

# Hovdebruvegen 4

Hovden - Hovdehytta



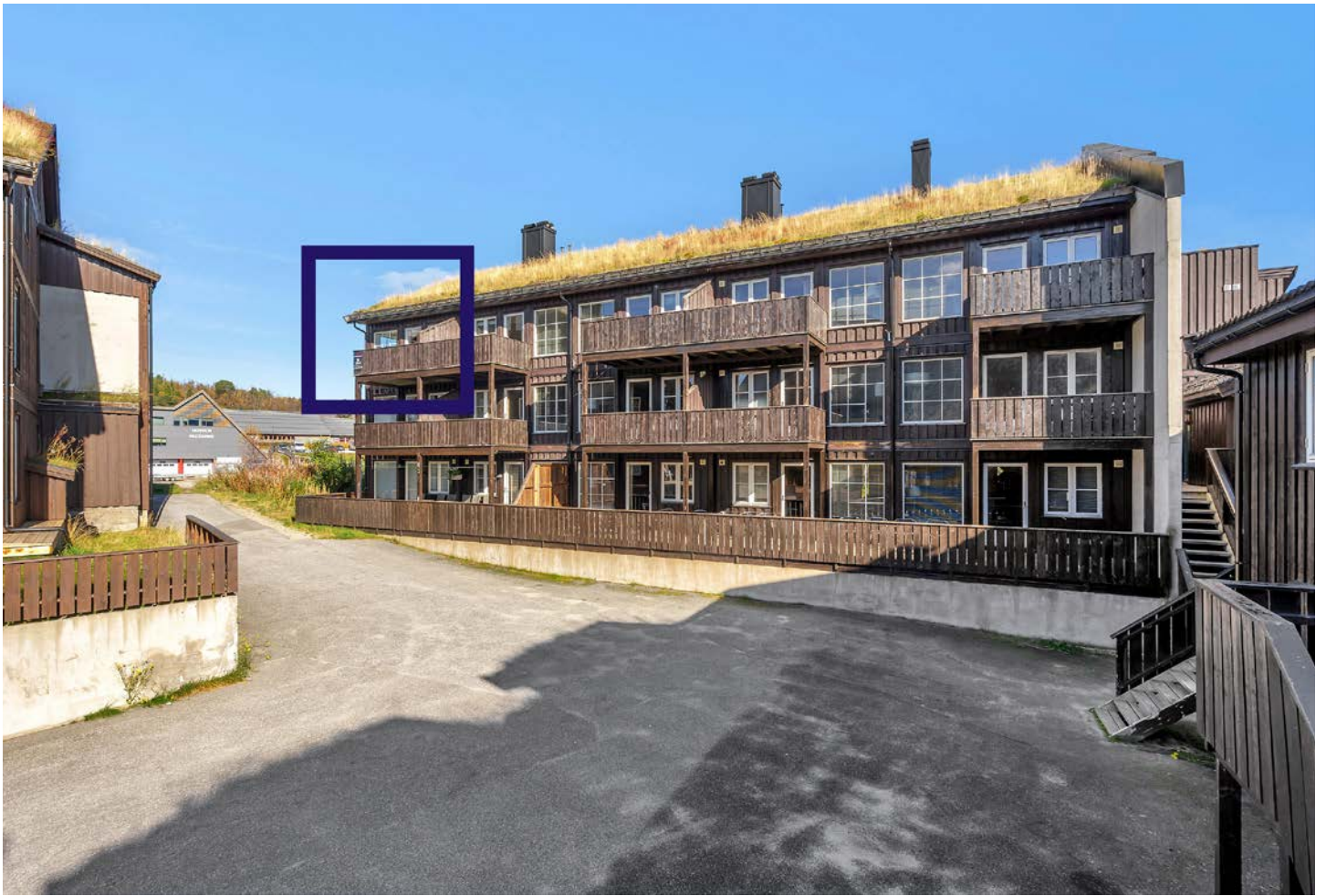
Prisantydning: **kr 3 950 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



Stor balkong med fin utsikt og gode solforhold

# Topp/endeleilighet over 2 etasjer | garasjeplass/bod i kjeller | heis | flott utsikt | gode solforhold

## OMRÅDE

**Hovden - Hovdehytta**

## ADRESSE

**Hovdebruvegen 4, 4755  
HOVDEN I SETESDAL**

## Prisantydning

**kr 3 950 000,-**

Omkostninger: **kr 109 650,-**

Totalpris: **kr 4 059 650,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 342,- per år**

Fellesutgifter: **kr 1 432,-**



BRA-i: 89 m<sup>2</sup>

BRA Total: 89 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2010

Soverom: 3

Etasje: 3

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 8417 m<sup>2</sup>

## Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

**928 06 323**

**janterje.halvorsen@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Setesdal**

Ljosheimvegen 1, 4735 Evje

99 56 40 40

sormegleren.no

# HOVDEBRUVEGEN 4

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 11, seksjonsnummer 82 i Bykle kommune.

### Areal

BRA - i: 89 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 89 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup> Hovedetasjen inneholder entre, bad, 3 soverom, stue, kjøkken/stue

4. etasje

BRA-i: 30 m<sup>2</sup> Loftsetasjen inneholder stue, 2 soverom og bad

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m<sup>2</sup> Balkong

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.

### Ikke målbare arealer

I loftsetasje er det målt 11 kvm uten målbart areal grunnet for lav høyde under 190 cm.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Loft: Tegninger viser ikke loft slik det fremstår i dag med to soverom, TV-stue og bad. Tegninger viser kun rom merket "hems" og har ikke kvistutbygg. Vinduer på loft tilfredsstiller ikke dagens krav for rømningsvindu. Ellers gjøres det oppmerksom på at soverom har lavere bruksareal hva som er anbefalt som minimumsstørrelse for soverom (7 kvm).

3. etasje fremstår likt som tegninger.

Gulvareal:

3. etg. 59m<sup>2</sup>.

Loft etasje 41m<sup>2</sup>.

Totalt: 100 m<sup>2</sup>.

Bod i garasje på 2 m<sup>2</sup>.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

8417 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Felles tomt for Hovdehytta.

**Beliggenhet**

Hovdehytta er det eldste overnattingsstedet på Hovden, meget innarbeidet og veletablerte eiere sørger for et avslappende, rolig og trygt bomiljø til enhver tid. Skiløyper rett utenfor døra både til stadion, lysløype, markens osv. Skibuss stoppested ved Hovdehytta, badeplass rett ved Hovdehytta, fiskemuligheter over hele Hovden, Elveleiet går rett forbi. 2 matbutikker, eget senter med klesbutikker, sportsbutikk, interiørdesign, pol mm, Sportsbutikk, flere restauranter og puber i umiddelbar nærhet. Hovdens hoved-ladeplass for el-biler ligger 5 min fra parkeringsplassen i Hovdehytta, med ca 20 ladepunkter inkl Tesla. Rett ved siden av ligger både idrettsanlegg og badeland.

**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Lossius Takst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

UTVENDIG

Leilighet i bygning oppført av betong og tre. Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass. Malt inngangsdør av tre med brann og lydhemmendekvaliteter. Balkongdør av tre med isolerglass. Veranda/balkong med terrassebord og rekke av tre.

INNVENDIG

Parkett og flis på gulv, malte plater, panel og steinfliser på vegger. Malt gips i himling. Etasjeskille mellom boenheter antas å være av betong. Boligen har vedovn tilkoblet elementpipe. Boligen har malt tretrapp fra byggeår mellom etasjer. Trappen har forskriftsmessig montert rekkverk og håndløper på vegg. Profilerte malte tredører som innvendige dører.

VÅTROM

Bad i hovedetasje med fliser på gulv og vegger i dusjsone, ellers malt strie og malt gips i takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt Rommet kan også benyttes som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin. Bad i loftsetasjen med fliser på gulv og malte vegg- og takoverflater, med unntak av fliser i dusjsone. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt servant.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte 1-speilsfronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast. Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes, samt avtrekksvifte på kjøkken og bad.

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2022 plassert i rom med sluk.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

nærmere hvilke forhold: Nytt Spa i tilknytning til badeland under oppføring på andre siden av idrettsplassen. Vil ligge der det gamle spaet lå og ingen hindring ihht utsikt. Plantegninger av nytt spa viser at det vil bygges ned i terrenget å strekke seg helt til elven.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 3. etg og inneholder entre, 3 soverom (7 sengeplasser i 3. etg.), stue/kjøkken. Det er også en loftsetasje hvor det er loftstue, bad og 2 rom som i dag benyttes som soverom (4 sengeplasser i 4. etg.). Disse er ikke godkjent for varig opphold.

Leiligheten disponerer også bod i garasjekjeller på ca 2 kvm, samt biloppstillingsplass.

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

### **Standard**

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lossius Takst den 20.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato, 04.09.2024. 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:

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

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

#### **TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

- Brannslukkeapparat er merket 2007. (over 10 år, TG 3) (Kostnadsestimat vist under er noe misvisende. Nytt apparat koster normalt 600-700 kr. pr. stk.)

#### **TGU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

#### **TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater

Det er avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall mellom dør og sluk (under 25 mm) Det er ukjent om det er tilstrekkelig tett oppkant bak lister ved dør.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik: Håndtak til dusjhjørne er knekt. Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet. I tillegg har dusjhjørne med tett sokkel. Ved en eventuell lekkasje utenfor denne, vil vann renne ut i konstruksjon å gjøre skade før det finner veien til sluk.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik: Dusjdør har knekt håndtak. Toalettsisterne var noe løst.

#### **TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning

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**

Av innbo og løsøre følger:

Siemens Vaskemaskin (2017)  
AEG Tørketrommel (2017)  
Oppvaskmaskin, komfyr og varmtvannsbereder nytt 2021-23.  
Hverdagsservice, frokost, lunch, middag, glass for +12 personer  
Bestikk Hardanger 12 personer  
Gryter, stekepanner, ildfaste former boller mm (rikelig kjøkken tilbehør)  
Rødvin glass  
Hvitvin glass  
Rosendal kaffekanne  
Hjørnesofa, puff, sofabord (2017 Fagmøbler)  
Eik skjenk med ledlys (2017 Fagmøbler)  
Nattbord (2017 Fagmøbler)  
TV skjenk i eik (2017 Fagmøbler)  
2 stk 65" flatskjermer(Elkjøp 2017)  
Dobbel kommode, enkel kommode( 2017)  
Spisestuebord, 10 spisestue stoler  
2 skinnstoler, 1 skinnsofa, stuebord  
11 stk dyner, puter, madrasser til alle senger.  
Reoler på bad og kjøkken  
5 stoler veranda  
Vedkurv  
Barneseng og barnestol  
AEG Støvsuger  
Verktøykasse, verktøy, oppladbar bochdrill mm  
Diverse vaskeutstyr.

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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Alt arbeid har ordinær garantitid noen gjeldende, noen uløpt - se årstall.  
2017 Murer Svein Gangså (søgne) har satt opp skifermurer, klargjort for peisbruk og montert Contura peis.  
2017 Maler Aslambek - Vedlikehold - malte hele leiligheten - tak hvitt, vegger brune, alt treverk/listverk på dører, vinduer, senger, trapp malt 3 strøk, montert trappeteppe.  
2017 Elektriker - byttet ut all takarmatur og belysning til halogenspots  
2017 Vaskemaskin og tørketrommel  
2017 Kjøpt inn nye møbler (Fagmøbler Vennesla)  
2017 2 stk 60" TV (Elkjøp & Power)  
2017 Rysstad Laft - halvlaft - stue og loftstue.  
2021 Ny Komfyr ( Power)  
2022 Ny Oppvaskmaskin (Elkjøp) Hovden Rørleggerservice  
2023 Ny 200 ltr varmtvannsbereder (Uppstad VVS)  
2024 Kjøkkenkran (Hovden rørleggerservice)  
2024 Baderomsinnredning 2 bad (Uppstad VVS)

### **TV/Internett/Bredbånd**

Hovdehytta har fiberløsning tv/wifi (benyttet egen nettløsning/streaming).

### **Parkering**

Tinglyst parkeringsrett på fast plass i parkeringskjeller nærmest heisrom, med egen tilhørende bod i

bakkant.

### **Forsikringselskap**

Tryg

### **Polisenummer**

6606121

### **Radonmåling**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### **Diverse**

Hytta er pr. i dag leid ut på Åremål med 4 måneders oppsigelsestid. Åremålsleie gjelder for 1 år om gangen. Årlig leie er kr 192 000,- pr. år. Leietaker tegner eget strømabonnement. Det er betalt et depositum på kr 30 000,-. En ny eier må ta stilling til ved bud om de ønsker å fortsette leieforhold eller avslutte det. Kontakt megler om du ønsker mer informasjon om leieforhold. Utleier disponerer i leieforholdet leiligheten 10 dager jul/nyttår, 2 langhelger før og 2 langhelger etter nyttår etter avtale med åremålsleier.

Brannalarm (via hovdehytta) tilknyttet Hovden Brannvesen.

Hovdehytta AS har sendt varsel om å bygge om det som tidligere har vært restaurant til leiligheter i 1. etg i selve Hovdehytta(nabobygget), sameiet har innsendt innsigelser mot dette.

Hovdehytta består mange privateide leiligheter og flere bygg, samt utleie leiligheter som drives av Hovdehytta.

Eiendommen er av sameiet forsikret med fellespolise i tryg med polisenummer: 6606121. Det er ikke tegnet hussoppforsikring.

Det tilkommer en årlig grunnavgift fra Hovdehytta AS v/ Scott Nilsen. Grunnavgiften for 2023 var kr 3897,-. Avgiften justeres hvert år tilsvarende endringen i pengeverdien (KPI). Fellesutgifter var for 2023 kr 10388,-. For 2022 var den kr 17 175,-. Varierer fra år til år.

Det er ikke planlagt større endringer i fellesutgiftene, men en viss økning må påregnes i kommende år da bygningssmassen nå er 18 år og vedlikeholdskostnadene derfor vil øke.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Varmekabler, panelovn, peis.

### **Info strømforbruk**

Selger opplyser om et forbruk på 10 500 Kwh det siste året fra aug. 2023 til 2024. Totalt kr 12 000,- pr. år og 1000,- år mnd.

Opgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen.

Strømkostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Oransje

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 11 342

---



**Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter for 2023 inkluderer avløp, kr 4 804,50, renovasjon kr 2 652,80 og vann kr 3 884,82.

**Info eiendomsskatt**

Det er ingen eiendomsskatt for denne eiendommen.

**Formuesverdi sekundær**

Kr 837 000

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

Det tilkommer en årlig grunnavgift fra Hovdehytta AS v/ Scott Nilsen. Avgiften justeres hvert år tilsvarende endringen i pengeverdien (KPI).

Grunnavgiften er per 2024 kr. 3 897,-.

**Vannavgift år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

**BOENHETEN****Eierbrøk**

6/647

**Felleskostnader inkluderer**

TV/bredbånd, heis, forsikring, p-plass strøm, forsikring, brøyting, fellesstrøm, ytre vedlikehold, styrehonorar, og forretningsførsel m.m.

Felleskostnader per 2023 kr. 17 175 per år.

Felleskostnader varierer fra år til år, det kommer an på kostnader som påløper i løpet av året.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 432

**SAMEIET****Sameienavn**

Sameiet Hovdehytta

**Organisasjonsnummer**

988032581

**Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning må leses før budgivning. Protokoll fra siste årsmøte 06.04 er ikke klargjort enda. Innkalling til årsmøtet er vedlagt i salgsoppgave.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre.

---

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

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

## **FORRETNINGSFØRER**

**Forretningsfører**  
Enge Regnskap AS

### **Eierskiftegebyr**

Kr 4000

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4222/2/11/82:

26.08.2003 - Dokumentnr: 13830 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2003 - Dokumentnr: 16199 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4222 Gnr:2 Bnr:11 Snr:1

Grunnavgift kr.2.400.- pr.år

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

Rettighetshaver er transportert til gnr. 2 bnr. 11 snr. 25 i Bykle kommune

20.10.2004 - Dokumentnr: 19569 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver

Agder Energi Nett AS

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2024 - Dokumentnr: 1901202 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglern AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

26.08.2003 - Dokumentnr: 13830 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 82

Formål: Næring

Sameiebrøk: 6/647

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1, 4, 5, 6, 8 - 13, 15 - 17, 22 - 25,

29 - 55, 68 - 88

26.02.1964 - Dokumentnr: 100349 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4222 Gnr:2 Bnr:16 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4222 Gnr:2 Bnr:16 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4222 Gnr:2 Bnr:16 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:4222 Gnr:2 Bnr:16 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:4222 Gnr:2 Bnr:16 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:4222 Gnr:2 Bnr:16 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:4222 Gnr:2 Bnr:16 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:4222 Gnr:2 Bnr:16 Snr:8

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:4222 Gnr:2 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 11.02.2008. Ferdigattesten gjelder for nybygg/næringsbygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Loft: Tegninger viser ikke loft slik det fremstår i dag med to soverom, TV-stue og bad. Tegninger viser kun rom merket "hems" og har ikke kvistutbygg. Vinduer på loft tilfredsstillende ikke dagens krav for rømningsvindu. Ellers gjøres det oppmerksom på at soverom har lavere bruksareal hva som er anbefalt som minimumsstørrelse for soverom (7 kvm). Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

3. etasje fremstår likt som tegninger.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.02.2008.

### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har vannmåler.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til hotell og tilhører bebyggelsesplan "Hovdehytta" (ID200204) datert 19.09.2002. Tilhører reguleringsplan "Hovden Sentrum" (ID200602) datert 14.11.2006 samt "Hovden del 2" (ID 199701) datert 10.09.1997.

Tilhører kommuneplan 2018-2030 (ID201701) datert 28.02.2019, og kommunedelplan Hovden 2013-2025 (ID201109) datert 27.02.2014, med kombinert bebyggelse og anleggsformål.

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Nei

### **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.

#### **Kommentar odelsrett**

Nei

## **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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Prisantydning**

Kr 3 950 000

### **Totalpris**

Kr 4 059 650

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750,00 (Dokumentavgift)

---

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
99 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

109 650,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
4 049 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 059 650,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

klientkonto.

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 1,80 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, grunnpakke markedsføring kr 12.250,-, visning kr 1.500,- pr. stk.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 111 650,00,- inkl. mva.

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

### **Selger**

Johan Simonsen

### **Oppdragsansvarlig**

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

[janterje.halvorsen@sormegleren.no](mailto:janterje.halvorsen@sormegleren.no)

Tlf: 928 06 323

### **Ansvarlig megler**

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

[janterje.halvorsen@sormegleren.no](mailto:janterje.halvorsen@sormegleren.no)

Tlf: 928 06 323

Sørmeqleren AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1

4735 Evje

Tlf: 995 64 040

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

24.09.2024





















Bad med ny servant og skap i 3. etg.(hovedetasjen)



Loftsstue







Det er også ny servant med skap på bad i 4. etg.

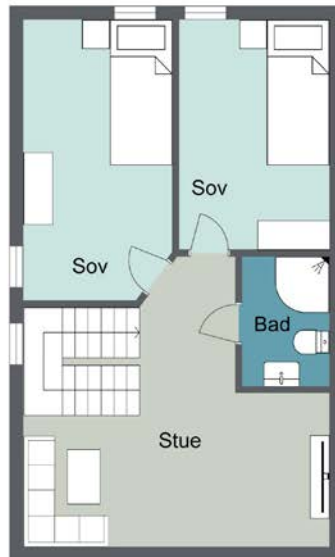


Soverom på loft tilfredsstillende ikke krav til varig opphold



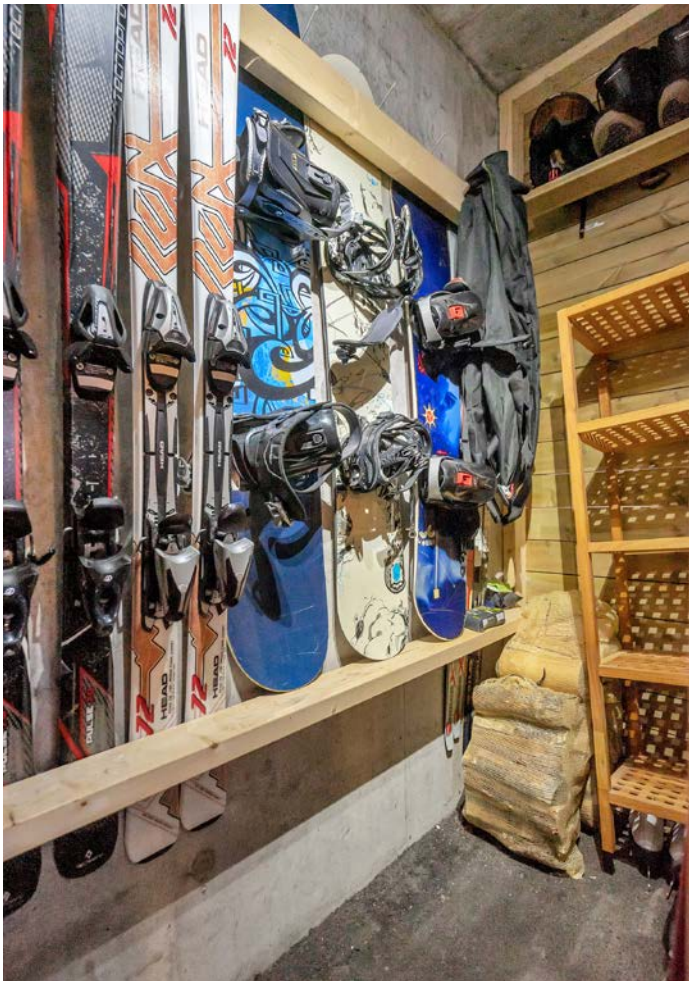
Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.  
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning 3. etg.



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

Plantegning 4. etg.



Praktisk bod i kjeller ved parkeringsplassen







# Nabolagsprofil

Hovdebruvegen 4

## Høyde over havet

785 m



## Offentlig transport

Hovden busstasjon Linje 170	8 min 0.6 km
Hovden nord Linje 170	12 min 1 km

## Avstand til byer

Rjukan	1 t 53 min
Odda	1 t 59 min
Notodden	2 t 25 min
Skien	2 t 54 min
Kongsberg	2 t 57 min
Porsgrunn	2 t 59 min
Kristiansand	3 t 3 min

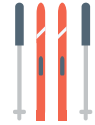
## Ladepunkt for el-bil

Hovdetun Parkering	4 min
Hovdetun, Bykle	4 min

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 80 m



### Alpin

- Hovden Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 800 m
- Skitrek i anlegget: 9



## Aktiviteter

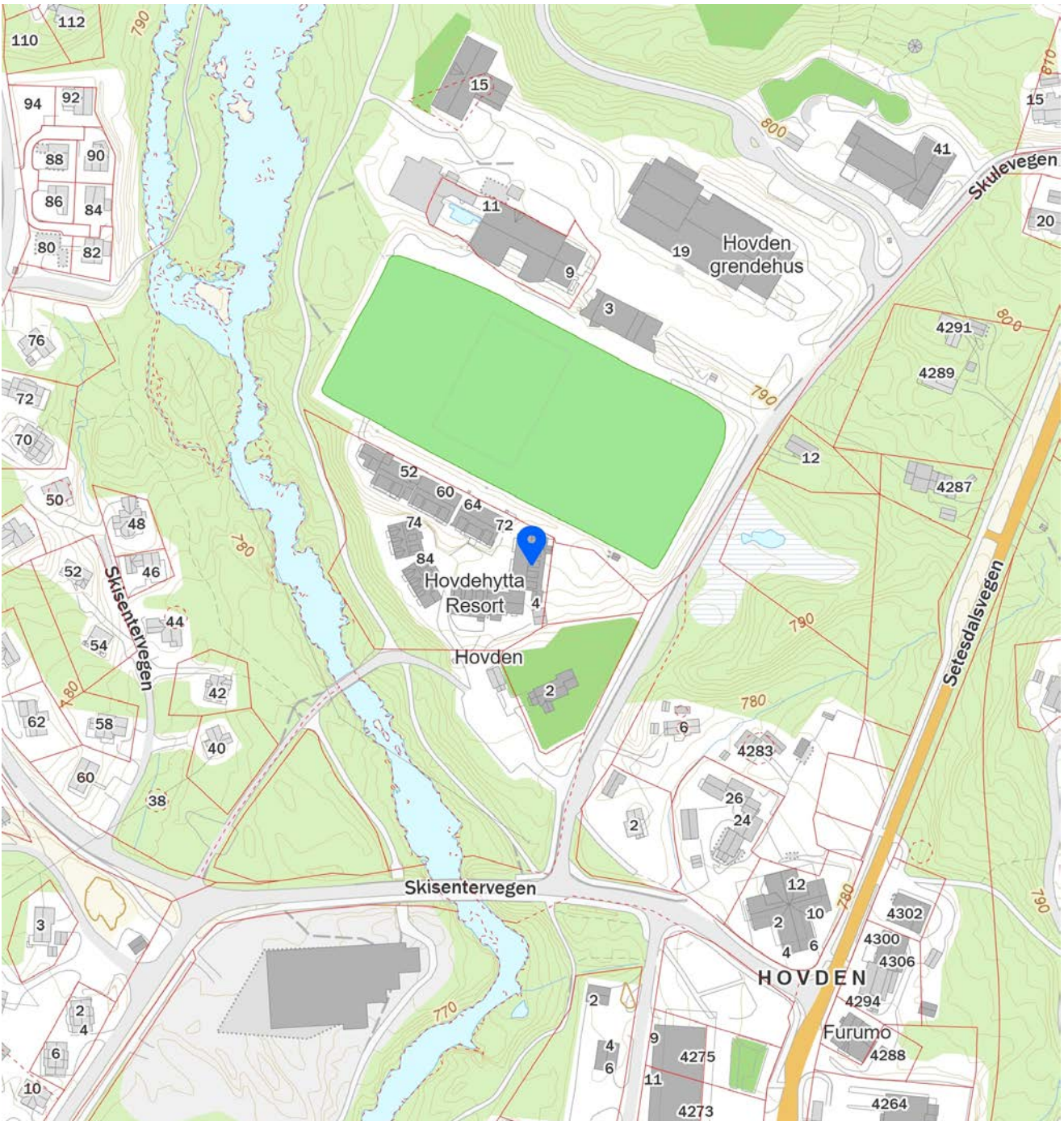
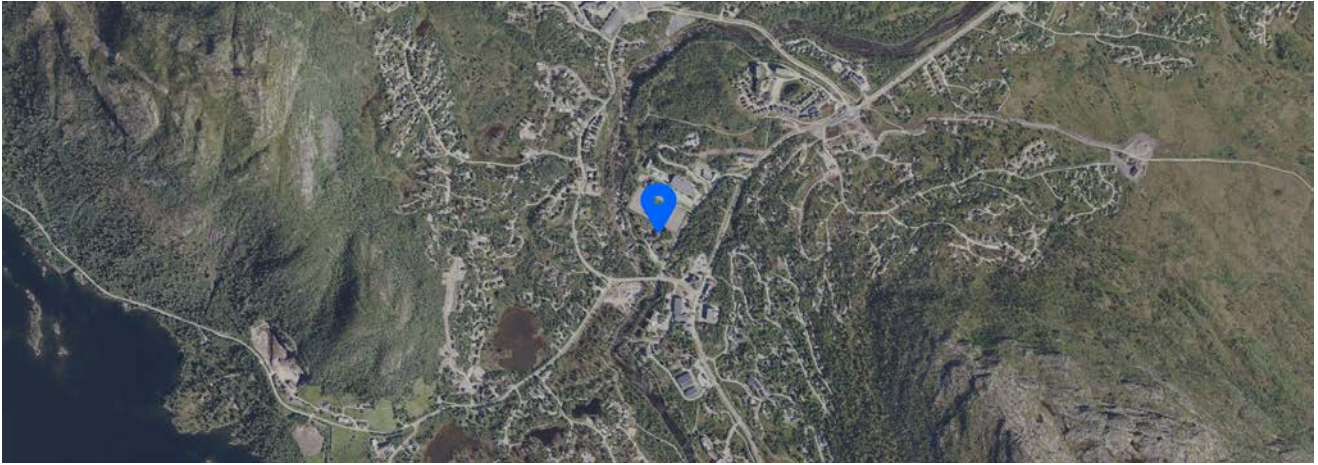
Skøytebane	4 min
Hovden Badeland	7 min
Hovden Langrennsarena	23 min

## Sport

Hovden idrettsplass Aktivitetshall, fotball	0.1 km
Fjellgardane nærmiljøanlegg Ballspill	7 min 0.5 km

## Dagligvare

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













# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Hovdebruvegen 4, 4755 HOVDEN I SETESDAL
-  BYKLE kommune
-  # gnr. 2, bnr. 11, snr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m<sup>2</sup> BRA-i: 89 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.09.2024

Rapportdato: 20.09.2024

Oppdragsnr.: 20811-1675

Referansenummer: LS1386

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av  
Sørlandstakst



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Om Lossius Takst AS

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

Vi tilbyr blant annet:

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

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



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## KONKLUSJON TILSTAND

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

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

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG 3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i bygning oppført av betong og tre.

Vinduer med malte karmene og rammer av tre med 2-lags glass.

Malt inngangsdør av tre med brann og lydhemmende kvaliteter. Balkongdør av tre med isolerglass.

Veranda/balkong med terrassebord og rekke av tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og flis på gulv, malte plater, panel og steinfliser på vegger. Malt gips i himling.

Etasjeskille mellom boenheter antas å være av betong.

Boligen har vedovn tilkoblet elementpipe.

Boligen har malt tretrapp fra byggeår mellom etasjer.

Trappen har forskriftsmessig montert rekkverk og håndløper på vegg.

Profilerte malte tredører som innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i hovedetasje med fliser på gulv og vegger i dusjsone, ellers malt strie og malt gips i takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt Rommet kan også benyttes som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

Bad i loftsetasjen med fliser på gulv og malte vegg- og takoverflater, med unntak av fliser i dusjsone. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte 1-speilsfronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast.

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

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2022 plassert i rom med sluk.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

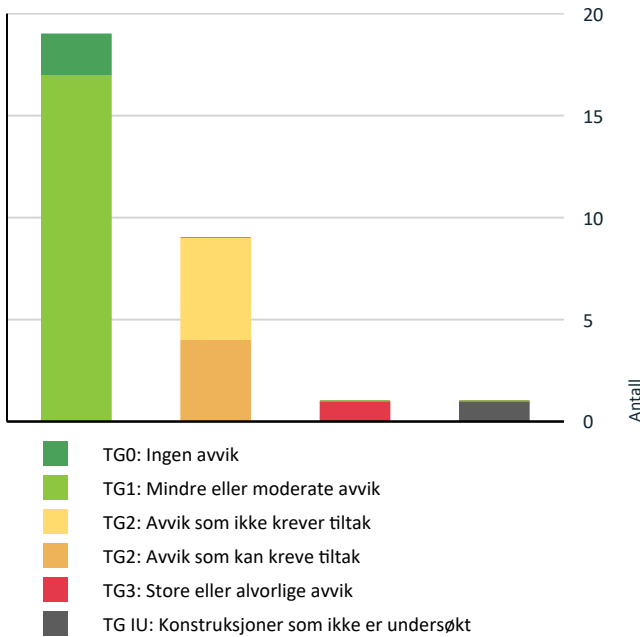
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger viser ikke loft slik det fremstår i dag med to soverom, TV-stue og bad. Tegninger viser kun rom merket "hems" og har ikke kvistutbygg.

3. etasje fremstår likt som tegninger.

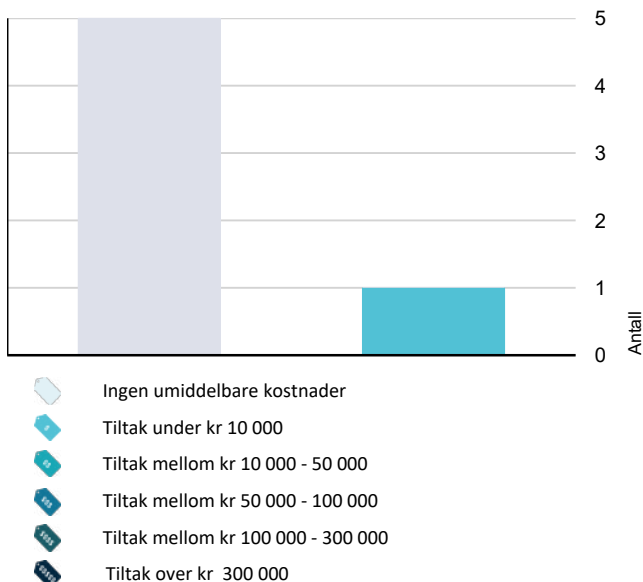
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen var alene på befaringsdagen.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

- Brannslukkeapparat er merket 2007. (over 10 år, TG 3)

(Kostnadsestimat vist under er noe misvisende. Nytt apparat koster normalt 600-700 kr. pr. stk.)



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall mellom dør og sluk (under 25 mm) Det er ukjent om det er tilstrekkelig tett oppkant bak lister ved dør.



##### Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Håndtak til dusjhjørne er knekt.



##### Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet. I tillegg har dusjhjørne med tett sokkel. Ved en eventuell lekkasje utenfor denne, vil vann renne ut i konstruksjon å gjøre skade før det finner veien til sluk.



##### Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:


- Dusjdør har knekt håndtak
- Toalettsisterne var noe løst.

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:


- Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Enkelte dører tar noe i svill/karm ved lukking. Noe skrapemerker registrert på enkelte sviller.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er malt strie innenfor hva som regnes for våtsone. Løsningen med malt tapet/strie tilfredsstiller ikke dagens krav for tettesjikt i våtsone.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at veggoverflater og tak er malt med våtromsmaling. Typen plater er risiko utsatt for svelling om de plasseres i rom med høy luftfuktighet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Det er malt strie innenfor hva som regnes for våtsone. Løsningen med malt tapet/strie tilfredsstiller ikke dagens krav for tettesjikt i våtsone.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at veggoverflater og tak er malt med våtromsmaling. Typen plater er risiko utsatt for svelling om de plasseres i rom med høy luftfuktighet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet, ellers må noe bruksmerker kunne forventes.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2010

**Kommentar**  
Iflg. eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Lukket takkonstruksjon. Det er tilrettelagt for lufting i gesimser.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



### Vinduer

Vinduer med malte karmmer og rammer av tre med 2-lags glass.

Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasjegrad basert på alder- og bruk. Vinduer ble funksjonstestet uten at det ble registrert vesentlige avvik. Noe småjusteringer kan mulig med fordel utføres, men ansees ikke som et avvik.

Normalt vedlikehold som smøring av bevegelige deler anbefales som årlig rutine.



### Dører

Malt inngangsdør av tre med brann og lyd-hemmende kvaliteter. Balkongdør av tre med isolerglass.

Dørene fremstod i god stand, men enkelte bruksmerker må kunne forventes på overflater.

# Tilstandsrapport



- Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

Parkett og flis på gulv, malte plater, panel og steinfliser på vegger. Malt gips i himling.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

### ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

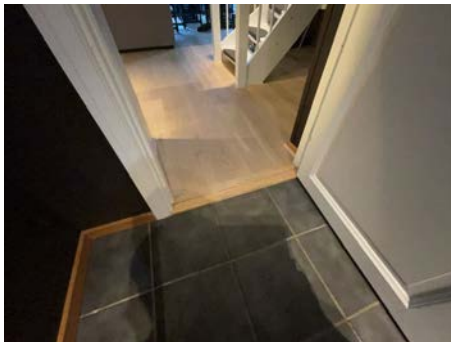
Veranda/balkong med terrassebord og rekke av tre.

Fremstod i normal god stand, men har avvik mot dagens krav til rekkverkshøyde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom boenheter antas å være av betong.

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

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer og boenheter er ikke kontrollert.



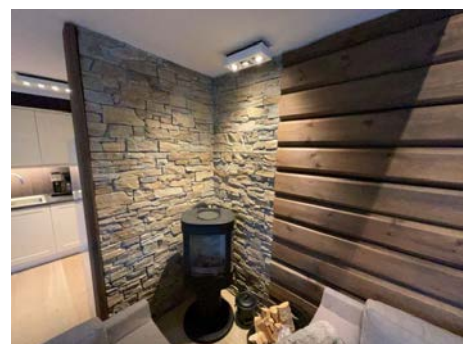
## TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn tilkoblet elementpipe. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

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



## TG 1 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp fra byggeår mellom etasjer.

Trappen har forskriftsmessig montert rekkverk og håndløper på vegg.

Normal trinnlyd og knirk må kunne forventes.

Trappen fremstod i god stand.



## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med fliser på gulv og vegger i dusjsone, ellers malt strie og malt gips i takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt servant. Rommet kan også benyttes som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden mellom 1997 og 2010. (TEK 97)

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



### 3. ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger med unntak av fliser i dusjsone. Takhimlingen er malt gips.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er malt strie innenfor hva som regnes for våtsone. Løsningen med malt tapet/strie tilfredsstillende ikke dagens krav for tettesjikt i våtsone.
  - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at veggoverflater og tak er malt med våtromsmaling. Typen plater er risiko utsatt for svelling om de plasseres i rom med høy luftfuktighet.

#### TO 2 Innvendige dører

Profilerte malte tredører som innvendige dører.

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

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1.

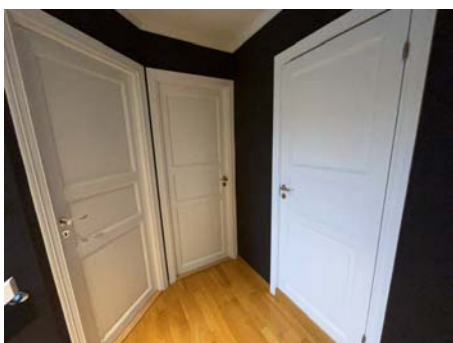
#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Enkelte dører tar noe i svill/karm ved lukking. Noe skrapemerker registrert på enkelte sviller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Justering bør utføres for å hindre skader på karm/svill.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Innhent dokumentasjon om mulig på type maling. Det kan ikke utelukkes tiltak.
- Det er ikke behov for utbedring av våtsone til dagens krav og standard.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 3. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv.

Gulvet har noe fall fra dørterskel mot sluk. men det er ikke dokumenterte tette løsninger ved dør.

Lekkasjesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne. Lekkasjesikringen vurderes ikke å være tilstrekkelig ihht. gjeldene forskriftskrav i TEK.

Det er målt ca. 8-10 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig fall mellom dør og sluk (under 25 mm) Det er ukjent om det er tilstrekkelig tett oppkant bak lister ved dør.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Det bør kontrolleres ytterligere om det er tett membranoppkant på minimum 15 mm. bak lister ved dør for at rommet skal være tilstrekkelig lekkasjesikkert. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

## 3. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har 2 plastsluker med stålrister.

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

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksvifte og tilluft ved dør.



## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt servant. Rommet kan også benyttes som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredningen er nylig montert (september 2024) TG 0.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Håndtak til dusjhjørne er knekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Utskifting av håndtak er påregnelig.



# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er kjøkken og vegg mot nabo. Ved annen form for kontroll av belastede områder ble det ikke avdekket symptom på unormale forhold.

I utgangspunktet skal det være mulig å bore hull bak komfyr, men denne var festet fast på befaringsdagen. Ukjent årsak. Hulltaking bør derfor utføres etter denne er løst.

## LOFTSETASJE > BAD

### Generell

Bad med fliser på gulv og malte vegg- og takoverflater, med unntak av fliser i dusjsone.

Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden mellom 1997 og 2010. (TEK 97)

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



## LOFTSETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Malte vegger med unntak av i dusjsone. Malt tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er malt strie innenfor hva som regnes for våtsone. Løsningen med malt tapet/strie tilfredsstillende ikke dagens krav for tettesjikt i våtsone.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at veggoverflater og tak er malt med våtromsmaling. Typen plater er risiko utsatt for svelling om de plasseres i rom med høy luftfuktighet.

#### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Innhent dokumentasjon om mulig på type maling. Det kan ikke utelukkes tiltak.

- Det er ikke behov for utbedring av våtsone til dagens krav og standard.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## LOFTSETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet. I tillegg har dusjhjørne med tett sokkel. Ved en eventuell lekkasje utenfor denne, vil vann renne ut i konstruksjon å gjøre skade før det finner veien til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør gjøres tiltak ved dør, slik at tett oppkant er høyere en sokkel for dusjhjørne. Eventuelt kan det monteres dusjkabinett for å bedre avviket/risikoen. For å få TG 0 eller TG 1 må hele gulvet bygges om med riktig fall.



# Tilstandsrapport



## LOFTSETASJE > BAD

### 🕒 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrister.

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

Ukjente membran løsninger bak lister ved dør. Bildedokumentasjon foreligger ikke. Også omtalt i forrige punkt.

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



## LOFTSETASJE > BAD

### 🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Baderomsinnredningen er nylig montert (september 2024) TG 0.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Dusjdør har knekt håndtak
  - Toalettsisterne var noe løst.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er påregnelig med reparasjon av håndtak.

- Systerne bør festes bedre om mulig.



## LOFTSETASJE > BAD

### 🕒 TG 1 Ventilasjon



# Tilstandsrapport

Badet har mekanisk avtrekksvifte og tilluft ved dør.



## LOFTSETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er annen boenhet eller fastskrudd seng. Ved annen form for fuktindikasjonsregistrering ble det ikke avdekket symptom på avvik.



## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN/STUE

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte 1-speilsfronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet, ellers må noe bruksmerker kunne forventes.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### 3. ETASJE > KJØKKEN/STUE

### Avtrekk

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

# Tilstandsrapport



Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra byggeår.

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

Stoppekran påvist.

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



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

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

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

### TG 1 Ventilasjon



### TG 0 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2022 plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.



### TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Byggeår.**

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

**Ja Det er ikke opplyst om noe annet.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.**

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

**Nei - Det er ikke opplyst om dette.**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



## 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.*

- Brannslukkeapparat er merket 2007. (over 10 år, TG 3)

(Kostnadsestimat vist under er noe misvisende. Nytt apparat koster normalt 600-700 kr. pr. stk.)

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

# Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

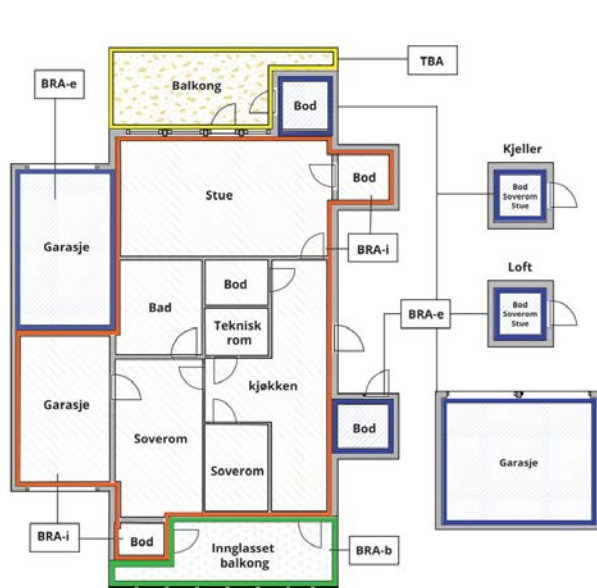
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. etasje	59			59	6		59
Loftsetasje	30			30		11	41
<b>SUM</b>	<b>89</b>				<b>6</b>	<b>11</b>	<b>100</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>89</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/gang, Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Kjøkken/stue		
Loftsetasje	Stue , Soverom , Soverom 2, Bad		

### Kommentar

Leiligheten disponerer bod i garasjekjeller på ca. 2 kvm. samt biloppstillingsplass.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger viser ikke loft slik det fremstår i dag med to soverom, TV-stue og bad. Tegninger viser kun rom merket "hems" og har ikke kvistutbygg.

3. etasje fremstår likt som tegninger.

#### 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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer på loft tilfredsstillende ikke dagens krav for rømningsvindu.

Ellers gjøres det oppmerksom på at soverom har lavere bruksareal hva som er anbefalt som minimumsstørrelse for soverom (7 kvm).

## 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)
Boligbygg med flere boenheter	89	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4222 BYKLE	2	11		82	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hovdebruvegen 4

#### Hjemmelshaver

Simonsen Johan

#### Felles formue

Kr.

#### Felles gjeld:

Kr.

### Siste hjemmelsovergang

#### År

2017

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.11.2005	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.09.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LS1386>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Hovdebruvegen 4, 4755 HOVDEN I SETESDAL

09 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Hovdebruvegen 4

Postadresse

Hovdebruvegen 4

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?

September 2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 24915469

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Simonsen, Johan

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nytt Spa i tilknytning til badeland under oppføring på andre siden av idretsplassen. Vil ligge der det gamle spaet lå og ingen hindring iht utsikt.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 94016015

# Egenerklærings skjema

Name: **Simonsen, Johan**      Date: **2024-09-09**

Identification  
 **Simonsen, Johan**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Simonsen, Johan

09/09-2024  
13:04:04

BANKID





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: Vaskemaskin, tørketrommel
- 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

---

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

**Kan medfølge:**

Hjørnesofa med stuebord (Fagmøbler)

Puff (fagmøbler)

Spisestue og 10 stoler

Skjenk i behandlet eik med Lys (Fagmøbler)

2 Skinnstoler

1 skinnsofa, 1 sofa/soveseng, 1 stuebord (2etg)

2 flatskjermer

Dobbel kommode

Enkel kommode

11 sengeplasser, 11 Madrasser, 11 dyner, 11 puter

12 Låsbare oppbevaringsbokser med 12 stk kodelåser (under)

Pent dekkerservice for 12 personer inkl dekketøy

Hverdags service for 12 personer

Bestikk 12 personer

Kniver/gryter/panner

Kostbart uekte Juletre med julepynt

Utemøbler til terrasse i aluminium

Diverse verktøy

Kristiansand 3/9 2024.

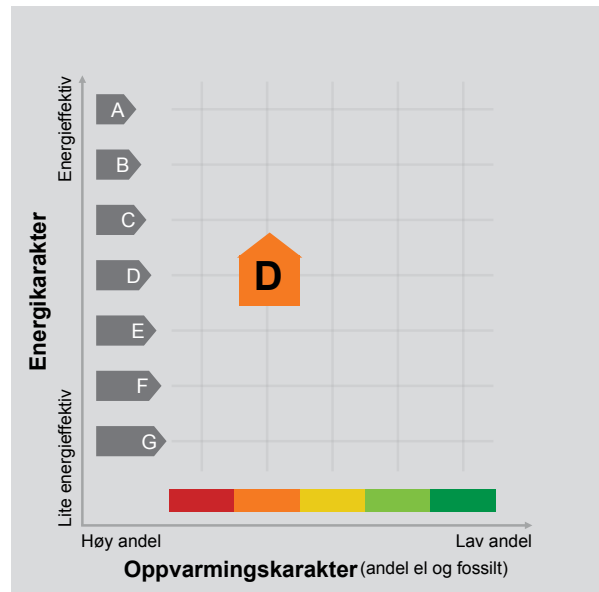
Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

# ENERGIATTEST

Adresse	Hovdebruvegen 4
Postnummer	4755
Sted	HOVDEN I SETESDAL
Kommunenavn	Bykle
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	82
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24402630
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2024-19243
Dato	03.09.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Vask med fulle maskiner**


**- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

**- Tidsstyring av panelovner**

**- Redusér innnetemperaturen**

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

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2010
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	110
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 3: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### **Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.



## **Husordensregler for Sameiet Hovdehytta**

Fastsatt i Årsmøtet 21.4.2011

§1. Husordensreglene gjelder for alle sameiere og brukere av Hovdehytta. Med brukere menes seksjonseiere og de personer/virksomheter som har lånt/leid plass i sameiets seksjoner. Seksjonseierne plikter å informere andre leietakere/brukere om reglene.

§2. Vanlige regler for ro og orden skal gjelde. Mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager og kl. 23.00 og 09.00 i helgene skal det være ro i bygget. Dette innebærer at aktivitet ikke må virke sjenerende på andre.

§3. Alle brukere av Hovdehytta plikter å tilrettelegge for god orden i fellesarealer, i garasjeanlegget og på utsiden av bygget. Dette innebærer at en eier/bruker, hvis virksomhet medfører forsøpling og rot, har ansvar for opprydding. Sjøppel og andre gjenstander skal ikke settes på sameiets tomt, i fellesarealer eller i garasjeanlegget.

§4. I garasjeanlegget må enhver kun parkere på egen plass. Ingen kan benytte fellesarealene uten etter forutgående avtale med sameiestyret. Alle eiere og brukere av garasjeanlegget må legge vekt på brannsikkerhet. Garasjeportene skal lukkes etter inn- og utkjøring. Parkering utvendig er kun tillatt for av- og pålessing.

§5. Leilighetene i Hovdehytta skal benytte søppeldunkene i avfallsbod 21A (venstre del) Utleidelen har egen renovasjonsordning. Alt avfall skal sorteres og legges i riktig container i søppelrommet. Alle som leier ut plikter å orientere sine leietakere om dette.

§6. Det er forbudt å røyke i innvendige fellesarealer og garasjeanlegget.

§7. Ingen forandringer kan gjøres utvendig på bygget uten tillatelse fra sameiestyret.

## VEDTEKTER FOR SAMEIET HOVDEHYTTA

### § 1. Eierandelene

Eiendommen gnr. 2 bnr. 11 i Bykle er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 36 selveierseksjoner samt felles garasjeanlegg i kjeller.

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

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøtet, oppdelingsbegjæringen og gjeldende husordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltagere og overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

### § 2. Alminnelige bestemmelser

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31, med tillegg av disse vedtekter.

### § 3. Området

Sameiets formål er å ivareta sameierens fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art og å sørge for en forsvarlig drift av eiendommen.

For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

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

### § 4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til den leilighet/næringslokale/kontor/butikklokale med boder, garasje plass og eventuell ute plass som er beskrevet i hans/- hennes kjøpekontrakt/salgsopp-gave. Leiligheten/lokalene som han/hun således har eksklusiv bruksrett til er senere kalt seksjonen.

Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøtet ved salg, gave, arv, bortleie mv. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameieres samtykke. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

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

Den enkelte seksjon kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen. For så vidt gjelder garasjeplasser i felles garasjeanlegg kan disse kun selges til andre eiere av seksjoner i sameiet. Ved utleie av garasje plass er leieforholdet betinget av styrets godkjenning.

### § 5. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

Sameiets utgifter (fellesutgiftene), så som forsikringspremie, kommunale avgifter, utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg, skal fordeles på sameierne i henhold til den sameiebrøk sameierne har ifølge oppdelingsbegjæringen. Fastsettelse av sameiebrøkene bygger på bruksenhets areal. Det ytre vedlikehold besørjes og bekostes av eierne etter vedtak i sameiemøte av seksjonene og fordeles etter andelenes størrelse i henhold til sameiebrøken.

Hver seksjoninnehaver skal være ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Det samme gjelder tekniske installasjoner som den enkelte seksjonseier monterer på egen terrasse/balkong.

Styret utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter. Disse vedtas av sameiemøtet. På grunnlag av dette betaler sameierne inn et å konto forskuddsbeløp som innbetales den 1. i hvert kvartal av den enkelte sameier.

Endelig oppgjør finner sted etter at regnskap er gjort opp. Unnlattelse av å betale de utlignende andeler av fellesutgiftene etter at påkrav er forkynt, ansees som vesentlig mislighold.

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

### § 6. Ordensregler / mislighold

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

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene betraktes også dette som mislighold.

§ 7. **Sameierenes rett til forandring av egen fasade mv.**

Sameierne må ikke uten godkjenning av styret sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre sameiere. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriormessig betydning, slik som vedrørende markiser, vinterhager, utebelysning, gjerder og lignende.

§ 8. **Organisering av sameiet**

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

Den daglige virksomhet utøves imidlertid av forretningsfører, dersom slik er ansatt av styret. Styret fastsetter forretningsførerens godtgjørelse og betingelser forøvrig.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser.

Styret skal ha min. 3 medlemmer som velges på sameiets årsmøte. I tillegg velges varamenn. Styret ledes av en styreleder som velges særskilt på sameiet møtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiet møtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styremedlem velges av og blant seksjonseierne. Styret er beslutningsdyktig når formann og 1 styremedlem møter. Seksjonseier kan søke sameiet møte om tillatelse til å la seg representere av en fullmektig i styret.

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

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall.

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 9. **Sameiets øverste organ**

Sameiet møte er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiet møte er samtlige seksjonseiere. I sameiet møte har seksjonseierne en stemmerett for hver seksjon de eier. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

- side 3 -

Ordinært sameiet møte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Innkallelse skal angi tid og sted for møte samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med i innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Det reviderte årsregnskap.
3. Avgjørelse av ansvarsfrihet for styret.
4. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter.
5. Valg av styremedlemmer.
6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
7. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 10. **Valg**

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Styrets leder velges særskilt. Endring av vedtekter og likeledes vedtak som vil påføre den enkelte seksjonseier ekstra utgifter- og/eller ansvar på over 5% av de årlige fellesutgiftene krever to tredjedels flertall, jfr. § 28 og 30 i Lov om eierseksjoner.

§ 11. **Mislighold av fellesomkostninger**

Hvis en sameier ikke betaler de i sameiet møtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdslovens regler. I gjentakelsestilfelle og forøvrig hvis sameieren begår vesentlig brudd på sameieavtalen, kan sameiet på samme måte anse avtalen for brutt, og la vedkommende sameiers seksjon selges på tvangsauksjon. Tvistemål i sameieforhold mellom sameierne hører under husleieretten.

# Sameiet Hovdehytta

## SAMEIET HOVDEHYTTA – INNKALLING TIL SAMEIERMØTE

Det innkalles herved til ordinært sameiermøte torsdag den 28. mars 2024 kl. **10:00. Restaurant RusticO (Fjellgardstun)**

- Sak 1 Valg av ordstyrer, referent, godkjenning av innkalling og én person til å underskrive protokoll sammen med ordstyrer.
- Sak 2 Styrets regnskapsoversikt og styreberetning, behandling og godkjenning.  
Forslag til vedtak: *Sameiermøtet godkjenner styrets forslag til årsberetning og årsregnskap for 2023*
- Sak 3 Avgjørelse av ansvarsfrihet for styret:  
Forslag til vedtak: *Styret gis ansvarsfrihet.*
- Sak 4 Styrets forslag til budsjett for 2024:  
Herunder størrelsen på innkalling av felleskostnader, økes fra kroner 700 000 til kroner 850000.  
Forslag til vedtak: *Styrets forslag til årsbudsjett for 2024 vedtas*
- Sak 5 Valg:  
Nåværende styre:  
Arne Hallandvik (valgt for 2 år i fjor)  
Silje Skeivoll, (på valg)  
Rune Tjoland, (valgt for 2 år i fjor)  
Jørn Kjetil Jacobsen, (på valg)  
Sveinung Søndervik Johnsen (varamedlem, tar ikke gjenvalg)

*Valgkomitéen foreslår at Silje Skeivoll og Jørn Kjetil Jacobsen gjenvelges. Det må velges ett varamedlem. Det er ønskelig at varamedlem deltar på alle styremøter.*

Forslag på valgkomité: *Rolf Arthur Holth (gjenvalg), ett nytt medlem velges.*

Valg av revisor: Revisjonsfirma Omsland AS foreslås gjenvalgt. Honoraret vedtas dekket etter regning

Styret skal ha min. 3 medlemmer som velges på sameiets årsmøte. I tillegg velges varamenn. Styret ledes av en styreleder som velges særskilt på sameiermøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styremedlemmer kan gjenvelges

- Sak 6 Innkomne saker.  
Søknad om utvidelse av sameierseksjon 21, 26 og 28. Hovdehytta bygg B og A.

Nedenfor følger orientering gitt av forslagsstiller:

Viser til sak 6 i referat fra Sameiermøte 6 april 2023 (vedlagt) og fremmer herved på ny vår søknad om utvidelse av sameierseksjonene:

Sameier seksjon 21 Hovdebruvegen 86 (bygg B), eier Marianne Ween og Bjørn Skeie  
Sameier seksjon 26 Hovdebruvegen 82 (bygg A), eier Kirsti Krauss og Torbjørn Skaar  
Sameier seksjon 28 Hovdebruvegen 78 (bygg A), eier Tone Mosberg og Torfinn Buseth

# Sameiet Hovdehytta

Vi har etter sameiermøte engasjert arkitekt avdelingen hos AsplanViak som i den forbindelse har utarbeidet nye tegninger for oss.

Rambøll, som tidligere har utført brannprosjekteringen på Hovdehytta vil bli engasjert til å utføre brannprosjekteringen. I tillegg har vi hatt en dialog med Bykle kommune samt Setesdal brannvesen IKS.

Det ble på sameiermøte etterlyst en del tilleggsinformasjon ifm vår søknad. Vi har under forsøkt å gi utfyllende svar på alle punktene fra referatet.

## Utnyttelsesgrad:

Vi har fått bekreftet fra Jens Gunnar Haugen i Bykle Kommune at det ikke er satt noe tall på utnytting av tomtearealet for Hovdehytta i reguleringsplanen. Disse 3 påbyggene vil mao ikke medføre noen ekstra begrensninger på evt andre prosjekter på Hovdehytta.

## Eierseksjonslovgivning:

Vi foreslår at sameierbrøk økes i samsvar med økning av arealet og at våre felleskostnader justeres iht dette.

## Økonomisk kompensasjon for bruk av fellesareal:

Krevende å finne en metodikk for hvordan man skal beregne denne kompensasjonen for de ca 30m<sup>2</sup> som vi vil beslaglegge. Vi har blant annet gjort litt vurderinger rundt tomtepriser i området og foreslår at vi kompensere sameiet med totalt 75.000,- når en evt byggeprosess starter. Vi tror dette er en rimelig generøs kompensasjon for et område som vi allerede er deleier av og som heller ikke brukes aktivt av sameiet. Dette kommer da i tillegg til økt sameierbrøk. Ref punkt over.

## Estetikk:

Legger ved tegninger som er tegnet av sivilarkitekt Tørres B Grønningsæter hos AsplanViak. Det må bemerkes at eksisterende håndtegnede fasadetegninger ikke er 100% oppdaterte. F.eks. utvendig trappeløp ned fra 2 etasje i begge byggene stemmer ikke. Det vil bli lagt torv på taket og farger, kledning, valg av vinduer etc. vil følge eksisterende bygningsmasse på Hovdehytta. Bykle kommune vil ved en eventuell søknad også gjøre en evaluering for å sikre at det estetiske blir ivertatt.

## Branntekniske forhold:

Rambøll vil bli engasjert til å utføre brannprosjekteringen. (De har gjort dette for hele Hovdehytta)

## Reguleringsplan:

Utvidelse av seksjon 21 og 26 (mellom bygg A og B) er i tråd med regulert formål. Dette er bekreftet av Bykle kommune. Utvidelse av seksjon 28 vil medføre at deler av det nye bygget kommer inn i et område som vil kreve dispensasjon fra kommunen. Det vi være utbyggers ansvar å søke dispensasjon og utfallet av en slik søknad er helt og holdent utbyggers risiko. En slik dispensasjonssøknad innebærer også et krav om nabovarsel og vi legger til grunn at en godkjenning av denne søknaden også betyr at sameiet godkjenner en slik dispensasjon før Bykle kommune gir sin endelige godkjenning. Se vedlagt plankart. Merk at gjeldene plankart heller ikke er helt oppdatert og stemmer f.eks. ikke med dagens trafikkområde.

Vi håper og tror at vi med dette har svart på det som ble etterlyst av tilleggsinformasjon på sameiermøtet. Vi vil nok en gang få understreke at disse påbyggene ikke vil forringe hverken utsikt eller solforhold for noen andre i sameiet.

# Sameiet Hovdehytta

Styrets kommentar til forslaget:

A.: Styret er generelt betenkte til salg av felles areal til andre formål

B. Eventuell godkjenning av forslag om utvidelse av seksjon 21, 26 og 28 vil ha følgende konsekvens for sameiet:

1. Årsmøtet må gi styret fullmakt til å samtykke til søknad om disp., byggesøknad mv.
2. Årsmøtet må gi styret fullmakt til å inngå salgssavtale for tomt, fradele tomt fra fellesareal, reseksjonering, tinglysning og eventuelle andre forhold i denne forbindelse
3. Årsmøtet må gi styret føringer på hvordan salgspris for tomt skal fastsettes
4. Forslagsstiller må dekke alle sameiets kostnader knyttet til saken hva enn det måtte dreie seg om. Avtale må utarbeides

Forslag til vedtak:

*Sameiet Hovdehytta godkjenner søknad om utvidelse av sameierseksjonene 21, 26 og 28 med tillegg av styrets tilføyelser under punkt B (må vedtas med 2/3 av de fremmøtte stemmer)*

Alternativt vedtak:

*Sameiermøtet godtar ikke søknad om utvidelse av seksjon 21, 26 og 28.*

## Sak 7 Grunnbyrden

- Sameiestyret har kommet så langt det er mulig i denne saken uten å gå inn i rettslig forhold og prosesser.  
To veier videre i saken:
  1. Rettslig vurdering av «gyldigheten» av grunnbyrden når motytelsen er borte.
  2. Rettslig sak vedr kapitaliseringsrente for utkjøp  
(Tilbud fra rettighetshaver 2,5%, advokat mener riktig sats er 5%)

Forslag til vedtak:

*Sameiestyret vil med dette avslutte denne saken. Eventuell videre prosess må være opp til seksjonseierne å organisere.*

Avslutningsvis etter den formelle delen – litt informasjon fra styret om aktuelle saker:

- Status lading, Informasjon fra vedlikeholdsgruppen

For styret  
Fredrik Enge (Forretningsfører)

Vedlegg:  
Styrets årsregnskap for 2023 og styrets beretning  
Revisors beretning  
Styrets forslag til budsjett for 2024  
Plantegninger, fasadetegninger mv som vedlegg til sak 6

## FULLMAKT SAMEIERMØTE

Dato: torsdag 28. mars 2024

Fullmaktsgiver: \_\_\_\_\_ Eier av s.nr.: \_\_\_\_\_ gir fullmakt til:

Fullmektig (navn): \_\_\_\_\_ født: \_\_\_\_\_

Fullmakten gjelder ordinært sameiermøte den 6. april 2023. Fullmaktsgiver kan når som helst tilbakekalle fullmakten. Eventuell annen fullmakt datert i ettertid skal gå foran denne fullmakt.. Dersom fullmakten begrenses til enkelte saker angis dette nedenfor.

Sted / Dato

---

Fullmaktsgivers underskrift

# **Sameiet Hovdehytta**

**ÅRSREGNSKAP  
2023**

# Sameiet Hovdehytta

## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

### Virksomhet og lokalisering:

Sameiets formål er forvaltning av eiendommen gnr. 2 bnr. 11 i Bykle kommune.

### Driften i 2023:

Styrets hovedoppgave er å ivareta sameiernes interesser. Det er avholdt 5 styremøter siden forrige årsmøte. I 2023 har det ikke vært gjennomført noen større prosjekter.

Dugnad ble arrangert i juni og i høstferien, som tidligere år. Oppslutningen er bra og viktig opprydding blir gjort for å holde fellesområdene i orden. Dugnaden i juni har imidlertid ikke hatt like godt fremmøte som den i høstferien. Det hadde derfor vært bra om flere kunne delta her.

Driften viser et underskudd på kr. 8 593. Det er styrets mening at regnskapet ellers gir et riktig bilde av sameiets økonomiske stilling pr. 31.12.2023. Sameiets drift har gått med underskudd de siste årene. Egenkapitalen er redusert til kroner 261 058. Vi må forvente økte kostnader til vedlikehold fremover. Styret foreslår derfor at årsmøtet vedtar å øke innkreving av felleskostnader fra kroner 700.000 til kroner 850.000.

Noen sameiere har fungert som støtte til styret ved å arbeide med en vedlikeholdsplan. Ikke minst er det viktig å få en oversikt over større kostnader som kommer, typisk kostnader knyttet til utskiftning av bygningsdeler og tekniske anlegg. Det planlegges å gi en orientering om dette på årsmøtet. Økte kostnader til utskriftninger vil også bety at det må lages en plan for opptrapping av felleskostnader.

Kristiansand 19. mars 2024

Arne Hallandvik  
Styrets leder  
(Sign)

Silje Skeivoll  
Styremedlem  
(Sign)

Jørn Jacobsen  
Styremedlem  
(Sign)

Rune Tjoland  
Styremedlem  
(Sign)



## Sameiet Hovdehytta Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Innkrevd til dekning av felleskostander		700 198	600 287
Avregnet felleskostnader bygg F		<u>543</u>	<u>-16 131</u>
Sum driftsinntekter		<u>700 741</u>	<u>584 156</u>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Styrehonorar/arbeidsgiveravgift	2	28 525	17 114
Vedlikehold og andre felleskostnader	3,4	<u>680 809</u>	<u>718 615</u>
Sum driftskostnader		<u>709 334</u>	<u>735 729</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u><b>-8 593</b></u>	<u><b>-151 573</b></u>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		<u>0</u>	<u>327</u>
Netto finansposter		<u>0</u>	<u>327</u>
<b>Årsresultat</b>	5	<u><b>-8 593</b></u>	<u><b>-151 246</b></u>
Overføringer og disponering av resultat:			
Overført fra (-) / til (+) annen EK	5	<u>-8 593</u>	<u>-151 246</u>
Sum disponert		<u><b>-8 593</b></u>	<u><b>-151 246</b></u>

**Sameiet Hovdehytta**  
**Balanse pr. 31.12**

<b>EIENDELER</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		35 014	162 369
Andre fordringer	6	4 311	2 456
Kontanter og bankinnskudd	7	<u>267 107</u>	<u>232 692</u>
Sum omløpsmidler		<u>306 432</u>	<u>397 517</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>306 432</u></b>	<b><u>397 517</u></b>

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	5	<u>261 058</u>	<u>269 651</u>
Sum egenkapital		<u>261 058</u>	<u>269 651</u>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		36 871	104 889
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	6	<u>8 503</u>	<u>22 977</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>45 374</u>	<u>127 866</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>306 432</u></b>	<b><u>397 517</u></b>

Kristiansand 19. mars 2024

Arne Hallandvik  
Styrets leder  
(Sign)

Silje Skeivoll  
Styremedlem  
(sign)

Jørn Kjetil Jacobsen  
Styremedlem  
(Sign)

Rune Tjoland  
Styremedlem  
(sign)

## Sameiet Hovdehytta Noter

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Posten består av forskuddsbetalte innbetalinger til dekning av driftskostnader. Sameiet har ikke øvrige inntekter.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Det er ikke foretatt avsetning til tap da fordringene anses å være sikre.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Skatt

Sameiet driver ikke næringsvirksomhet og er fritatt for å betale skatt, jf Sktl § 2-32. Sameiet har ikke til formål å drive økonomisk virksomhet med sikte på overskudd.

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2023	2022
Styrehonorar	25 000	25 000
Tilbakeført avsetning fra tidligere år.	0	-11 411
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
<b>Sum</b>	<b>28 525</b>	<b>17 114</b>

Sameiet har ingen ansatte. Den daglige ledelse ivaretas av forretningsfører.

### Note 3 Vedlikehold og andre felleskostnader

	2023	2022
Strøm felles måler 8021851	88 533	142 551
Refundert lading el-bil	-10 611	-14 493
Vannbåren varme bygg B, forbruk og service anlegg	103 999	84 964
Reparasjoner og vedlikehold bygninger	16 736	100 292
Heis - ink. telelinje	15 724	13 880
Brøyting	97 257	84 121
Vaktmestertjenester	0	2 438
garageporter	13 581	3 330
Dugnad	29 000	37 984
Infrastruktur elbil-lading	1 188	1 188
Brannvarslingsanlegg - service/årskontroll	5 000	5 000
Revisjonshonorar	15 250	15 250
Honorar forretningsfører	66 245	63 010
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	1 505	3 010
Økonomisk og juridisk bistand	29 688	
Forsikringspremier	201 429	174 474
Styre- og sameiermøter	3 325	862
Bank og kortgebyrer / andre kostnader	2 960	751
<b>Sum</b>	<b>680 809</b>	<b>718 612</b>

#### Note 4 Honorarer

##### Revisor / Forretningsfører

Det er utbetalt honorar til revisor med kroner 15 250 og til forretningsfører med kroner 66 245. Beløpene inkluderer biomkostninger og mva.

#### Note 5 Egenkapital

	Fond	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital pr 1.1.2023</b>		<b>269 651</b>	<b>269 651</b>
Årets resultat		-8 593	-8 593
<b>Egenkapital pr 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>261 058</b>	<b>261 058</b>

#### Note 6 Fordringer og gjeld

Pr. 31.12.2023 har ikke sameiet langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år og ikke kortsiktige fordringer med forfall senere enn ett år.

<b>kortsiktig gjeld:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Annen kortsiktig gjeld:</i>		
Avregning driftskostnader bygg F	-543	16 131
Forskuddsbetalte felleskostnader fra seksjonseier	9 046	6 846
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8 503</b>	<b>22 977</b>

#### Note 7 Bankinnskudd

Bundne innskudd (skattetrekk) utgjør:  
Beløpet er tilstrekkelig til å dekke skyldig forskuddstrekk

# Revisjonsfirma Omsland AS

Skippergt 2, 4611 Kristiansand

Org.nr: 916 171 978 MVA

Sigmund Omsland

Telefon: 90 66 05 60

E-post: sigmund@eaudit.no

Til sameiermøtet i  
**Sameiet Hovdehytta**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hovdehytta som viser et underskudd på kr 8 593. Årsregnskapet består av balanse pr 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og internasjonale uavhengighetsstandarder, og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

# Revisjonsfirma Omsland AS

Skippergt 2, 4611 Kristiansand

*Revisors beretning 2023 Sameiet Hovdehytta*

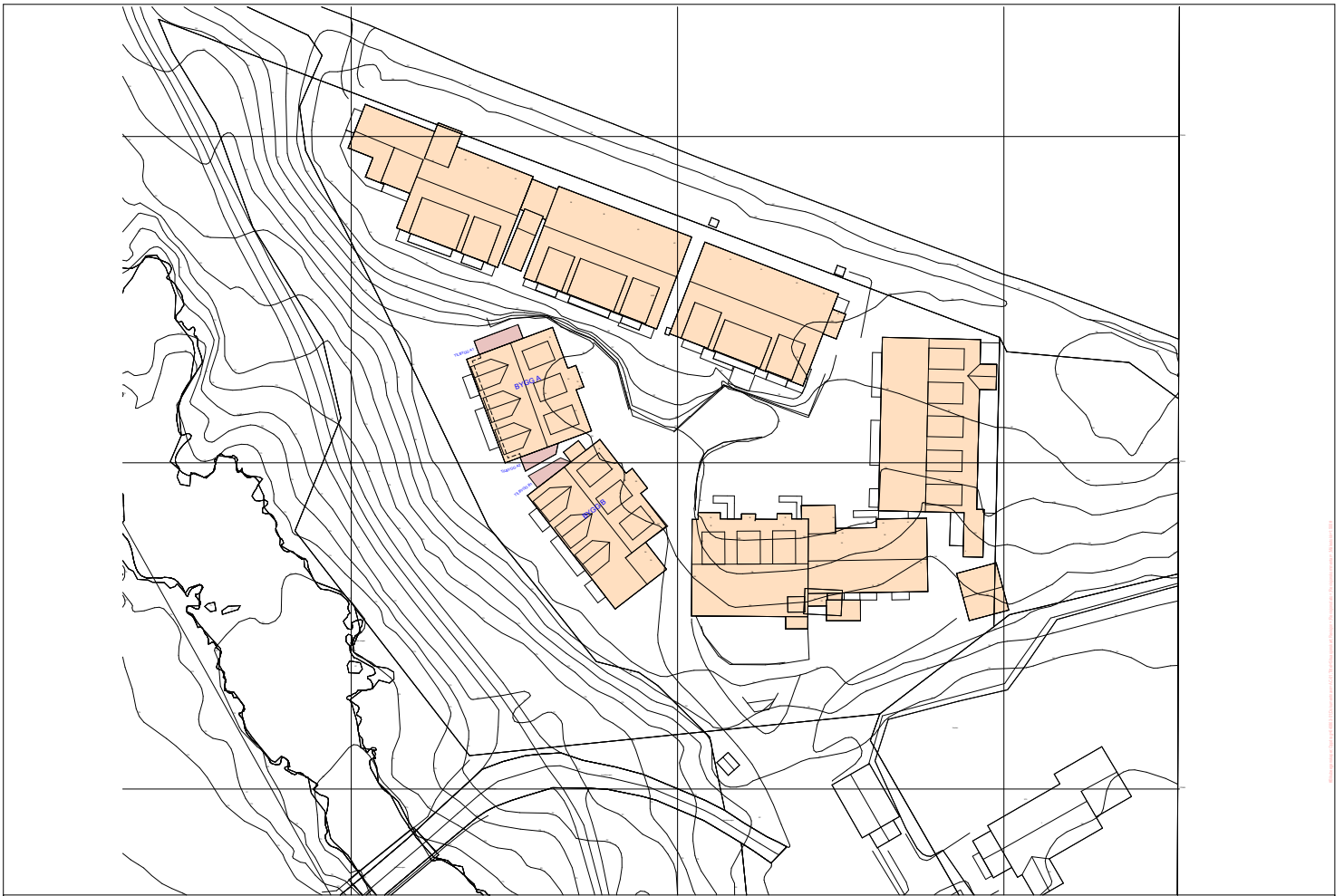
For nærmere beskrivelse av revisors oppgaver og plikter henvises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 20. mars 2024  
Revisjonsfirma Omsland AS



Sigmund Omsland  
Statsautorisert revisor

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
<i>Inntekter</i>		
Innkrevning av felleskostnader	700 198	850 000
<i>Tilleggsinnkreving el-bil lading iht. årsmøtevedtak</i>		
Avregnet felleskostnader Bygg F	<hr/> 700 198	<hr/> 850 000
 <i>Lønnskostnader</i>		
Honorar til styreleder	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Sum Lønnskostnader	<hr/> 28 525	<hr/> 28 525
 <i>Driftskostnader</i>		
Strøm felles måler 8021851	88 533	93 000
- Herav viderefaktureres ladekostnader	-10 611	-11 000
Vannbåren varme bygg B	103 999	109 000
Utbedring bygningsmessig (div smårep)	17 924	20 000
Heis, drift og service	15 724	17 000
Brøyting	97 257	102 000
Garasjebelysning og garasjeporter	13 581	14 000
Dugnad	29 000	30 000
Brannvarslingsanlegg - årskontroll og service, telelinje	7 749	8 000
Revisjonshonorar	15 250	16 000
Honorar Forretningsfører	66 245	70 000
Honorar økonomisk og jur. Bistand	29 688	31 000
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	1 505	2 000
Forsikringspremier	201 429	226 000
Styre- og sameiermøter	3 325	3 000
Bank og kortgebyrer / Diverse kostnader	210	1 575
	<hr/> 680 808	<hr/> 731 575
 Driftsresultat	 -9 135	 89 900
Renteinntekt	100	100
<b>Årsresultat</b>	<hr/> <b>-9 035</b>	<hr/> <b>90 000</b>
 Egenkapital 31.12	 286 691	 376 691







BYGG A MOT NORDØST

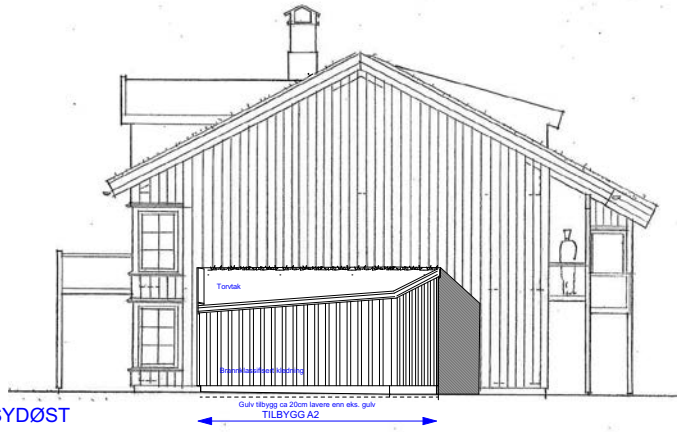


BYGG A MOT NORDVEST

Opriss er basert på håndtegnede fasadetegninger fra Thyholmen Arkitektkontor AS



BYGG A MOT SYDVEST



BYGG A MOT SYDØST

Opriss er basert på håndtegnede fasadetegninger fra Thyholmen Arkitektkontor AS



BYGG B MOT NORDØST 3/12 1/4/02

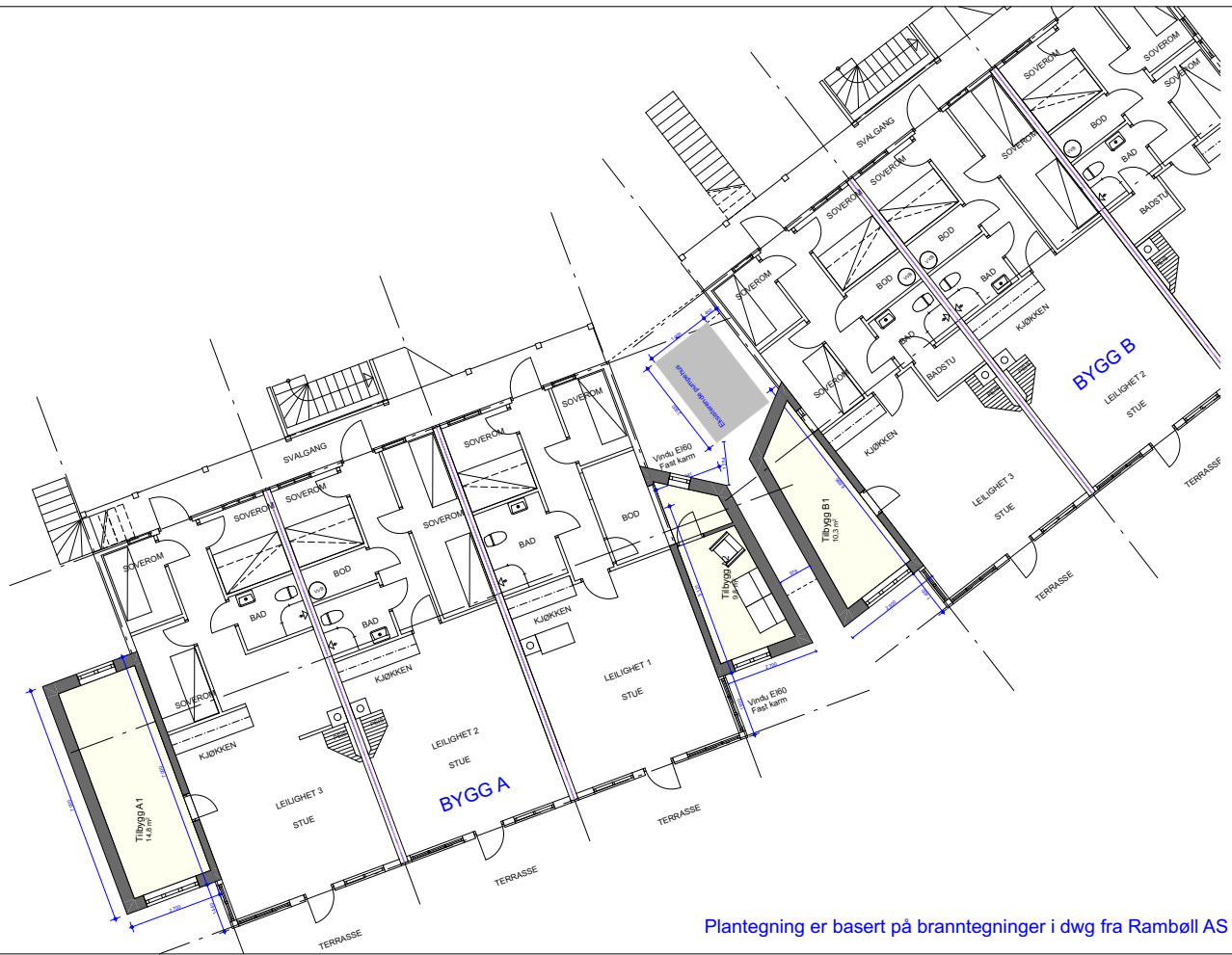


BYGG B MOT SYDVEST 3/12



BYGG B MOT SYDØST

Oppriss er basert på håndtegnede fasadetegninger fra Thyholmen Arkitektkontor AS



Plantegning er basert på branntegninger i dwg fra Rambøll AS

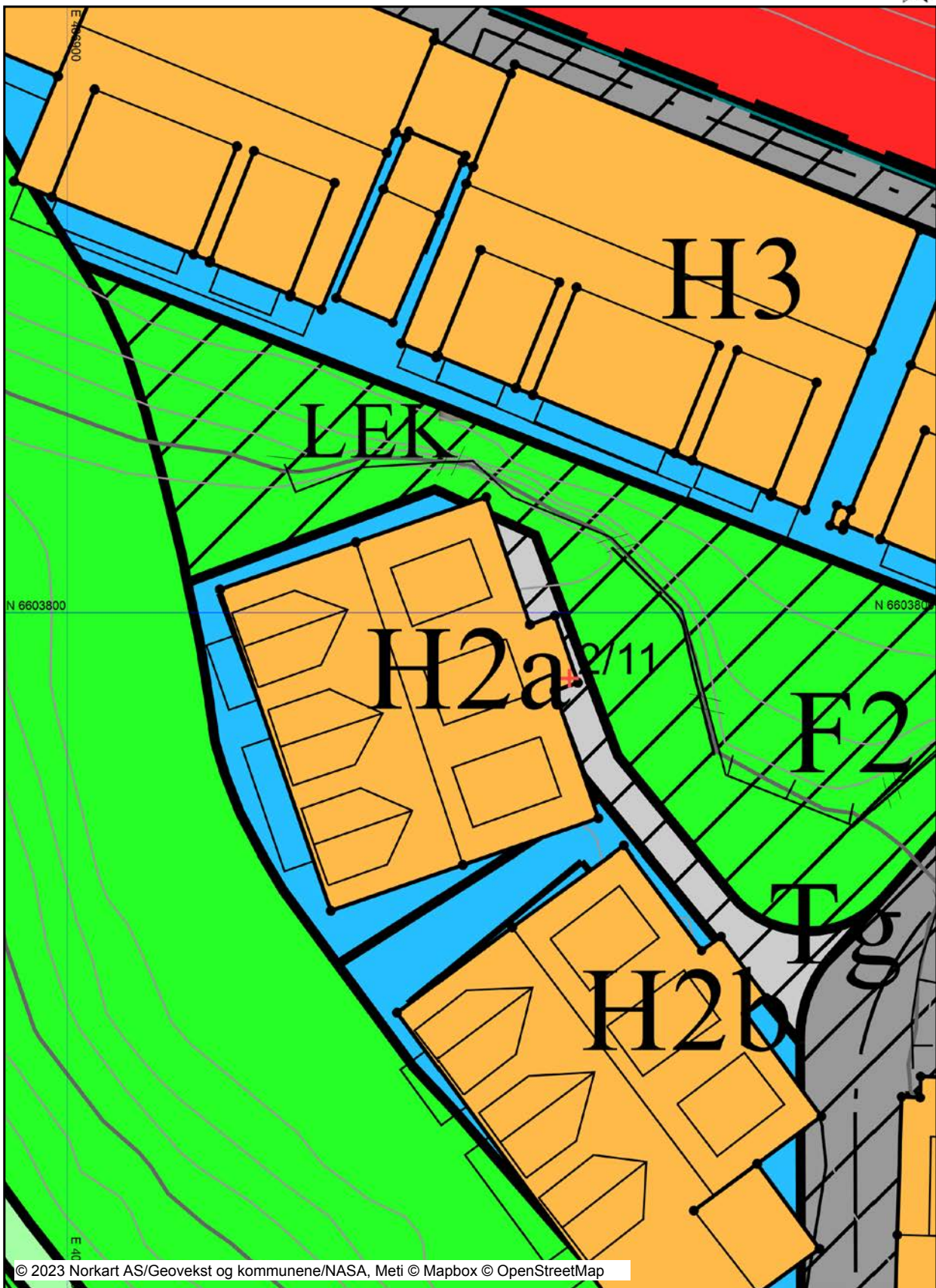


# Hovdehytta - Hovdebruvegen, utsnitt

Dato: 01.05.2023

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



Prosjekt:  
**Hovdehytta - 3 tilbygg**  
Gnr/Bnr/Festnr

**Gjeldende plankart**

Fase:  
**Rammesøknad**



Oppdragsgiver:  
**Torbjørn Skaar m.fl.**  
Morildveien 31 4639 Kristiansand

Oppdragsnr.:  
**640863-01**  
Dato opprettet:

Målestokk:  
**1:1,084 (A4)**  
Tegn. Kontr.:

Tegn. nr.:  
**AP-02**

Rev.:



Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 17240070  
Vår referanse: 3573608/24825248  
Bestilling: C3 2024-09-04 (8) 152

Dato  
04.09.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
16199	93	25.9.2003	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4222 BYKLE	2	11	0	2

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

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

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

*f.irmaa*

TINGLYST

25 SEPT 2003

KRISTIANSAND TINGRETT

DAGBOKNR.: 16199

**Grunnbyrde – stedsevarig grunnavgift**

Over gnr 2 bnr 11 snr 2-87 i Bykle kommune, påheftes med dette følgende grunnbyrde:

Hver eiendom skal betale et årlig beløp, kalt grunnavgift, til eier av gnr 2 bnr 11 snr 1 i Bykle kommune.

Grunnavgiften skal betales forskuddsvis, og utgjør følgende beløp pr år:

- For snr 2: kr 1.800,-
- For snr 3-7, 11-14 og 18: kr 2.100,-
- For snr 19-22, 26-28, 32-39, 41, 42,  
44-51, 53, 54, 56-58, 60-62, 65 og 68-87: kr 2.400,-
- For snr 8-10, 40, 43, 52, 55, 64 og 66: kr 2.900,-
- For snr 59, 63 og 67: kr 3.100,-
- For snr 15-17, 23-25 og 29-31: kr 3.600,-

Forpliktelsen er stedsevarig, og påhviler eiendommene som sådanne.

Grunnavgiften skal justeres hvert år tilsvarende endringen i pengeverdien, jf avhendingsloven § 2-10 første ledd, jf tilhørende forskrift.

Etter 20 år kan eier av en eiendom som er forpliktet til å betale grunnavgift, kreve at heftelsen blir avløst ved at kapitalverdien av denne betales. Kapitalverdien utregnes etter de til enhver tid gjeldende reglene om dette, jf någjeldende avhendingslov § 2-10, jf tilhørende forskrift.

Grimstad, 14. oktober 2003

Eier av gnr 2 bnr 11 snr 2-88; Hovdehytta AS, fnr 981034104



Scott Nilsen, styrets formann



Doknr. 16199 Tinglyst: 25.09.2003 Emb. 093  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 17240070  
Vår referanse: 3573607/24825243  
Bestilling: C3 2024-09-04 (8) 151

Dato  
04.09.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
13830	93	26.8.2003	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4222 BYKLE	2	11	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

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

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



Returneres etter tinglysing til:

Hovdehytta A/S

v/ Scott Nilsen

Juskestredet 4

4876 Grimstad

**Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**  
 (stryk det som ikke passer)

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken.

13830

1. Eiendommen						
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
0941	Bykle	2	11			

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
981034104	Hovdehytta A/S	1/1

  
 Doknr: 13830 Tinglyst: 26.08.2003 Emb. 093  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål <sup>(4)</sup>	Brøk (teller) <sup>(5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>(6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>(4)</sup>	Brøk (teller) <sup>(5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>(6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>(4)</sup>	Brøk (teller) <sup>(5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>(6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>(4)</sup>	Brøk (teller) <sup>(5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>(6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>(4)</sup>	Brøk (teller) <sup>(5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>(6)</sup>
1	N	25	B	19	N	6		37	B	6	B	55	B	6	B	73	N	6	B
2	N	3		20	N	6		38	B	6	B	56	B	6	B	74	N	6	B
3	N	5		21	N	6		39	B	6	B	57	B	6	B	75	N	6	B
4	N	5	B	22	N	6	B	40	B	6	B	58	B	6	B	76	N	6	B
5	N	5	B	23	N	9	B	41	B	6	B	59	B	7	B	77	N	6	B
6	N	5	B	24	N	9	B	42	B	6	B	60	B	6	B	78	N	6	B
7	N	5		25	N	9	B	43	B	6	B	61	B	6	B	79	N	6	B
8	N	6	B	26	B	6		44	B	6	B	62	B	6	B	80	N	6	B
9	N	6	B	27	B	6		45	B	6	B	63	B	7	B	81	N	6	B
10	N	6	B	28	B	6		46	B	6	B	64	B	6	B	82	N	6	B
11	N	5	B	29	B	9	B	47	B	6	B	65	B	6	B	83	N	6	B
12	N	5	B	30	B	9	B	48	B	6	B	66	B	6	B	84	N	6	B
13	N	5	B	31	B	9	B	49	B	6	B	67	B	6	B	85	N	6	B
14	N	5		32	B	6	B	50	B	6	B	68	N	6	B	86	N	6	B
15	N	9	B	33	B	6	B	51	B	6	B	69	N	6	B	87	N	6	B
16	N	9	B	34	B	6	B	52	B	6	B	70	N	6	B	88	N	92	B
17	N	9	B	35	B	6	B	53	B	6	B	71	N	6	B	89			
18	N	3		36	B	6	B	54	B	6	B	72	N	6	B	90			
Sum tellere:								647	= nevner:	647									

4. Supplerende tekst
OBS! her føres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken fellesarealene endres. Sameiet skal ha panterett for misligholdte fellesutgifter i hver boligseksjon med kr.1000,- pr. eierandel (brøkteller). Skal ikke tinglyses. Scott Nilsen SCOTT NILSEN

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at:

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

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

**6. Tegninger m.v.**

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

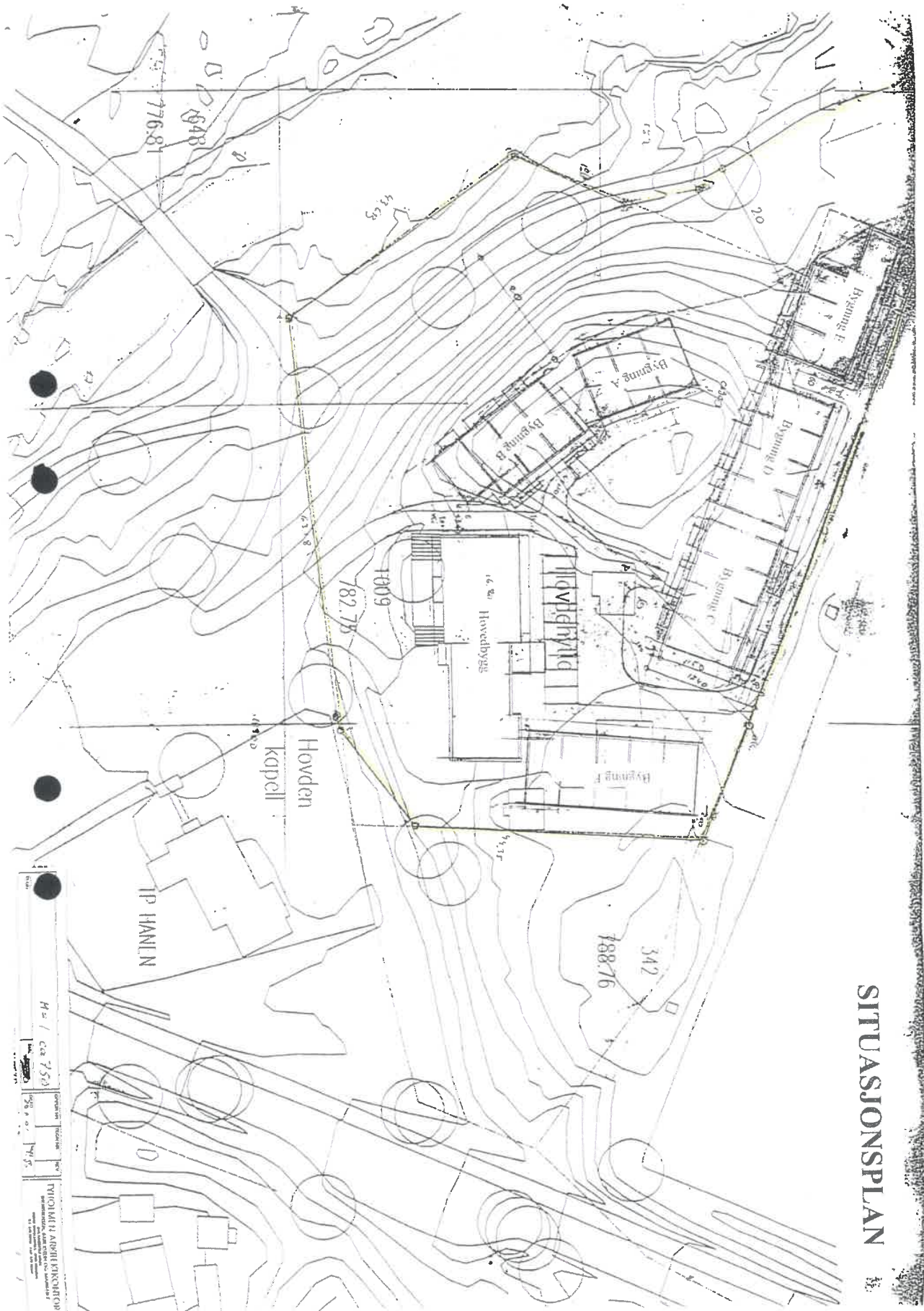
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
 På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnr og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leierne av bolig i eiendommen. (Skal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

**7. Underskrifter**

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken endres.)
Korsbansand 26.07.2003	Scott Scott Reinhold Wilby	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
2	11		i
		Bykle	kommune
Dato		Stempel og underskrift	
14 August 2003		BYKLE KOMMUNE PLAN OG UTVIKLING Sissel Baluke	



SITUASJONSPLAN

Scale: 1:500  
M 1 / C 2 750  
Project: 2003/13830/93  
Date: 2003-09-04  
Author: [Name]  
Title: [Name]



Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 17240070  
Vår referanse: 3573609/24825253  
Bestilling: C3 2024-09-04 (8) 153

Dato  
04.09.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
19569	93	20.10.2004	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4222 BYKLE	2	11	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

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

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

*Finnseth*

**AGDER ENERGI NETT AS**

**ERKLÆRING**

19569

Vedr. Strøm til Hovdehytta

Navn på kartblad BD037-1-48 Kartreferanser

Undertegnede Hovdehytta AS v/ Scott Nilsen

eier av eiendommen

gnr 2 bnr 11 i Bykle kommune

erklærer med dette å ha gitt Agder Energi Nett AS alltidværende rett til å ha stående på eiendommen en transformatoriosk som påvist og angitt på kart med rettigheter for drift og vedlikehold og tilkobling av kabler.

Avstanden fra kiosken til andre bygninger må være min 5,0 m. For mindre viktige bygninger kan avstanden reguleres iht. gjeldende forskrifter. Dette må avtales for hvert enkelt tilfelle.

Ved minnelig overnskomst er erstatningen en gang for alle fastsatt til kr 0,-



Doknr. 19569 Tinglyst 20.10.2004 Emb. 093  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Org nr 981 034 104

Fødselnr. 170963 Personnr. [redacted]

Grunnet den 19/11 2003  
for Hovdehytta AS  
Scott Nilsen

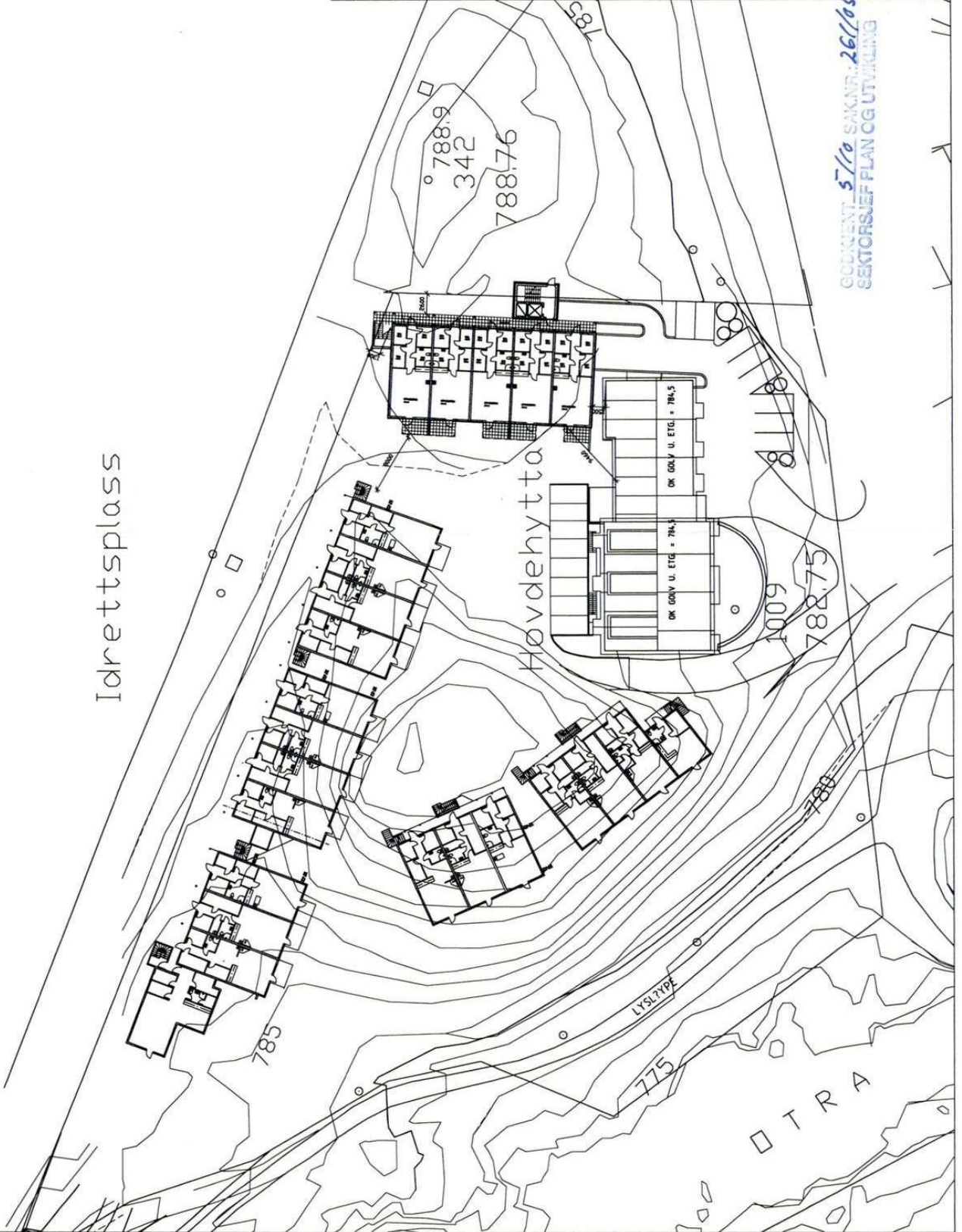
VEDLÆG D-1

NBI Målsetting er retningsgivende,  
nødvendige tilpassninger blir gjort  
på stedet.



R O S 4 F / 4536079 GeoMark  
211 BS 24402630 12 91 BSD1 200

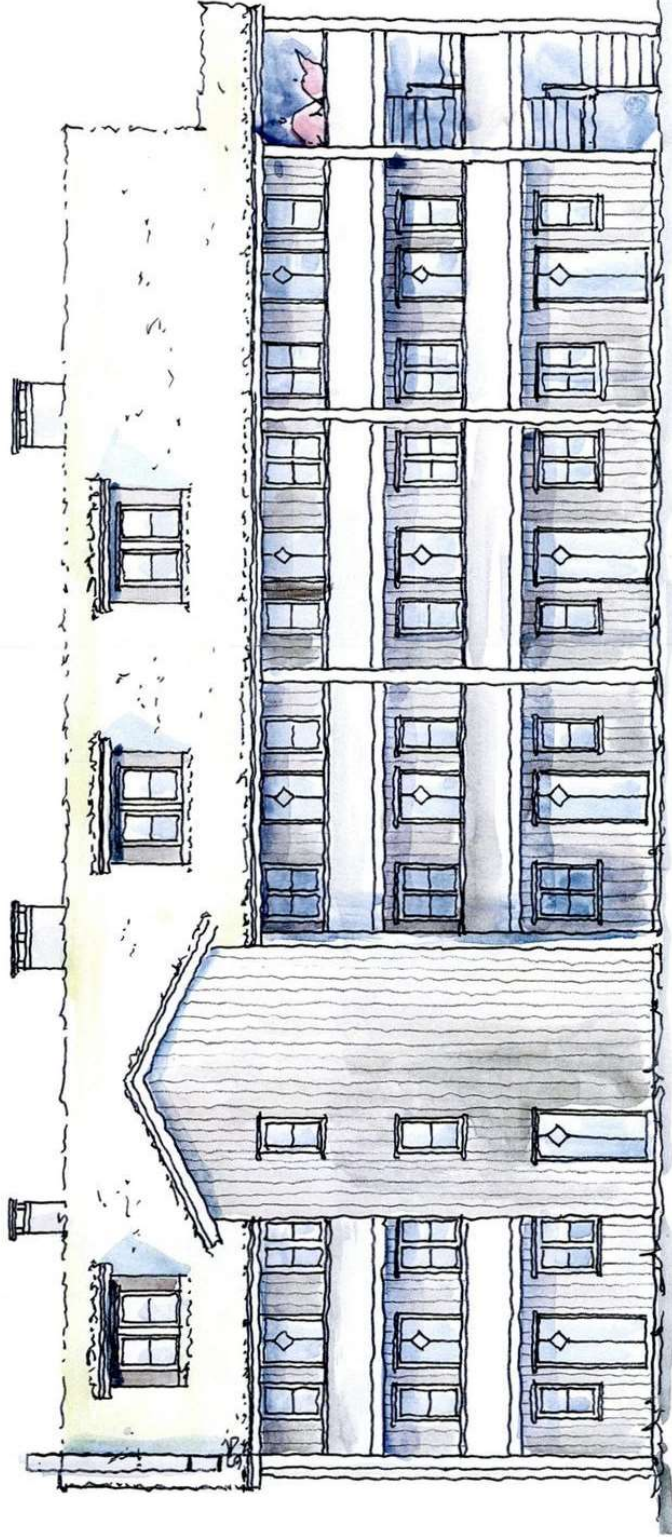
# Idrettsplass



MÅL: 1:500	OPPDR. NR: FAG	TEGN. NR:	REV
DATE: 01.07.05	0506 A	001	
MÅL 1: MM			
PROSJEKTLEDER: KJELLERUDEN			
DRUKT: 2010			
DRUKT: 2010			
RAMMESØKNAD			
HOVDEHYTTA AS			
BYGGETRINN 4			
A			
B			
V			
E			
B			
L			
2a arkitektur & design as Salteveien 17, 4942 Arendal tlf: 9190 8800 epost: info@2a.no			
SITUASJONSPLAN			
ANSVARLIG ETG:	OPPDR. NR: FAG	TEGN. NR:	REV
KONTROLL: I. 8/10	0506 A	001	
TRUKKET: 2010			

GDokument: 5710 SAKNR: 26105  
SEKTORSJEF PLAN OG UTVIKLING

VEDLEGG F-1



MÅL: 1:100	OPPR. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV:
DATE: 01.07.05	0506 A 210			
MÅL I MM:				
RIKETS DATO:	KORREKTUR:			

RAMMESØKNAD

HØVDEHYTTA AS  
BYGGETRINN 4

A
B
V
E
B
L



**2a arkitektur & design as**  
 Solbakkvei 17, 4847 Arendal  
 tlf: 5740 8000, e-mail: 2a@2a.no

OPPRISS MOT ØST

UARMERINGS-ENO	OPPR. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV:
047	0506 A 210			
TRYKKT. NR.:				

GODKJENT 5/0 SAK NR: 26/05  
 SEKTORSNEF PLAN OG UTVIKLING

OPPRISS MOT ØST



VEDLEGG E-2



MÅL:	1:100	OPPDR. NR.   FAG.   TECH. NR.   REV.	
DATE:	01.07.05	0506 A 211	
MÅL I MM:			
NOTIS DATO	KORREKSJON		SID.

RAMMESØKNAD

HØVDEHYTTA AS

BYGGETRINN 4

A
B
V
E
B
L



**2a arkitektur & design as**  
 Solbakkveien 12, 4642 Årstad  
 02197 0000 [www.2aarkitektur.no](http://www.2aarkitektur.no)

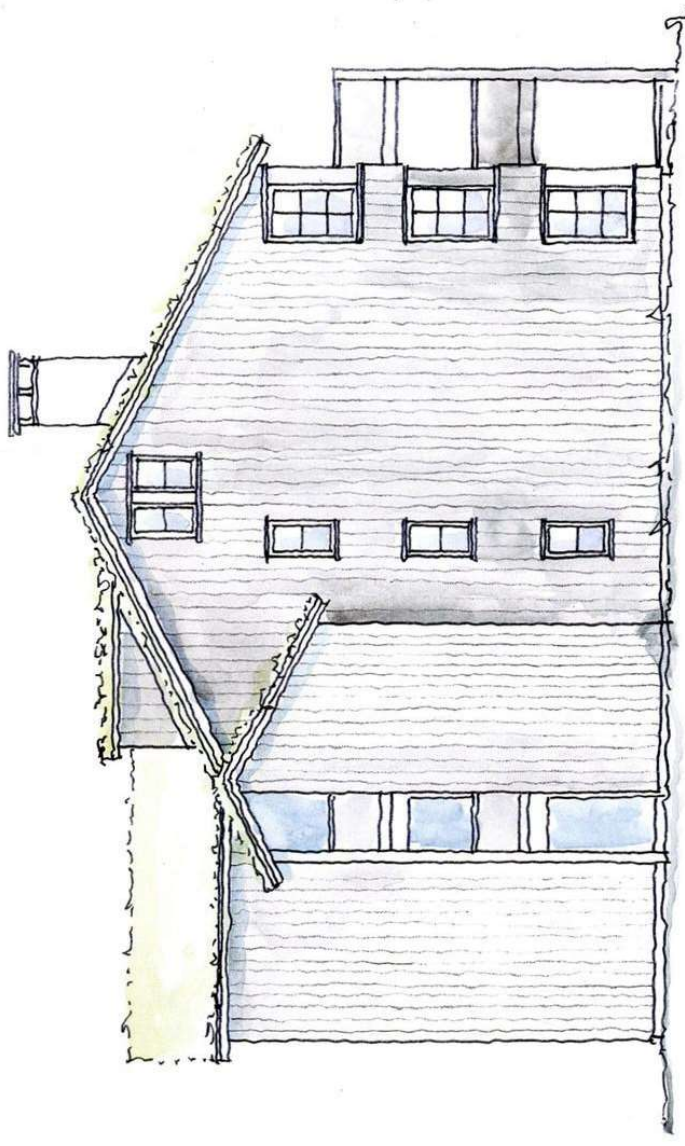
OPPRISS MOT VEST

ANSVARSLINJE	OPPDR. NR.   FAG.   TECH. NR.   REV.
218	0506 A 211
1:1	

GODKJENT 5/10 SAK NR. 2611/05  
 SEKTORSJEF PLAN OG UTVIKLING

OPPRISS MOT VEST

VEDlegg E-3



OPPRISS MOT NORD

MÅL:	1:100	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV.
DATE:	01.07.05	0506 A   212			
MÅL I MM					
INNOV. DATO	KORREKSJON			SBL	

RAMMESØKNAD

HØVDEHYTTA AS  
BYGGETRINN 4

A	
B	
V	
E	
B	
L	



2a arkitektur & design as  
Salshovveien 12, 4849 Årstad  
tlf: 9740 8880 [www.2adesign.no](http://www.2adesign.no)

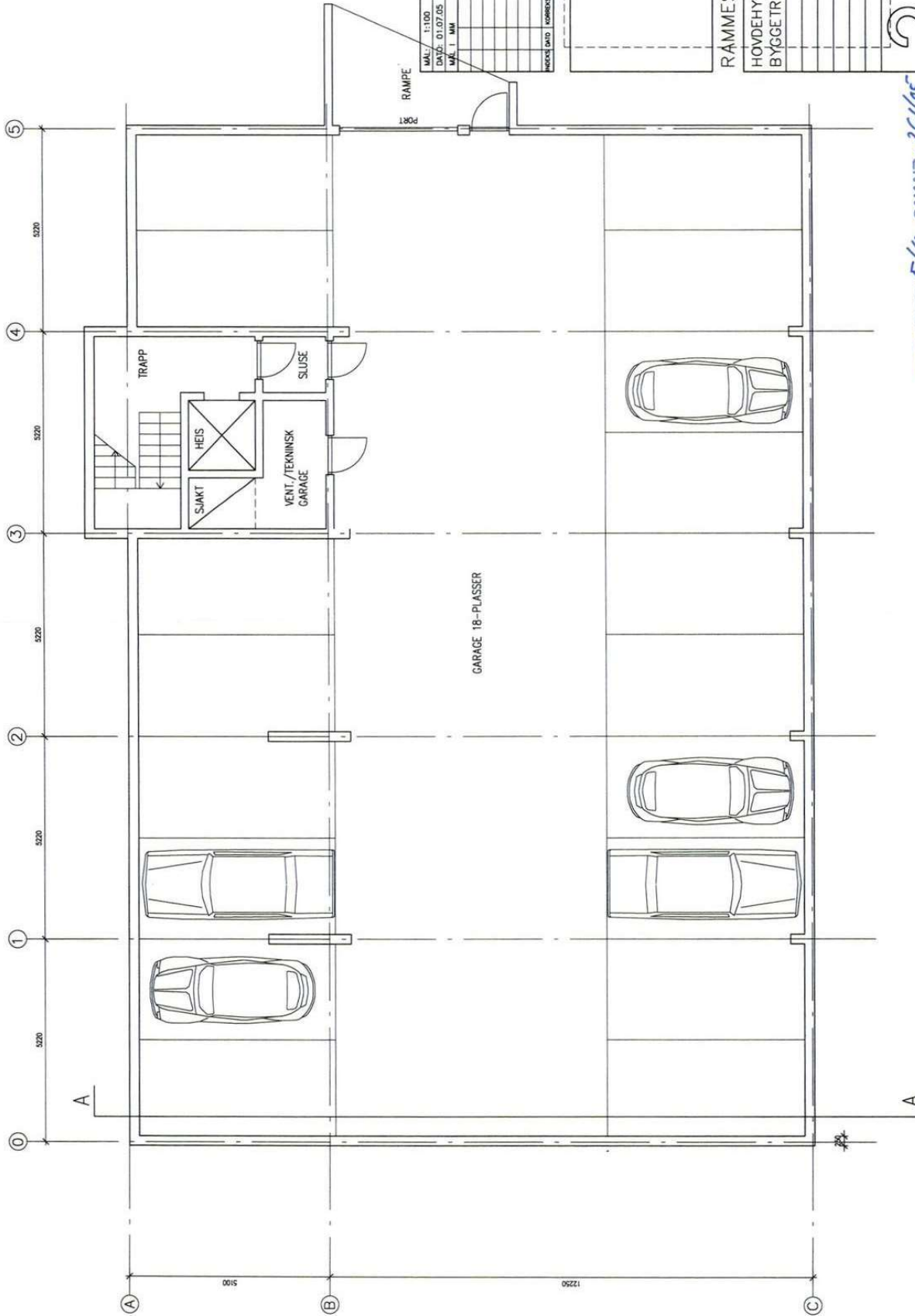
OPPRISS MOT NORD

GD/EGENT 5/10 SAKNR: 26/105  
SEKTORSJEF PLAN OG UTVIKLING

OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV.
0506	A	212	



VEDLEGG E-5



PLAN KJELLER

GODKJENT 5/10 SAK.NR.: 26105  
SEKTORSJEF PLAN OG UTVIKLING

MÅL:	1:100	OPPDR. NR. FAG:	TEGN. NR. REV.
DATE:	01.07.05	0506 A	010
MÅL:	1 MM		
REVISJON	DATE	INNHOLD	SKO

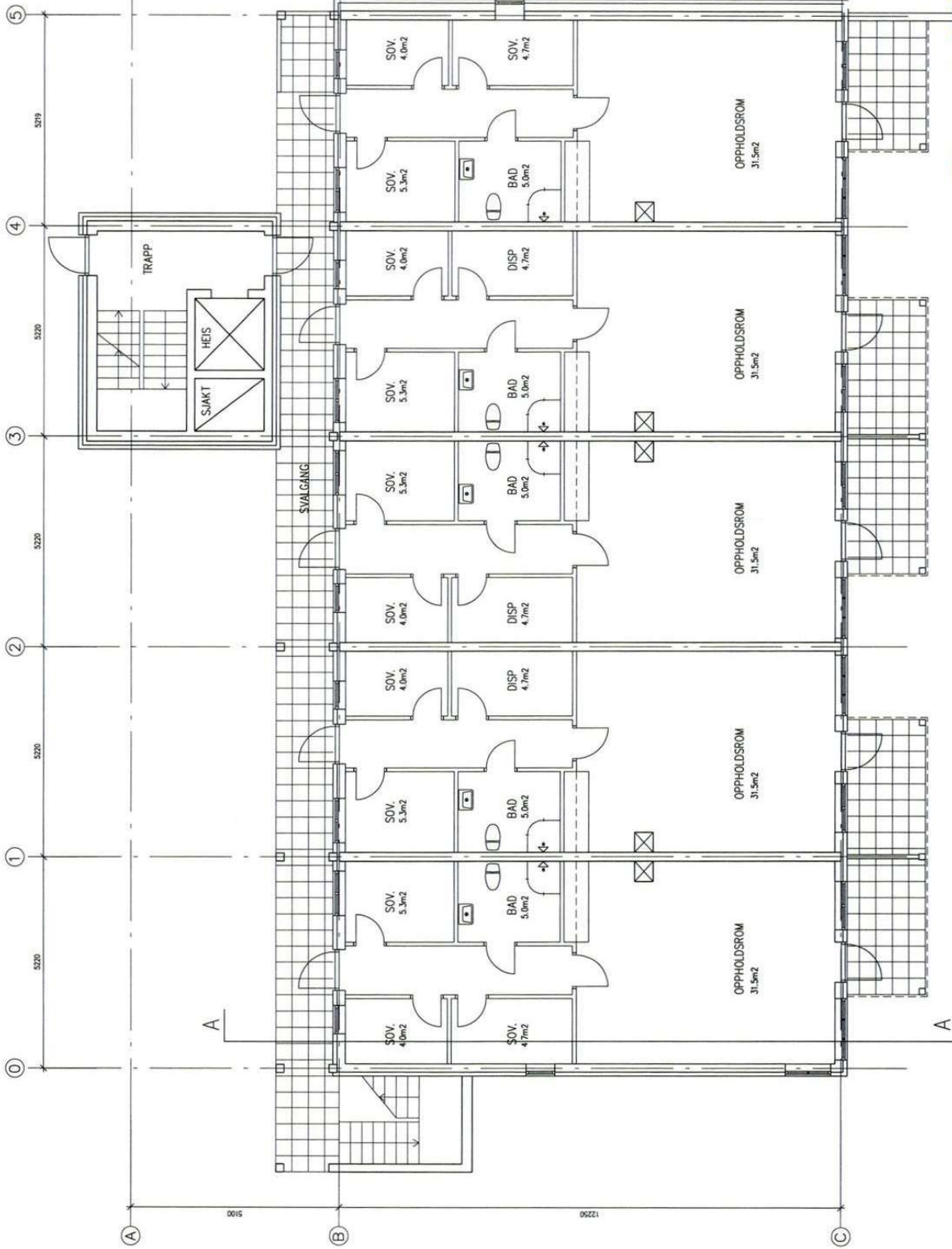
RÅMMESØKNAD	
HØVDEHYTTA AS	
BYGGETRINN 4	
A	
B	
V	
E	
B	
L	

**2a arkitektur & design as**  
Solheimen 12, 407 Arendal  
48 7140 8880 [www.2a.no](http://www.2a.no)

Plan U.øtg.

OPPDR. NR. FAG:	TEGN. NR. REV.
0506 A	010

VEDRIKKE E-6



GODKJENT 5/10 SAK NR. 26/100  
SEKTORSJEF PLAN OG UTVALING

PLAN 1 ETG.

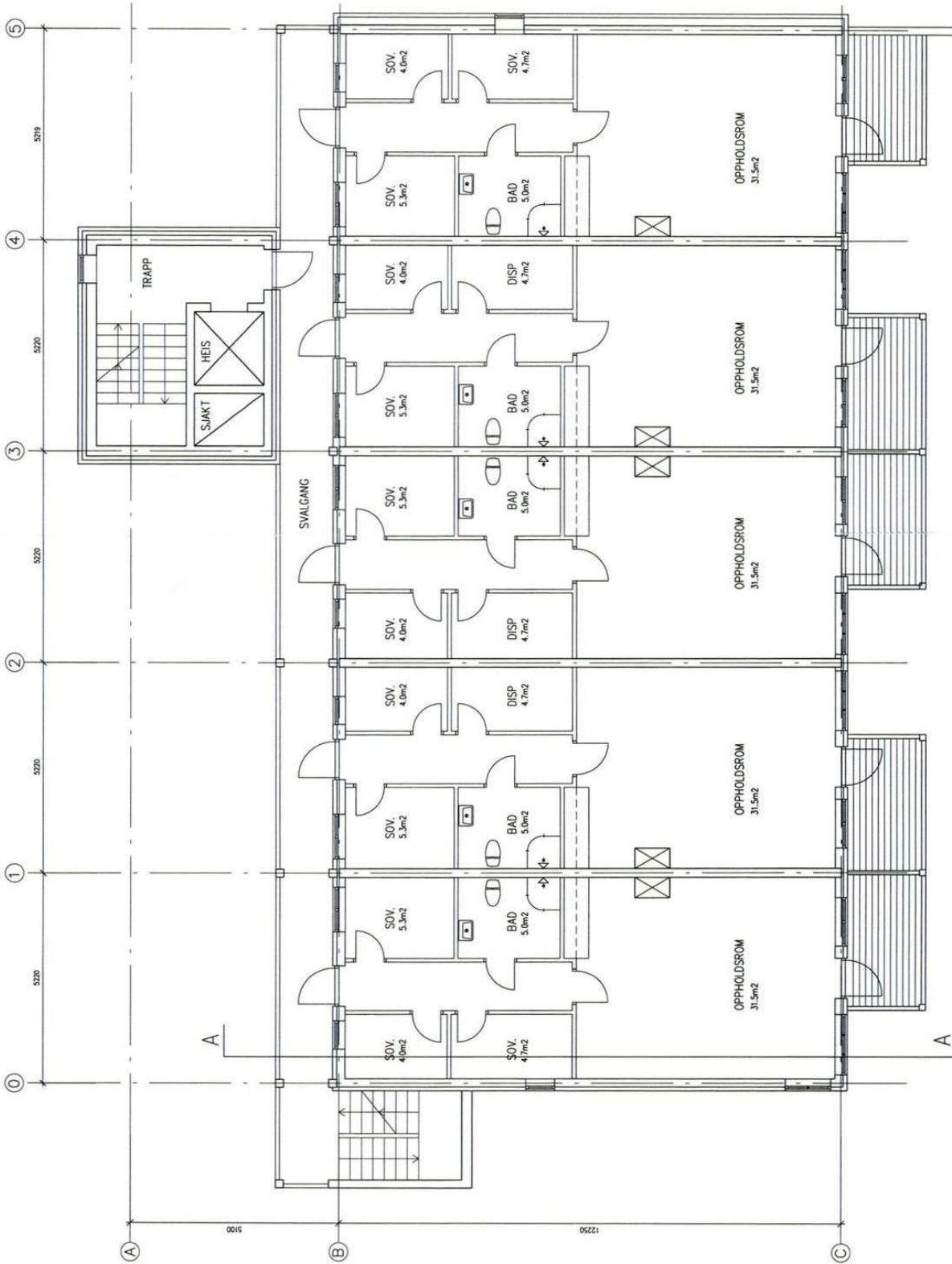
MÅL: 1:100	OPPR. NR: 0506	FAG: A	TEGN. NR: 011
DATE: 01.07.05			
MÅL: 1 MM			
REVISJON: DATO: KORREKSJON:			

RAMMESØKNAD  
HOVDEHYTTA AS  
BYGGETRINN 4

  
2a arkitektur & design as  
Kjelleren 17, 802 Arendal  
38 94 00 00 / 47 66 66 66

OPPR. NR: 0506	FAG: A	TEGN. NR: 011
Plan 1. etg.		

VEDLEGG E-7



GODKJENT 510 SAK NR: 26605  
SEKTORSJEF PLAN OG UTVALING

PLAN 2. ETG.

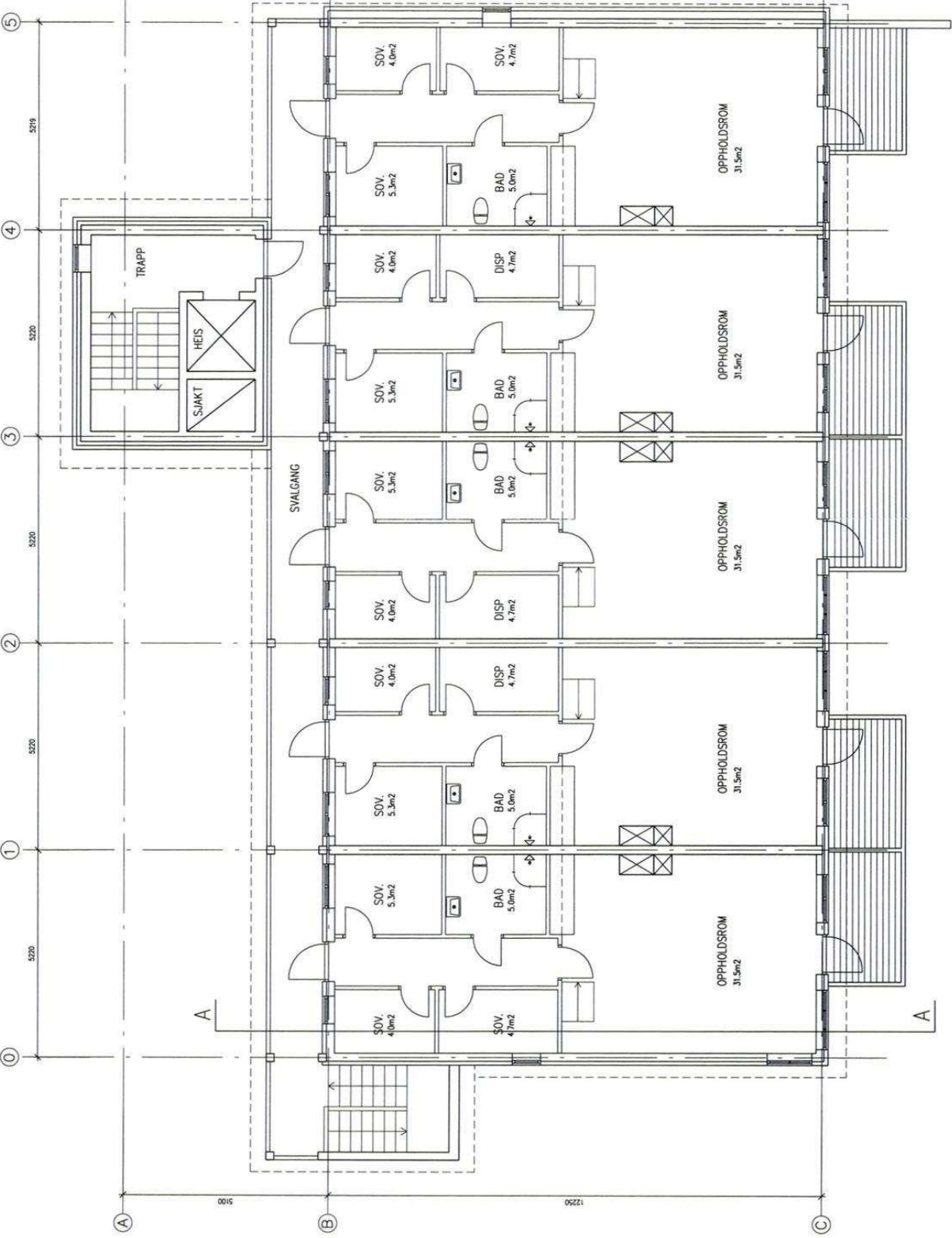
MÅL: 1:100	OPPD. NR: 0506 A 012	FAG: A	TEGN. NR:	REV:
DATE: 01.07.05	MÅL: 1:100			
MIDDELSTAD KOBBERKJØLN				
RAMMESØKNAD				
HOVDEHYTTA AS				
BYGGETRINN 4				
A				
B				
V				
E				
B				
L				



2a arkitektur & design as  
Salshoven 12, 4642 Arendal  
tlf: 9740 8000 www.2aarkitektur.no

Plan 2. etg.

UTDRAGSBLATT NR:	OPPD. NR: 0506 A 012	FAG: A	TEGN. NR:	REV:
UTDRAGSBLATT NR:				



PLAN 3. ETG.

GODKJENT 5/0 SAMNR: 26/166  
SEKTORSJEF PLAN OG UTVIKLING

MÅL: 1:100	OPPDR. NR.	FAG.	TEGN. NR.	REV.
DATE: 01.07.05	0506 A 013			
MÅL 1: MM				
MOTTOK DATO KORREKSJON				SOM.

RAMMESØKNAD

HØVDEHYTTA AS  
BYGGETRINN 4

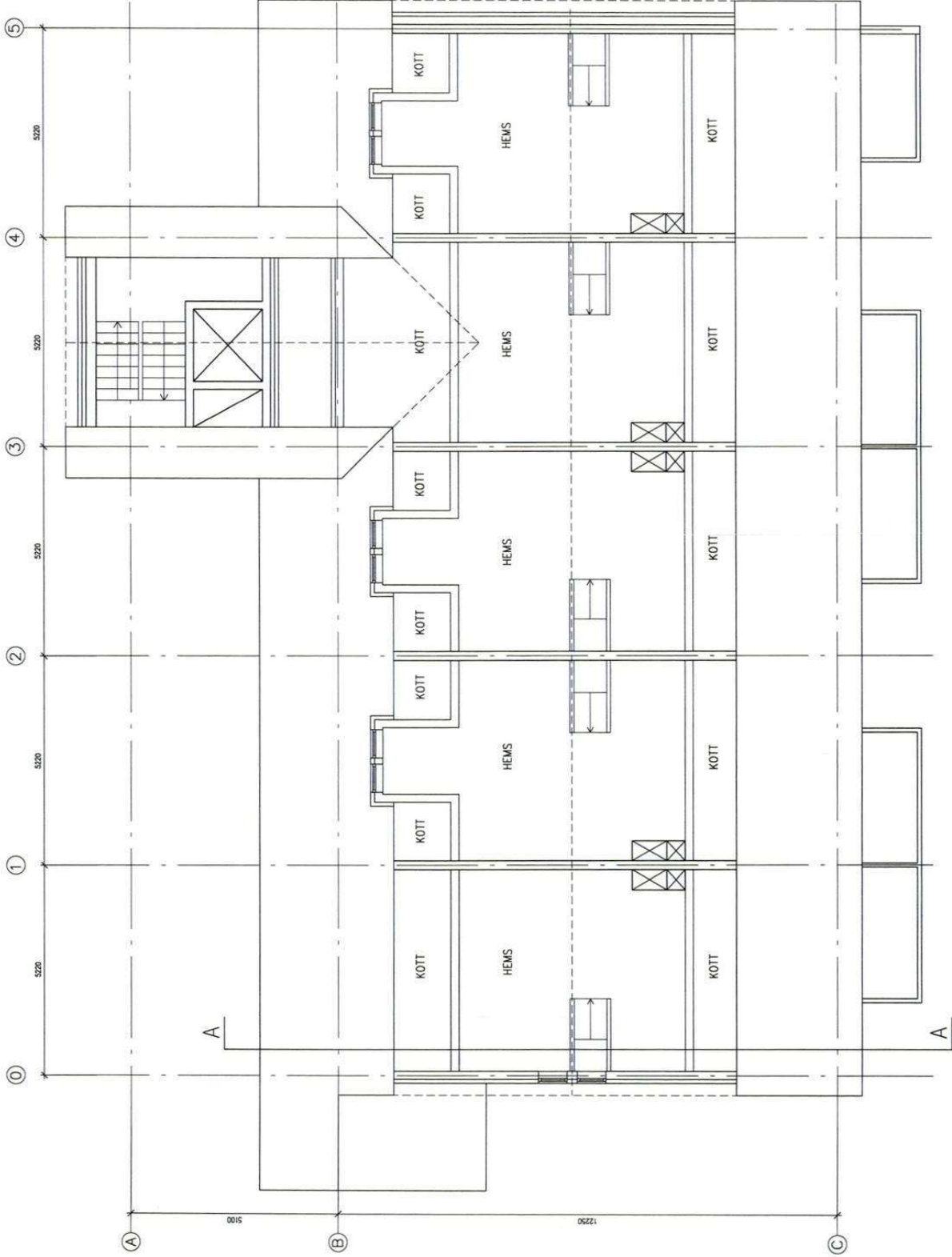


**2a arkitektur & design as**  
Sæviwonen 12, 4612 Arendal  
tlf 5191 8000 eivind.abbas@2a.no

Plan 3. etg.

OPPHOLDSROM	END	OPPDR. NR.	FAG.	TEGN. NR.	REV.
1:100	1:100	0506 A 013			

VEDLEGG E-9



GODKJENT 5/10 SAK.NR.: 26/165  
SEKTORSJEF PLAN OG UTVIKLING

MÅL:	1:100	OPPDR. NR. / FAG:	TEGN. NR. / REV.
DATE:	01.07.05	0506 A	015
MÅL I MM:			
REVISJONSDATO:			
KORREKTJON:			
DRUK:			

RAMMESØKNAD

HØVDEHYTTA AS  
BYGGETRINN 4

REVISJON:	REVISJONSDATO:	REVISJONSBESKRIVELSE:
A		
B		
V		
E		
B		
L		



2a arkitektur & design as  
Sveinungarvegur 4B  
11970 BOKK, Vestur-Löngumýri

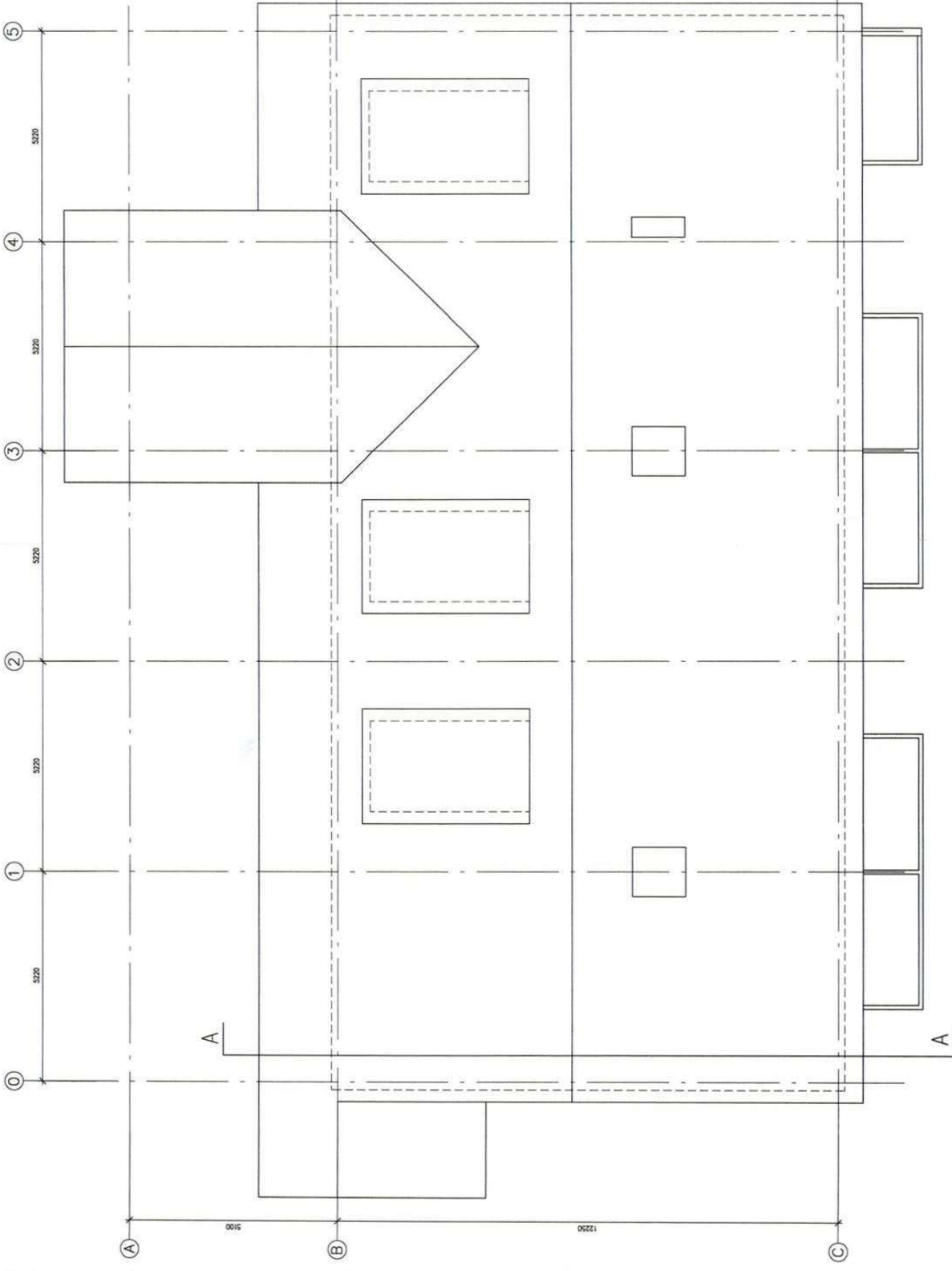
Plan Loft

DRUKNINGSDATO:	OPPDR. NR. / FAG:	TEGN. NR. / REV.
05.07.05	0506 A	015
DRUKNING:		
DRUKNING:		

PLAN LOFT



VEDLEGG E-10



Grunnplan 5/10  
SEKTORSJEF PLAN OG UTVIKLING  
26/07

TAKPLAN

MAL:	1:100	OPPR. NR.   FAG	TEGN. NR.   REV.
DATE:	01.07.05	0506	A 016
MAL I MM			
REVISJONSDATO		FORMÅNING	SEN

RAMMESØKNAD  
HOVDEHYTTA AS  
BYGGETRINN 4

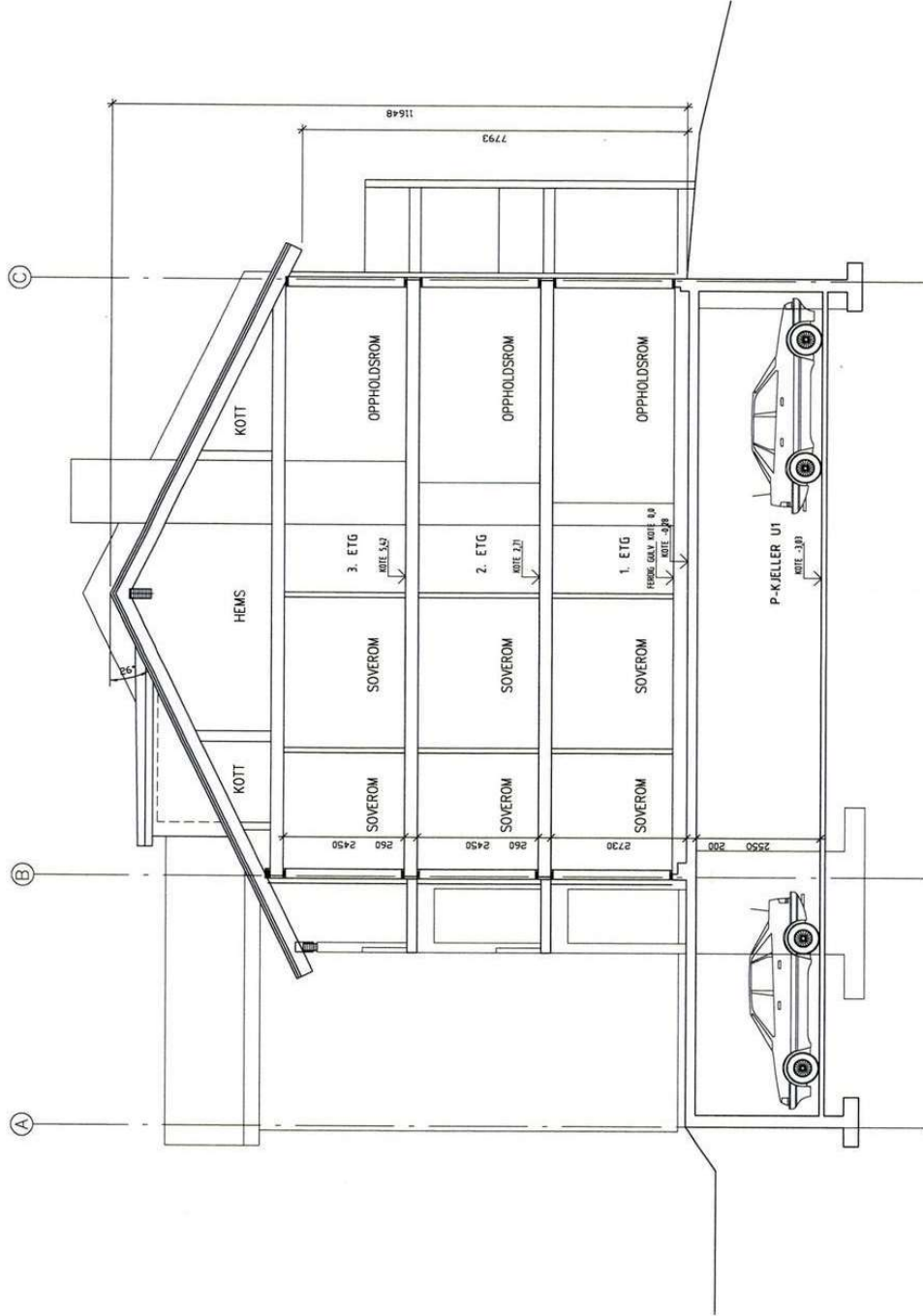
A
B
V
E
B
L

**2a arkitektur & design as**  
Solbakkveien 12, 0452, Arendal  
tlf 9140 8800 www.2aarkitektur.no

Takplan

OPPR. NR.   FAG	TEGN. NR.   REV.
0506	A 016

VEDLEGG E-11



GD 2011/05/05 SAK.NR.: 261105  
SEKTORSJEF PLAN OG UTVIKLING

SNITT A-A

MÅL: 1:100	OPPDR. NR.   FAG	TEGN. NR.	REV.
DATA: 01.07.05	0506 A	200	
MÅL: 1 MM			
REVISJON			
DATO			
KORREKSJON			
SIGN.			

RAMMESØKNAD

HOVDEHYTTA AS  
BYGGETRINN 4

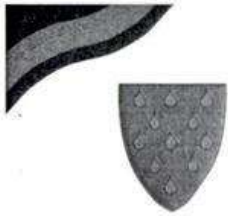
A
B
V
E
B
L



2a arkitektur & design as  
Kjellerveien 17, 4612 Arendal  
tlf: 9740 8000, www.2a.no

SNITT A-A

OPPDR. NR.   FAG	TEGN. NR.	REV.
0506 A	200	
REVISJON		
DATO		
KORREKSJON		
SIGN.		



Kommune  <b>BYKLE KOMMUNE</b> <b>4754 BYKLE</b>	<b>Ferdigattest er gjeven for</b>			
	Saksnr 2006/884		Løpenr 1043/2008	
	Eigedom/byggestad Hovdehytta – byggetrinn 4			
	Gnr 2	Bnr 11	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse)  Byggadministrasjon as Henrik Ibsensgt.12 4878 Grimstad	Tiltakshavar (namn og adresse)  Hovdehytta as v/ Scott Nilsen 4878 Grimstad
--	---

Vedtak/løyve	Søknad datert
Rammeløyve etter søknad	08.08 /30.08.05
Igongsetjingsl�yve etter søknad	30.05.06
Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltake/type bygg Nybygg / næringsbygg		
Vedtak fatta av Plan og utvikling i høve fullmakt	Vedtak dato 05.10.05-10.11.06	Saksnr 261/05 – 301/06
Dato sluttkontroll 05.02.08	Kontrollansvarleg Jostein Myhre	



**Merknader**

Ferdigattest er skriva ut på bakgrunn av signert kontrollklæringar for utføring dagsett :

Byggeplasztilsyn Bykle kommune i rapport av 22.08.06

Byggadministrasjon for SØK/PRO/KPR

Apoteket Eiendom as for UTF/KUT- tømmerarbeid / lyd

Ugland Industrier as for UTF/KUT – trearbeid

HK-Service as for PRO/KPR/UTF/KUT – løfteinnretningar

T.Bjørnarå as for PRO/KPR/UTF/KUT – sanitæranlegg

Agder EL Installasjon for UTF/KUT – brann- og nødlysanlegg

Honywell Life Saftey as for PRO/KPR – brann og nødlys.

Bråtveit as for PRO/KPR – ventilasjonsanlegg

Bernt Bjerk Ventilasjon for UTF/KUT – ventilasjonsanlegg

Hovden Hytteservice as for UTF/KUT – grunnarbeid

Kruse Smith as for UTF/KUT – arbeid etter 181.2 og 292.2

2a Arkitektur & Design as for PRO/KPR – brann og lyd m.a.

**Underskrift**

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Bykle	11.02.2008	

Bykle kommune

Kopi: Setesdal Brannvesen, Verksmoen, 4735 Evje





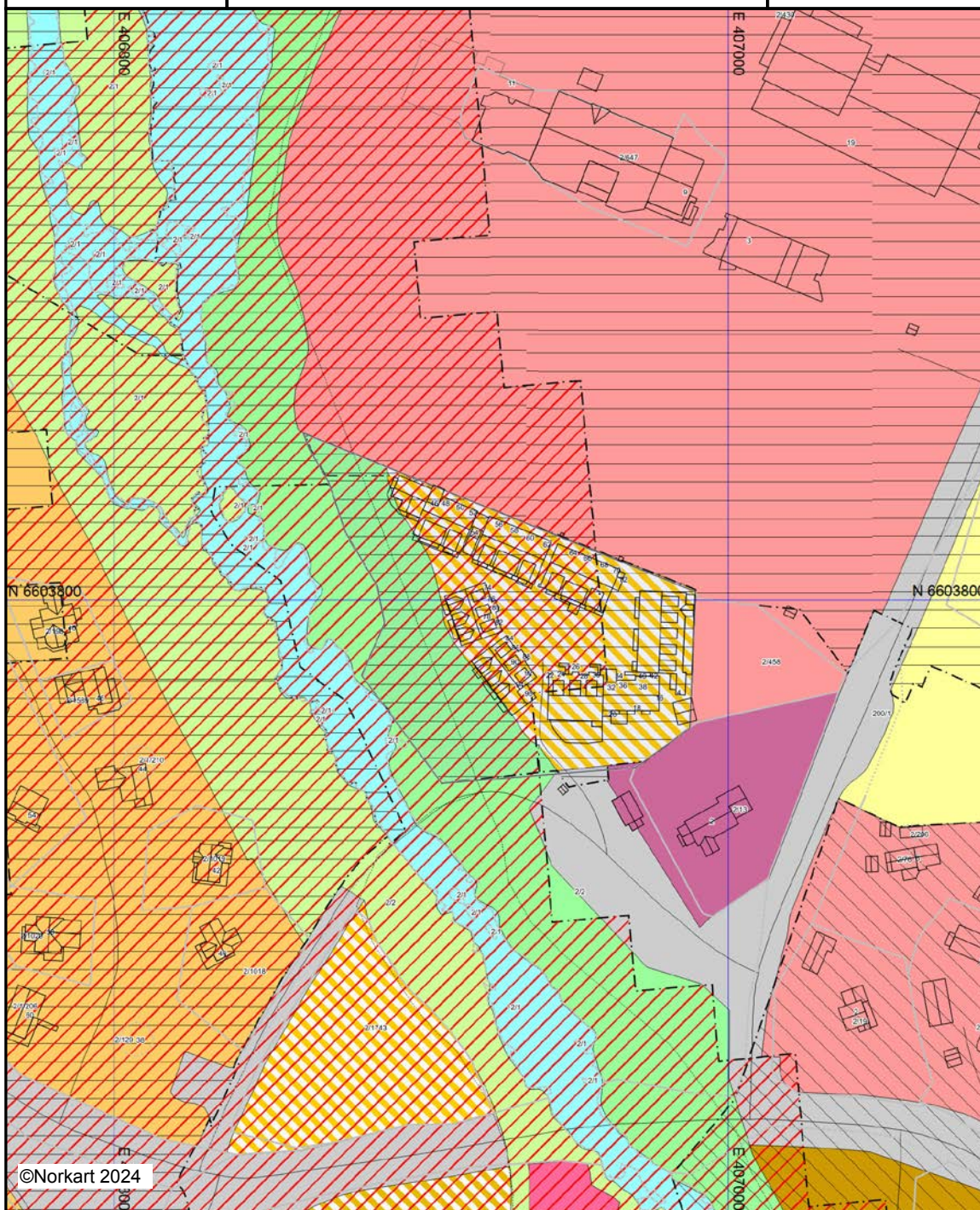
Bykle kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 2/11/0/82  
Adresse: Hovdebruvegen 4  
Dato: 03.09.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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



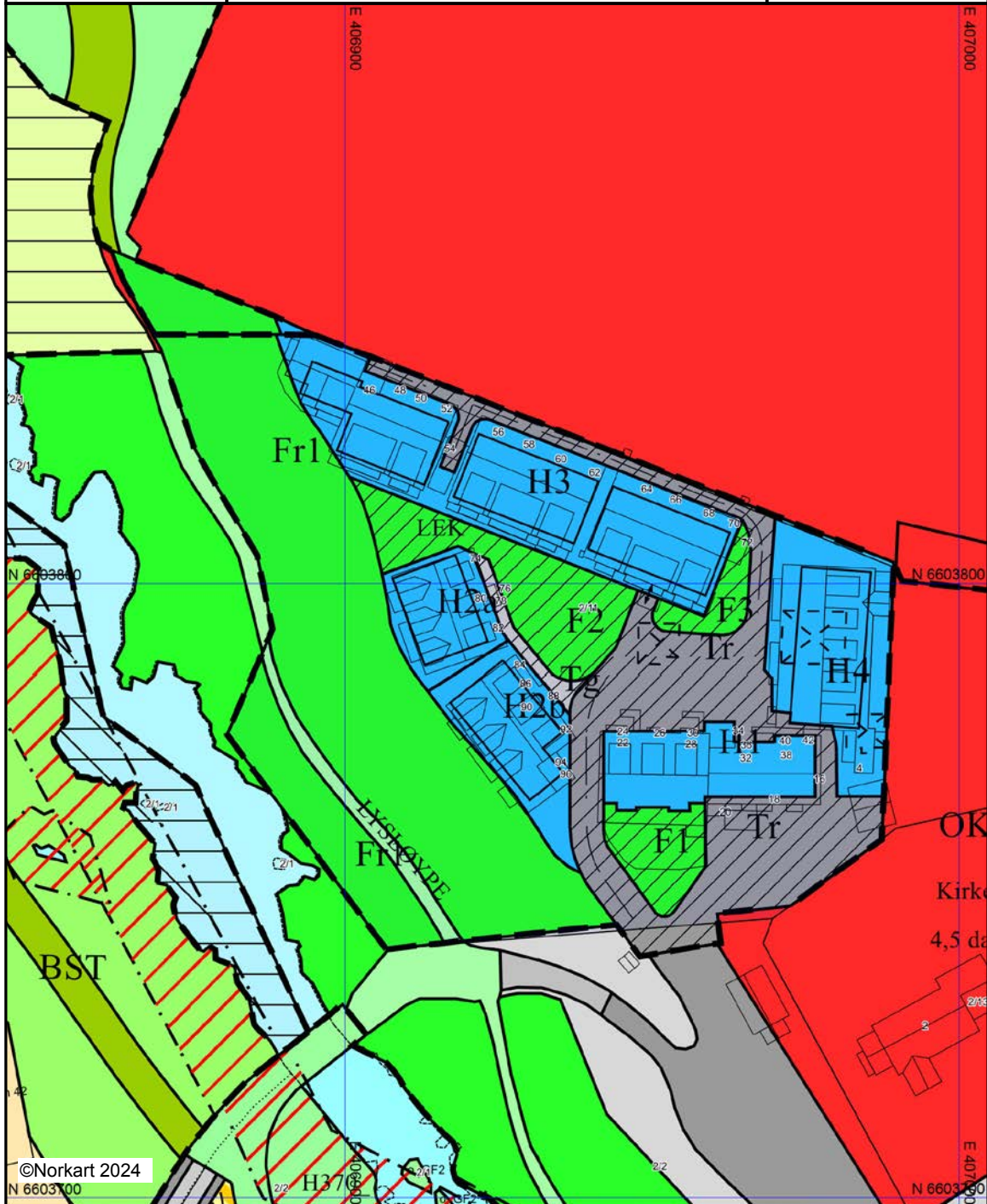
Bykle kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 2/11/0/82  
Adresse: Hovdebruvegen 4  
Dato: 03.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

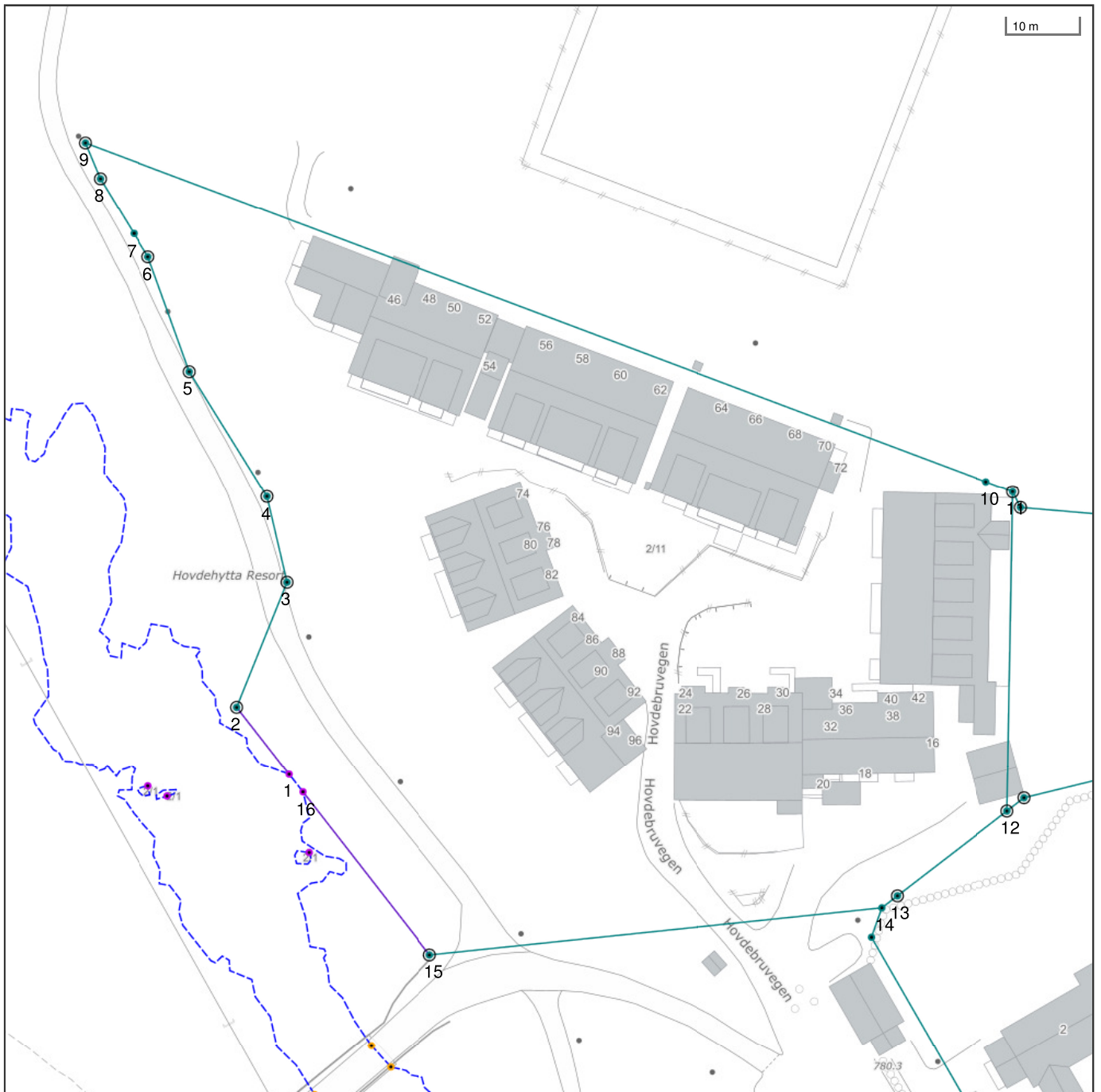
N 6603700

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

# Eiendomskart for eiendom 4222 - 2/11//82



10 m



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	8 417,80 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Hjelpelinje vannkant		
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6603796,72	<b>Øst</b> 406925,03

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6603765,96	406887,74	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,13	
2	6603775,47	406880,69	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,84	
3	6603792,61	406888,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,68	
4	6603804,58	406885,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,23	
5	6603822,17	406875,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,40	
6	6603838,22	406869,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,92	
7	6603841,52	406868,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,81	
8	6603849,27	406863,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,95	
9	6603854,29	406861,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,39	
10	6603804,16	406985,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	133,76	
11	6603802,67	406989,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,98	
12	6603758,37	406987,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,34	
13	6603747,01	406971,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,27	
14	6603745,41	406969,62	13 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	2,72	
15	6603740,44	406906,65	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	63,17	
16	6603763,46	406889,6	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	28,65	



# BEBYGGELSESPLAN FOR HOVDEHYTTA I BYKLE KOMMUNE.

## Bestemmelser

Dato:	17.02.02
Sist revidert: (i henhold til vedtak 19.09.02)	20.11.02
1. gangs behandling i sektorutval plan og utvikling:	24.06.02
Frist for høring og ettersyn:	23.08.02
2. gangs behandling i sektorutval plan og utvikling:	16.09.02
Godkjenning av utbyggingsavtale:	19.09.02

Bykle kommune,.....

.....

### 1. GENERELT

1.01 Det regulerte omriidet er vist med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:500, datert 17.02.02, sist revidert 19.09.02.

1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

<u>Byggeområder:</u>	(H1-H4)
Eksisterende bebyggelse	(H1)
Ny bebyggelse	(H2-H4)

Fellesområder for område H1-H4. (Privat, med 45gr. skravur)

Felles trafikkareal for H1-H4. (Tk, Tg)

(adkomst, parkering, gangvei)

Felles friområde/tun/lekeområde for H1 – H4 (F1-F3)

Friområder (Fr1)

### 2. BYGGEOMRÅDER (H)

Generelt H1 – H4

2.01 Områdene H1-H4 skal nyttes til formål bestemt i bebyggelsesplan

2.02 Bebyggelsen skal plasseres i samsvar med plankart.

Spesielle bestemmelser:

H1: (Eksisterende bebyggelse)

2.03 Eksisterende bebyggelse kan endres i samsvar med fellesbestemmelser i reguleringsplan etter godkjent byggesøknad.

2.04 **Service**del og fellesfasiliteter for **overnattingsstilbud** skal **fortrinnsvis** plasseres i denne bebyggelsen.

**H2a:**

2.05 Bebyggelsen i dette området kan ha en maks **mønehøyde** på 9,5 meter over ferdig **terreng**, og ha 2 etg + loft.

2.06 Ferdig **cotehsyde** 1. etg ska **være 784,0 – 784,5 m.o.h.**

2.07 Bygningene skal inneholde overnattingsenheter som kan nyttes til turistvirksomhet eller seksjoneres til selvstendige enheter **til privat formål**. Det tillates **å** seksjonere og selge alle enhetene i dette **området**.

**H2b:**

2.07 Bebyggelsen i dette området kan ha en maks **mønehøyde** på 9,5 meter over ferdig terreng, og ha 2 etg + loft.

2.08 Ferdig **cotehsyde** 1. etg ska **være 784,0 – 784,5 m.o.h.**

2.07 Bygningene skal inneholde overnattingsenheter som kan nyttes til turistvirksomhet eller seksjoneres til selvstendige enheter. Tre leiligheter i 1. etasje **på tilsammen 168 m2** tillates seksjonert og solgt **til privat formål**.

**H3:**

2.08 Ferdig **cotehøyde** 1. etg ca 789,0 **m.o.h.** Parkeringskjeller kan bygges under bebyggelsen og **tilgrensende uteområde** som vist **på plankart**. Parkeringskjelleren kan bygges i **nabogrensen** mot nord.

2.09 Bygningene skal inneholde overnattingsenheter som kan nyttes til turistvirksomhet eller seksjoneres til selvstendige enheter. **Alle** enhetene i dette **området** tillates seksjonert og solgt **til privat formål**. En **leilighet** i underetasjen i det **østligste** bygget **forutsettes brukt til turistvirksomhet**.

**H4:**

2.10 Bygningene skal inneholde overnattingsenheter som skal nyttes til turistvirksomhet.

### 3. FELLESOMRÅDER (privat):

3.01 Områdene i planen er vist med **skråskravur (45gr.)**

3.02 Felles **adkomstvei**, parkering Tk og **gangvei Tg** (for område H1-H4) **skal etableres i samsvar med planen**.

3.03 I **forbindelse** med opparbeidelse av parkering **ved** hovedadkomsten til Hovdehytta, skal man legge vekt **på å** beplante og skjerme mot kapellet.

- 3.04 Felles friområde/tun/lekeområde , F1-F3 (for område H1-H4) skal etableres i samsvar med planen.
- 3.05 Ved etablering av uteservering i område F1, skal det legges spesiell vekt på avskjerming mot kapellet.

#### 4. FRIAREALER:

##### Frl:

- 4.01 Området er offentlig fri-areal.
- 4.02 De deler av friarealet som under utbygging av H2a, H2b og H3 berøres (på grunn av byggeprosessen eller planlagt senket førsteetasjenivå), skal tilbakeføres/arronderes og beplantes med naturlig vegetasjon. Det antas at ca tre meter av totalavstanden på 20 meter ned til lysløypa kan bli berørt. Utbygger skal i størst mulig grad organisere byggeprosessen på en slik måte at Frl ikke blir berørt.









# 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”*

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret 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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Hovdebruvegen 4, 4755 HOVDEN I SETESDAL

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

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

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

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

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

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



**SØRMEGLEREN**

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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