

Ørnefjell hyttegrend

Ørnefjell



Prisantydning: **kr 2 190 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Modernisert hytte med flott utsikt og nærhet til skiløyper og turområder - Innlagt strøm, vann og avløp

OMRÅDE

Ørnefjell

ADRESSE

Ørnefjell hyttegrend 40, 4754

BYKLE

Prisantydning

kr 2 190 000,-

Omkostninger: **kr 72 250,-**

Totalpris: **kr 2 262 250,-**

Kommunale avgifter: **kr 13 030,- per år**



BRA-i: 65 m²

BRA Total: 65 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1982

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

928 06 323

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Setesdal

Ljosheimvegen 1, 4735 Evje

99 56 40 40

sormegleren.no

ØRNEFJELL HYTTEGREND 40

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 5, festenummer 30 i Bykle kommune.

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² 4 soverom, stue/kjøkken, bad, vindfang/gang, gang og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

- Tegning viser overbygd terrasse mot vest foran Vindfang og WC/Bod, men deler av overbygd terrasse fremstår som ny Gang/vindfang og Bod, samt gang foran Bad.
- Tegning viser WC/Bod, men fremstår som Bad (våtrom).
- Tegning viser Spiserom, men deler av rommet fremstår som soverom.
- Tegning viser Vask, men rommet er fjernet og fremstår som en del av nytt kjøkken. Kjøkkenet er flyttet ift. tegning.

MERK! Undertegnede har ikke mottatt dokumentasjon på at det er søkt om bruksendring fra WC/Bod til Bad (våtrom). Ombygging/bruksendring mellom S-Rom og P-ROM er søknadspliktig.

OPPMÅLING AV ÅPENT AREAL:

Det gjøres oppmerksom på at åpent areal er ikke nøyaktig målt opp pga. at deler av disse var snødekt på befaringsdagen (dette gjelder hovedsakelig terrasse foran stuen). Oppmåling er derfor omtrentlig fastsatt. Det anbefales ny oppmåling når terrassen er snøfri. Evt. andre terrasser/plattinger som er tilknyttet hytten og som er tildekket av snø, er ikke målt opp.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

m²

Tomtebeskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet. Grunneier er Berit Laate Bakken. Årlig festeavgift er pr. 08.03.2024 kr. 1.849,-. Neste regulering av festeavgiften blir etter salget av eiendommen. Festekontrakten utgår i år 2062. Det gjøres oppmerksom på at grunneier skal godkjenne overdragelsen. Se vedlagte festekontrakt. Festeavgiften har ikke vært regulert på flere år, men kommer til å justeres ihht konsumprisindeks når hytta er solgt til ny eier.

Festetid

Fstekontrakten utgår i 2062.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften indeksreguleres hvert femte/tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er ikke mulig for frikjøp av festetomt.

Fstekontrakt datert

01.02.1982.

Beliggenhet

Flott beliggende hytte i idyllisk vinterparadis på Hovden. Hytta ligger på Ørnefjell, rett i underkant av 10 minutters kjøretur fra Hovden sentrum. Hytta har solrik beliggenhet og er omringet av flott natur. Det er skiløyper like utenfor døra, ca. 300 meter fra hytta. Skiløyper også fra felles parkeringsplass, ca. 600 meter fra hytta. Det er kort vei til Otra med fine bade- og fiskemuligheter. Flotte turstier fra hyttefeltet og opp til bl.a. Svånuten med en høydemeter på over 1 300 meter. Dette er også et fint fjell for topptur på vinterstid. Det er ca. 1,5 km til golfbane. Flotte turterreng med gode muligheter for bær- og soppplukking. I Hovden sentrum finner man flott alpinanlegg, milevis av oppkjørte skiløyper og badeland. Her finner man også fasiliteter som dagligvarebutikk, butikker og cafeer.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Anders Westgård Hafslund

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i tre over pilarer. Isolerte yttervegger med tradisjonelt bindingsverk i tre. Saltaks konstruksjon med kaldtloft tekket med pappshingel. Undertak av takbord. Takrenner og nedløp på siden mot øst i plast. Stående delvis malt bordkledning. Nyere vinduer med malte trekarmer og 2-lags isolerglass fra 2022. Nyere malt ytterdør og balkongdør i tre. Balkongdør med 2-lags isolerglass. Ny treplattning foran inngangsparti og terrasse foran stuen mot sørøst med levegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

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

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

2.1.2 Årstall: 2023.

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Ufaglært.

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Membran og fliselagt bad.

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

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

4.1.2 Årstall: 2023.

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Ufaglært.

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Skiftet vindu og dører, lagt nytt tak, byttet kledning.

8 Er det utført arbeid med drenering? - Ja.
8.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.
8.1.2 Årstall: 2017.
8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Faglært.
8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Tidligere eier opplyste om at i forbindelse med påkobling av VA, ble det drenert rundt hele hytta og lagt drenerør og drenerende masse av entreprenør.
8.1.5 Hvilket firma utførte jobben? - ?.
8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? - Nei.
10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? - Ja.
10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.
10.1.2 Årstall: 2023.
10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Faglært.
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Nytt ledningsnett, lagt opp spotter, overspenningsvern, nye kurser og jordforbindelse. Lagt varmekabler.
10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? - Hærås elektro.
10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? - Ja.
11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? - Ja, Tilknyttet Ørnefjell VA som er et privat selskap.
13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? - Ja.
13.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.
13.1.2 Årstall: 2023.
13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Ufaglært.
13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Eksisterende røropplegg på bad fjernet midlertidig under oppussing bad. Nye armaturer samt wc montert.
18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? - Ja, Bytte av ovn. Selger opplyser at ovn var planlagt byttet, men er pt 27.08.2024 ikke byttet.
28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? - Ja, Det utarbeides ny reguleringsplan i området. Det legges ikke opp til fortetning, men skal erstatte gammel reguleringsplan som er utdatert.
31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. - Ja, Det er lagt fliser og membran på bad i 2023. Det er nåværende eier som har utført det. Det er gjort snekkerarbeid på hytta fra 2022-2024. Dette er også utført av eier. Eier har erfaring i tilsvarende arbeid både i jobb og privat regi.
32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? - Ja, Forrige eier opplyste om at han hadde støypt nye bærevanger og pilarer under hytta og rettet den i 2017 i forbindelse med dreneringsarbeid.
Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Koselig hytte med alt på ett plan. Hytta inneholder vindfang/gang, 3 soverom samt ett rom innredet som soverom (ikke godkjent), gang, bad, bod, stue og kjøkken i åpen løsning. Det er utgang til terrasse fra stue med fin utsikt.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Det ble i forbindelse med omgjøring av WC/Bod til bad påbygget en gang som ikke fremkommer av tegninger. Kommunen opplyser om at de ikke har noen søknad/tegninger på gangen i sine arkiver. Gang og bod fremkommer ikke av tegninger mottatt av kommunen. Bod/wc fra tegninger fremstår i dag som bad. Kjøkken er flyttet og vask fra tegninger er i dag del av kjøkken. Deler av spisekrok fra tegninger er i dag soverom. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Anders Westgård Hafslund den 14.02.2024, og er gyldig i 1 år etter

befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Fritidsboligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning. Enkelte rom/overflater i fritidsboligen var ikke ferdigstilt på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten. Merk: Enkelte bygningsdeler kan være i god stand og helhetlig være vurdert/merket som TG1 i beskrivelsestekst, mens samme bygningsdel kan ha lokale avvik merket TG2. Hele rapporten må leses grundig.

Følgende avvik har fått TG3:

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det ble registrert defekt taknedløp. Se bilde.
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Ukjente løsninger i sluk. Rist nedi sluk kunne ikke tas opp og sluk er dermed ikke mulig å inspisere og/eller rengjøre. Løsningen fremstår noe ufagmessig.

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

- Utvendig - Nedløp og beslag: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Det er manglende takrenner og nedløp på deler av taket. Ukjent om det er adkomst til pipe for feier.
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er utette løsninger ved dørsvill og under vask hvor rør kommer opp. Lekkasjesikring betinger tette løsninger ved dørsvill, oppkanter langs vegger og under benk.
- Utvendig - Taktekking: Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det ble registrert skader på undersiden av enkelte takbord ved takutstikk, samt noe slitasje på vannbord og vindskier. Se bilder.
- Utvendig - Veggkonstruksjon: Ved stikk kontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og/ eller tiltak for å hindre mus. Det ble registrert spiker som er dykket lengre inn i kledningsbord enn anbefalt, samt noe ufagmessig utførelse på hjørnekasse. Se bilder. Det ble registrert vindusåpning på gavlvegg mot sør som var dekket til med asfaltplate e.l. Se bilde. Risiko for skjulte avvik på vegger som skjuler seg bak snø.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert begrenset/ dårlig ventilering/ lufting takkonstruksjonen. Lufttilførsel er stedvis redusert der isolasjon presser mot undertak. Det ble stedvis registrert misfarging/ svertesopp på undersiden av undertak/ takbord. Det ble registrert mindre skjevheter i takhimling i stue/ kjøkken. Luke til kaldtloft fremstår noe utett. Det ble påvist museavføring på kaldtloftet som indikerer museaktivitet. Det påløper dermed risiko for mus også i andre konstruksjoner.
- Utvendig - Dører: Det er manglende beslag under dørterskler.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Treplattung mangler trapp/trinn, muligens også rekkverk.
- Innvendig - Uferdige overflater: Det ble registrert manglende listverk/ foringer på innvendig dører, vinduer og andre steder, listverk som er utilstrekkelig festet, samt panel og andre overflater uten overflatebehandling m.m.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det ble registrert åpning mellom stubbeloftsbord og synlig isolasjon. Her påløper det risiko for at evt. mus kan krype inn i bjelkelaget. Målt høydeforskjell på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm og mellom 15 - 30 mm i hele rommet i stue/kjøkken. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist manglende ubrennbar plate under feieluke/sotluke (uten kompensierende tiltak - formål er fare for glør fra aske).
- Innvendig - Innvendige dører: Det ble registrert at enkelte dørblad tar i karm/terskel, har manglende deksler/karmpropper og løse dør håndtak.
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling: Vindu og dør er plassert i våtsoner ved dusj og vask uten vanntette løsninger og detaljer. Vegg med trepanel er bygget som vanlige boligromsvegger, uten vanntette løsninger og detaljer i våtsonen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er benyttet våtromsmaling i rommet.
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater gulv: Det er ikke tilstrekkelig fall i dusjsonen (1:50 fall 0,8 m ut ifra senter sluk). Ved test av spyling i dusj rant det vann under dusjveggen og noe ut på gulvet. Baderomsgulvet har ikke fallforhold mot sluk som tilfredsstillende krav til lekkasjesikring. Høydeforskjell mellom sluk og topp

tettesjikt ved dør er under 25 mm. Ved en eventuell større lekkasje, vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom før det finner veien til sluk. Utette løsninger ved dørsvill. Det ble stedvis registrert noe høydeforskjell på fliser.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluftsløsning.
- Kjøkken - 1. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
- Kjøkken - 1. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk: Det ble registrert at avtrekk fra kjøkkenventilator stopper på kaldt loftet.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
- Tomteforhold - Drenering: Det ble registrert en del vann/is under hytten som kan indikere at dreneringen ikke fungerer helt optimalt eller helt som tiltenkt.

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

- Innvendig - Overflater: Det ble stedvis registrert noe ufagmessig utførelse på gulvlegging, panel og listverk, samt enkelte ujevne panelbord i takhimling. Se bilder. Skuffer under sengene på soverom tar i gulv.
- Innvendig - Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble registrert fuktspærre i innvendig skillevegg.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Terrasse foran stue var ikke mulig å undersøke da denne var snødekt på befaringsdagen. Materialer og alder ukjent. Det anbefales ytterligere undersøkelser når terrassen er snøfri. Evt. andre terrasser/plattinger som ligger under snøen er heller ikke undersøkt.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Det var ikke mulig å vurdere tomt/terrengforhold pga. snødekt tomt.

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

Innbo og løsøre

Tv, spisebordlampe og leselamper medfølger ikke.

Madrasser (ny 2022), sofa, sofabord, to lenestoler og spisebord med 5 stoler (ny 2022) medfølger.

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende oppgraderinger er gjort i nyere tid:

- Vinduer og ytterdører skiftet 2022.
- Nytt tak 2023.
- Pusset opp bad 2023.
- Mye av kledning ute er skiftet i 2023.
- Satt inn nytt kjøkken 2022.
- Nytt gulv 2022.
- Oppgradert el-anlegg 2023.
- Ny panel oppholdsrom 2022.
- Plassbygde senger med oppbevaring 2022.
- Alle flater er malt i nyere tid.

TV/Internett/Bredbånd

Mobilt bredbånd fra Telia.

Parkering

Bilvei helt frem. Parkering utenfor hytta.

Forsikringselskap

Storebrand, årlig forsikringspremie kr. 1.668,-.

Polisenummer

6598932

ENERGI**Oppvarming**

Appstyrt wi-fi panelovner, varmekabler i gang og på bad. Vedovn.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 8.397 kwh for 2023.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 13 030

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Vanngebyr kr. 8,90,- per m³, abonnement vann kr. 3.851,-, kloakkgebyr kr. 13,83,- per m³, abonnement kloakk kr. 4.589,-, hytterrenovasjon kr. 2.663,75,- og feiing og tilsyn kr. 562,50,-.

Info eiendomsskatt

Det er ingen eiendomsskatt for denne eiendommen.

Formuesverdi sekundær

Kr 512 279

Formuesverdi sekundær år

2022

Årlig velavgift

Kr 2 625

Velforening

Det er pliktig medlemskap i velforening. Årlig kostand kr. 2.625,-. Dette inkluderer brøyting av felles veier.

Årlig festeavgift

Kr 1 849

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

4222/6/5/30:

16.08.1983 - Dokumentnr: 102872 - Urådighet
Gjelder feste
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES
UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

16.08.1983 - Dokumentnr: 102872 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 650
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1611891 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0941 Gnr:6 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det betales et årlig driftstilskudd til Ørnefjell VA Drift AS på ca. kr. 2.500,-. Privat vei. Kostand for brøyting av felles private veier er inkludert i avgift til velforening. Brøyting ved behov fra Hovden hytteservice kr. 2.500 per år.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Fritidsbebyggelse, tilhører reguleringsplan Midtregionen, ikrafttredelse 27.09.2007. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som meglere ikke har mottatt opplysninger om. Kommunen opplyser om at det er reguleringsplan under arbeid for området. Reguleringsplanen har Id 202303, status Planlegging igangsatt, plannavn Ørnefjell hytteområde. Ta kontakt med Bykle kommune for mer informasjon om dette.

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Kommentar konsesjon

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 190 000

Totalpris

Kr 2 262 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

54 750,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

55 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
72 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 245 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 262 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket." Denne teksten genereres automatisk på alle nye oppdrag, men den må legges inn manuelt på alle saker opprettet før juli.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

Betalingsbetingelser

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

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside www.sormegleren.no/17240007. Dokumentene kan også fås hos megler ved

forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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 rettshjølpsforsikring 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.

Meglers vederlag

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

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, digital grunnpakke kr 7.400,- og tinglysingsgebyr sikringsobligasjon kr. 500,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 95 450,00,- inkl. mva.

Selger

Svein Terje Rosseland

Ingvild Rosseland

Oppdragsansvarlig

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

Sørmegleren AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1

4735 Evje

Tlf: 995 64 040

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

24.09.2024



Hytta ligger på Ørnefjell, rett i underkant av 10 minutters kjøretur fra Hovden sentrum



Velkommen til Ørnefjell Hyttegrend 40



Usjenert og fin uteplass





Stue og kjøkken i åpen løsning



Hyggelig stue med plass til både sofagruppe og spisebord







DSC06970



DSC06907



Pen kjøkkeninnredning satt inn i 2022







Bad



Hytta har 3 soverom og ett rom innredet som soverom (ikke godkjent)







Utgang til terrasse fra stua med fin utsikt







Bilvei helt til døra med parkering rett utenfor døren



Flott utsikt fra hytta







Bykle kommune

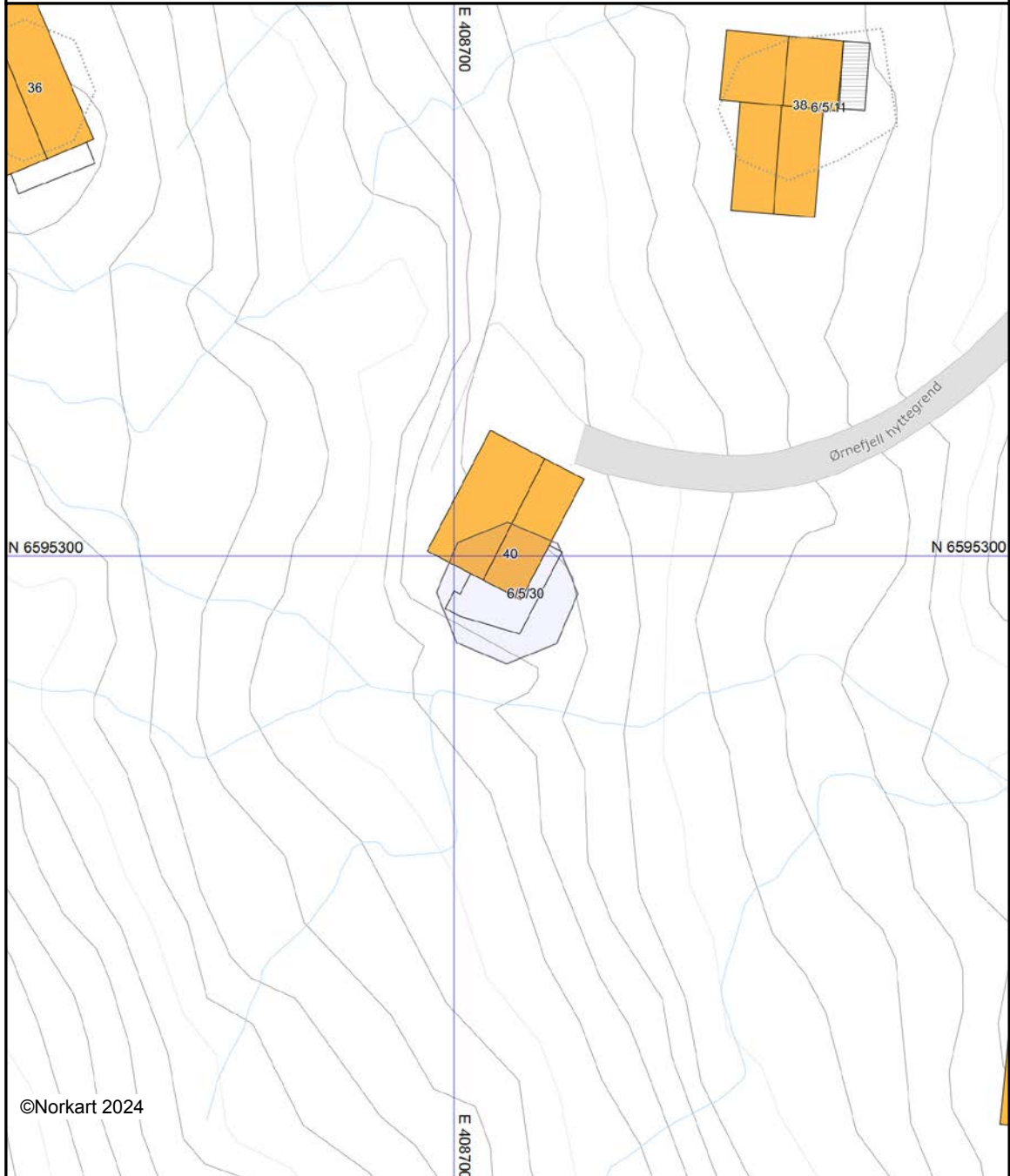
Grunnkart

Eiendom: 6/5/30
Adresse: Ørnefjell hyttegrend 40
Dato: 12.02.2024
Målestokk: 1:500



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. usikker nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



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

Tilstandsrapport

📍 Ørnefjell hyttegrend 40, 4754 BYKLE

📖 BYKLE kommune

gnr. 6, bnr. 5, fnr. 30

Areal (BRA): Fritidsbolig 65 m²



Befaringsdato: 14.02.2024

Rapportdato: 28.02.2024

Oppdragsnr.: 20830-1058

Referansenummer: XV1493

Autorisert foretak: Hafslund Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Westgård Hafslund

Vår ref: Anders W.
Hafslund



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Hafslund Takst AS

OM OSS:

Hafslund Takst AS holder til i Høvåg, Lillesand og utfører hovedsakelig oppdrag i hele Agder fylke. Foretaket drives selvstendig og tar imot oppdrag fra privat- og bedriftskunder. Hafslund Takst AS har flere samarbeidspartnere som er med å hjelpe med å dekke markedets behov og etterspørsel.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapporter, reklamasjon, skadetakst, naturskade, skjønnsvurdering, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

Om du ønsker å vite mer om Hafslund Takst AS, besøk gjerne vår hjemme- og Facebook side, eller KONTAKT OSS på tlf. eller e-post.



Rapportansvarlig

Anders Westgård Hafslund

Uavhengig Takstingeniør

anders@hafslundtakst.no

997 23 689



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - FRITIDSBOLIG

Fritidsboligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning. Enkelte rom/overflater i fritidsboligen var ikke ferdigstilt på befaringdagen.

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

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

Hele rapporten må leses grundig.

Fritidsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsbolig oppført i tre over pilarer. Isolerte yttervegger med tradisjonelt bindingsverk i tre. Saltaks konstruksjon med kaldtloft tekket med pappshingel. Undertak av takbord. Takrenner og nedløp på siden mot øst i plast. Stående delvis malt bordkledning.

Nyere vinduer med malte trekarmen og 2-lags isolerglass fra 2022. Nyere malt ytterdør og balkongdør i tre. Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Ny treplattning foran inngangsparti og terrasse foran stuen mot sørøst med levegg.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Hovedsakelig laminat på gulver, fliser i vindfang/gang. Trepanel på vegger og i takhimling med forskjellig type overflatebehandling. Malte glatte lettdører som innvendige dører.

Bjelkelag av tre, isolert, med stubbeloft av bord og type plater.

Hytten har eldre vedovn tilkoblet elementpipe fra byggeår.

Det gjøres oppmerksom på at fritidsboligen har flere rom/ overflater som ikke er ferdigstilt og som fremstår noe uferdige.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Nylig oppusset bad med fliser på gulv og vegger, noe trepanel på vegg og i takhimling. Badet er innredet med toalett, dusjnise og benk med med servant. Naturlig ventilering via ventil på vegg og vindu som kan åpnes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp, kjøll- og fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut på kaldtloft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Hytten er tilkoblet privat V/A anlegg for hytteområdet via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør i plast.
- Ca. 50 liters varmtvannstank fra 2015 plassert i rom med sluk.
- Generell luftutskifting i hytten skjer ved naturlig ventilasjon fra veggventiler og ved at vinduer åpnes.
- Hytten har også installert elektriske panelovner som oppvarmingskilde.
- Hytten har innlagt strøm. Sikringskap med automatsikringer er plassert i gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Fritidsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	65	0	0	65
Sum	65	0	0	
Sum BRA	65			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

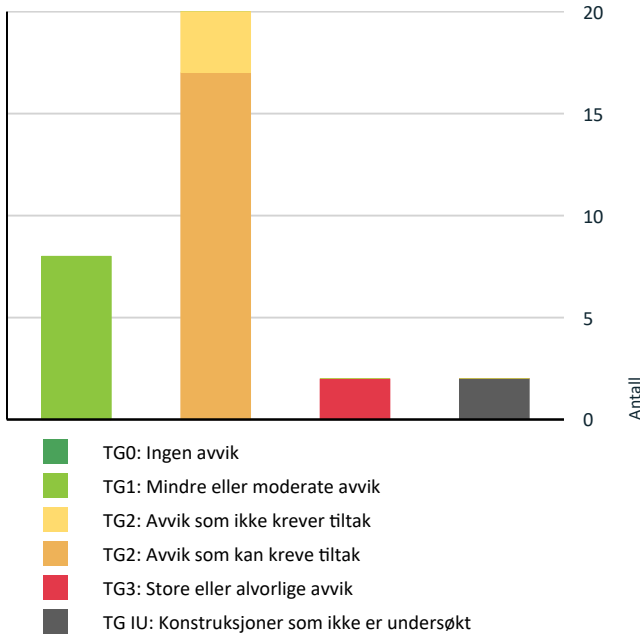
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

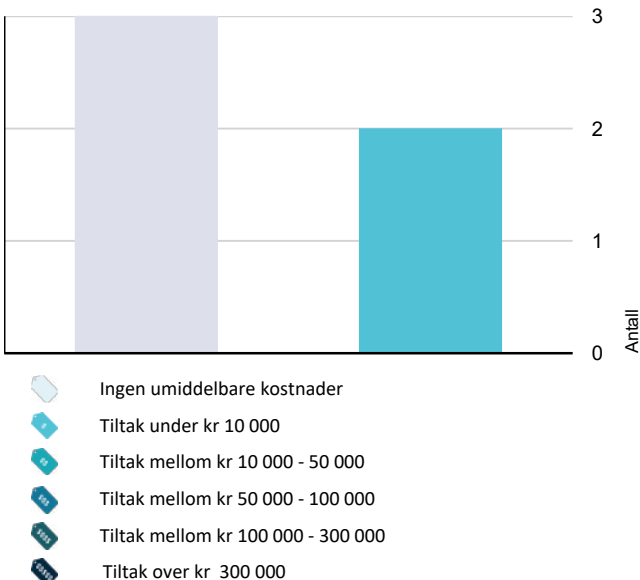
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Se kommentar under arealer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen ble utført som et nøkkeloppdrag der eier ikke var tilstede.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Det ble registrert defekt taknedløp. Se bilde.

TG 2:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

- Det er manglende takrenner og nedløp på deler av taket.

- Ukjent om det er adkomst til pipe for feier.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Ukjente løsninger i sluk. Rist ned i sluk kunne ikke tas opp og sluk er dermed ikke mulig å inspisere og/eller rengjøre. Løsningen fremstår noe ufagmessig.

TG 2:

- Det er utette løsninger ved dørsvill og under vask hvor rør kommer opp. Lekkagesikring betinger tette løsninger ved dørsvill, oppkanter langs vegger og under benk.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det ble registrert skader på undersiden av enkelte takbord ved takutstikk, samt noe slitasje på vannbord og vindskier. Se bilder.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ved stikkontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og/ eller tiltak for å hindre mus.

- Det ble registrert spiker som er dykket lengre inn i kledningsbord enn anbefalt, samt noe ufagmessig utførelse på hjørnekasse. Se bilder.

- Det ble registrert vindusåpning på gavlvegg mot sør som var dekket til med asfaltplate e.l. Se bilde.

- Risiko for skjulte avvik på vegger som skjuler seg bak snø.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert begrenset/ dårlig ventilering/ lufting takkonstruksjonen. Lufttilførsel er stedvis redusert der isolasjon presser mot undertak.

- Det ble stedvis registrert misfarging/ svertesopp på undersiden av undertak/ takbord.

- Det ble registrert mindre skjevheter i takhimling i stue/kjøkken.

- Luke til kaldtloft fremstår noe utett.

- Det ble påvist museavføring på kaldtloftet som indikerer museaktivitet. Det påløper dermed risiko for mus også i andre konstruksjoner.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er manglende beslag under dørterskler.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Treplattning mangler trapp/trinn, muligens også rekkverk.

! Innvendig > Uferdige overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert manglende listverk/ foringer på innvendig dører, vinduer og andre steder, listverk som er utilstrekkelig festet, samt panel og andre overflater uten overflatebehandling m.m.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert åpning mellom stubbeloftsbord og synlig isolasjon. Her påløper det risiko for at evt. mus kan krype inn i bjelkelaget.

- Målt høydeforskjell på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm og mellom 15 - 30 mm i hele rommet i stue/kjøkken. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er avvik:

- Det er påvist manglende ubrennbar plate under feieluke/sotluke (uten kompensere tiltak - formål er fare for glør fra aske).

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert at enkelte dørblad tar i karm/terskel, har manglende deksler/karmpropper og løse dør håndtak.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vindu og dør er plassert i våtsoner ved dusj og vask uten vanntette løsninger og detaljer.

- Vegg med trepanel er bygget som vanlige boligromsvegger, uten vanntette løsninger og detaljer i våtsonen.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er benyttet våtromsmaling i rommet.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke tilstrekkelig fall i dusjsonen (1:50 fall 0,8 m ut ifra senter sluk). Ved test av spyling i dusj rant det vann under dusjveggen og noe ut på gulvet.

- Baderomsgulvet har ikke fallforhold mot sluk som tilfredsstillende krav til lekkasjesikring. Høydeforskjell mellom sluk og topp tettesjikt ved dør er under 25 mm. Ved en eventuell større lekkasje, vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom før det finner veien til sluk. Utette løsninger ved dørsvill.

- Det ble stedvis registrert noe høydeforskjell på fliser.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluftsløsning.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert at avtrekk fra kjøkkenventilator stopper på kaldt loftet.

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

Det er avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

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

Det er avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert en del vann/is under hytten som kan indikere at dreneringen ikke fungerer helt optimalt eller helt som tiltenkt.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble stedvis registrert noe ufagmessig utførelse på gulvlegging, panel og listverk, samt enkelte ujevne panelbord i takhimling. Se bilder.

- Skuffer under sengene på soverom tar i gulv.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert fuktspærre i innvendig skillevegg.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Ifg. eiendomsverdi.no

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt - se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.



UTVENDIG

Taktekking

Saltak tekket med takbord og pappshingel. Ifg. opplysninger fra selger er ny pappshingel montert i 2023. Taktekkingen var snødekt på befaringsdagen og er utelukkende vurdert ut ifra alder og materiale.

Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Levetid | Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det ble registrert skader på undersiden av enkelte takbord ved takutstikk, samt noe slitasje på vannbord og vindskier. Se bilder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Utskifting av undertak er ikke prekært og kan fint vare i mange år til, men det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, samt utføre ytterligere undersøkelser når taket er snøfritt.

- Prioritering av videre jevnlig vedlikehold/ utskifting vil kunne forlenge levetiden på vannbord, vindskier og annet treverk med skader/slitasje.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Hytten har kun takrenne, nedløpsrør av plast på siden mot øst, antagelig fra byggeår. Takvann føres direkte til terreng.

Øvrige beslag på taket er ikke kontrollert da taket var snødekt på befaringsdagen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Det ble registrert defekt taknedløp. Se bilde.

TG 2:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

- Det er manglende takrenner og nedløp på deler av taket.

- Ukjent om det er adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må påregnes at defekt nedløp må skiftes ut innen kort tid.

- Det anbefales å montere takrenner og nedløp hvor dette mangler. Takrenner og nedløp beskytter veggen mot større fukt påkjenninger og vil kunne forlenge levetiden. Kontrollert bortledning av takvann anbefales hvis dette er mulig, for å unngå at det blir stående vann under hytten.

- Ytterligere undersøkelser av bør foretas når snøen er smeltet.

Kostnadsestimatet gjelder kun utskifting av defekt nedløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning. Kledningen er noe begrenset luftet ift. dagens løsninger.

Deler av kledningen rundt vinduer og inngangsparti er nylig skiftet ifm. skifting av vinduer og oppføring innvendig bod. Kledningen fremstod ubehandlet på befaringsdagen.

Store deler av kledningen/ overflater på hytten ble ikke undersøkt på grunn av mye snø. Nærmere undersøkelser anbefales når snøen er smeltet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ved stikk kontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og/ eller tiltak for å hindre mus.

- Det ble registrert spiker som er dykket lengre inn i kledningsbord enn anbefalt, samt noe ufagmessig utførelse på hjørnekasse. Se bilder.

- Det ble registrert vindusåpning på gavlvegg mot sør som var dekket til med asfaltplate e.l. Se bilde.

- Risiko for skjulte avvik på vegger som skjuler seg bak snø.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak vedr. musetting må utføres for å lukke dette avviket.

- Tiltak vedr. spiker som er dykket inn i kledningsbord er ikke prekært, men det gjøres likevel oppmerksom på dette. Dette kan gi utgangspunkt for fuktopsamling og senere råte. Jevnlig overvåkning anbefales. Utbedring av hjørnekasse må kunne påregnes.

- Det må kunne påregnes tiltak vedrørende vindu som er dekket til med asfaltplate e.l. Må bygges som øvrige vegger for å unngå skader.

- Det anbefales ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjonen når snøen er smeltet.



Tilstandsrapport



Bilde viser spiker som er dykket lengre inn i kledning enn anbefalt



Bilde viser vindusåpning dekket med asfaltplate

Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon med W-takstoler i tre besiktiget fra kaldt loft. Synlig undertak av takbord/ panel.

Kaldtloftet ble kun inspisert fra luke på soverom pga. begrensede tilkomst muligheter. Ytterligere undersøkelser av kaldtloftet i sin helhet anbefales.

Jevnlig tilsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert begrenset/ dårlig ventilering/ lufting takkonstruksjonen. Lufttilførsel er stedvis redusert der isolasjon presser mot undertak.
- Det ble stedvis registrert misfarging/ svertesopp på undersiden av undertak/ takbord.
- Det ble registrert mindre skjevheter i takhimling i stue/kjøkken.
- Luke til kaldtloft fremstår noe utett.
- Det ble påvist museavføring på kaldtloftet som indikerer museaktivitet. Det påløper dermed risiko for mus også i andre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende ventilering/ lufting av takkonstruksjonen ved god lufttilførsel gjennom gesimser og/eller gjennom ventiler i gavlvegger. Registrert misfarging/ sverte sopp på undertak/ panel kan gi indikasjon på at ventileringen/ luftingen i dag er for dårlig.
- Mindre skjevheter i takhimlingen er ikke prekært, men det gjør likevel oppmerksom på dette. Overvåk tilstanden.
- Luke som hindrer lekkasje av varmluft anbefales montert.
- Tiltak vedr. musetetting bør utføres. Det gjøres oppmerksom på at ved indikasjon på museaktivitet, vil det kunne påløpe risiko for skjulte skader på el. anlegg, rør, kabler, bygningsmaterieell m.m. i skjulte konstruksjoner.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass. Vinduene er nylig skiftet og er merket 2022 i vindusglass.

Se også punkt "Uferdige overflater".



TG 2 Dører

Nyere malt hovedytterdør og balkongdør i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass. TG 1

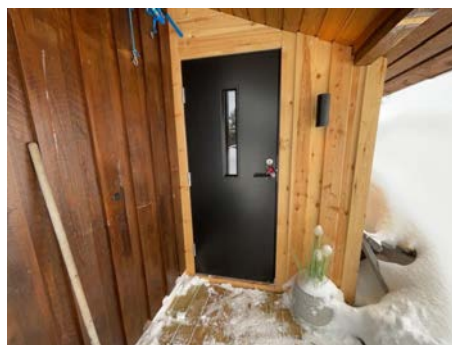
Tilstandsgrad 2 er satt pga. manglende beslag under dørterskler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er manglende beslag under dørterskler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må monteres beslag under dørterskler for å lukke avviket.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treplattning i tre foran inngangsparti. Fremstår i god stand, men mangler trapp/ trinn og muligens rekkverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Treplattning mangler trapp/trinn, muligens også rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes montering av trapp/ trinn, samt rekkverk hvis høydeforskjell mellom bakken og treplattning er over 50 cm.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse foran stue var ikke mulig å undersøke da denne var snødekt på befaringsdagen. Materialer og alder ukjent. Det anbefales ytterligere undersøkelser når terrassen er snøfri. Evt. andre terrasser/plattinger som ligger under snøen er heller ikke undersøkt.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Hovedsakelig laminat på gulver, fliser i vindfang/gang. Trepanel på vegger og i takhimling med forskjellig type overflatebehandling.

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje. Tørkesprekker på panel/listverk, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt kunne påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble stedvis registrert noe ufagmessig utførelse på gulvlegging, panel og listverk, samt enkelte ujevne panelbord i takhimling. Se bilder.

- Skuffer under sengene på soverom tar i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak er ikke prekært, men det gjøres likevel oppmerksom på dette. Ny eier må selv vurdere behov for oppretting av overflater med avvik.
- Skuffene må justeres for å unngå skader på gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde viser eksempel på ufagmessig ytterhjørne



Bilde viser eksempel på overlapper som er mindre enn anbefalt



Bilde viser eksempel på noe unøyaktig belistning.

TG 2 Uferdige overflater

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at hytten har flere rom som fremstår noe uferdige og fremdeles er under oppussing.

Det ble f. eks registrert manglende listverk/ foringer på innvendig dører, vinduer og andre steder, listverk som er utilstrekkelig festet, samt panel og andre overflater uten overflatebehandling m.m.

Vurdering av avvik:

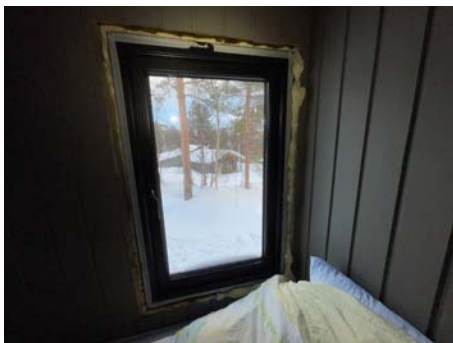
• Det er avvik:

- Det ble registrert manglende listverk/ foringer på innvendig dører, vinduer og andre steder, listverk som er utilstrekkelig festet, samt panel og andre overflater uten overflatebehandling m.m.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må kunne påregnes ferdigstilling av uferdige overflater, men ny eier må selv vurdere omfanget av dette.



Bilde viser eksempel på uferdig foring/belistning



Bilde viser eksempel på manglende listverk



Bilde viser eksempel på uferdig rom



Bilde viser skade på foring.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av tre, isolert, med stubbeloft av bord og type plater.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betraktning, men nivåforskjellen ansees som et avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Stedvis knirk i gulvflater kan forekomme. Dette er normalt og må forventes i hytter bygd i tre.

Det gjøres oppmerksom på at det var kun deler av hytten under som ble undersøkt, pga. mye snø og reduserte tilkomst muligheter. Ytterligere kontroll anbefales.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det ble registrert åpning mellom stubbeloftsbord og synlig isolasjon. Her påløper det risiko for at evt. mus kan krype inn i bjelkelaget.

- Målt høydeforskjell på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm og mellom 15 - 30 mm i hele rommet i stue/kjøkken. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser under hytten i sin helhet. Åpninger i stubbeloft bør tettes igjen for å forhindre at mus/ gnagere kan komme inn i bjelkelaget.

- Oppretting av gulvet trenger ikke være prekært, men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en hytte som dette. Dersom en gang gulvet skal skiftes, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

Tilstandsrapport



Bilde viser eksempel på åpning i stubbelofter på undersiden av bjelkelag.



Utkaststrek på laser er 11 cm, bilde viser ca. 12,6



Utkaststrek på laser er 11 cm, bilde viser ca. 12,7 cm

TO 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Hytten er står for øvrig på påler med god gjennomlufting og radonforekomster som kan utgjøre fare er derfor mindre sannsynlig. Men hytten ligger i et område som er vurdert til radon aktsomhet "høy" iht. DSA og det anbefales derfor radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke krav om radonmåling for hytter som ikke leies ut, men anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Pipe og ildsted

Hytten har vedovn tilkoblet elementpipe fra byggeår. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen og tilstand ukjent, men skal ifg. opplysninger fra selger skiftes ut før et evt. salg. Overflater på pipe fremstår OK, men mangler litt overflatebehandling.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

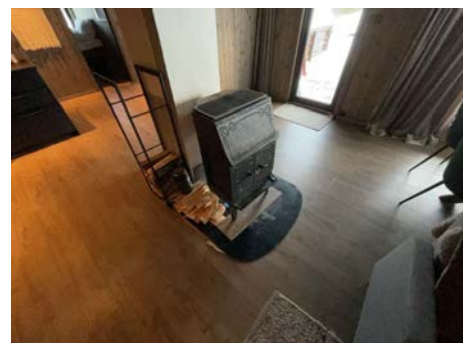
- Det er påvist manglende ubrennbar plate under feieluke/sotluke (uten kompensierende tiltak - formål er fare for glør fra aske).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ildfast plate må monteres for å kunne lukke avviket.

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



TO 2 Innvendige dører

Malte glatte lettdører som innvendige dører.

Flere av dørene har manglende foringer/listverk, manglende deksler/propper og løse håndtak, samt mindre justeringsbehov.

Se også punkt "Uferdige overflater".

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

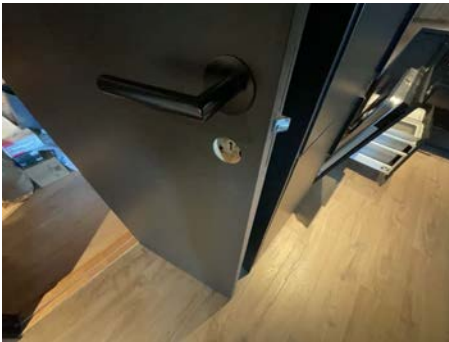
- Det er avvik:

- Det ble registrert at enkelte dørblad tar i karm/terskel, har manglende deksler/karmpropper og løse dør håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må kunne påregnes montering av deksler/karmpropper, stramming av dørhåndtak, samt justering av dørblad for å hindre skader på karm/terskel.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger, noe trepanel på vegg og i takhimling. Badet er innredet med toalett, dusjnische og benk med med servant.

Ifg. opplysninger fra selger er badet pusset opp i 2023 med membran og fliser. Arbeidet er selvgjort av ufaglært, ingen dokumentasjon fremvist.

Ukjent for undertegnede når rommet ble omgjort fra bod/wc til våtrom og om det er søkt om bruksendring. Dermed også usikkert hvilke forskriftskrav som er gjeldende.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegger og noe trepanel. Malt trepanel i himling.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikkontroll av tilfeldige valgte fliser. Det ble heller ikke registrert indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vindu og dør er plassert i våtsoner ved dusj og vask uten vanntette løsninger og detaljer.

- Vegg med trepanel er bygget som vanlige boligromsvegger, uten vanntette løsninger og detaljer i våtsonen.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er benyttet våtromsmaling i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak vedr. vindu og dør i våtsoner er ikke prekært og fungerer i de fleste tilfeller bra, men det er likevel et avvik og undertegnede ønsker å gjøre kjøper oppmerksom på dette.

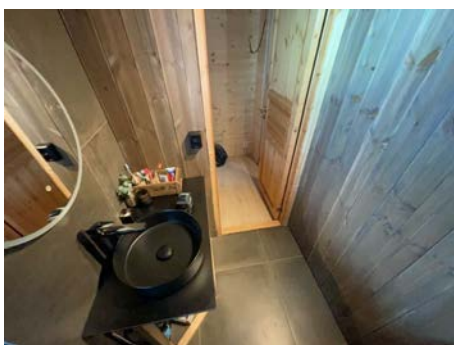
- Det må utføres tiltak for å tilfredsstille krav til våtsoner om avviket skal lukkes. Men ny eier må selv vurdere behovet og omfanget av dette. Soner som bør fukt beskyttes på bad er materialer av tre. Våtzone er 50 cm til hver av sidene og over vask, 100 cm til vær av sidene og til tak i nærhet av dusj.

- Dokumentasjon på at det er brukt våtromsmaling må fremlegges for å lukke dette avviket.

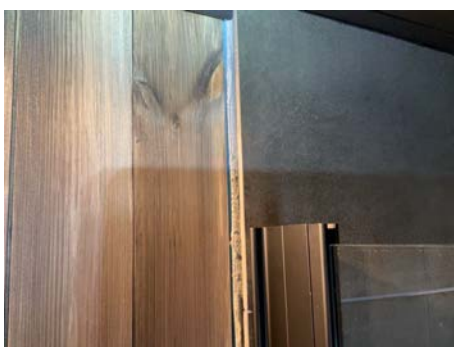
Tilstandsrapport



Bilde viser vindu plassert i våtsone, uten vanntette løsninger.



Bilde viser innvendig dør i våtsone



Bilde viser utett overgang mellom flis og panel i våtsone

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv.

Gulvet har noe fall fra dørterskel mot sluk, men det er utette løsninger ved dørsvill.

Lekkasjesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en hver tid rengjort/åpne. Lekkasjesikringen vurderes ikke å være tilstrekkelig iht. dagens gjeldene krav.

Det er målt ca. 12-13 mm. høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall i dusjsone (1:50 fall 0,8 m ut ifra senter sluk). Ved test av spyling i dusj rant det vann under dusjveggen og noe ut på gulvet.

- Baderomsgulvet har ikke fallforhold mot sluk som tilfredsstillende krav til lekkasjesikring. Høydeforskjell mellom sluk og topp tettesjikt ved dør er under 25 mm. Ved en eventuell større lekkasje, vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom før det finner veien til sluk. Utette løsninger ved dørsvill.

- Det ble stedvis registrert noe høydeforskjell på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak ved fall i dusjsone er ikke prekært, men ved dusjing vil noe vann kunne renne ut på baderomsgulvet.

- Det må gjøres tiltak ved dør for å kunne lukke avviket. Topp tettesjikt ved dør må være minimum 25 mm. høyere enn slukrist for at rommet skal være tilstrekkelig lekkasjesikkert. Badet fungerer imidlertid i en normal brukssituasjon, men løsningen medfører risiko for vannskade i tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsone.

- Tiltak vedr. høydeforskjell på fliser er ikke prekært, men det gjøres likevel oppmerksom på dette.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Våtrommet har plastsluk med stålrister.

Ukjente løsninger i sluk. Sluken har en ekstra plastrist nede i sluket som ikke kunne fjernes. Fremstår som en noe ufagmessig løsning.

Synlig smøremembran langs vegger, men ukjent type og omfang. Utette og usikre løsninger under dør og under benk hvor rør kommer opp.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Ukjente løsninger i sluk. Rist nedi sluk kunne ikke tas opp og sluk er dermed ikke mulig å inspisere og/eller rengjøre. Løsningen fremstår noe ufagmessig.

TG 2:

- Det er utette løsninger ved dørsvill og under vask hvor rør kommer opp. Lekkasjesikring betinger tette løsninger ved dørsvill, oppkanter langs vegger og under benk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må gjøres tiltak i sluk. Sluk skal enkelt kunne inspiseres og rengjøres. Det bør også fremlegges dokumentasjon som viser fagmessig løsning ned i sluk. Hvis dokumentasjon ikke foreligger bør sluk kontrolleres av fagkyndig.

Konsekvens vil være at sluken blir tett og vann vil kunne renne ut i tilstøtende rom/konstruksjoner.

- Det må gjøres tiltak under/ved dørsvill og under benk for å forhindre at vann kan renne ut i tilstøtende rom/ konstruksjoner før det renner til sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD

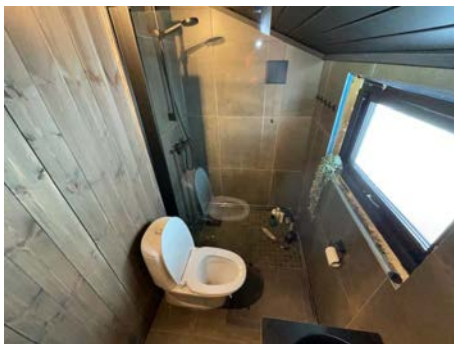
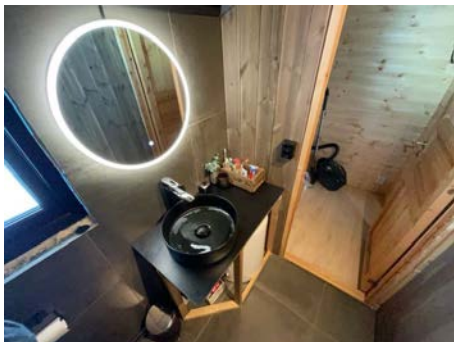
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant stående på benk, toalett og dusjnise med fast glassvegg.

Innredning fremstod i god stand og VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen. TG 1

Det gjøres oppmerksom på at understellet til benk ikke var ferdigstilt på befaringsdagen, ellers OK.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil på vegg og vindu som kan åpnes.

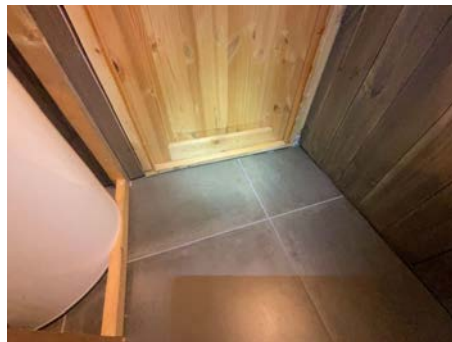
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Iht. NS 3600 skal våtrom som tidvis er utsatt for høy luftfuktighet ha avtrekksvifte. Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt at det må etableres tilluft ved dør.

Konsekvens vil være at høy luftfuktighet over tid vil kunne føre til fuktskader på bygningsdeler.



1. ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført søk i risikobelastet område fra stue med indikasjoninstrument Exotek MC-410 uten at det ble registrert unormale forhold.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er en stikkmessig kontroll som er utført og det kan påløpe risiko for fukt andre steder på eldre bad som ikke oppdages ved kontrollen.

Det ble for øvrig registrert fuktsperre i innvendig skillevegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble registrert fuktsperre i innvendig skillevegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

På generelt grunnlag anbefales det ikke dampsperre på innvendige skillevegg rundt bad iht. Sintef Byggforsk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp, kjøl- og frysenskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i normal god stand. TG 1

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Komfyrvakt og lekkasjevarsler må monteres for å tilfredsstille forskriftskrav ved montering nytt kjøkken, da det er utført arbeid el-kurs tilhørende koketopp og rørleggerarbeid.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut på kaldtloft. Fungerte på befaringsdagen.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter for å ivareta tiltenkt effekt.

Vurdering av avvik:

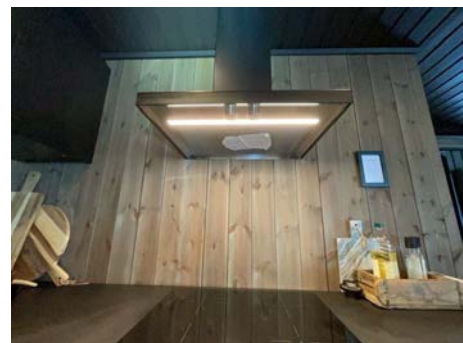
- Det er avvik:

- Det ble registrert at avtrekk fra kjøkkenventilator stopper på kaldt loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avtrekk fra kjøkkenventilator må føres ut over yttertak for å kunne lukke avviket.

Konsekvens ved at fuktig damp sendes opp på kaldtloft vil være kondens, fuktskader, sopp, mugg m.m.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vann- og avløpsrør er av plast. Stoppekran påvist på badet under benk, funksjonstestet OK.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet er ifg. opplysninger fra selger selvgjort av ufaglært ifm. oppussing bad/kjøkken.

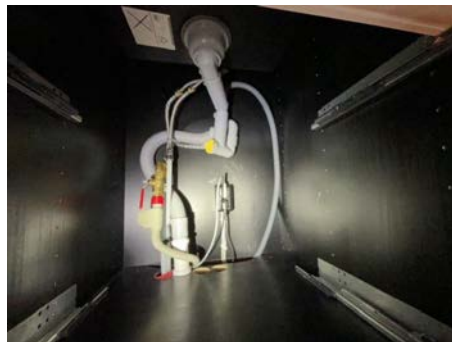
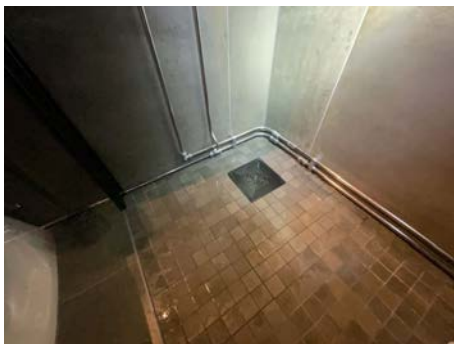
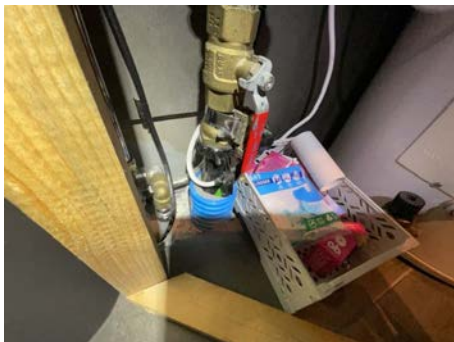
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- I og med at arbeidet på V/A er gjort uten bruk av rørlegger anbefales det en helhetlig vurdering/kontroll av vann- og avløpsrør av godkjent rørleggerforetak.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Generell luftutskifting i hytten skjer ved naturlig ventilasjon fra veggventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden og normal for fritidsboliger med størrelse under 150 kvm.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad og kjøkken. Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

Rørarbeidet er ifg. opplysninger fra selger selvgjort av ufaglært ifm. oppussing bad/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- I og med at arbeidet på V/A er gjort uten bruk av rørlegger anbefales det en helhetlig vurdering/kontroll av vann- og avløpsrør av godkjent rørleggerforetak.



TG 1 Varmtvannstank

Ca. 50 liters varmtvannstank fra 2015 plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereider fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.

Tilstandsrapport



Andre installasjoner

Hytten har installert elektriske panelovner som oppvarmingskilde. Ikke videre vurdert, kun til info.



TG 1 Elektrisk anlegg

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 bygnings sakkyndig 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.

Det elektriske anlegget er nylig oppdatert. Selger opplyser at det kun er utført arbeider av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Undertegnede har selv ikke elektrokompetanse. Det elektriske anlegget er derfor ikke vurdert utover enkel besiktigelse av kontakter og sikringsskap, samt gjennomgang av dokumentasjon.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse er plassert i gangen. Samsvarserklæringer og sluttkontroll fra boligmappen er gjennomgått av undertegnede.

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget ikke var helt ferdigstilt på befaringdagen. Det mangler div. lamper og deksler, men ifg. opplysninger fra selger skal dette ferdigstilles før et evt. salg.

TG 1 gis med forbehold om at gjenstående arbeider blir ferdigstilt av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet før et evt. salg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Alt er stort sett skiftet ut, bortsett fra kabel fra inntak til sikringsskap.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Hærås Elektro AS

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Sluttkontroll og samsvarserklæringer fra Boligmappen er sendt til undertegnede på epost.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør 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

Tilstandsrapport

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?

Ukjent

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?

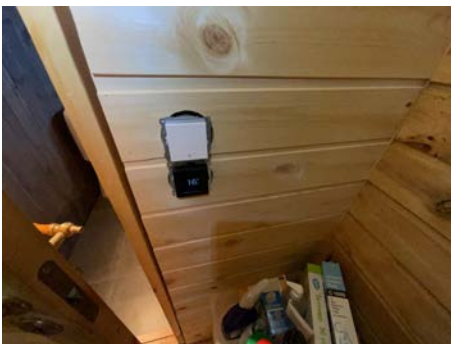
Ukjent

Generell kommentar

- Undertegnede har ikke elektro kompetanse og det er kun en enkel visuell kontroll som er utført på befaringsdagen, samt gjennomgang av dokumentasjon.

Selger opplyser at det kun er utført arbeider av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det foreligger sluttkontroll og samsvarserklæringer. Utover dette har undertegnede ikke nok kompetanse til å kunne anbefale en utvidet el-kontroll eller ikke. Kjøper må selv ta stilling til/ vurdere om det er behov for å ha en utvidet el-kontroll.

- Hver oppmerksom på at varmekabler er ikke testet eller kontrollert på befaringsdagen. Krever ytterligere kontroll av godkjent el-takstmann eller godkjent elektrovirksomhet. Undertegnede har for øvrig ikke mottatt informasjon om at disse ikke fungerer. Henviser til selger for mer informasjon.



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr har ingen merking av produksjonsår. Kontroll av brannslukningsapparat bør foretas. Mulig over 10 år.

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?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

Drenering

Dreneringen var ikke mulig å kontrollere fullstendig på befaringsdagen på grunn av snødekt terreng, men ifg. selger har tidligere eier opplyst om at i forbindelse med påkobling av V/A, ble det drenert rundt hele hytta, lagt drensør og drenerende masse av entreprenør.

Det ble likevel registrert en del vann/is under hytten på befaringsdagen. Se bilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble registrert en del vann/is under hytten som kan indikere at dreneringen ikke fungerer helt optimalt eller helt som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det kreves muligens tiltak for å bli kvitt vannansamlinger under hytten. Ukjent om dette er kun et problem på vinterstid. Det anbefales å overvåke tilstanden og gjøre ytterligere undersøkelser når det er snøfritt. Det kan ikke utelukkes tiltak/utbedringer.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Stripe fundamenter av betong mot grunn med pilarer/søyler hovedsakelig av lecablokker. Synlige deler av fundamenteringen er på fjell og løsmasser.

Det ble ikke registrert synlige tegn til manglende stabilitet eller vesentlig svikt på befaringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at grunnmur og fundamenter er begrenset kontrollert pga. noe vanskelig tilkomst. Det anbefales ytterligere undersøkelser når tilkomsten er enklere.



TG 1U Terrengforhold

Det var ikke mulig å vurdere tomt/terrengforhold pga. snødekt tomt.



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL) tilkoblet felles privat anlegg for hytteområdet. Private stikkledninger til hytten. Ikke videre kontrollert av undertegnede.

Ifg. opplysninger fra selger ble V/A påkoblet i 2017.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A. TG settes ut fra antatt god gjenværende levetid.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje	65			65	13	
SUM	65				13	
SUM BRA	65					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken, Bad, Vindfang/gang, Gang, Bod, Soverom 4		

Kommentar

KONTROLL AV TEGNINGER:

Det er foretatt gjennomgang av godkjente tegninger og byggesak fra kommunen sendt via megler.

Bruken av rom på befaringsdagen stemmer ikke helt overens med godkjente tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv:

- Tegning viser overbygd terrasse mot vest foran Vindfang og WC/Bod, men deler av overbygd terrasse fremstår som ny Gang/vindfang og Bod, samt gang foran Bad.
- Tegning viser WC/Bod, men fremstår som Bad (våtrom).
- Tegning viser Spiserom, men deler av rommet fremstår som soverom.
- Tegning viser Vask, men rommet er fjernet og fremstår som en del av nytt kjøkken. Kjøkkenet er flyttet ift. tegning.

MERK! Undertegnede har ikke mottatt dokumentasjon på at det er søkt om bruksendring fra WC/Bod til Bad (våtrom). Ombygging/bruksendring mellom S-Rom og P-ROM er søknadspliktig.

OPPMÅLING AV ÅPENT AREAL:

Det gjøres oppmerksom på at åpent areal er ikke nøyaktig målt opp pga. at deler av disse var snødekt på befaringsdagen (dette gjelder hovedsakelig terrasse foran stuen). Oppmåling er derfor omtrentlig fastsatt. Det anbefales ny oppmåling når terrassen er snøfri. Evt. andre terrasser/plattinger som er tilnyttet hytten og som er tildekket av snø, er ikke målt opp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Se kommentar under arealer.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

- Oppussing bad, 2023 - Arbeidet er utført med egeninnsats av ufaglært (membran, fliser og noe rørlegger arbeid)
- Inn- og utvendig tømmerarbeid, 2023 - Arbeidet er utført med egeninnsats av ufaglært (Skiftet vinduer, montert ny takteking og byttet noe kledning, div. innvendige arbeider)
- Oppgradering elektrisk anlegg, 2023 - Arbeidet er utført av faglært Hærås Elektro (Nytt ledningsnett, nye spotter, overspenningsvern, nye kurser og jordforbindelse, varmekabler)

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	62	3

Kommentar

Fritidsbolig

Veggtykkelse mellom S-ROM og P-ROM regnes som sekundærareal (S-ROM).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2024	Anders Westgård Hafslund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4222 BYKLE	6	5	30	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Ørnefjell hyttegrend 40							
Hjemmelshaver							
Rosseland Ingvild, Rosseland Svein Terje							

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.02.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått	8	Nei
Tegninger		Daterte tegninger mottatt av megler.	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	20.02.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	12.02.2024	Ordrebekreftelse er sendt. (Dato for utsendt e-post)	Gjennomgått	1	Nei
Sluttkontroll og samsvarserklæring	09.10.2023	Mottatt fra selger (Dato for signert dokument)	Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XV1493>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Ørnefjell hyttegrend 40, 4754 BYKLE

15 Feb 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ørnefjell hyttegrend 40

Postadresse

Ørnefjell hyttegrend 40

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

november 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Hyttebruk

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 6598932

Informasjon om selger

Hovedselger

Rosseland, Svein Terje

Medselger

Rosseland, Ingvild

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Membran og fliselagt bad.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet vindu og dører, lagt nytt tak, byttet kledning.

Kjeller



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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2017

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier opplyste om at i forbindelse med påkobling av VA, ble det drenert rundt hele hytta og lagt drenerør og drenerende masse av entreprenør.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

?

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt ledningsnett, lagt opp spotter, overspenningsvern, nye kurser og jordforbindelse. Lagt varmekabler.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hærås elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Tilknyttet Ørnefjell VA som er et privat selskap.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Eksisterende røropplegg på bad fjernet midlertidig under oppussing bad. Nye armaturer samt wc montert.

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen



Bytte av ovn.

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv nærmere hvilke forhold**
Det utarbeides ny reguleringsplan i området. Det legges ikke opp til fortetning, men skal erstatte gammel reguleringsplan som er utdatert.
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Det er lagt fliser og membran på bad i 2023. Det er nåværende eier som har utført det. Det er gjort snekkerarbeid på hytta fra 2022-2024. Dette er også utført av eier. Eier har erfaring i tilsvarende arbeid både i jobb og privat regi.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Forrige eier opplyste om at han hadde støpt nye bærevanger og pilarer under hytta og rettet den i 2017 i forbindelse med dreneringsarbeid.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93380558

Egenerklærings skjema

Name

Rosseland, Svein Terje

Date

2024-02-15

Name

Rosseland, Ingvild

Date

2024-02-15

Identification

 Rosseland, Svein Terje

Identification

 Rosseland, Ingvild



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Rosseland, Svein Terje
Rosseland, Ingvild

15/02-2024
10:23:57
15/02-2024
12:14:54

BANKID_MOBIL
E
BANKID

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Rosseland, Ingvild	23.08.1981	BANKID	16.08.2024 10:44
Rosseland, Svein Terje	13.10.1976	BANKID	27.08.2024 12:40



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

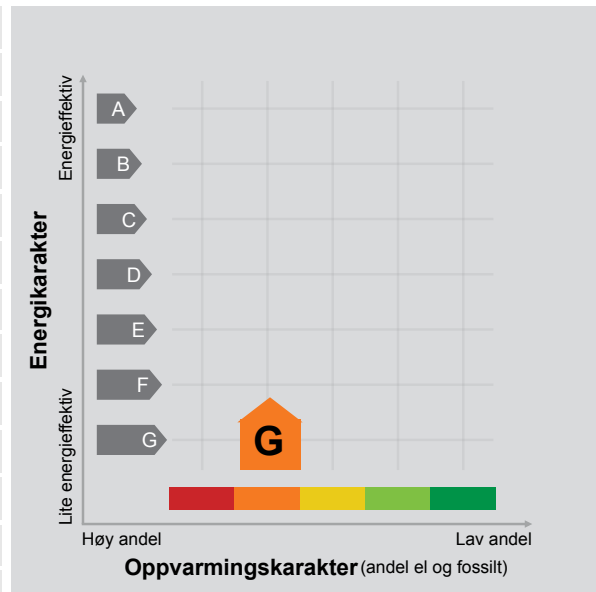
..forts. neste side

IR/STR

Selgers initialer

ENERGIATTEST

Adresse	Ørnefjell hyttegrend 40
Postnummer	4754
Sted	BYKLE
Kommunenavn	Bykle
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	30
Bygningsnummer	168029721
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	33f8abec-ada8-48b2-99cc-d5d79f8f6015
Dato	26.02.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ørnefjell hyttegrend 40
Postnummer: 4754
Sted: BYKLE
Kommune: Bykle
Bolignummer: H0101
Dato: 26.02.2024 11:48:25
Energimerkenummer: 33f8abec-ada8-48b2-99cc-d5d79f8f6015

Kommunenummer: 4222
Gårdsnummer: 6
Bruksnummer: 5
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 30
Bygningsnummer: 168029721

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Eiendomsdata (Festegrund)

Bruksnavn	TOT NR.29	Beregnet areal	0
Etablert dato	17.12.1982	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	05.02.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader	Punktfeste		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	6/5, 6/5/1, 6/5/2, 6/5/3, 6/5/7, 6/5/8, 6/5/10, 6/5/11, 6/5/12,
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	6/5/13, 6/5/15, 6/5/16, 6/5/17, 6/5/20, 6/5/21, 6/5/22, 6/5/23, 6/5/24, 6/5/25, 6/5/26, 6/5/27, 6/5/28, 6/5/29, 6/5/30, 6/5/31, 6/5/32, 6/5/33, 6/5/34, 6/5/35, 6/5/36, 6/5/37, 6/5/38, 6/5/39, 6/5/40, 6/5/41, 6/5/42, 6/5/43, 6/5/44, 6/5/45, 6/5/46, 6/5/47, 6/5/48, 6/5/49, 6/5/50, 6/5/51, 6/5/52
Etablering av feste	17.12.1982			6/5, 6/5/30
Etablering av feste				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6595297.04	408704.24	0	Ja	0	Punktfeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ROSSELAND SVEIN TERJE F131076*****	Fester (F) 1/2	Koland, FINSLANDSVEGEN 1283 4536 BJELLAND	Bosatt (B)
ROSSELAND INGILD F230881*****	Fester (F) 1/2	Koland, FINSLANDSVEGEN 1283 4536 BJELLAND	Bosatt (B)
BAKKEN BERIT LAATE F120944*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Ørnefjell, ØRNEFJELLVEGEN 28 4754 BYKLE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ørnefjell hyttegrennd 40

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4754 BYKLE	Kirkesogn	05050403 Bykle
Grunnkrets	103 Hoslemo	Tettsted	
Valgkrets	2 Byklum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	168029721		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 168029721: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		20.02.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Ørnefjell hyttegrend 40	H0101	6/5/30	0	0	0	0	



Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 12.02.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

Kommunenr.	4222	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	5	Festenr.	30	Seksjonsnr.	
Adresse	Ørnefjell hyttegrend 40, 4754 BYKLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 12.02.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

Kommunenr.	4222	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	5	Festenr.	30	Seksjonsnr.	
Adresse	Ørnefjell hyttegrend 40, 4754 BYKLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	4 804,50 kr
Feiing	410,80 kr
Renovasjon	2 652,80 kr
Vann	3 884,82 kr
Sum	11 752,92 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vassgebyr	60 m3	8,90 kr	1/1	0 %	534,00 kr	44,50 kr
Abonnement vann opptil 32 mm	1 stk	3 851,00 kr	1/1	0 %	3 851,00 kr	320,91 kr
Kloakkgebyr	60 m3	13,83 kr	1/1	0 %	829,50 kr	69,13 kr
Abonnement kloakk opptil 32 mm	1 stk	4 589,00 kr	1/1	0 %	4 589,00 kr	382,41 kr
Hytterrenovasjon	1 stk	2 663,75 kr	1/1	0 %	2 663,75 kr	221,98 kr
Feiing og tilsyn	1 stk	562,50 kr	1/1	0 %	562,50 kr	46,88 kr
				Sum	13 029,75 kr	1 085,81 kr

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

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

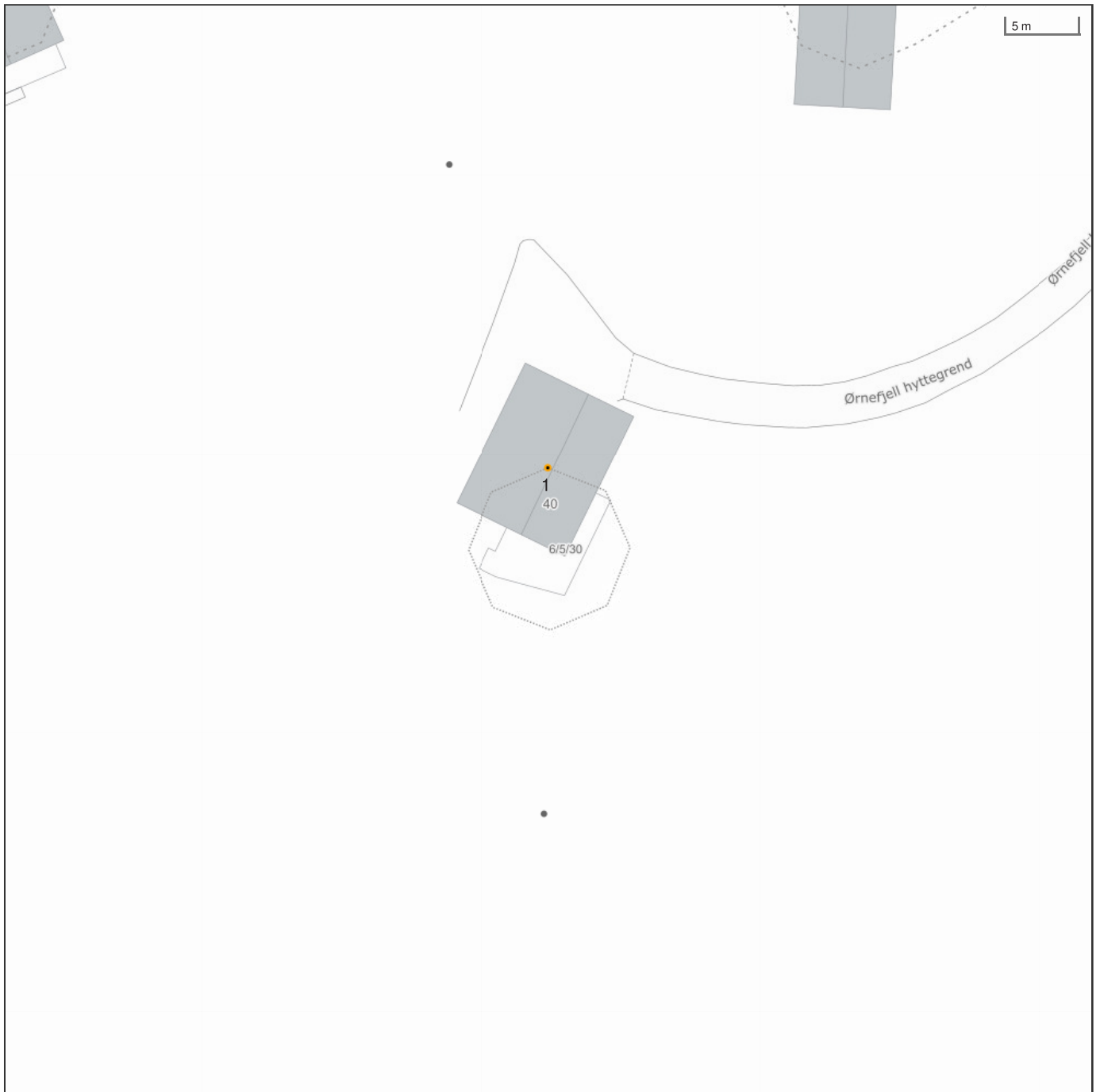
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomskart for eiendom 4222 - 6/5/30/



5 m



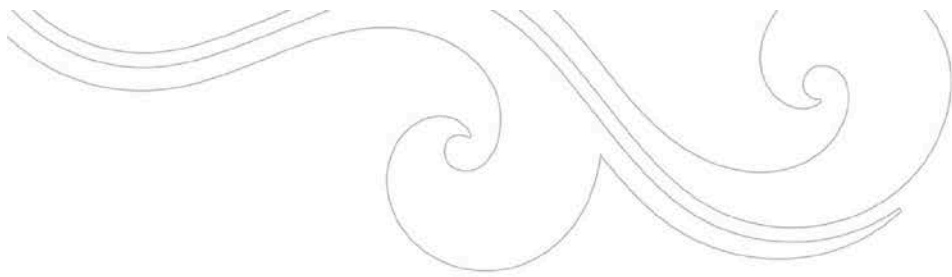
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

-----	Eiendomsgrense - omtvistet	—————	Eiendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	—————	Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt
· · · · ·	Hjelpelinje fiktiv	—————	Eiendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punkt feste	—————	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	Grensepunkt - rør
- - - - -	Hjelpelinje vannkant	—————	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	⊙	Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
		—————	Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	●	Grensepunkt - uten klassifisering	⊙	

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	0,00 m ²	Arealmerknad	Punktfeste			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6595297,04	Øst	408704,24

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6595302,68	408704,29	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

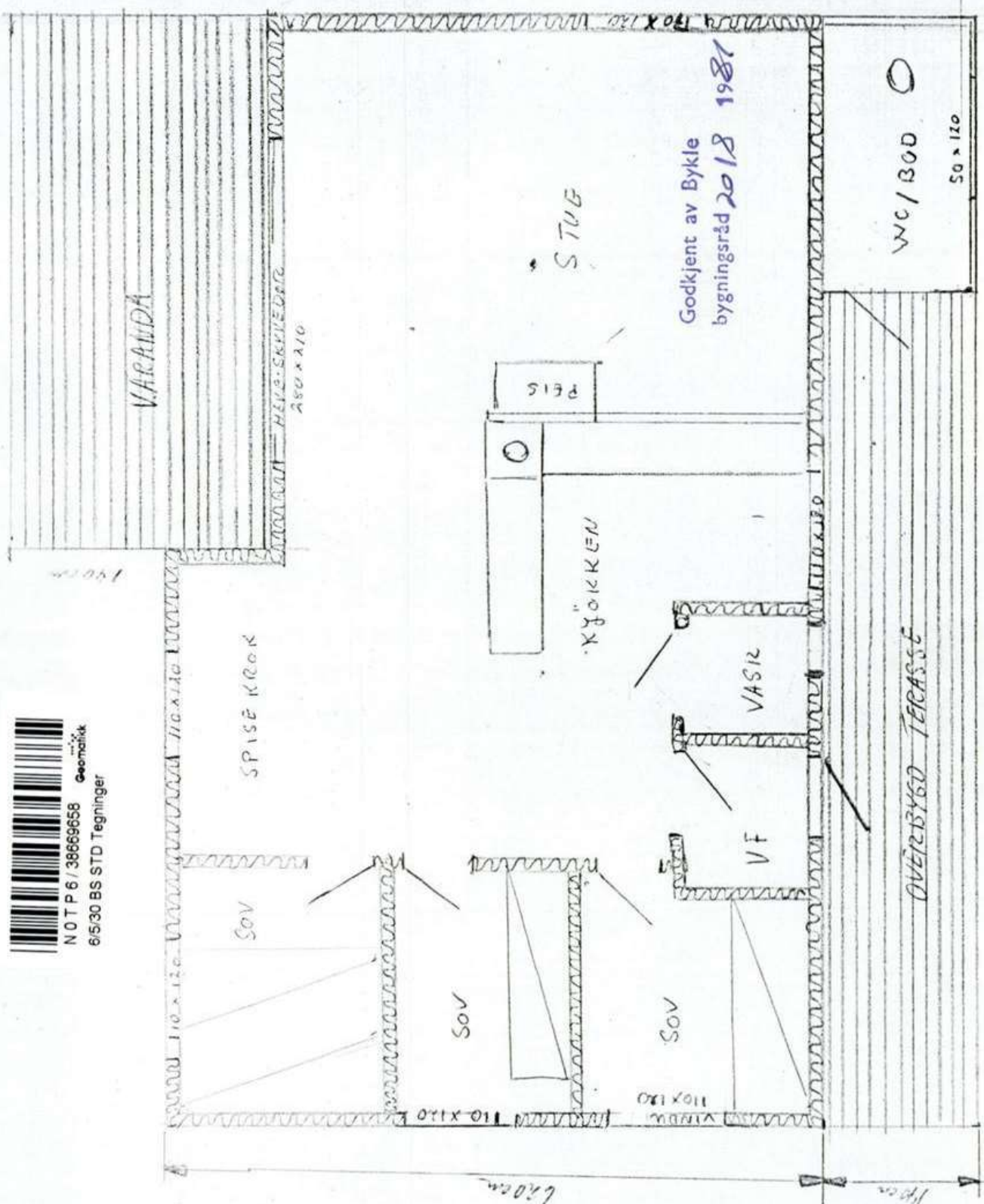


Bykle kommune
Bykle ser langt.

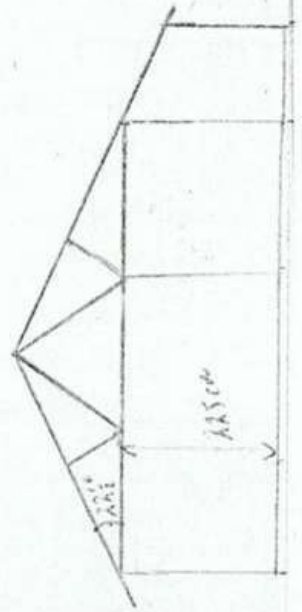
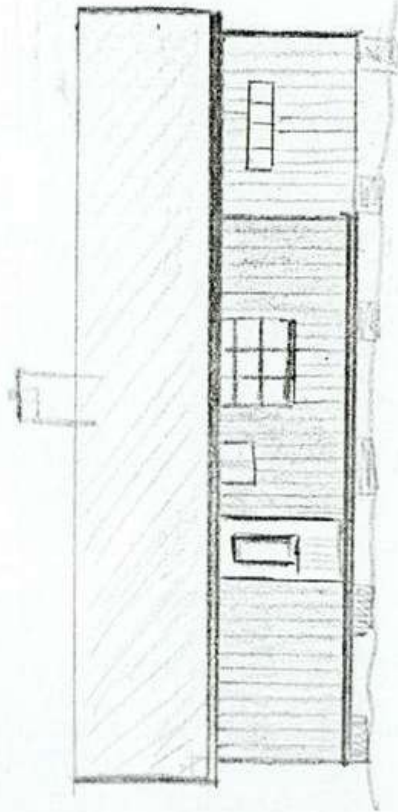
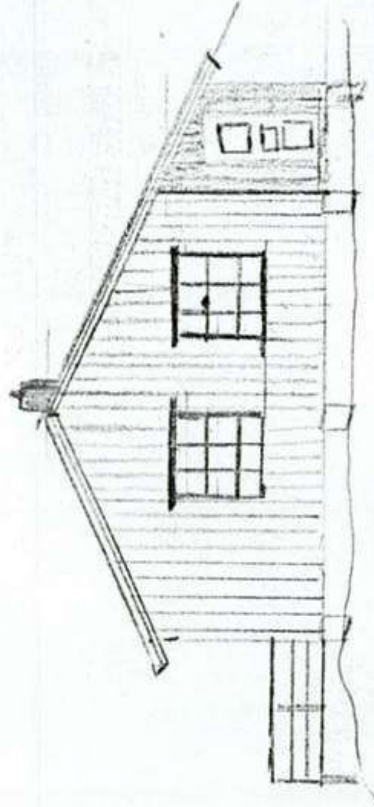
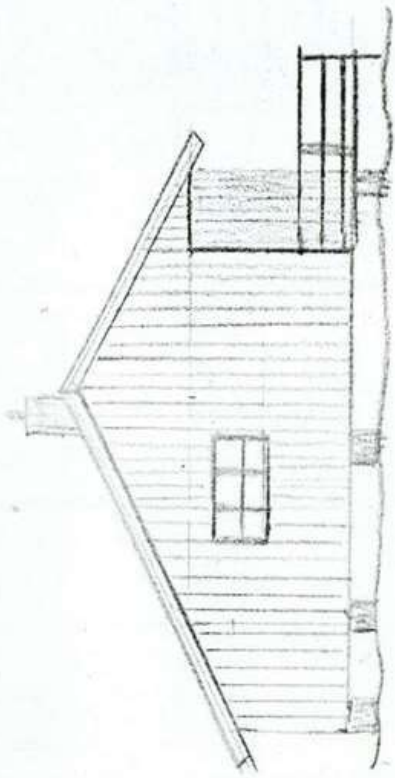
Det er ikkje rekvirert ferdigattest/mellombels bruksløyve på dette bygget per i dag.
12.02.2024

Med helsing
Bykle kommune

NOTP 6 / 38689658
6/5/30 BS STD Tegninger
Geometikk



1:25 cm



Godkjent av Bykle
bygningråd 20/8 1981



Skatteetaten

Dato
06.03.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4222 BYKLE

Gnr 6 Bnr 5 Fnr 30 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ørnefjell hyttegrend 40, 4754 BYKLE

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 512 279

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. SETESDAL
V/SUNNIVA OHR
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 17240007
Vår referanse: 3397433/23283390
Bestilling: C3 2024-02-13 (6) 106

Dato
13.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 102872	Embete: 93	Registrert: 16.8.1983	Rettsstiftelse: FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR URÅDIGHET
---------------------------	----------------------	---------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4222 BYKLE	6	5	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

DAGBOKFØRT

15.AUG83 02872

SORENSKRIVAREN I
SETESDAL

J.nr. 135 Ekspederer
Jordbruksetaten i Vaile og Bykle

FESTE KONTRAKT

Fylkeslandbrukskontoret i Aust-Agder
Jordbruksetaten

MOTTATT 17. 03. 82

J nr. 418 Reg nr. 15/75
Arkiv nr.

Eierens navn: Torgeir D. Bakken, pers.nr.

Adresse: Ørnefjell, Bykle

Festerens navn: Anders Vik pers.nr.

Adresse: 5580 Øien

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. Tomt nr. 29

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom «ØRNEFJELL» gnr. 6 bnr. 5 i Bykle

kommune, for tidsrommet 80 år

fra 19 82 til 2062

Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Krav herom må festeren framsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomta er avmerket i terrenget enten som a eller b nedenfor. Beliggenheten framgår ellers av vedheftede kartskisse:

- a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 29 *penkefeste 30*
b) Tomta er avmerket i terrenget med peler i tomtehjørnene.

2. Festeavgift.

Festeavgiften er kr. for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. 650,- pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut. Festeavgiften indeksreguleres hver femte/tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned. Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1 kan hver av partene kreve full revisjon av festeavgiften etter prisnivået i distriktet.

I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

3. Bebyggelse.

Festeren har rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres

a) slik at pelen i terrenget faller innenfor hytta.

b) innenfor pelene i tomtehjørnene.

Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe farger må ikke brukes på noen del av hytta.

4. Renovasjon.

Avfall og kloakk må ikke forurense noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenere omgivelsene. Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende renovasjon, kloakkering m. v.

Avfall skal plasseres i den oppsatte søppelbod. Utgifter i forbindelse med renholdet dekkes av festerne i fellesskap.

5. Atkomst.

Festet gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, og likeledes leilighetsvis framkjøring av proviant etc. Slik ferdsel må ikke sjenere driften av eiendommen.

For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

6. Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde og ikke i vesentlig grad forandre områdets karakter. Festeren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarks karakter. Materialtransport m.v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m.v. Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.

Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom.

Festet ender ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. I spesielle tilfeller kan gjerde til vern av hytte mot beitedyr setts opp.

GJENNPART LIK ORIGINAL




7. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta, så som vare-
salg, herbergvirksomhet o. l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

8. Bebyggelse m. v. i nabolaget.

Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt.
Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, par-
keringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m. v., forutsatt at ikke anleggene
legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

9. Salg m. v.

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke
kan ikke nektes uten saklig grunn.
Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10. Regler for festetidens utløp.

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve
bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning.

11. Regler ved mislighold.

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse
skje etter tvangsfullbyrdslovens § 3, punkt 9. Som vesentlig mislighold regnes bl. a.
unnlattelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnlattelse
av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette.
Eieren kan, om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og
belaste festeren for omkostningene.

Skyldig beløp forrentes med 6 % p.a.

Grunneieren har 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil
3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og andre krav med rett til tvangsauksjon
uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller
annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

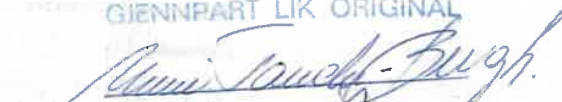

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytta eller til tvangsauksjon,
skal han i rekommandert brev varsle pantehavere med tinglyst panterett etter grunnboka.
Disse kan avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige
beløp + renter og omkostninger.

12. Omkostninger.

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til ting-
lysning og stempeling av kontrakten samt konsesjon, bæres av festeren.

13. Løse hunder er ikke tillatt i terrenget.

GIENNPART LIK ORIGINAL

14. Særbestemmelser, som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

Hytteeierne er forpliktet til å betale sin forholdsmessige del av utgiftene til vedlikehold og brøyting av veier og parkeringsplasser.

Ved eventuelt tilførsel av kraft til området, må festeren betale sin del av omkostningene. Det samme gjelder dersom det blir aktuelt å legge oljegrus/asfalt på den private veg fra riksvei.

Unnlattelse av å betale disse beløp vil bli betraktet som vesentlig mislighold av kontrakten og gir rett til heving.

15. Kontrakten er utstedt i _____ - eksemplarer.

Bykle	1/2-82
Sted	Dato
Torgir Beldar	Anders Vik
Eier	Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester og at begge er over 20 år.

- B. Danielson, person nr. _____
- Ellenor Solvik, person nr. _____

I samsvar med jordstyrets vedtak i sak nr. 26/75, og fylkeslandbruksstyrets vedtak i sak nr. 1270/73, reg.nr. 13/75.

Landbrukskontoret

Jordbruksstaten i Valle og Bykle

1613-1987

[Handwritten signature]

R.S.J.-trykk

Etter § 55 i jordlova samtykker fylkeslandbruksstyret i deling. Arendal, den 11/3. 1982
[Signature]
for fylkeslandbrukssjef



Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 12.02.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

Kommunenr.	4222	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	5	Festenr.	30	Seksjonsnr.	
Adresse	Ørnefjell hyttegrend 40, 4754 BYKLE								

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplan 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/1371/Kommuneplanens_arealdel_bestemmelsar_18_03_21.pdf
Delarealer	Delareal 90 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn BFR

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200601
Navn	Midtregionen
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.09.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/305/F%c3%b8resegner_vedtatt.pdf
Delarealer	Delareal 90 m ² Formål Fritidsbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202303
Navn	Ørnefjell hytteområde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Bykle kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/5/30
Adresse: Ørnefjell hyttegrend 40
Dato: 12.02.2024
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.

REGULERINGSFØRESEGN

REGULERINGSPLAN FOR MIDTREGIONEN

Dato for siste revisjon av plankart: 29.11.2007 Dato for siste revisjon av føresegn: 29.11.2007

Sakshandsaming:

Handsaming av sektorutval for plan- og utvikling den: 17.09.2007

Eigengodkjenning av plan, kommunestyret den: 27.09.2007.

0. FELLESFØRESEGN / GENERELT

0.1 OMRÅDET VERT REGULERT TIL SLIKE FØREMÅL:

1. Byggjeområde (Pbl § 25 nr.1)

- 1.1 Område for bustadar med tilhøyrande anlegg
- 1.2 Område for fritidsbustader FA
- 1.3 Område for fritidsbustader FB
- 1.4 Fellesføresegn
- 1.5 Område for industri/lager
- 1.6 Område for service og bevertning
- 1.7 Område for næringsverksemd
- 1.8 Område for anna byggeområde - kraftverksanlegg

2. Landbruksområde (Pbl § 25 nr.2)

- 2.1 Landbruk

3. Offentleg Trafikkområde (Pbl § 25 nr.3)

- 3.1 Køyreveg
- 3.2 Parkeringsplass
- 3.3 Anna veggrunn

4. Friområde (Pbl § 25 nr.4)

- 4.1 Skiløype

5. Fareområde (Pbl § 25 nr.5)

- 5.1 Høgspenningsanlegg

6. Spesialområde (Pbl § 25 nr.6)

- 6.1 Privat veg
- 6.2 Friluftsområde (på land)
- 6.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag
- 6.4 Golfbane
- 6.5 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksemd
- 6.6 Bevaring av anlegg
- 6.7 Spesialområde for masseuttak
- 6.8 Område for campingplass

7. Restriksjonsområde

- 7.1 Magasin for grunnvatn

0.2 FELLES FØRESEGNER

0.3 KRAV TIL UTBYGGSPLAN

For områda skal det ligge føre godkjend utbyggsplan Jf . Plan og bygningslova § 28 1 og 2, før utbygging startar. Vilkår for gjennomføring av slike planar er at det er inngått utbyggsavtale mellom Bykle kommune og den enkelte grunneigar.

0.4 REKKEFØLGJEKRAV

Før det vert gjeven byggjeløyve skal det ligge føre godkjend utbyggsplan for dei respektive områda, tekniske planar skal være godkjende og byggjeløyve for anleggstiltak være godkjent. Før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest skal tekniske anlegg og infrastruktur være ferdigstilt. Område for leik og fritidsbruk skal være opparbeid før ein bygger ut hyttefelt.

Før utbyggsplanar blir endeleg vedteke skal det være avtale med grunneigare om løypelegging, parkering og opparbeiding av tekniske anlegg. Det skal og være utbyggsavtale. I denne kan avtalar eller delar av desse inngå.

0.5 DOKUMENTASJONSKRAV

Utbyggsplan skal innehalde plankart og føresegn. Det kan krevjast illustrasjonsteikning eller fotomontasje som tillegg, der det er særlege behov eller der kommunen krev dette. Det skal synast eigedomsgrensar/tomtedeling i utbyggsplanen. I støyutsett område skal det skal ligg føre støyberekningar og konsekvensanalyse for støy i feltet.

0.6 MILJØFORHOLD

Det må bli utarbeida konsekvensanalyse for område som er utsett for støy. Nye fritidsbustader skal og sikrast mot radonstråling. Dette må bli dokumentert i byggesaka. I rasfarlege område er bygging ikkje tillete.

0.7 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

Innafor planområdet er det fornminne og freda kulturminne. Det er ikkje tillete å kome i kontakt med, fjerne eller endre kolgroper eller kulturminne utan at det ev. er søkt og gjeve løyve til frigjeving. For stader eller tiltak som skal omregulerast skal det foretas arkeologiske gransking av automatiske freda kulturminne som kjem i konflikt med utbygging. Sjå også pkt. 6.7

REGULERINGSFØREMÅL

1.0 BYGGEOMRÅDE (PBL § 25,1. ledd nr. 1)

Alle nye bygningar må plasserast utanfor byggeforbodssoner under høgspenlinjer og områder med støy etter gjeldande retningslinjer. Det skal gå klart fram av utbyggsplanen kor grensene går.

1.1 OMRÅDE FOR BUSTADER

Høgde på tomtene og plassering av bygg skal ta omsyn til opphavleg terrenghøgde på tomte og landskapet. I byggemelding/byggesøknad skal terrenklinjer før og etter påførast fasadeteikningar. Det skal være minimum 2 oppstillingsplassar for bil pr. bueining på kvar tomt, min. BYA 40 m². I plass kan byggast som garasje eller carport. Uthus, frittliggjande garasje og driftsbygning i samband med gardsbruk skal tilpassast bustaden med omsyn til materialbruk, form og farge. Plassering av eventuelt uthus og garasjar skal gå fram av situasjonsplanen som følgjer byggemelding for bustaden, uavhengig av om desse bygga skal oppførast samtidig med bustadhuset. Situasjonsplanen skal vise min. 1 parkeringsplass i tillegg til carport/garasje. Ved oppføring av meir enn 2 bueiningar innanfor et delfelt skal det føreligge godkjent

utbyggsplan før anleggsarbeid kan bli sett i gong.

Utnytting skal ikkje overstige BRA = 350 m² pr. bueining, inklusiv utvendig parkeringsareal.

Bustadane skal vere til heilårsbruk.

Føresegner for områda C1 og C2

Før arbeid tek til skal det ligge føre godkjent utbyggsplan for tiltaka. Det skal vere opparbeid haldeplass for buss knytta til innkjørsla til felta. Haldeplassen skal visast i utbyggsplan og kunne nyttast for trafikk i begge kjøreretningar. Det skal opparbeidast leikeplass som er innegjerda etter forskriftane. Av utstyr skal vere minimum sandkasse, huske og benk.

1.2 OMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADER (FA)

I delområdene merka A kan det byggast så mange nye bueiningar som vist i tabellane nedanfor i tillegg til antalet i allereie godkjende planar. I øvrige område er fortetting ikkje tillete.

Eksisterande område med høve til fortetting:

Områder	Tal. einingar
A6	6
A7	2
A15,A16,A17	10
A 19, A20, A21	12

Kvar hytte skal ha maks. 1 bueining. Seksjonering/vertikal/horisontal deling eller tomannshytter er ikkje tillete. Før fortetting startar opp skal det ligge føre godkjent bebyggelsesplan for heile eller delar av feltet. BRA skal ikkje overstige 170 m² pr. eigedom (Alle bygg inklusive parkering). Dersom dei gamle planane synar ei anna utnytting, kan desse først vidare. Dersom området skal oppgraderast til nye føresegn må det lagast ny utbyggsplan.

Alle bygg skal oppførast med totalhøgde frå innvendig golv 1. plan til topp møne på maks 5,5 meter.

Høgde frå innvendig golv til planert terreng skal ikkje vere større enn 0,5 m. Gesimshøgde skal ikkje overstige 3 meter (gjeld for hovudmøne). Det kan etableras 1 uthus pr. tomt på inntil 20 m². Høgde frå planert terreng til topp utvendig møne skal ikkje vere høgare enn 3,5 meter og gesimshøgde ikkje høgare enn 2,5 meter. Eventuelt uthus skal synast i samla byggesøknad for eigedomen.

Alle bygg skal ha torvtak eller tak av tre, papp eller belegg, med mørk og matt verknad, som gjer at takflata ikkje vert så synleg.

1.3 FRITIDSBUSTADER (FB)

I delområda merka B kan det byggast så mange nye fritidsbustader som angitt i tabellen. Talla er maksimale:

Område	Tal einingar
B1	32
B2	10
B3	4
B4	7
B5	62
B6	90
B7	44
B8	54
B9	24
B10	3
B11	18
B12	72
B13	15

Kvar hytte skal ha maks. 1 bueining. Seksjonering / vertikal deling er ikkje tillete. Før arbeid startar opp skal det ligge føre godkjend utbyggsplan for heile eller delar av feltet. BRA skal ikkje overstige 290 m² pr. eigedom (Alle bygg inkl. parkering). For områda B8 og B9 er maks. BRA 170 m² (Alle bygg inkl. parkering). Men 5 av bygga i desse feltet kan ha BRA 290 m².

Alle bygg skal oppførast med totalhøgd frå innvendig golv 1. plan til topp møne på maks 5,5 meter. Høgde frå innvendig golv til planert terreng skal ikkje vere større enn 0,5 m. Gesimshøgd skal ikkje overstige 3 meter (gjeld for hovudmøne).

Det kan etableras 1 uthus pr. tomt på inntil 20 m². Arealet inngår i eigedomens maksimale areal. Høgde frå planert terreng til topp utvendig møne skal ikkje vere høgare enn 3,5 meter og gesimshøgde ikkje høgare enn 2,5 meter. Eventuelt uthus skal synast i samla byggesøknad for eigedomen.

Alle bygg skal ha torvtak eller tak av tre, papp eller belegg, med mørk og matt verknad, som gjer at takflata ikkje vert så synleg.

1.4 FELLESEFØRESEGN FOR OMRÅDA FA OG FB:

1.4.1 HØGDER

Høgder på tomtane og plassering av bygg skal vere tilpassa naturleg terreng på tomt og landskap. Høgda på grunnmur og bygning skal haldast så låg som mogleg, og terreng før og etter skal klart gå fram på fasade- og snitt teikningar. Sjå bestemmingane under punkt 1.2 og 1.3. Bygningane skal plasserast slik at dei bryt minst muleg med naturlinjer i området. Det skal ikkje førast opp bygg i eller nærleik av utsiktspunkt av særleg allmenn interesse eller nær utsette punkt og parti som har mykje å bety for karakteren av landskapet.

1.4.2 UTFORMING

Alle bygg sin takvinkel skal vere mellom 25 og 35 grader. Valma tak er ikkje tillete. Kvist må ha same takvinkel som hovudtak. Dersom kvist utføres som låvekvist skal min. takvinkel vere 17,5 grader. Det kan også byggast "tversoverloft" der dette ikkje sjenerer dei hyttane som ligg bak. Alle bygg skal ha mørk naturfarge. Ljose kontrastfargar på vindskier og detaljar er ikkje tillete. Glas med sprosser skal ha utvendige eller gjennomgåande sprosser og ståande ruteinndeling. All kledning skal være trepanel, naturstein med dagsida ut eller laft. Min. 10 % av bygg i nye felt skal vere universelt utforma og lagt til rette for funksjonshemma. Symbol for dette skal synast i utbyggingsplanen.

1.4.3 TERRASSE OG GJERDE

Utvendige terrasser kan ha maksimalhøgde inntil 0,4 m over terreng. Gjerde på terrasse må ikkje være høgare enn 0,7 m, og ikkje være lenger ut frå hyttevegg enn 3,0 m. Gjerde må være tilpassa bygningsmateriale og fargen på bygningsvegg. Det er ikkje tillat med gjerder eller skigardar utanfor terrasse. Hyttane skal sikrast slik at ikkje beitedyr kan setje seg fast.

1.4.4 PARKERING OG OPPSTILLING AV BIL

Kvar bueining kan ha carport eller garasje på inntil 30 m² BYA. Carport eller garasje skal oppførast i same stil og materialval som hytta og arealet inngår i eigedomen sitt maksimale areal. Kvar bueining skal ha minimum 2 oppstillingsplassar for bil på eigen grunn. Eventuell carport/garasje vert rekna som 1 plass. Avkjørsle skal tilpassast terrenget frå avkjørsle. Søknad om byggeløyve skal syne korleis parkering blir løyst.

1.4.5 VATN OG AVLAUP

Alle bygg skal kunne tilkoplast offentleg vatn- og avlaupsnett der det er lagt til rette for dette. Krav om tilkopling gjeld alle nye byggjeområde og område der det i tidligare planar er stilt krav om dette. Krav om tilkopling gjeld også i område som vert fortetta.

1.4.6 AVFALL

Innafor kvart delfelt eller felles for fleire delfelt skal det etablerast naudsynte bygg for handtering av avfall. Kommunen sine krav til storleik skal fylgjast.

1.5 OMRÅDE FOR INDUSTRI / LAGER

I området I1 skal BYA skal ikkje overstige 25 %. Utnytting vert rekna inklusive utvendig parkeringsareal. Før nye tiltak vert sett i gang skal vere godkjent utbyggingsplan for heile området.

- 1.6 KOMBINERT OMRÅDE FOR NÆRING/ SERVICE OG BEVERTNING – N1**
Området kan nyttast til diverse bygg for service og bevertning. For området skal maks BYA ikkje overstige 30 %. Utnytting vert rekna inklusive utvendig parkeringsareal. Som del av 1 servicebygg kan inntil 300 m² av dette (BYA = grunnflata målt frå innvendig vegg til innvendig vegg) nyttast til overnattingsføremål. Ut over dette er det ikkje tillete med andre bygningar/installasjonar for overnattingsføremål. Det kan ikkje opnast for å take i bruk den delen der det er tillete med overnatting, føre andre delar av bygget er teke i bruk til næringsverksemd.
Før anleggsarbeid vert sett i gong skal det ligge føre godkjent utbyggsplan for heile området.
- 1.7 OMRÅDE FOR NÆRINGSVERKSEMD - N2**
Området kan nyttast til næringsverksemd. For området skal maks BYA ikkje overstige 30 %. Det er ikkje tillete med bygningar/installasjonar for overnattingsføremål innanfor området. Det er ikkje tillete å etablere detaljhandel (kjøpesenter) i strid med til ein kvar tid gjeldande fylkesdelplan for tettstadsutvikling og kjøpesenteretablering. Før anleggsarbeid vert sett i gong skal det ligge føre godkjent utbyggsplan for heile området.
- 1.8 ANNA BYGGEOMRÅDE – KRAFTVERKSANLEGG**
Det gjeld eigne føresegn for områda. Innanfor området gjeld restriksjonar som følgje av kraftverksutbygging.
- 2. LANDBRUKSOMRÅDE (PBL § 25,1.ledd nr. 2)**
- 2.1 LANDBRUKSOMRÅDE**
I områda kan tillates oppført bygg tilhørande drift i landbruksnæringa. Bygga skal tilpassast stadleg byggeskikk. Det skal takast omsyn til kulturlandskap og biologisk mangfald. Beiting med husdyr må ikkje verte hindra. Ferister skal leggest i vegane i den grad dette er naudsynt for å halde husdyr innafør sine beiteområde.
- 3. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE (PBL § 25, 1.ledd.nr. 3)**
- 3.1 KJØREVEG**
Det er avsett 10 m breidde for veggrunn. Innafor denne breidda skal skjering, fylling, grøft , skulder og vegbane m.m. vere innpassa.
- 3.2 PARKERINGSPLASSAR**
I området skal opparbeidast parkeringsplassar på området. P1 skal ha minst 40 plassar, P2 minst 30 plassar og P3 minst 50 plassar. Plassane skal vere offentleg tilgjengelege. Parkering av bular og campingvogner er ikkje tillete for overnatting. Opparbeiding av areala skal tilpassast terrenget. Handtering av overvatn skal inngå i tekniske planar for området.
- 3.3 ANNA VEGGRUNN**
Det er ikkje tillete med bygg eller anlegg som kan svekke trafikktryggleiken i området.
- 4. OFFENTLEG FRIOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)**
- 4.1 SKILØYPE**
Det kan oppførast lys langs løypa merka SL i plankartet. Planering og opparbeiding av traseane er tillete i maks. breidde 10 m. Overordna plan – kommunedelplan for løyper skal, når den blir vedteke, innarbeidast i utbyggsplanane.
- 5. FAREOMRÅDE (PBL § 25.1.ledd nr. 5)**
- 5.1 HØGSPENNINGSANLEGG**
Området er sett av til høgsentlinje. Det er ikkje tillete å føre opp bygg eller andre innrettingar utan særskilt løyve. Det kan etter søknad leggest om frå luftstrekk til nedgrava trase.

6. SPESIALOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

6.1 PRIVAT VEG

Opparbeiding av private vegar er søknadspliktige. Vegane skal ha god terrengtilpassing og opparbeiding skal skje mest mulig skånsomt innafør regulert føremål. Soner for fri sikt er ikkje vist i plankartet. Dette må visast i kvar einskild utbyggsplan. I soner for fri sikt skal det ikkje være vegetasjon eller andre hindringar som er høgare enn 0,5 m i forhold til tilstøytende vegbane. Sona for fri sikt i utbyggsplanar skal følgje vegnormalane.

6.2 FRILUFTSOMRÅDE PÅ LAND

Områda skal i størst mogleg grad haldast slik de er i dag. Områda skal tjene til naturoppleving. Kommunen skal godkjenne tynningshogst.

6.3 FRILUFTSOMRÅDE VASSDRAG

Områda skal vere frie for inngrep , men unntak av naudsynt sikring der et naudsynt.

6.4 GOLFBANE – G1

Før anleggsarbeid eller bygging vert starta skal det ligge føre godkjent utbyggsplan for heile eller deler av områda. Innafor området på vestsida av Otra gjeld reguleringsplan – Ørnefjell golfbane. I område G1 kan utførast anleggstiltak for formålet golf. Evt. naudsynte bygg som skal inn i planen skal utførast i tråd med byggeskikk i området og etter godkjent utbyggsplan.

6.5 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Før arbeid finner sted skal det ligge føre godkjent utbyggsplan og tekniske planar for heile området. Innanfor området kan det oppførast naudsynte bygningar og anlegg som grunnvassbrønner, vassbehandlingsanlegg, høgdebasseng og reinseanlegg med tilhøyrande fasilitetar.

6.6 BEVARING AV ANLEGG

Områda omfattar verneverdige kulturminne. Dette gjeld Ålmannavegen, gamal riksveg ved Nordli, vegbru ved Steinsland og område ved Brubakken. Områda skal skjøttast og vegetasjon tynnast for å oppretthalde verneverdien. Dersom det under arbeid eller anlegg i marka innafor planområdet kjem fram kulturminne skal arbeid stansast og leggst fram for kulturmynden.

6.7 OMRÅDE FOR MASSEUTTAK

Område kan nyttas for uttak av masser i forbindelse med byggeverksemd, Oppføring av driftsinnretningar og tiltak som er nødvendig for drifta kan tillates etter søknad. Det skal i randsona kunne lagrast rensk og avdekkingsmassar, som seinare skal nyttast i forbindelse med avslutning av massetaket. Uttaksområdet skal gis ei god terrengmessig utforming i forhold til natur og miljø, og uttaksområdet må tilpasses terrenget rundt på ein naturleg måte, PBL §§ 68, 74.2 og 89. Når uttaket er avslutta ,skal området gå att til landbruksføremål. Arbeider skal kunne skje mellom kl. 8 og 18 måndag til fredag.

6.8 OMRÅDE FOR CAMPINGPlass – D1

Området kan nyttast til tradisjonell campingdrift. Tillete utnytting er som følgjer: Området er totalt på 28 800 m². Av dette skal 3 456 m² nyttast til oppstillingsplassar for campingvogner, bubilar og telt. Inntil 2 304 m² kan nyttast til servicebygg og campinghytter. Det tillatast berre frittliggjande hytter i ein etasje, kvar med eit bebygd areal på maks 50 m².

7. RESTRIKSJONSOMRÅDE

7.1 GRUNNVASSMAGASIN

Innanfor sone 0 er der bare tillat med aktivitetar som er nødvendig for drifta av vassverket. Området skal gjerdast inne og låsast. Innanfor sone 1 er det ikkje tillat med nye bygg, uttak av lausmassar, lagring og deponering av forureina avfall eller infiltrasjonsanlegg. Jordbruksaktiviteten skal vere minst mulig. Bruk av kunstgjødsel og ev. plantevernsmiddel skal godkjennast av helsemyndigheta.

Innanfor sone 2 gjelder same restriksjonar som innanfor sone 1 men med større mulegheit for vurdering i enkelttilfelle. Bruk av kunstgjødsel og ev. plantevernsmiddel skal godkjennast av helsemyndigheta. Innanfor sone 3 er avfallsdeponia og slamlaguner etc. ikkje tillat. Det same gjeld lagring av oljeprodukt og kjemikalium samt industriverksemd som kan forårsake grunnvassforureining. Det er ikkje tillat med uttak av masser i Geiskelidåne eller nærare enn 3 meter over høgaste grunnvassnivå.

GOEKJENT 27/9-07 SAK.NR: 06/176
BYKLE KOMMUNE

Bykle kommune, den 17.10.08

Anne Ellen Senum
Varaordfører Anne Senum





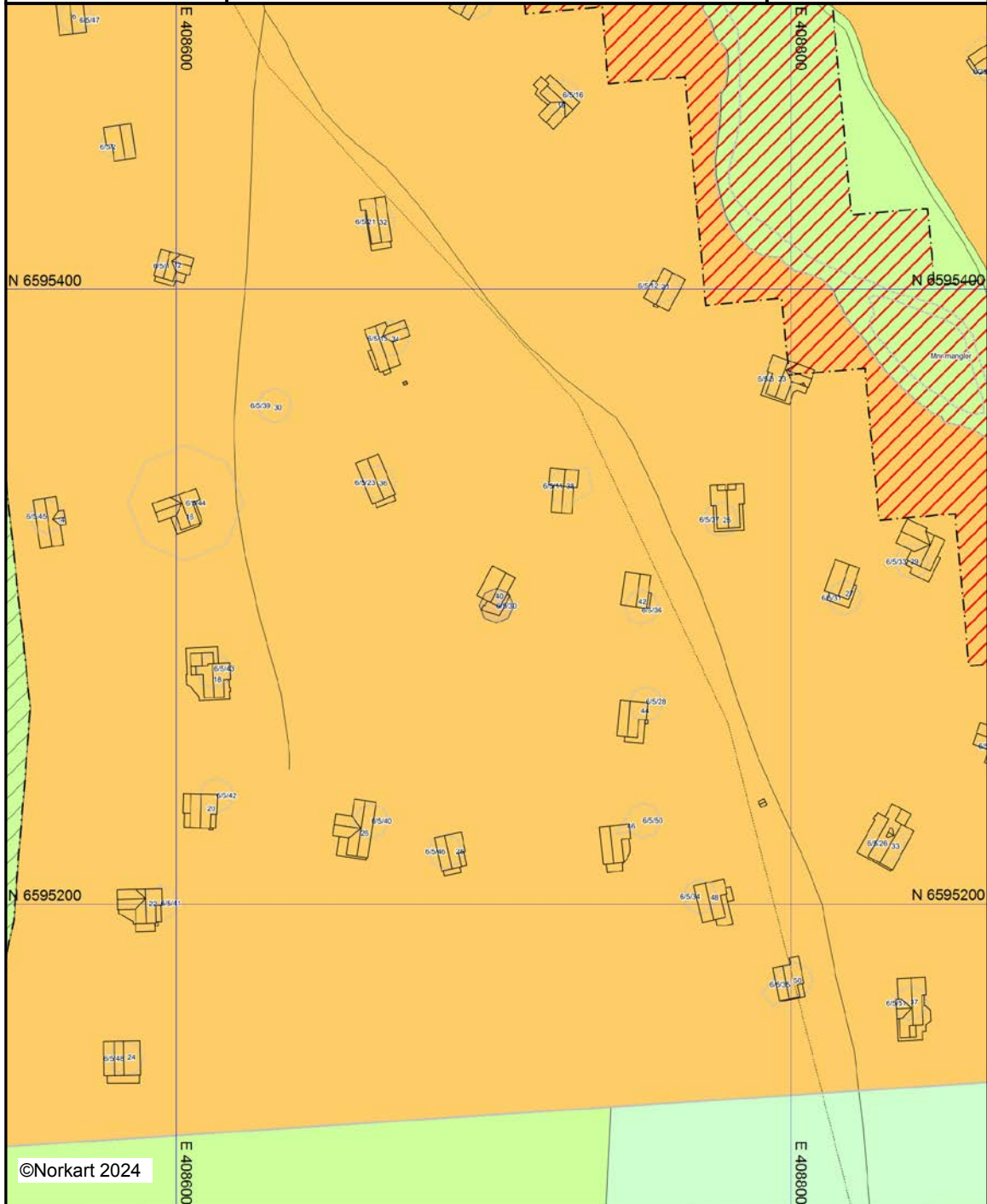
Bykle kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/5/30
Adresse: Ørnefjell hyttegrend 40
Dato: 12.02.2024
Målestokk: 1:2000



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.



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Bjørg Vatnestrøm

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 07 67
Mob.: 979 94 263
bjorg.vatnestrom@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

BUDSKJEMA



Eiendom:

Ørnefjell hyttegrend 40, 4754 BYKLE

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

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

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

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

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

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

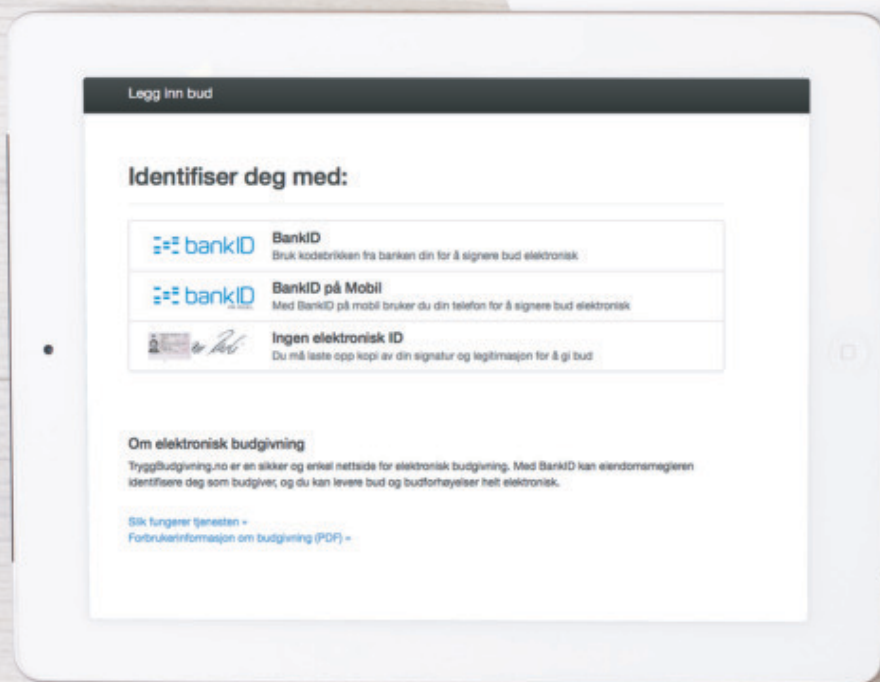
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no

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



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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