revidert: 07.06.16, 07.11.16, 21.11.16, 24.06.21, 02.09.2021, 29.08.2022

§ 1. GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for planområdet som er vist med planens begrensning på plankartet. Arealene innenfor planområdet er satt av til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg pbl § 12-5. 1.

Boligbebyggelse A10_1 – A10_2, B1 – B3, BL1, BL5

Fritidsbebyggelse BFR1 – BFR3

Sentrumsformål BS1 – BS11

Næringsbebyggelse BN1

Energianlegg BE

Bolig/Forretning/Kontor BKB1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5. 2

Veg SV1

Kjøreveg SKV1 – SKV10, V1, V2, V4, V9

Fortau SF1-SF2

Torg ST1

Gang – sykkelveg SGS1 – SGS9, SGS11-SGS15, SGS17

Annen veggrunn – teknisk anlegg SVT1 – SVT29

Annen veggrunn – grøntareal

SVG1 – SVG2

Grønnstruktur § 12-5. 3

Grønnstruktur G1 – G4, G13

Turveg GTD1 – GTD3, TV1

Friområde GF1 – GF7

Landbruks., natur og friluftsområder § 12-5.5

Frilufts formål LF1 – LF2

Bruk og vern av sjø og vassdrag §12-5.6

Friluftsområde i sjø og vassdrag VV1

Hensynssoner § 12-6

Sikringssone

Frisikt H140_1

Støysoner

Støysone – rød sone ihht. T-1442 H220_1

Støysone – gul sone ihht. T-1442 H210_1

Faresoner

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370_

Båndleggingssone

§ 2. FELLES BESTEMMELSER.

2.1 Generelt

2.1.1 Utbygging vest for dagens Rv.9 kan skje selv om Rv.9 ikke er lagt utenom, men da med trafikk i gjennom sentrum. Utviklingen på BS7 krever at dagens bensinstasjon flyttes til området BN1.

Utvikling av området BS8 kan bygges med dagens vegløsning i gjennom sentrum.

Undergang/kulvert for SGS11 – SGS12 under Rv.9 nord i planområdet kan bygges selv om Rv.9 ikke legges om. Undergangen/kulverten er tilpasset nåværende Rv.9 og planlagt Rv.9.

2.1.2 Eksisterende tur- og skiløyper kan benyttes fram til ny samleveg (SKV2) med tilhørende anlegg er bygget ut mot vest over Otra. Deretter skal tur- og skiløyper etableres på områdene GTD1 og GTD3.

2.1.3 På områdene BS2 – BS3 skal det sikres arealer til fri ferdsel for allmenheten til Otra(GF2).

2.1.4 Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjonen av de berørte automatisk fredete kulturminnene – id 91870, 91906, 91933, 91965, 91998, 92009, 92039, 92042, 98875 og 99029 (kullgroper) – som er markert som bestemmelsesområde nr. #14, #16, #12, #15, #6, #2, #4, #5, #13 og #1 i plankartet.

2.2 Estetikk

2.2.1 De estetiske utformingene skal følge Bykle kommunes gjeldende byggeskikkveileder. I forbindelse med rammeløyve skal byggeskikk avklares og godkjennes av planutvalget.

2.2.2 Ved søknad om rammeløyve skal det skal utarbeides illustrasjoner, fotomontasjer og/eller 3D modell som viser tiltaket sett i forhold til omkringliggende bebyggelse/terreng, fremtredende siktlinjer og bakkeplanstandpunkt. Fargesetting og materialbruk skal godkjennes i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

2.3 Byggegrense

Byggegrensen for SKV1 er 30 m målt fra midtlinjen i kjørebanelen, som vist på plankartet. Inntil det foreligger ferdigattest på kjørevei SKV1, gjeld byggegrensen på 15 meter målt fra midtlinjen i kjørebanelen for kjøreveg SKV8. For øvrige formål er byggegrense vist på plankart.

2.4 Parkering

2.4.1 Det skal regnes 20 m² pr biloppstillingsplass.

2.4.2 Det skal være minst 2 HC-plass i hvert bygg eller 10% av det totale antall parkeringsplasser. Det gjelder ikke for område A10_2.

2.4.3 Parkeringskjeller skal ikke inngå i beregnet T.BRA eller BYA.

2.4.4 Krav til parkering i kjeller kan innfris ved at disse etableres i tilgrensede parkeringskjeller ved tinglystavgift.

2.5 Teknisk

Utforming av nye veger, gang- og sykkelveg med tilhørende anlegg på planområdet skal etableres i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker.

2.6 Universell utforming

Stigninger skal ikke være brattere enn 5% og nivåsprang skal ikke overskride 2 cm der dette er dokumentert gjennomførbart. Prinsipielt skal det etableres taktile lederlinjer hvor kontraster skal

være på minimum 0.3K der dette er hensiktsmessig i forhold til vinterforhold og vedlikehold.

2.7 Automatisk fredede kulturminner

Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune v/ kulturminnevern, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

§3. REKKEFØLGEKRAV

3.1 Dagens byggegrense og avkjøreselskrav fra Statens Vegvesen gjelder frem til ny Rv.9 med kryss er lagt om.

3.2 Før det gis rammetillatelse til bygg og anleggsarbeid skal det foreligge godkjent teknisk plan for det aktuelle området. Tekniske planer for vann, kloakk, overvann og veger skal være godkjent av kommunens driftsenhet før det gis tillatelse til tiltak for disse anleggene.

3.3 Før det gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor område A10_1, A10_3 og SKV1 med tilhørende anlegg (omlegging av Rv 9), skal det foretas arkeologisk utgraving av kulturminner markert som bestemmelsesområder, jf. reguleringsbestemmelsene 5.1 og 6.1

3.4 Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for boligfeltene (A10_1 – A10_2) før det kan sendes inn byggesøknad for bygg og anlegg på områdene.

3.5 Tekniske planer for riksvegnettet skal godkjennes av Statens vegvesen.

3.6 Før det gis tillatelse til nye tiltak på område BS7 skal det være gjennomført undersøkelser som viser et eventuelt omfang og betydning av forurensning i grunnen etter kapittel 2 i forurensningsforskriften.

3.7 Før det gis brukstillatelse til nye tiltak innenfor BS4 skal friområde GF1 opparbeides, jf. reguleringsbestemmelsene 7.3.

3.8 Før det gis tillatelse til nye tiltak innenfor BS4 skal torgareal ST1 være sikret gjennomført.

§ 4.0 Krav om rammesøknad

4.1 Det er krav til rammesøknad på alle områdene regulert til bebyggelse og anlegg. Rammesøknad skal vise den totale arealutnyttelsen. På bakgrunn for denne rammetillatelsen kan det gis igangsettingstillatelse for deler av området. Rammetillatelsen skal vise hvordan etappevis utbygging kan gjennomføres i forhold til allerede etablerte areal- og bygningsmasse.

4.2 Rammesøknad skal vise tomtedeling, byggenes plassering og høyder, utearealer/lekearealer, felles/privat parkering, snø opplag, varelevering og publikumsadkomst til torg, avkjørsler og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, innendørs/utendørs lagring, teknisk infrastruktur og renovasjonsløsning.

4.3 Ved rammesøknad skal det også utarbeides utomhusplan for alle områdene. Utomhusplanen skal bl.a. vise bearbeiding av terreng, arealdisponering, beplantning og forslag til utrustning / møblering av lek- og rekreasjonsareal, overganger mellom områder, støyskjerming, sikringsgjerdet, murer med mer.

I område A10_2 er det ikke krav om rammesøknad for endring av eksisterende bebyggelse.

§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5.1)

5.1 Boligbebyggelse, A10_1

5.1.1 Innenfor området tillattes det etablering av konsentrert boligbebyggelse i form av flermannsbolig/boligblokk med minimum 8 boenheter.

5.1.2 Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller. Maks mønehøyde er 12,5m.

Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal ha pulttak eller saltak.

5.1.3 Det skal etableres minimum 1 ½ parkeringsplass per boenhet.

5.1.4 Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 40%.

5.1.5 Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen innenfor areal avsatt til boligbebyggelse, A10_1, skal det foretas arkeologisk utgravning av følgende berørte automatisk fredete kulturminner – id 99078 (jernvinneanlegg), 98874, 99060, 99378 (kullgroper) og 213539 (tuft), som er markert som Bestemmelsesområde #7, #11, #9, #8, og #10 i plankartet.

Reguleringsbestemmelsene gjelder også for tiltak i konflikt med jernvinneanlegget id 99078 – som er markert som bestemmelsesområde #7 – innenfor reguleringsformålet A10_1, A10_3 og SGS13.

Det skal tas kontakt med Aust-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

5.1.6 For område A10_1 og A10_3 skal det anlegges felles leikeplass etter kommunens retningslinjer.

5.2 Boligbebyggelse, A10_2

5.2.1 Innenfor område tillattes det etablering av frittliggende eneboliger/flermannsbolig.

5.2.2 Ny bebyggelse tillattes etablert i 2 etasjer og skal ha pulttak eller saltak.

5.2.3 Utnyttelsesgrad for hver enkelt boligtomt innenfor området er maks BYA= 40 %. Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser per boenhet. Garasje telles som 1 parkeringsplass.

5.2.4 Maks BYA per garasje er 50 m². Farge/form på garasjen skal være lik tilhørende boligbebyggelse.

For område A10_2 skal det anlegges lekeplass etter kommunens retningslinjer. Denne skal benyttes av område A10_1 og A10_2.

5.3 Boligbebyggelse, A10_3

Innenfor området tillattes det etablering av konsentrert boligbebyggelse i form av flermannsbolig/boligblokk med minimum 8 boenheter. 50 % av boenheten skal være universelt utformet.

5.3.1 Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller. Maks mønehøyde er 12,5m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal ha pulttak eller saltak.

5.3.2 Det skal etableres minimum 1 ½ parkeringsplass per boenhet.

5.3.3 Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 40%.

5.4 Boligbebyggelse, B1 – B3, BL1, BL5

5.4.1 Områdene er regulert for boligbebyggelse.

5.4.2 Disse områdene følger gjeldende reguleringsbestemmelser og krav i tilgrensende reguleringsplan for Stussli. For nye tiltak under støysone, skal reguleringsbestemmelser i §§10.4 og 10.5 følges.

5.5 Fritidsbebyggelse, BFR1 – BFR3

5.5.1 Innenfor området tillattes det etablering av konsentrert fritidsboligbebyggelse i form av blokkbebyggelse.

5.5.2 Innenfor område BFR1 skal ny fritidsboligblokkbebyggelse etableres med minimum 20 boenheter. Det tillattes etablering av maks 40 boenheter totalt på området.

5.5.3 Innenfor område BFR2 skal ny fritidsboligblokkbebyggelse etableres med minimum 8 boenheter. Det tillattes etablering av maks 20 boenheter totalt på området.

5.5.4 Innenfor område BFR3 skal ny fritidsboligblokkbebyggelse etableres med minimum 20 boenheter. Det tillattes etablering av maks 50 boenheter totalt på området.

5.5.5 Tillatt bebygd areal på områdene skal ikke overstige %BYA = 50%. Gjesteparkeringsplasser i dagen medregnes ikke i utnyttelsen.

5.5.6 Ny bebyggelse tillattes etablert inntil 4 etasjer + parkeringskjeller. 4.etasje skal være tilbaketrukket. Maks mønehøyde er 14m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Høyde topp gulv 1. etasje skal være +/- 0,5 m fra gjennomsnittlig veghøyde langs det aktuelle området. Ny bebyggelse på områdene BFR1-BFR3 kan ha saltak eller pulttak.

5.5.7 Det skal etableres 1 parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet. I tillegg skal det etableres ½ gjesteparkeringsplass per boenhet. Gjesteparkering kan være i dagen, i parkeringskjeller eller en kombinasjon av disse.

5.6 Sentrumsformål, BS1 – BS11

Områdene er regulert til sentrums formål.

5.6.1 BS1

5.6.1.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsbolig leiligheter, utleieleiligheter, forretning og kontor.

5.6.1.b Ny bebyggelse tillattes etablert inntil 4 etasjer + parkeringskjeller. 4.etasje skal være tilbaketrukket. Maks mønehøyde er 14m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Høyde topp gulv 1.etasje skal være +/-0,5m fra gjennomsnittlig veg høyde langs det aktuelle området. Ny bebyggelse skal ha pulttak eller saltak.

5.6.1.c Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 50%. Gjesteparkeringsplasser for leiligheter- og parkeringsplasser for næringsareal i dagen medregnes ikke i utnyttelsen. Andel til forretning/kontor i 1.etasje skal være minimum BRA= 200 m² og skal være rettet mot Otravegen.

5.6.1.d Det tillattes etablering av maksimalt 30 boenheter.

5.6.1.e For ny bebyggelse skal det etableres 1 parkeringsplass per 25 m² BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen og skal være allmenn tilgjengelig. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet.

5.6.2 BS2

5.6.2.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsbolig leiligheter, utleieleiligheter, forretning og kontor.

5.6.2.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 4 etasjer + parkeringskjeller. 4.etasje skal være tilbaketrukket. Maks mønehøyde er 14m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Høyde topp gulv 1.etasje skal være +/-0,5m fra gjennomsnittlig veg høyde langs det aktuelle området. Ny bebyggelse skal ha saltak eller pulttak.

5.6.2.c Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 50%. Gjesteparkeringsplasser for leiligheter- og parkeringsplasser for næringsareal i dagen medregnes ikke i utnyttelsen. Andel til forretning, kontor i 1. etasje skal være minimum BRA= 300 m² og skal være rettet mot Otravegen.

5.6.2.d Det tillattes etablering av maksimalt 50 boenheter.

5.6.2.e For ny bebyggelse skal det etableres 1 parkeringsplass per 25 m² BRA næringsareal.

Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen og skal være allmenn tilgjengelig. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet.

5.6.3 BS3

5.6.3.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsbolig leiligheter, utleieleiligheter, forretning og kontor

5.6.3.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 4 etasjer + parkeringskjeller. 4.etasje skal være tilbaketrukket. Maks mønehøyde er 14m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Høyde topp gulv 1.etasje skal være +0,5m fra gjennomsnittlig veg høyde langs det aktuelle området. Ny bebyggelse skal ha pulttak eller saltak.

5.6.3.c Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 50%. Gjesteparkeringsplasser for leiligheter- og parkeringsplasser for næringsareal i dagen medregnes ikke i utnyttelsen. Andel til forretning/kontor i 1. etasje skal være minimum BRA= 200 m² og skal være rettet mot Otravegen.

5.6.3.d Det tillattes etablering av maksimalt 20 boenheter.

5.6.3.e For ny bebyggelse skal det etableres 1 parkeringsplass per 25 m² BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen og skal være allmenn tilgjengelig. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet.

5.6.4 BS4

5.6.4.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsbolig leiligheter, utleieleiligheter, forretning og kontor.

5.6.4.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 4 etasjer + parkeringskjeller. 4.etasje skal være tilbaketrukket. Maks mønehøyde er 14m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Høyde topp gulv 1.etasje skal være +0,5m fra gjennomsnittlig veg høyde langs det aktuelle området. Ny bebyggelse skal ha saltak eller pulttak.

5.6.4.c Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 50%. Gjesteparkeringsplasser for leiligheter- og parkeringsplasser for næringsareal i dagen medregnes ikke i utnyttelsen. Andel til forretning/kontor i 1. etasje skal være minimum BRA= 200 m² og skal være rettet mot Otravegen.

5.6.4.d Det tillattes etablering av maksimalt 30 boenheter.

5.6.4.e For ny bebyggelse skal det etableres 1 parkeringsplass per 25 m² BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen og skal være allmenn tilgjengelig. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet.

5.6.5 BS5

Egen plan / vedtak gjelder for området.

5.6.6 BS6

5.6.6.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsboligleiligheter, utleieleiligheter, forretning og kontor.

5.6.6.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 2 etasjer. Maks mønehøyde er 10 m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal ha saltak eller pulttak. Ny bygningsmasse skal tilpasses bygningsmasse på området BS5 (Hovdetun) med arkitektur, utforming, farge- og materialvalg.

5.6.6.c For området gjelder T.BRA=2200 m². I 1. etasje skal det være forretning eller/og kontor.

5.6.6.d Det tillattes etablering av maksimalt 8 boenheter på området.

5.6.6.e Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet. Parkeringsdekningen for fritidsboligleiligheter skal løses i parkeringskjeller eller ved tinglyste avtale om parkering på tilgrensende eiendommer.

5.6.7 BS7

5.6.7.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for hotell med bevertning, kommersielle utleieleilighet- og private fritidsboligleiligheter.

5.6.7.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller. Maks mønehøyde er 12,5m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal ha saltak eller pulttak.

5.6.7.c Hotelldelen skal ha et areal på minimum BRA=1000 m², hvorav det skal være minimum 20 stk. hotellrom. Hotellrom-/sengeplasser skal ha et areal på minimum BRA=600 m², resterende bebyggelse for hotell med bevertning skal ha et areal på minimum BRA=400 m². Det skal bygges minimum 10 leiligheter som skal knyttet til hotellet som utleieenheter. Resterende bygningsmasse tillattes etablert som private fritidsbolig leiligheter. 50% av disse skal være utleieleiligheter.

5.6.7.d Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass per hotellrom og per utleieleilighet. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass per fritidsboligleilighet. Parkeringsdekningen skal løses i parkeringskjeller.

5.6.7.e For hotellvirksomheten tillattes det etablering av åtte gjesteparkeringsplasser i dagen. To av parkeringsplassene skal være dimensjonert som HC-parkering.

5.6.8 BS8

5.6.8.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsboligleiligheter, utleieleiligheter, forretning, kontor og næringsbasert tjenesteyting/bevertning.

5.6.8.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller. Maks mønehøyde er 12,5m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal ha pulttak eller saltak.

5.6.8.c For området gjelder T.BRA=2500 m². Andel til forretning, kontor eller næringsbasert tjenesteyting/bevertning i første etasje (1.) skal være minimum BRA=200 m² og skal være rettet mot hovedtorg ST1.

5.6.8.d Det skal etableres 1 parkeringsplass per 50 m² BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass per leilighet. Parkeringsdekningen for fritidsboligleiligheter skal løses i parkeringskjeller.

5.6.9 BS9

5.6.9.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsboligleiligheter, utleieleiligheter, forretning, kontor og næringsbasert tjenesteyting/bevertning.

5.6.9.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller. Maks mønehøyde er 12,5m. Høyde

måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal ha saltak eller pulttak. For

utvidelse/etablering av tilbygg skal ny bygningsmasse tilpasses eksisterende bygning med arkitektur, utforming, farge- og materialvalg.

5.6.9.c For området gjelder T.BRA=4000 m².

5.6.9.d I første etasje tillates kun forretning, kontor eller næringsbasert tjenesteyting/bevertning. I andre og tredje etasje tillattes fritidsbolig leiligheter.

5.6.9.e Det er beregnet etablering av maksimalt 18 fritidsbolig boenheter på området.

5.6.9.f Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass per boenhet/leilighet. Parkeringsdekningen for fritidsboligleiligheter skal løses i parkeringskjeller eller ved tinglyste avtale om parkering på tilgrensende eiendommer. Det skal være innvendig inngang til p-kjeller som er åpen for allmenheten i direkte tilknytning til forretning.

5.6.10 BS10

5.6.10.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsboligleiligheter, utleieleiligheter, forretning, kontor og næringsbasert tjenesteyting/bevertning.

Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller. Maks mønehøyde er 12,5m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal ha saltak eller pulttak.

5.6.10.b For området gjelder T.BRA=3500 m². I første etasje (1.) tillates kun forretning, kontor eller næringsbasert tjenesteyting/bevertning.

5.6.10.c Det tillattes etablering av maksimalt 20 fritidsbolig boenheter på området.

5.6.10.d Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass per boenhet/leilighet. Parkeringsdekningen for fritidsbolig leiligheter skal løses i parkeringskjeller eller ved tinglyste avtale om parkering på tilgrensende eiendom.

5.6.11 BS11

5.6.11.a Egen plan / vedtak gjelder for området

5.6.11.b Ved ny bebyggelse gjelder utforming og bestemmelser for BS10.

5.7 Næringsbebyggelse, BN1

5.7.1 Området er regulert for bussterminal/rutebilstasjon, bensinstasjon, forretning/næring med plasskrevende handel.

5.7.2 Kommunen kan godkjenne nødvendige tilleggskomster fra SKV4 og SKV2 som er nødvendige for salg og drift fra bygningsmassen.

5.7.3 Ny bebyggelse tillattes etablert i 2. etasjer. Maks mønehøyde er 8 m.

5.7.4 Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 100%. Dette er inkludert holdeplass for tunge kjøretøy, parkeringsplasser og utelagring i dagen.

5.7.5 Byggesøknad skal vises snumulighet for vogntog og buss som fellesskapsløsninger på området.

5.7.6 Utelagring, holdeplass for tungekjøretøy og parkeringsplasser på sørlige del av området skal skjermes mot adkomstveg/fritidsboligbebyggelse (SKV4/BFR1).

5.8. Energianlegg, BE

Innenfor området tillates oppført netstasjon. Maks BYA er 12 m². Bygningen skal ha saltak. Maksimal møne- og gesimshøyde er henholdsvis 3,0 m. og 2,5 m. Høyde måles fra planert terreng.

5.9 Bolig/forretning/kontor, BKB1

5.9.1 I området tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kombinert formål bolig, forretning og kontor

5.9.2 Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige TBRA = 2000 m² inkludert parkering i dagen.

5.9.3 Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller og skal ha saltak eller pulttak. Maks mønehøyde er 10 m over planert terreng. Høyde topp gulv 1.etasje skal være +/-0,5m fra gjennomsnittlig veg høyde langs området.

5.9.4 Minimum 20% av parkeringen er forutsatt etablert i parkeringskjeller

5.9.5 Det skal etableres 1 parkeringsplass per 50 m² BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen. Det skal etableres 1 parkeringsplass per 50 m² BRA boligareal. Det skal også anlegges 1 gjesteparkingsplass per boenhet.

§6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5.2)

6.1 Veg, SV1

6.1.1 Området er regulert for etablering av adkomstveg.

6.1.2 Adkomstveg skal prosjekteres og dimensjoneres etter veg klasse A1 og etableres med 5 m veggbredde inkl. veg skulder.

6.1.3 Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen for omlegging av ny riksvei 9 utenom Hovden sentrum skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet – id 92001 (gravrøys) som er markert som bestemmelsesområde #3 i plankartet. Det skal tas kontakt med Aust-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

6.2 Kjøreveg, SKV1 – SKV10, V1, V2, V4, V9

6.2.1 Områdene er regulert for eksisterende og/eller etablering av nye kjøreveger. På planområdet skal det anlegges kjøreveger og tilhørende infrastruktur som vist i planen og ellers etter Statens vegvesen sine håndbøker.

6.2.2 Kjøreveg SKV1 (Rv.9) skal etableres etter veg klasse H1 med tilhørende rundkjøring. Ny omlagt veg skal tilpasses eksisterende kjøreveg ved sammenkobling.

6.2.3 Kjørevegene SKV2, SKV3, SKV5 skal etableres etter veg klasse Sa2. Ny veg skal tilpasses eksisterende kjøreveg ved sammenkobling.

6.2.4 Kjørevegene SKV6 er regulert for eksisterende samleveg.

6.2.5 Kjørevegene SKV4, SKV7, SKV8, SKV9, SKV10 skal etableres som adkomstveg etter veg klasse A1. Ny veg skal tilpasses eksisterende kjøreveg ved sammenkobling.

6.2.6 Kjøreveg V1, V2, V4, V9 er regulert for adkomstveg.

6.3 Fortau, SF1-SF2

6.3.1 Områdene er regulert for eksisterende- og/eller etablering av nytt fortau.

6.4 Torg, ST1

6.4.1 Torget skal etableres som et til daglig bilfritt uteoppholdsareal, aktivtetsareal og areal for arrangementer. Torget skal ha en parkmessig utforming og aktiviteter særlig rettet mot barn og unge tilpasset for både sommer og vinterbruk.

6.4.2 Det tillattes bygningsmasse knyttet servering og annen service som naturlig er en del av torget. Det kan etableres servicebygg i en eller flere enheter med totalt BYA= 400 m². Servicebyggene skal ha maks mønehøyde 4m fra bakke nivå. Bygningsmasse for gangadkomst til parkeringskjeller under hovedtorg (ST1) tillattes.

6.4.3 Tilstøtende eiendommer kan benytte torgarealet ut fra sin bygning til salg/servering og utstilling. Permanente sesongmessige tiltak må byggesøkes.

6.4.4 Torget skal tilrettelegge for at alle forretninger, salg og utesteder har en naturlig inn- og utgang til torget.

6.4.5 Det skal utarbeides en samlet situasjonsplan for torget som viser felles materialbruk, belegg, aktivtetsarealer, grønnstruktur, lyssetting m.m. Planen skal også vise de parkmessige løsningene for sosiale soner og møteplasser. Lekeareal for barn skal også vises i planen. Det skal opparbeides en større lekeplass på torget. Torgplanen skal også vise sommer- og vintervedlikeholdsarealer som f.eks. adkomstmuligheter for brøyting.

6.4.6 Under torgareal er det etablert parkeringsareal. Dette tillattes utvides.

6.5 Gang- og sykkelveg, SGS1 – SGS14, SGS16 – SGS17

6.5.1 Områdene er regulert for eksisterende- og/eller etablering av nye gang- og sykkelveger.

6.5.2 Nye gang- og sykkelveger skal opparbeides i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker og skal ha 3 m planeringsbredde for asfaltdekke og 0,25 m grusskulder ut mot grøft.

6.6 Annen veggrunn teknisk anlegg, SVT1 – SVT29

6.6.1 Områdene SVT (annen veggrunn-teknisk) skal benyttes som tilhørende areal for grøfter, sideområder, skråninger, skjæring, fylling og andre tilhørende anlegg knyttet til vegformål.

6.6.2 Arealene skal bearbeides slik at de får en naturlig utforming, med jevne og avrundede overganger til eksisterende terreng.

6.7 Annen veggrunn – grøntareal, SVG1 – SVG3

6.7.1 Områdene SVG1 – SVG3 (annen veggrunn-teknisk) skal benyttes som tilhørende areal for grøfter, sideområder, skråninger, skjæring, fylling og andre tilhørende anlegg knyttet til vegformål.

6.7.2 Arealene skal bearbeides slik at de får en naturlig utforming, med jevne og avrundede overganger til eksisterende terreng. Arealene skal revegeteres.

6.8 Parkering, SPA1 – SPA3

6.8.1 Områdene SPA1 – SPA4 er regulert for parkeringsplass.

6.8.2 SPA2 – SPA3 er korttidsparkering for handel i BS5, BS6 og BS9.

§7. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5.3)

7.1 Grønnstruktur, G1 – G4, G13

7.1.1 Grønnstruktururområdene er offentlige områder for allmenn ferdsel.

7.1.2 Innenfor områdene kan nødvendig skjøtsel og tynning av skog og vegetasjon tillates.

7.1.3 Innenfor område G1 kan det anlegges turløype på inntil 3 m bredde. Skuldre, fyllinger og skjæringer etter utførte tiltak skal tilføres vekstmasse og tilsåes når de er etablert.

7.1.4 Tekniske anlegg som trafoer, ferdelingsskap, brønner, ledningstraseer osv kan etableres innenfor området.

7.1.5 Område G13 følger gjeldende reguleringsbestemmelser og krav i tilgrensende reguleringsplan for Stussli.

7.2 Turveg, GTD1 – GTD3, TV1

7.2.1 På områdene kan det anlegges tur- og skiløyper med tilhørende grøfter, skjæringer, støttemurer og annen tilhørende infrastruktur som f.eks. jordkabel og belysning.

7.2.2 Tur – og skiløyper skal ellers følge gjeldende retningslinjer i Kommuneplanen for Bykle kommune.

7.2.3 I planskilt kryss for samleveg SKV2 tillates det etablering av kulvert/bro på områdene GTD1 og GTD3.

7.2.4 Tekniske anlegg som ferdelingsskap, brønner, ledningstraseer, VA osv. kan etableres innenfor områdene.

7.2.5 Området GTD2 kan brukes som driftsveg for kommunal teknisk virksomhet.

7.2.6 Turvegene er offentlige områder for allmenn ferdsel.

7.3 Friområde, GF1 – GF7

7.3.1 Friområdene er offentlige og for allmenn ferdsel.

7.3.2 Innenfor områdene skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares.

7.3.3 Innenfor områdene kan nødvendig skjøtsel og tynning av skog og vegetasjon tillates.

7.3.4 Innenfor område GF3 kan det anlegges turløype.

7.3.5 Tekniske anlegg som trafoer, ferdelingsskap, brønner, ledningstraseer osv. kan etableres innenfor området. Skuldre, fyllinger og skjæringer etter utførte tiltak skal tilføres vekstmasse og tilsåes når de er etablert.

7.3.6 Det kan også etableres enkle tiltak som benker, grillplass eller lignende.

7.3.7 Aktivitetsanlegg tilknyttet elva Otra som fiskeplasser og vannaktiviteter kan etableres etter godkjenning fra vassdragsregulanten.

§ 8. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT, SAMLET ELLER HVER FOR SEG (pbl § 12-5.5)

8.1 Friluftets formål, LF1 – LF2

8.1.1 Områdene LF1 – LF2 er regulert for friluftets formål.

8.1.2 Innenfor områdene LF1 kan nødvendig skjøtsel av skog og vegetasjon tillates, men inn mot elver/bekker/vassdrag skal det være en buffersone og her tillates det ikke flatehogst.

8.1.3 Tekniske anlegg som trafoer, ferdelingsskap, brønner, ledningstraseer osv. kan etableres innenfor

områdene LF1.

8.1.4 Innenfor området LF1 tillattes eksisterende tur- og skiløyper ihht til kommuneplanen til ny samleveg (SKV2) med tilhørende anlegg vestover skal etableres.

§9. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 12-5.6)

9.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1

9.1.1 Områdene er regulert for frilufts formål.

9.1.2 Området skal holdes åpent for fri ferdsel for allmenheten og egnede vannaktiviteter.

§ 10. HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

10.1 Sikringsone – frisikt, H140_1

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over tilstøtende vegbane. Bygninger, anlegg, busker, trær og gjerder og lignende som kan hindre sikten i frisiktsonene er ikke tillatt.

10.2 Faresoner – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler), H370_1

10.2.1 110 kV - Det tillates ikke bygging nærmere enn 8 meter fra høyspentlinjas senterlinje. Linje kan flyttes eller legges i bakken i hht enhver tids gjeldende regler og vilkår. Hvis man ønsker å legge om høyspentledning i bakken, frafaller kravet om hensynssone bort for denne høyspentluftledningen.

10.2.2 Innenfor områdene tillattes det ikke etablering av lekeplasser eller sosiale møteplasser.

10.3 Sone med angitte særlige hensyn - Bevaring kulturmiljø, H730_1

Automatisk freda kulturminne (H730_1 – kullgrop) – båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete **kulturminnene** eller framkalle fare for at dette kan skje.

10.4 Støysone – gul sone ihht. T-1442, H210_1

Innenfor rød støysone tillates ikke bruksformål som er støyfølsom.

10.5 Støysone – rød sone ihht. T-1442, H220_1 – H220_2

10.5.1 Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasadeelementer som kan åpnes (vinduer, dører og eventuelt ventiler) til rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke Lden overstige 55 dB i en beregningshøyde på minst 1,5 meter over gulv/bakkenivå.

10.5.2 Eksisterende boliger som ut fra utførte støyberegninger ligger i gul støysone skal gis tilstrekkelig

bygningmessige tiltak for innvendig støy i boliger. Støy på uteoppholdsareal skal reduseres ved hjelp av støyvoll med skjerm og ved å legge til rette for uteareal på den delen av tomten som ikke er støybelastet.

VEDTEKTER

for

Sameiet Hovden Å, Bykle kommune

1. Eierne

Gnr. 2, Bnr. i Bykle kommune er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæringen delt opp i følgende seksjoner.

Seksjon nr.	Bod / P-Plass	Formål	Etasje	BRA m ²	Sameiebrøk
Bygg IV					
38		Næring	1.etg.	72,23	72/777
39		Næring	1.etg.	54,16	55/777
40		Næring	1.etg.	54,12	55/777
41		Næring	1.etg.	49,68	50/777
42		Bolig	2.etg.	72,20	72/777
43		Bolig	2.etg.	54,16	55/777
44		Bolig	2.etg.	54,12	55/777
45		Bolig	2.etg.	49,68	50/777
46		Bolig	3.etg.	91,37	92/777
			+ loft		
47		Bolig	3.etg.	85,22	85/777
			+ loft		
48		Bolig	3.etg.	73,86	74/777
			+ loft		
49		Bolig	3.etg.	61,68	62/777
			+ loft		
12 stk				772,48	777 / 777

Det er felles kjeller med boder i sameiet, disse blir fordelt av sameiet og kan ikke selges.

Denne eiendommen – Bygg 4, er utskilt fra Gnr 2, Bnr 443. (Se situasjonskart) Alle 4 bygningskropper skal utskilles fra 2/443 og det resterende området er felles for alle 4 bygg inklusiv parkeringskjeller. Bygg 5 på 2/442 har adkomstrett til parkeringskjeller for så å kjøre inn i egen parkeringskjeller.

Eierandelen og deltagerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for sameierne i forbindelse med driften av eiendommen.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten med den enkelte samt oppdelingsbegjæring og gjeldende husordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltagere.

Overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

2. Alminnelige Bestemmelser

Sameiets virksomhet og forhold mellom sameierne reguleres av disse vedtekter samt gjeldende lov om eierseksjoner av 23.05-1997. med endringer og forskrifter.

3. Område

Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art mv.

Sameierne hefter etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til sin seksjon. Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøtet ved salg, gave, arv bortleie m.v. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameiernes samtykke. De øvrige sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Med hensyn til bruken av seksjonen er den enkelte forpliktet til å følge vanlige regler og god husorden og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte seksjon eller deler av en seksjon kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre og forretningsfører. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått.

5. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sameiebrøken.

I forbindelse med alle kjøp og arbeider som utføres på eiendommen og som gjelder felles forpliktelser skal anbudsprinsippet benyttes.

Hver seksjonseier er ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Tekniske installasjoner som den enkelte sameier ønsker å montere utenfor seksjonen, skal på forhånd godkjennes av sameiet. Dersom det foreligger godkjenning er den enkelte seksjonseier pliktig til å vedlikeholde installasjonen slik at det ikke er til sjanse for sameiet.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

6. Ordensregler / mislighold

Sameierne og eventuelle leietagere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter.

En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere/brukere etter gjentatte muntlig og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene.

7. Sameiernes rett til forandring av egen fasade mv.

Sameiernes må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio- og TV antenner, eller gjøre bygningsmessige forandringer innvendige/utvendig i den utstrekning at det kan komme i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre sameiere. Av hensyn til den felles interesse for en penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning. Det skal være en farge på fasadene og denne fargen blir bestemt av sameiet.

8. Organisering av sameiet

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på alle medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Referat fra styremøtene skal sendes ut til sameierne.

Styret velges av årsmøtet og består av 2 styremedlemmer. Sameiemøte kan også velge vararepresentanter for styremedlemmene. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styremedlem velges av og blant seksjonseierne.

Et av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av det samlede sameiemøte, evt. ved at det valgte styret konstituerer seg selv.

I fellesanliggender representerer styret sameierne. Den daglige virksomhet utøves imidlertid av eventuell forretningsfører. Styret fastsetter forretningsførers godtgjørelse og betingelser forøvrig.

9. Sameiets øverste organ.

Sameiemøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøte er samtlige sameiere. I sameiemøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver bolig-, og eller næring seksjon. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møte,

samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Det ordinære sameiermøte skal:

- behandle årsrapport fra styret
- behandle og godkjenne årsregnskapet
- behandle og godkjenne budsjett
- foreta valg av styre og revisor
- behandle andre saker nevnt i innkallingen

10. Valg

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Endring av vedtekter og likeledes vedtak som vil påføre den enkelte sameier ekstraavgifter på over kr 5.000,- krever 2/3 flertall i sameiermøte.

11. Mislighold av fellesomkostninger.

Dersom en sameier ikke betaler de i sameiermøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler.

Hjemmelshaver til eiendommen er: HOVDEN ELEKTRO AS

Kristiansand den / 2011

for Otratunet AS
ihht firmaattest

Per Arne Kjøstvedt

Arvid Dølsvåg

Ordensregler for Hovden Å

Ordensreglene kommer i tillegg til sameienes vedtekter.

De inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene (leilighetene), bygningsmassen, parkeringskjelleren og fellesarealer inne og ute. Reglene klargjør hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg. Sameierne har ansvar for å gjøre seg kjent med vedtektene og ordensreglene og at disse blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

1. Hovedregel

Ta hensyn til dine naboer! Vi må alle bidra for å få et hyggelig miljø.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal generelt være ro i sameiet mellom klokken 23 og 08. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Husk at noen typer støy lett «går mellom etasjene». Regel om ro gjelder også utendørs. Husk at mange har soveromsvindu ut mot svalgang.

3. Fellesområder og utendørsarealer

Rydding:

Vi har et felles ansvar for at det er ryddig i og rundt sameiet. Barnevogner, sykler, ski, mv. må ikke permanent plasseres på svalgangene, og midlertidig heller ikke plasseres slik at det er til hindrer for vanlig ferdsel.

Røyking:

Røyking er forbudt i innvendige fellesområder inkludert parkeringskjelleren. Røyking må for øvrig heller ikke være til sjenanse for andre. I denne sammenheng er det viktig å tenke på åpne soveromsvinduer mot svalganger.

Avfall:

Sigarettstumper, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra terrassene/ verandaene eller på sameiets fellesareal.

Snø:

Det er et felles ansvar å skuffe snø på fellesområdene. Alle oppfordres til å skuffe verandaen sin regelmessig.

Løsemidler:

Alle må være seg bevisst hvordan de behandler løsemidler. Tenker da spesielt på skirensemidler. Disse er brannfarlige og må kastes i metallbeholder. De avgir også giftige gasser som kan bli et problem i bygg 4 med boder i felles kjeller.

Låse dører:

Alle har et ansvar for å låse dører inn til fellesarealer der det er aktuelt. Tenker spesielt på de 2 kjellerdørene til Bygg 4.

4. Grilling og bålpanner

Det er tillatt å grille på verandaer/terrasser under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill og bålpanner kan benyttes på utvendig fellesareal, men det skal påses at røyk og lukt ikke er til sjenanse for andre beboere.

5. Bygningsmessige arbeider/større installasjoner

Det er fastsatt regler for dette i vedtektene. Slik saker skal uansett styrebehandles.

6. Dugnad

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning. Styret registrerer deltakelse.

7. Parkeringskjeller

- Det er viktig at alle parkerer midt i det oppmerkede feltet siden parkeringsplassene er små.
- Oppbevaring/ hensetting av eiendeler i kjelleren er forbudt utenom spesielle avtaler.

REFERAT FRA ÅRSMØTE 2023

HOVDEN Å – BYGG 4

Tid: torsdag 30. mars 2023 kl. 20

Sted: Google Meet

1. Valg av møteleder
Bente UV
2. Godkjenning av innkalling
Godkjent
3. Valg av referent
Bente UV
4. Valg av sameiere for signering av protokoll
Bente UV og Frank S.
5. Antall stemmer tilstede inkludert fullmakter
Tilstede: 1, 6, 7, 9, 10, 11
Ikke tilstede: 2, 3, 4, 5, 8, 12
Ingen fullmakter
6. Styrets driftsorientering:
 - a) Dugnad ble gjennomført første helgen i juni 2022. Info sendt ut til alle før og etter. Utvendig på bygget ble mye oljet. Vi har nå 2 strøk på alle vegger unntatt den nordlige halv-delen av vest-veggen. Dvs. nord for innhukket.
 - b) Utbygger har fikset kum i hagen, stoppekran og gjerde på ene siden i bakken.
 - c) Vi har enda ikke fått erstatning fra utbygger når det gjelder ødelagte hagemøbler mm.
 - d) Søknad om å få sette opp varmepumpe ble avvist. Dette pga. støy som kan plage naboer. Vi bor jo tett. Dessuten er det mye avrenning fra disse og det gir et isproblem. Det kan også være et problem når det kommer mye snø. Dette er jo ferieboliger og vi er der ikke hele tiden.
 - e) Problemer med brudd i TV-sendinger:
Vi kontaktet Bykle breiband. Alt ok med felles-kabelen inn til bygget. Kapasiteten på kabelen ble økt fra 100 til 200 Mbit. Dette er abonnement-hastigheten. Gir ikke økte kostnader for oss. Dette ble gjort for at vi skulle få bedre signaler.
Switch'en hadde ikke nok kapasitet og ble skiftet hos alle. Switchen hadde kapasitet på 100 Mbit. Vi fikk en med kapasitet til 1000 Mbit. Altså en 10-dobling av kapasitet. Det gir ingen kostnader for oss.
Hvis noen etter at disse grepene er tatt har dårlig Wifi, kan det være ruterene må skiftes. Det må hver enkelt gjøre og hver enkelt må også ta kostnaden.

Obs! Det kan være et kapasitetsproblem med mange brukere samtidig og streeming.

Kommentar:

Hos nr. 7 viste det seg å være en dårlig kontakt som var problemet og ikke ruterens. Det ble også satt inn en switch i den leiligheten. Det var eneste leilighet uten switch. Da det i første omgang ble ansatt som unødvendig. Nr. 11 har fått skiftet ruterens til en med større kapasitet.

- f) Moi Rør er kontaktet for å få en avtale om tilsyn og vedlikehold av sprinkelanlegget i bygget vårt. Avtale ikke inngått enda.

- g) Det er nye beboere i nr. 3

- h) Oppdatert beboerliste sendt ut til alle.

Kommentar: nr. 3 har fått feil tlf.nr.

Uteområdet:

a) Brøyting:

Vi har avtale om brøyting med Hovden hytteservice. Arvid Vangstad (HÅ5) har ansvar for denne kontakten/ kontrakten.

Det vi har felles med Elvebredd har Sven Are Svendsen (styreleder i Elvebredd) ansvar for. Det gjelder innkjørselen vår og nedkjørselen til parkeringskjelleren. Hovden Hytteservice brukes også her.

Kommentar 1:

Feil fornavn på Vangstad. Rett fornavn er Arild.

Kommentar 2:

Vi er ikke 100 % fornøyd med brøytingen selv om det har vært kontakt med Hovden Hytteservice flere ganger. Det burde brøytes slik at vi får 4 parkeringsplasser på lokket. Vi ønsker også passasje for bil utenfor vårt bygg. Dvs. selv om en bil står midlertidig parkert for av- og pålessing. Det som ble bedre i år var at det også ble brøytet litt mellom bygg 4 og 5. Vi får prøve å få det enda bedre til neste år.

b) Gjesteplasser på lokket:

Det har blitt satt opp stengsler på en av våre parkeringsplasser på lokket. E-post er sendt til styreleder på Elvebredd.

Kommentar: Styreleder har ikke fått tilbakemelding på mailen.

Parkeringskjeller:

Vårt ansvar i HÅ4 for å feie i Parkeringskjelleren er over. Bygg 5 har nå ansvaret.

Dugnad:

- a) Ny dugnad første helg i juni. Hvis dårlig vær, bli det helgen etterpå.

7. SAKER

a) OLJE UTVENDIG

Olje mer utvendig på Bygget? Vi har kun et strøk på nordre del av vest-veggen (mot elva). Har beboere i 5 og 9 tatt det som gjensto ved deres verandaer etter dugnaden?

Kommentar 1: Beboer 5 og 9 har tatt det som gjensto hos dem

Kommentar 2: Det er ikke så lett å se behovet for oljing før bygget har tørket opp etter vintersesongen. Vi må se på sørveggen om den trenger et tredje strøk. Den nordlige delen av veggen mot vest må også vurderes. Trenger denne et strøk nr. 2?

Hvis vi mener det er behov for oljing, må det skje på dugnaden. Da må vi tenke på leie av lift. Vi er også avhengig av at noen beboere tør og er villige til å stå i høyden og gjøre den jobben der.

Vedtak:

Behov for oljing vurderes når bygget har tørket.

b) MALE YTTERDØRER

På dugnaden i 2022 ble døren til nr. 11 malt. Male flere ytterdører i år? Noen er mer slitt enn andre. Aktuell beboer gjør det selv.

Kommentar:

Nr. 10 malte også sin dør i fjor.

Nr. 10 og 11 er nok de dørene som er mest utsatt for vær og vind siden de ligger i øverste etasje og vendt utover.

Vedtak:

Alle får vurdere om det er behov for maling av sin dør. Vi kan kjøpe inn litt mer maling. Arbeidet kan utføres på dugnaden. Hver beboer tar sin dør.

c) MUR MOT ELVEBREDD

Stablemuren er ikke pen. Skal vi gjøre noe med det? Fylle på mer jord og beplante?

Kommentar:

I denne saken var det delte meninger. Det ble også foreslått en ny, pen stablemur. Men, det blir fort en kostnad.

Vedtak:

Vi utsetter å gjøre noe til alle byggene på Hovden Å er bygget. Først da vil vi se hva utbygger har evt. tenkt å gjøre. Evt. kan vi kanskje få jobben utført billigere, siden det da er arbeidsfolk og utstyr her.

8. Regnskap

a) Godkjenning av regnskap for 2022.

Kommentar:

Fra årsmøtet 2022 og fremdeles aktuelt: Vi skylder penger til Elvebredd. Vi har bedt om regning, men har ikke fått denne enda. Det gjelder f.eks. noe felles-strøm i Parkeringskjelleren som til varmekabler i bakken.

Vedtak: regnskapet ble godkjent

- b) Valg av beboer til å kontrollere regnskapet.

Vedtak: Frank S. ble valgt.

9. Budsjett

- a) Godkjenning av budsjett for 2023

Kommentar: Vi må øke husleia. Parkeringskjelleren har gitt oss økte utgifter. Husleia må også innbetales tidligere enn vanlig i år, dvs. rett etter årsmøtet.

Kommentar: De nye byggene på Hovden Å har krav om årlig kontroll av sprikelanleggene på sine bygg. Det gjelder også parkeringskjelleren. Moi Rør er firmaet som de bruker. Det er ikke sikkert at det er lovpålagt å sjekke dette i eldre bygg enda, men det kommer.

Vedtak:

Budsjett ble godkjent.

- Arvid D. vil se på tilbudet vi har fått fra underleverandøren til Moi Rør. Hvis ikke kontroll er lovpålagt enda, kan vi vente 1 år til. Post er ikke satt opp i budsjettet for i år.*
- Vi har nok olje til bygget. Så her kommer det ikke en kostnad.*

10. Valg av styreleder, styremedlemmer og regnskapsfører:

- a) Styreleder er på valg. Bente UV har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 2 år.

Bente UV ble valgt.

- b) Styrerep. Glenn Sunnanå er ikke på valg.

- c) Styrerep. Frank Salvesen er ikke på valg.

- d) Regnskapsfører er på valg. Arne Kjønstad har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 2 år.

Arne K. ble valgt.

Etter årsmøtet diskuterte vi 3 saker:

1. Fukt i vinduskarmer

Enkelte leiligheter er plaget med fukt i vinduskarmene. Må det settes inn ventil med vifte?

Kommentarer:

Da bygget ble bygget ble det bygget etter en forskrift som gjorde at bygget ble veldig tett. Det var da ikke krav til ventilasjon.

Flere leiligheter fikk gjort noe med fuktproblemet da bygget var nytt. Det ble da satt inn ventiler på yttervegg hos disse. Leilighet nr. 2 har f.eks. ventiler i 4 rom. Det er vanlige runde ventiler som kan åpnes og lukkes innenfra.

Leilighet 5 og 6 har f.eks. fått satt inn en stor ventil i stua.

De som har fuktproblemer må vurdere å få satt inn ventiler. Dette for å unngå råte i vinduskarmene.

- Er det fuktig inne pga. f.eks. tørking av tøy, kan en f.eks. sette på kjøkkenviften for å få ut litt fuktig luft.
I nr. 11 er det installert en kjøkkenvifte som konstant står og suger litt. Stikk-kontakten dras ut når en ikke skal være der.
- Fukt i vinduskarmen bør raskest mulig tørkes opp. Et håndle kan være fint til det.
- La dører mellom rom stå åpne slik at luften kan spre seg.
- La ventiler stå litt åpne.

2. Kloakkluft

Enkelte leiligheter er plaget med kloakk-lukt i leiligheten etter at den har stått tom. Hva kan gjøres?

Kommentar:

Dette gjelder leilighet 10 og 11. Leilighet 10 har hatt luktproblem siden 2013.

Leilighet 11 siden det flyttet inn beboere i 1. etg.

Hva er gjort:

- Plastpose er brukt for å tett til rundt slangen fra vaskemaskinen. Det gjelder den delen som står nede i avløpsrøret.
- Det fylles vann i alle vasker, toaletter og dusjer før avreise, slik at det ikke skal tørke opp i vannlåser.
- I nr. 11 dras kontakten på kjøkkenviften ut før avreise for at det ikke skal bli undertrykk i leiligheten. Tanken er at lukt da kan suges i leiligheten fra avløpet.
- Olje i do og vask er prøvd, men rørlegger har advart mot denne praksisen.
- Bente har erfaring fra hus hjemme at lukt ble sugd inn i bygget fra toppen av taket, dvs. gjennom ventilasjonsanlegget. Lukten som kom inn kom fra utlufting av kloakkanlegget i gata. Denne var lagt til hennes tak, siden det var det høyeste punktet i gata. Dette ble rettet da huset var nytt. Pipen til ventilasjonsanlegget måtte forlenges, dvs. gjøres høyere.

Råd og tips mottas gjerne.

3. Vannlekasje?

Nr. 2 melder om mulig vannlekasje over verandadøren, mellom kledning og platen på yttervegg. Det rant ned på vinduene. Vannet kom da fra verandaen i etasjen over.

Dette må sjekkes opp. Peik på Hovden kan kontaktes for å få en faglig vurdering.

Årsregnskap Hovden Å bygg 4 2022

Org.nr 997 420 047

Resultatregnskap

Inntekter	2022	2021	2020	2019	2018
Bidrag felleskostnader	85 000	85 000	70 000	73 740	66 260
<u>Renteinntekter</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>18</u>	<u>27</u>	
Sum inntekter	85 000	85 000	70 018	73 767	68 278
Kostnader					
Leilighetsbygg 4					
Snørydding	12 460	10 625	11 063	20 000	20 500
Forsikring	22 490	20 807	20 950	19 453	16 435
Strøm	19 259	11 706	11 011	10 107	7 661
Vedlikehold	2 500	2 775	18 564	0	12 850
Kontroll av brannanlegg	0	7 358	0	0	0
Beising av bygget	5 157	7 793	20 301	0	0
<u>Diverse</u>	<u>1 373</u>	<u>5 999</u>	<u>4 897</u>	<u>158</u>	<u>35 149</u>
Sum kostnader bygg 4	63 239	67 063	86 786	49 718	92 595
Parkeringskjeller					
Strøm og andre kostnader	31 871	25 750	0	0	0
<u>Kostnader p-kjeller 2020</u>	<u>0</u>	<u>11 930</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum kostnader parkeringskjeller	31 871	37 680	0	0	0
Uteområder					
<u>Diverse uteområder</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum uteområder	0	0	0	0	0
Sum kostnader	95 110	104 743	86 786	49 718	92 595
Resultat	-10 110	-19 743	-16 768	24 049	-26 335

Kommentarer:

Kostnadene på garasjeanlegget er ca. riktig periosisert.

Pt. er det en årlige kostand på garasjeanlegget på ca. kr 30.000.

Det er avsatt kr 5.000 til snørydding og kr 2699 til strøm fellesområder.

Balanse

	2022	2021	2020	2019	2018
Eiendeler					
Omløpsmidler					
Bankinnskudd	46 089	65 628	72 239	104 007	59 958
Sum eiendeler	46 089	65 628	72 239	104 007	59 958
Egenkapital og gjeld					
Egenkapital					
Egenkapital per 01.01.22	47 499	67 242	84 007	59 958	86 293
<u>Underskudd 2022</u>	<u>-10 109</u>	<u>-19 743</u>	<u>-16 768</u>	<u>24 049</u>	<u>-26 335</u>
Egenkapital per 31.12.22	37 390	47 499	67 239	84 007	59 958
Kortsiktig gjeld					
<u>Snørydding og strøm</u>	<u>8 699</u>	<u>18 129</u>	<u>5 000</u>	<u>20 000</u>	<u>0</u>
Sum gjeld	8 699	18 129	5 000	20 000	0
Sum egenskapital og gjeld	46 089	65 628	72 239	104 007	59 958

Hovden 22. januar 2023

Bente Urdal Vinje
Styrets leder

Frank Salvesen
Styremedlem

Glenn Andre Sunnanå
Styremedlem

Budsjett 2023 Hovden Å bygg 4

	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Bidrag felleskostnader	100 000	85 000	85 000	85 000	85 000	70 000
<u>Renteinntekter</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>18</u>
Sum inntekter	100 000	85 000	85 000	85 000	85 000	70 018
Kostnader						
Leilighetsbygg 4						
Snørydding	15 000	12 460	12 000	10 625	10 000	11 063
Forsikring	24 000	22 490	22 000	20 807	20 000	20 950
Strøm	19 000	19 259	14 000	11 706	10 000	11 011
Vedlikehold	2 500	2 500	5 000	2 775	5 000	18 564
Kontroll av brannanlegg	3 000	0	3 000	7 358	4 000	0
Besing/maling av bygget	0	5 157	2 000	7 793	10 000	20 301
<u>Diverse</u>	<u>1 500</u>	<u>1 373</u>	<u>2 000</u>	<u>5 999</u>	<u>6 000</u>	<u>4 897</u>
Sum kostnader bygg 4	65 000	63 239	60 000	67 063	65 000	86 786
Parkeringskjeller						
Strøm og andre kostnader	35 000	31 871	30 000	25 750	19 000	0
<u>Kostnader 2020</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>11 930</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum kostnader parkeringskjeller	35 000	31 871	30 000	37 680	19 000	0
Uteområder						
<u>Diverse uteområder</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum uteområder	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	100 000	95 110	90 000	104 743	84 000	86 786
Resultat	0	-10 110	-5 000	-19 743	1 000	-16 768

Kommentarer:

Husleieinntekter øker fra kr 85.000 til kr 100.000.

Det forsettes rimelig lik strømpris i 2022 og 2023.

Utvendig vedlikehold med maling/beising blir minimalt i 2023.

Skjemaet returneres til:

ABCcenter Eiendom AS
Markensgate 9, PB 33
4661 Kristiansand

Begjæring 1) om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner

1. Eiendommen						Gnr.	Bnr.	Festl.nr.	Seksjonsnr.										
Kommunenr.	Kommunens navn																		
0941	Bykle kommune					2	1326												
2. Hjemmelshaver(e)																			
Fødselsnr.		Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾		Navn			Ideell andel ³⁾												
				HOVDEN ELEKTRO AS															
3. Begjæring																			
S-nr.	Formål ⁴⁾	Brak teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	Formål ⁴⁾	Brak teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	Formål ⁴⁾	Brak teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	Formål ⁴⁾	Brak teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	Formål ⁴⁾	Brak teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	N	72	B	13				25				37				49			
2	N	55	B	14				26				38				50			
3	N	55	B	15				27				39				51			
4	N	50	B	16				28				40				52			
5	B	72	B	17				29				41				53			
6	B	55	B	18				30				42				54			
7	B	55	B	19				31				43				55			
8	B	50	B	20				32				44				56			
9	B	92	B	21				33				45				57			
10	B	85	B	22				34				46				58			
11	B	74	B	23				35				47				59			
12	B	62	B	24				36				48				60			
Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
Sum tellere										777		= nevner:		777					
4. Supplerende tekst ⁷⁾																			
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.																			
Dato	Partenes underskrift																		

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktemesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en friidlsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

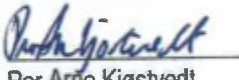
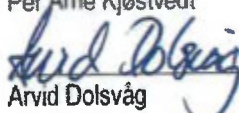
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger m.v.

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhelene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kristiansand den 14-2011	Hovden Elektro AS ihht fullmakt gitt til Otratur AS, org.nr. 991 038 647 for Otratur AS ihht firmaattest  Per Arne Kjøstvedt  Arvid Dolsvåg	 Samtykker til tinglysing 

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁴⁾			
Undertegnede erklærer at ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12). eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)			
Sted og dato		Underskrift	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁶⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr	Bnr.	Fnr	Snr.
2	1326		
Sted og dato		Stempel og underskrift	
Bykle 18.08.11		 Bykle Sigmund Bjer	
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Føtt for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = sameieseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingssagenpart.			
Dato	Partenes underskrift		

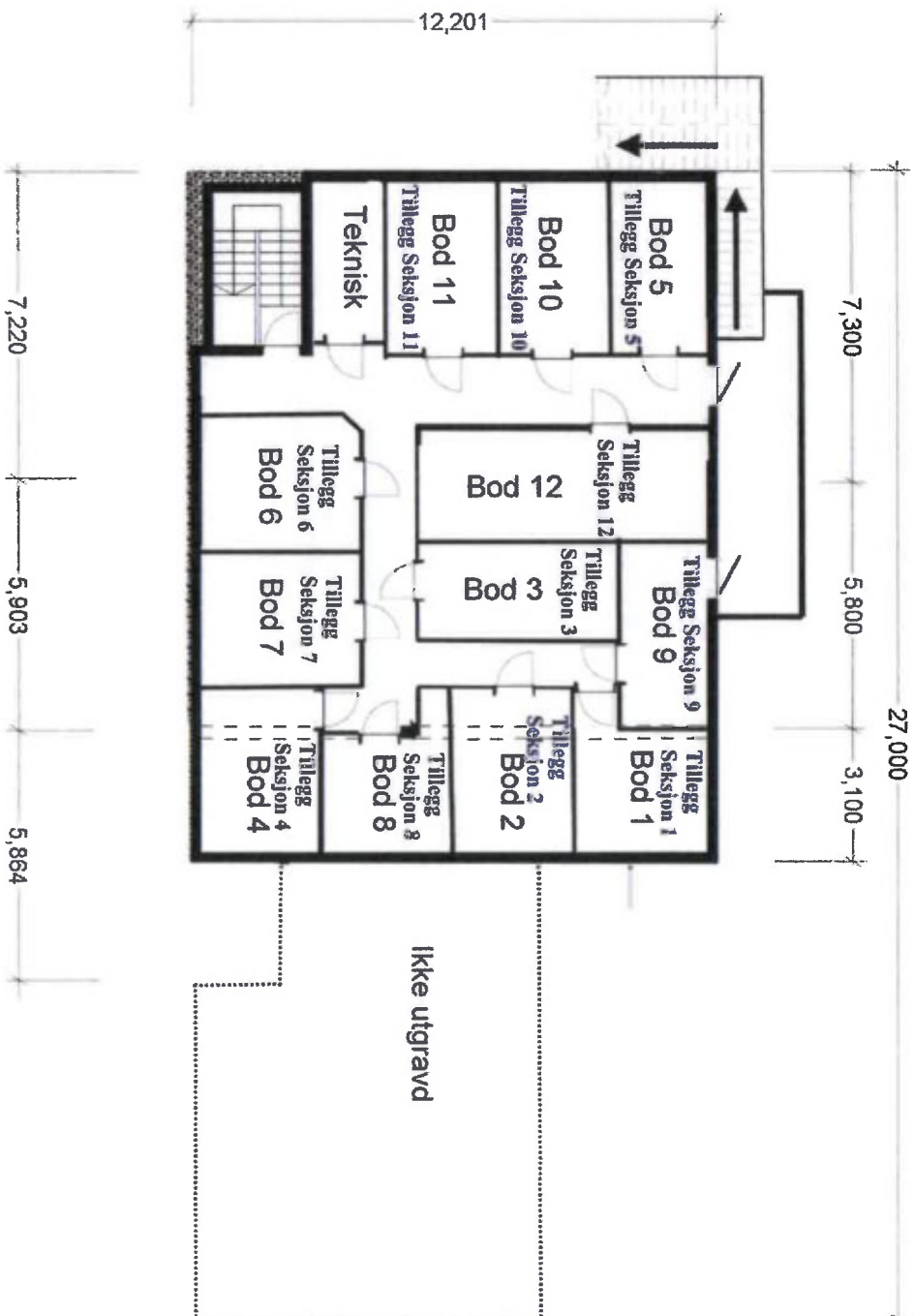
NB! Det foreligger ikke navneliste over beboere iht punkt 6c ved denne seksjoneringen. Eiendommene er i sin helhet, en nyoppført bygning og alle seksjoner opprettes på hjemmelshaver og deretter overføres til nye eiere.





Bygg IV - Hovden Å
Plantegning over Underetasje, Gnr 2, Bnr 1326, Bykle kommune
Tilleggsareal boder + fellesareal for sameiet

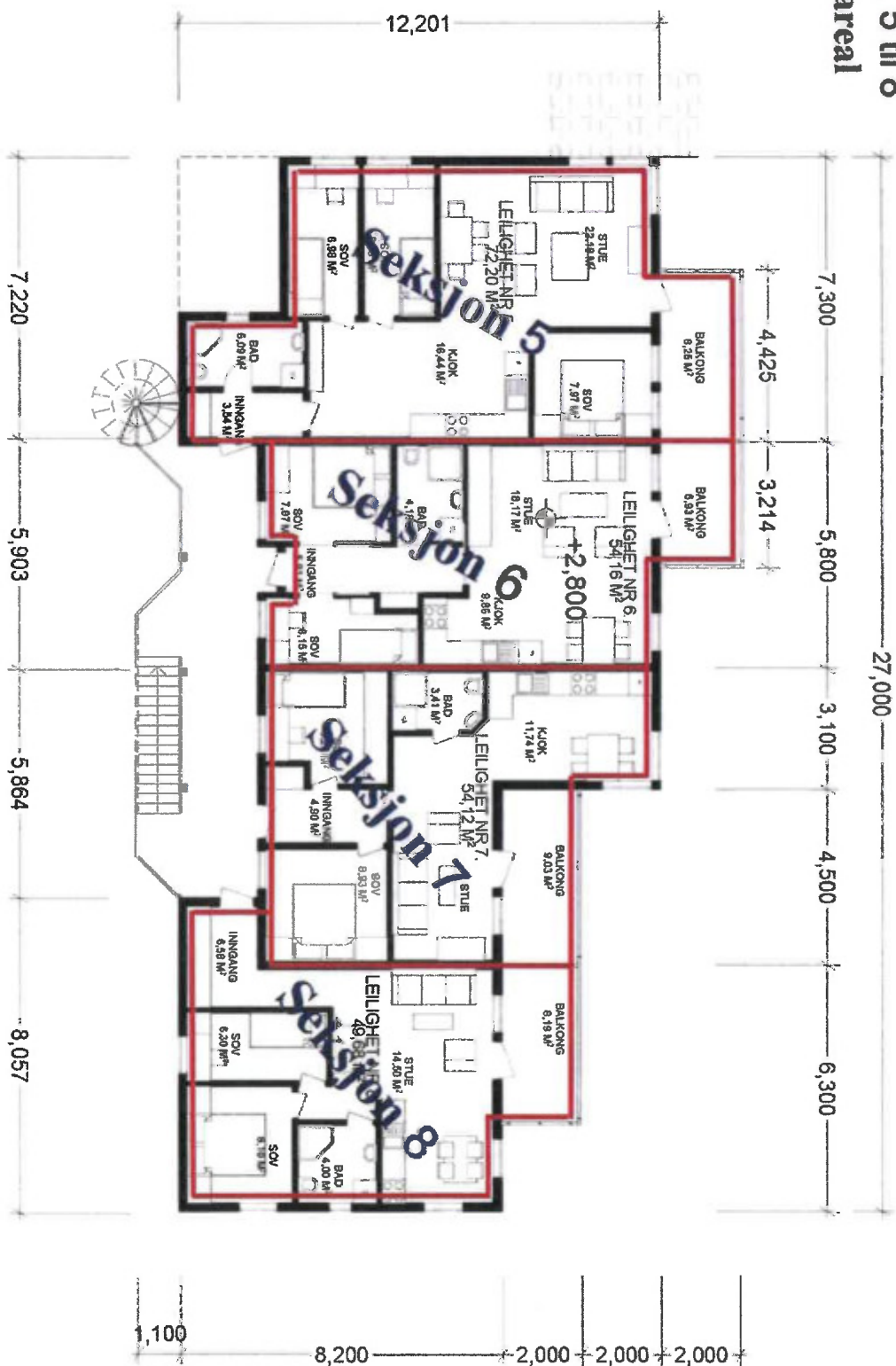
Side 2 av 6



Bygg 4 - Underetasje

Bygg IV - Hovden Å
Plantegning over 2. Etasje, Gnr 2, Bnr 1326, Bykle kommune
Seksjon 5 til 8
+ Fellesareal

Side 4 av 6



2. ETG 1:100 (A3)



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Bjørg Vatnestrøm

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 07 67

Mob.: 979 94 263

bjorg.vatnestrom@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **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 kontraktsgjøring 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:

Otravegen 54, 4755 Hovden i setesdal

Gnr. 2 Bnr. 1326 Snr. 7 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.

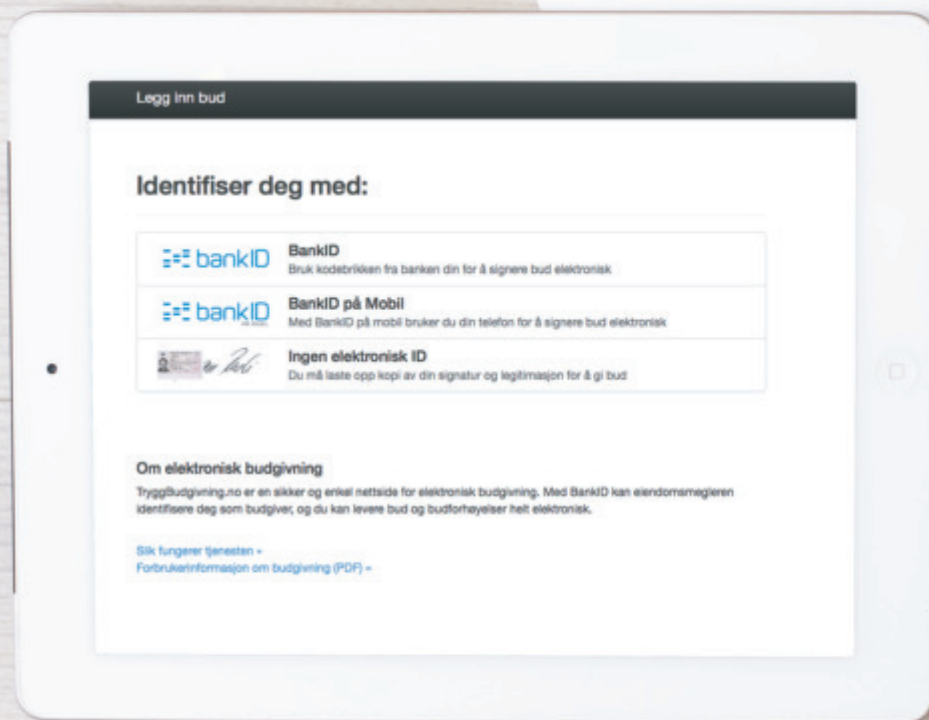
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

HENRIK LOSSIUS | Eiendomsmegler | **47 60 06 02** | **henrik@sormegleren.no** |
KRISTIANSAND | Skippergata 10 | 38 02 22 22