

Hovdebruvegen 4

Hovden i setesdal – Bykle



Prisantydning: **kr 2 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Balkong.



Balkong

Området
Hovden i setesdal

Adresse
Hovdebruvegen 4

Prisantydning
kr 2 990 000,-

Omkostninger: **kr 91 220,-**
Totalpris: **kr 3 081 220,-**
Kommunaleavgifter: **kr 11 353,-**
Fellesutgifter: **kr 1 633,-**
Formuesverdi: **kr 822 000,-**

Primærrom: 60 m²
Bruksareal: 60 m²

Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 2006
Soverom: 3
Rom: 4
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Fellestomt
Tomteareal: 8417 m²



Kristian Lossius
Eiendomsmegler

90 89 59 07
kristian@sormegleren.no

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



SØRMEGLEREN

HOVDEBRUVEGEN 4

OM EIENDOMMEN

STANDARD

Sørmegleren ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Hovdebruvegen 4!

En nyere oppusset leilighet beliggende i 2. etg. Rett ved sentrum og skiløypa. Leiligheten er pusset opp med nye overflater og nytt kjøkken. Utgang til balkong med sol og utsikt. Garasje og bod i kjeller.

Leiligheten er perfekt for deg som ønsker å ha det enkelt på fjellet.

Planløsning: Gang/entrè, lys og romslig stue med god plass til både spisebord og sofagruppe. Godt med vindusflater som gir lys inn i stua samt en nydelig utsikt mot bakken. Fra stuen er det utgang til balkong med formiddagssol og utsikt. Nyere kjøkken med matt sorte fronter. Medfølger integrerte hvitevarer som ovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Bad med fliser på gulv. Badet har varmekabler, dusjkabinett, toalett og servant med underskuffer. Videre har leiligheten 3 soverom.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 60 kvm, Bruksareal: 60 kvm

P-rom inkl: Gang, 3 stk. soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

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

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2006 i følge Bykle kommune.

OPPVARMING

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

DIVERSE

Eiendommen er 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 2022 var kr. 3735,-. Avgiften justeres hvert år tilsvarende endringen i pengeverdien (KPI).

TILSTANDSRAPPORT

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Daniel Knudsen den 08.05.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs overordnede faglige vurdering: "Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten."

Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 eller 3.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Kun byttet dusjkabinett selg.

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ikke annet enn at man har koblet på dusj og vask/vaskemaskin på kjøkken når man oppgraderte.

- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Far som er tidligere tømmer har lagt gulv, vegger etc.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Se vedlagt kart på høyre side i Finn-annonsen.

BELIGGENHET

Leiligheten ligger rett ved oppkjørte langrenns og lysløype, skøytebane og badeland. Gangavstand til alle Hovdens fasiliteter, som alpinanlegg, matvarebutikker, sportsbutikker, spisesteder, frisør, utesteder, interiørbutikk og andre butikker. Flotte opplevelser om sommeren. Et stort løypenett og flere turisthytter i området gjør fjellet lett tilgjengelig. Samt at nærområdet rundt leiligheten har mange fine bade og fiskeplasser.

TOMT

Areal: 8 417 kvm, Eierform: Fellestomt

PARKERING

Egen parkering i kjeller. Hovdehytta AS bekrefter at leiligheten eier 1 parkeringsplass i parkeringskjelleren i E-bygget. Plassen er merket med "privat parkering E10" og medfølger leiligheten ved salg.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

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.

REGULERINGSPLAN

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.

VEI / VANN / AVLØP

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

HEFTELSER / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 13830. Tinglyst: 26.08.2003.

Erklæring/avtale. Denne seksjonen har tilleggsdel - bygning.

Dagboknr.: 16199. Tinglyst: 25.09.2003. Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Knr:4222 Gnr:2 Bnr:11 Snr:1. Grunnavgift.

Med flere bestemmelser. Diverse påtegning tinglyst 22.09.2010 med dagboknr. 719651: Rettighetshaver er transportert til gnr. 2 bnr. 11 snr. 25 i Bykle kommune.

Dagboknr.: 19569. Tinglyst: 20.10.2004. Elektriske kraftlinjer. Rettighetshaver Agder Energi Nett AS.

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

Rettigheter som følger eiendommen:

Dagboknr.: 100349. Tinglyst: 26.02.1964. Best. om vannrett. Bestemmelse om vannledning

UTLEIE

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

ENERGIATTEST

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

KONSESJON

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

OM SAMEIET

HOVDEBRUVEGEN 4

HUSDYRHOLD

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

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

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

REGNSKAP OG VEDTEKTER

Vedtekter, 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.

FORRETNINGSFØRER

Fredrik Enge

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,-))

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

91 220,- (Omkostninger totalt)

3 081 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 11 353 pr. år

Beløpet er årsprognose for inneværende år. Fakturert beløp i 2022 var kr. 11 436,-

Inkluderer hytterenovasjon, vanngebyr, abonnement vann opptil 32 mm, kloakkgebyr og abonnement kloakk opptil 32 mm.

Eiendommen har vannmåler. Målestand pr. 19.12.22: 24800. Forbruk 2022: 1276. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt for denne eiendommen.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Det tilkommer en årlig grunnavgift fra Hovdehytta AS v/ Scott Nilsen. Grunnavgiften for 2022 var kr. 3735,-. Avgiften justeres hvert år tilsvarende endringen i pengeverdien (KPI).

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 633,- pr.mnd.

Felleskostnadene betales etterskuddsvis 1 gang i året, og faktureres fra Hovdehytta AS. Felleskostnader for 2022 utgjorde kr 19 600 (tilsvarende kr 1633,- i mnd.) Felleskostnadene etterfaktureres og baseres på de faktiske utgiftene. Det er derfor ikke mulig å angi et fast beløp. Hovdehytta opplyser at felleskostnadene stiger år for år, å det må forventes en økning i henhold til konsumprisindeksen på de vanlige utgiftene. Variabler kan forekomme, for eksempel på heis da denne til tider trenger reparasjon. Det er ikke planlagt noe spesielt vedlikehold kommende år.

Forretningsfører (Enge regnskap) opplyser at det ikke er planlagt større endringer i felleskostnader, men at en viss økning må påregnes i kommende år da bygningsmassen nå er 17 år og vedlikeholdskostnadene derfor vil øke. Felleskostnadene avregnes årlig da innbyrdes fordeling seksjonene imellom varierer.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

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

FORMUESVERDI

Kr. 822 000,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Hovdebruvegen 4, Gnr. 2 Bnr. 11 Snr. 77 i Bykle kommune. Sameiebrøk: 6/647

BOLIGTYPE

Fritidseiendom

EIERFORM

Eierseksjon

SELGER

Thomas Ingebretsen
Marthe Landelius
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

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

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 90 89 59 07.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

BUDGIVNING

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

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som

HOVDEBRUVEGEN 4

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

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

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

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

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

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

næringsvirksomhet.

HVITVASKING

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

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

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

OPPGJØR

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

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

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

11-23-0144

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås

før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.
Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeplerens hjemmeside www.sormegleren.no/11-23-0144. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Kristian Lossius, tlf. 90 89 59 07

VEDERLAG

Digital grunnpakke (Kr.6 850)
Oppgjør (Kr.10 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (fast) (Kr.55 000)
Tilrettelegging (Kr.15 500)
Totalt kr. (Kr.88 835)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 14.08.2023



Leiligheten er pusset opp med nye overflater og nytt kjøkken.



Utgang til balkong med flott utsikt.



En nyere oppusset leilighet beliggende i 2. etg. rett ved sentrum og skiløypa.



Lys og romslig stue med god plass til både spisebord og sofagruppe.



Stuen er åpen mot kjøkken



Kjøkkenet med matt sorte fronter. Medfølger integrerte hvitevarer som ovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.



Soverom 1



Soverom 2



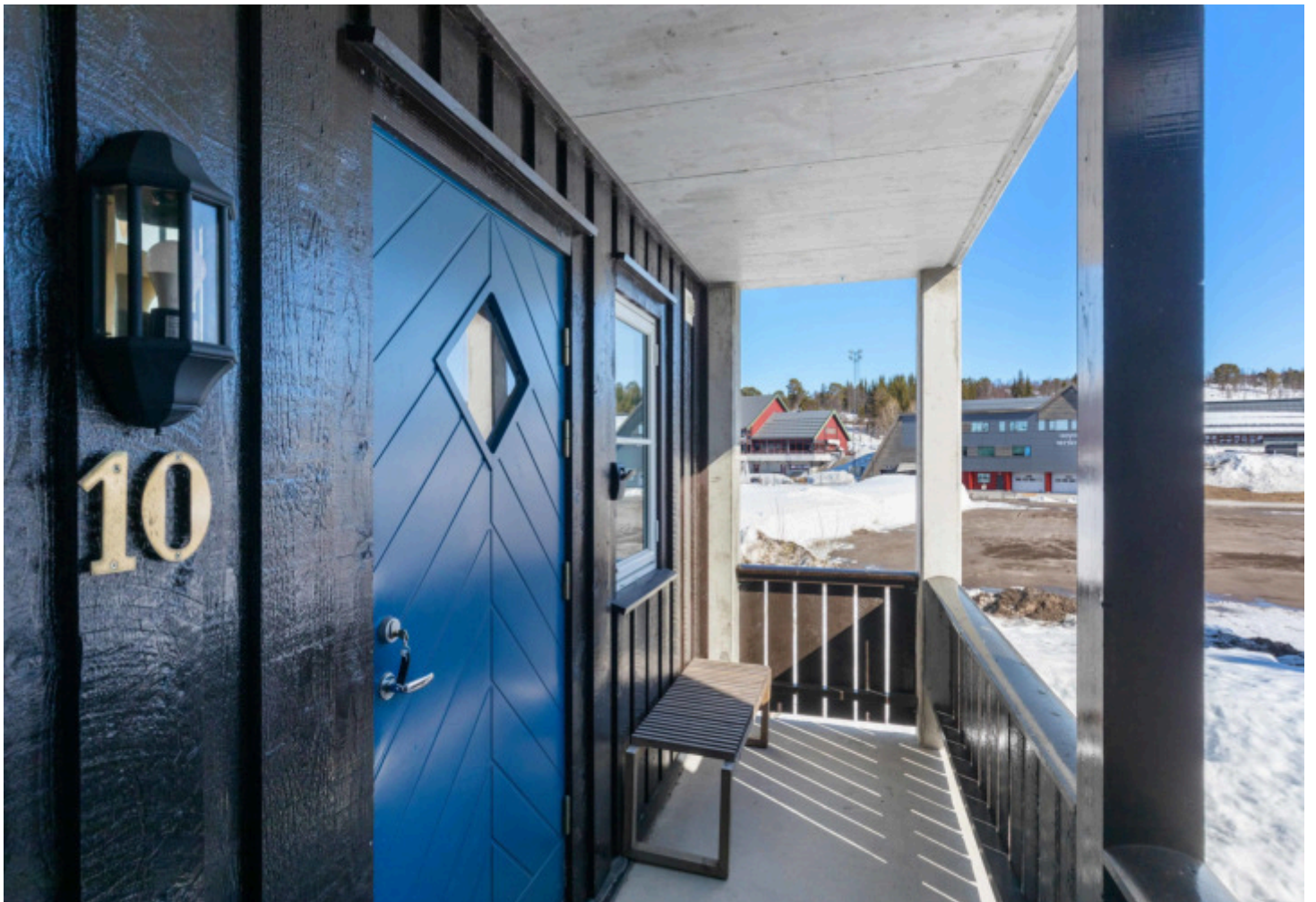
Soverom 3



Bad med varmekabler og fliser på gulv



Gang/entrè



Ved inngangsparti har man morgensol



Fasade



Garasjeplass samt bod i kjeller medfølger salget.



Hovdebruvegen 4

Høyde over havet

785 m



Offentlig transport

Hovden busstasjon Linje 101, 170	7 min 0.6 km
Flatastøyl Linje 170	12 min 1.1 km

Avstand til byer

Rjukan	2 t 1 min
Odda	2 t 2 min
Notodden	2 t 32 min
Skien	3 t 2 min
Kristiansand	3 t 4 min
Kongsberg	3 t 4 min
Porsgrunn	3 t 7 min

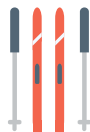
Ladepunkt for el-bil

Hovdetun, Bykle	4 min
Hovden	4 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 79 m
- 162 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

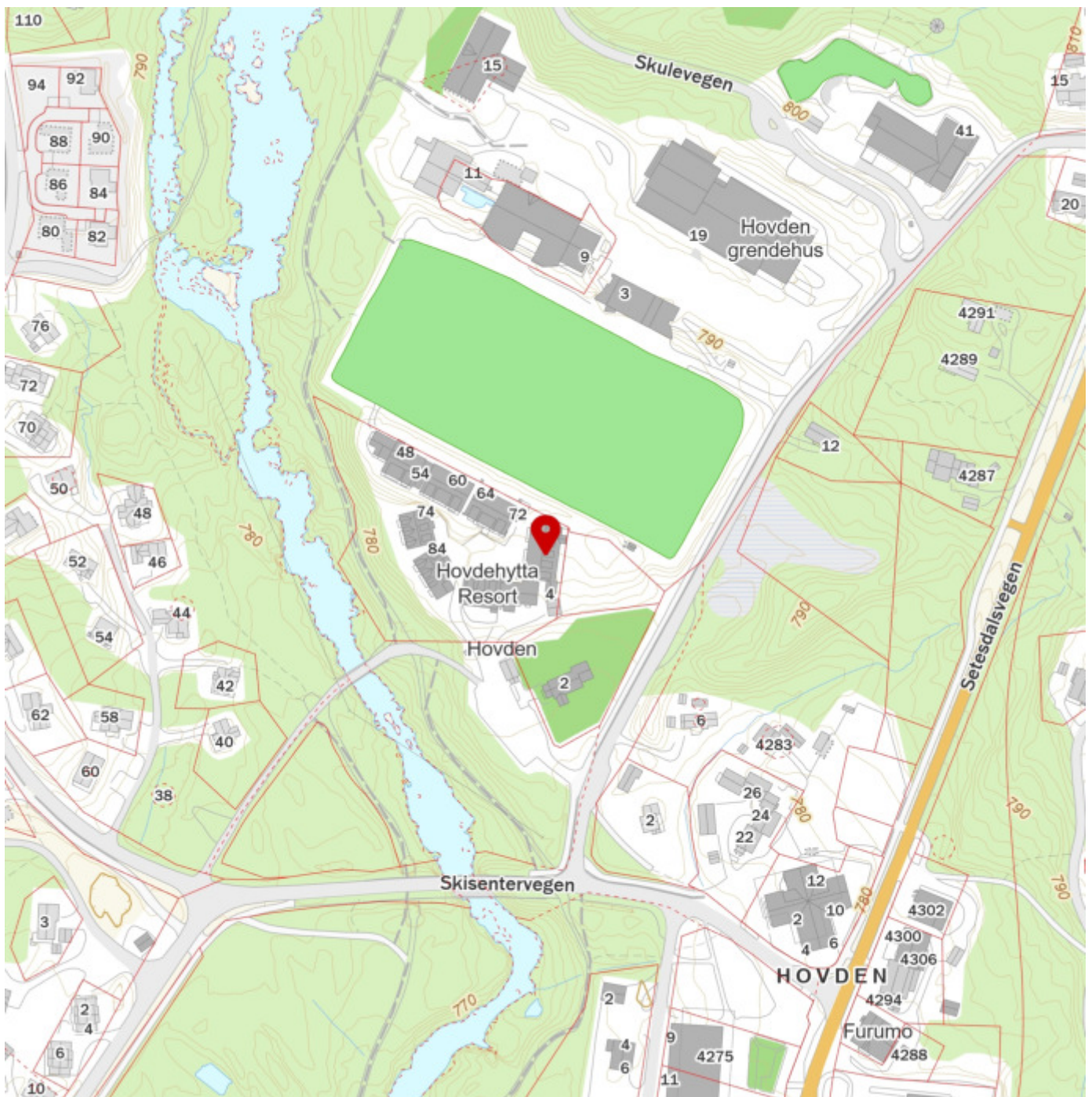
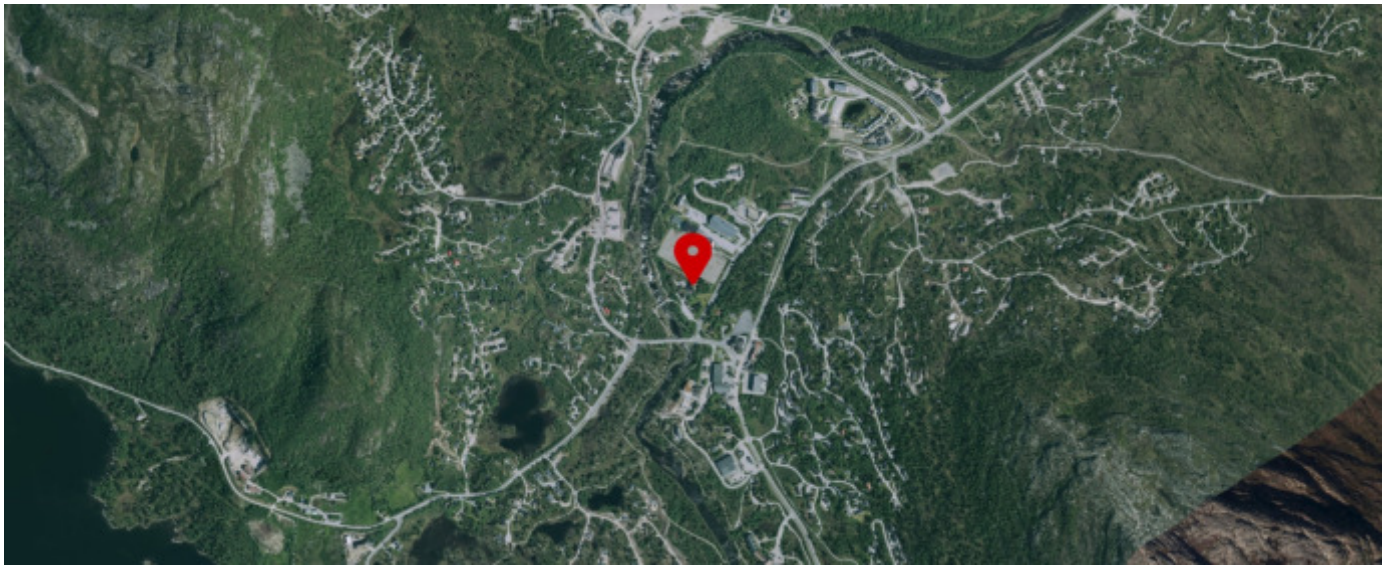
Skøytebane	4 min
Hovden Badeland	6 min
Rafting Hovden	16 min
Hovden Langrennsarena	21 min

Sport

Hovden idrettsplass Aktivitetshall, fotball	0.1 km
Fjellgardane nærmiljøanlegg Ballspill	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Hovden Søndagsåpent	4 min 0.4 km
Coop Extra Hovden Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km



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



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

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

...forts. neste side

Selgers initialer

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Sentrum	
Oppdragsnr.	
11230144	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Ingebretsen	Marthe Landelius

Gateadresse	
Hovdebruvegen 4	
Poststed	Postnr
Hovden i setesdal	4755

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Kun byttet dusjkabinett selg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ikke annet enn at man har koblet på dusj og vask/vaskemaskin på kjøkken når man oppgraderte

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Far som er tidligere tømrer har lagt gulv, vegger etc

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Ingebreetsen	d337e9c04ab83ca2bfb948 d8193ccab570fd1dec	03.05.2023 11:49:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Landelius	4ec5c109358c01dec17b7b7e 2296740f296e8f55	03.05.2023 13:40:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 11230144

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Hovdebruvegen 4
4755 Hovden i Setesdal
4222/2/11/77/0/0

Rapportdato

08.05.2023

TG 0		0
TG 1		8
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

HOVDEBRUVEGEN 4 - 4222/2/11/77/0/0

Befaring utført den 21.04.2023 av:

 Knudsen Takst



Daniel Knudsen
Knudsen Takst

Sertifisert takstmann

Malmveien 5b
4629 Kristiansand

+4745789199
Knudsentakst@outlook.com



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

HOVDEBRUVEGEN 4 - 4222/2/11/77/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Hovdebruvegen 4 , 4755, Hovden i Setesdal

Matrikkel: 4222/2/11/77/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2008

Hjemmelshaver(e): Thomas Ingebretsen, Marthe Landelius

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd trepanel. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Når de enkeltes elementer er utført er uvisst av takstmann.

Øvrig informasjon om oppdraget



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Noe arealavvik kan forekomme.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Primærrom 60 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 60 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Gang, 3 stk soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.		Beskrivelse sekundærrom	

Merknader om areal: Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014".



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

HOVDEBRUVEGEN 4 - 4222/2/11/77/0/0

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Det er blitt montert nytt kjøkken og nytt gulv er lagt i stue og soverom.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 2007 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 05.02.08.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punktering og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Trekarmsdør. 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostempler fra: 06.09.13

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Beskrivelse av våtrommets overflater

Malte fliser på gulv. Malte vegger med strietapet. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renoveret etter byggeår.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:**Membran, tettesjikt og sluk**

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Etablert sluk på gulv.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring via kjøkkeninnredning. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 1 

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

HOVDEBRUVEGEN 4 - 4222/2/11/77/0/0



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Vil anbefale å montere komfyrvakt.

Levetid:



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Varmtvannsbereder utilgjengelig for inspeksjon. Bygget inn permanent.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Bilde

Kommentar:

Innebygd bereder.



Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

I inngangsparti.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet. Det er ukjent for takstmann hva denne gjelder.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Usikkert. Da denne var utilgjengelig for inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Overflater gulv

Fliser i gang og bad. Laminat på soverom og stue.

Overflater vegg / himling

Panel på vegger, malt slett himling.

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Ja

Kommentar:

Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang.

Er det etablert lader for el-bil?

Nei



Bykle kommune

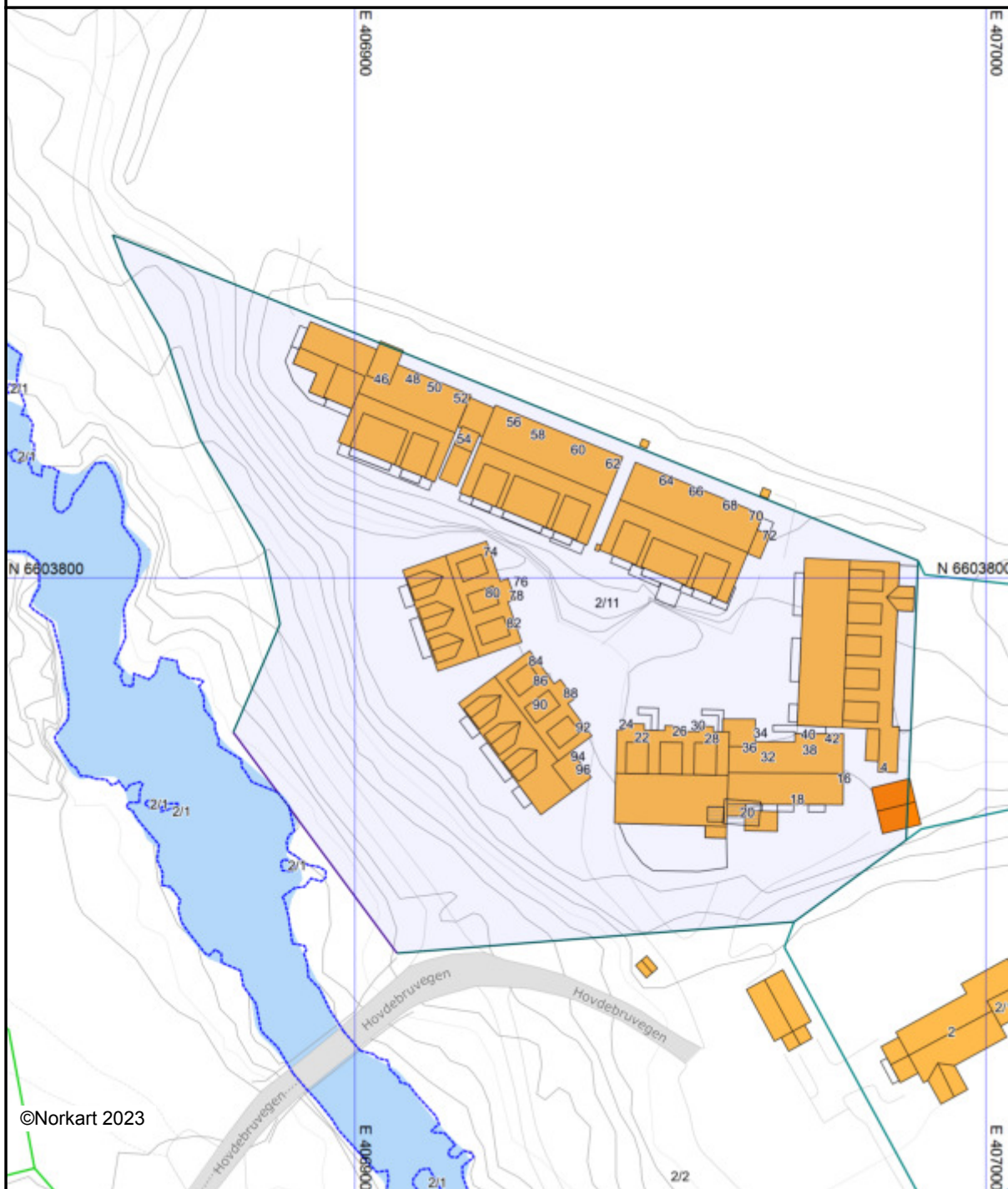
Grunnkart

Eiendom: 2/11/0/77
Adresse: Hovdebruvegen 4
Dato: 13.04.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



Bykle kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/11/0/77
Adresse: Hovdebruvegen 4
Dato: 13.04.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

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 sameiernes 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, garasjeplass og eventuell uteplass som er beskrevet i hans/- hennes kjøpekontrakt/salgsoppgave. 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 unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte seksjon 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 garasjeplass 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 bruksenhetenes areal. Det ytre vedlikehold besørges og bekostes av eierne etter vedtak i sameiemøte av seksjonene og fordeles etter andelenes størrelse i henhold til sameiebrøken.

Hver seksjonsinnehaver 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 sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper 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. Sameiereenes 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 forretningsførers 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. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameietmøtet 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 sameietmøte 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

Sameietmøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameietmøte er samtlige seksjonseiere. I sameietmøte 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 sameietmøte (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 innkallingen.

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 ekstrautgifter- 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 sameietmøtet 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 tvangsfullbyrdselslovens 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.

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) Utleiedelen 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.

Sameiet Hovdehytta – referat sameiermøte

Ordinært sameiermøte ble avholdt torsdag 6. april 2023 kl. 10:00 i lokalet til restaurant RusticO Hovden. 21 eierseksjoner var representert på møtet med 29 frammøtte personer. I tillegg hadde styreleder fått fullmakt til å stemme på vegne av en seksjonseier.

Sak 1 Valg av ordstyrer, referent, godkjenning av innkalling og én person til å underskrive protokoll sammen med ordstyrer.

Per Christian Omdal ble foreslått som ordstyrer, Jørn Kjetil Jacobsen som referent og Sveinung Søndervik Johnsen til å underskrive protokoll. Forslagene ble godkjent ved akklamasjon. Innkalling ble godkjent på samme vis.

Sak 2 Styrets regnskapsoversikt og styreberetning, behandling og godkjenning.

Årsberetningens viktigste punkter ble gjennomgått av ordstyrer. For regnskapet, som viser et underskudd på kr 151 246, ble de viktigste kostnadspostene kommentert.

Vedtak: Sameiermøtet godkjente styrets forslag til årsberetning og årsregnskap for 2022

Sak 3 Avgjørelse av ansvarsfrihet for styret:

Vedtak: Styret ble gitt ansvarsfrihet.

Sak 4 Styrets forslag til budsjett for 2023

Budsjett for 2023 er satt opp basert på de tall som foreligger for 2022 og de prisendringer som kan forventes. Ingen større, spesifiserte vedlikeholdsprosjekt er inkludert. Budsjettet inkluderer at innkalling for dekning av felleskostnader øker med kr 100 000, fra kr 600 000 til kr 700 000. Styret mener denne økningen er nødvendig for å unngå at sameiets økonomiske reserve reduseres ytterligere. Sameiet har de siste to årene hatt et samlet underskudd på kr 264 000 og egenkapital ved utgangen av 2022 på kr 270 000 betyr en reserve på ca kr 5 000/leilighet. Styret mener det ikke er forsvarlig om denne reserven synker ytterligere og foreslår et budsjett som viser et lite overskudd (kr 26 000) for 2023.

En av de største kostnadsøkningene gjelder forsikringspremier og det ble litt diskusjon omkring brannsikring i bygningene. Sameiet har ansvar for brannvarsling i fellesrom mens den enkelte seksjonseier har ansvar for brannsikring og brannvarsling i egen leilighet. Styret ble oppfordret til å undersøke om en eventuell bedret brannvarsling kunne ha en positiv innvirkning på forsikringspremie. I tillegg ble styret bedt om å gjennomføre, gjennom utsendelse fra forretningsfører, en årlig påminnelse om seksjonseierens ansvar for å forebygge brann- og vannskade. Inkludert her må være en påminnelse om skifte av batterier i røykvarslere og skifte av røykvarslere som har nådd anbefalt levetid.

Vedtak: Styrets forslag til årsbudsjett for 2023 ble vedtatt

Sak 5 Valg:

Styret har i perioden bestått av Per Christian Omdahl, leder (tar ikke gjenvalg), Lars Audun Kjelby (tar ikke gjenvalg), Silje Skeivoll (ikke på valg), Jørn Kjetil Jacobsen (ikke på valg) og Sveinung Søndervik Johnsen (varamedlem). Valgkomiteén foreslår Arne Hallandvik og Rune Tjoland som nye styremedlemmer. Det foreslås gjenvalg på sittende valgkomité med Sveinung Søndervik Johnsen og Rolf Arthur Holth. Revisjonsfirma Omsland AS var foreslått gjenvalgt med honorar som dekkes etter regning

Vedtak: Forslagene vedrørende styre, valgkomité og revisor ble vedtatt og styret ble gitt fullmakt til selv å velge sin leder.

Dette innebærer at styret består av Silje Skeivoll, Jørn Kjetil Jacobsen, Arne Hallandvik, Rune Tjoland og Sveinung Søndervik Johnsen (varamedlem).

Sak 6 Søknad om utvidelse av sameieseksjonene 21 (bygg B) og 26 (bygg A)

Marianne Ween og Bjørn Skeie, eier av seksjon 21 (bygg B) og Kirsti Krauss og Torbjørn Skaar, eier av seksjon 26 (bygg A), ber om godkjenning fra Sameiet Hovdehytta for utvidelse av sine bruksenheter. Torbjørn Skaar presenterte planene som innebærer at søkerne vil benytte fellesarealet mellom bygg A og B for bygging av påbygg som vil være på ca 10 m² hver, trukket tilbake fra fasaden mot sørvest. Påbyggene sies å ikke ha noen negativ innvirkning for resten av sameiet med hensyn på sol og utsikt og det vil fortsatt være passasje mellom bygg A og B med samme avstand som det er i dag mellom bygg A og eksisterende pumpehus. Tone Mosberg informerte årsmøtet om at eierne av seksjon 28 (bygg A) vil gjennomføre tilsvarende påbygg dersom det blir godkjent.

Seksjonseier Rolf Holth hadde sterk innvending basert på en rekke forhold som så langt ikke hadde blitt avklart. Han etterlyste planens forhold til reguleringsplanens utnyttelsesgrad, forhold til eierseksjonslovgivningen, økonomisk kompensasjon for bruk av fellesareal samt forhold til estetikk og branntekniske forhold. Etter en del diskusjon omkring saken, ble de to opprinnelige forslagene til vedtak lagt bort og i stedet ble det gjort vedtak om utsettelse inntil søkerne har fått utført en konsekvensanalyse ut fra de forhold som er nevnt foran.

Vedtak: Saken vurderes å ikke være tilstrekkelig klarlagt. Årsmøtet avventer konsekvensanalyse før sameiet tar stilling til endelig beslutning i et ekstraordinært sameiermøte.

Avslutningsvis, etter den formelle delen, var det tid for informasjon og synspunkter relatert til aktuelle saker.

Søknaden om omgjøring av restaurant til leiligheter har blitt avvist og Hovdehytta AS har også fått kritikk fra Bykle kommune for verandautvidelse. Årsmøtet oppfordret styret til å forfølge saken.

Ladesystemet virker bra og har vist seg å ha god kapasitet. Antall brukere kan øke en god del uten at utvidelse av strømforsyning er nødvendig.

Vedtektenes bestemmelser om utvendige endringer ble etterlyst og selv om alle har mottatt en kopi av vedtektene ved overtagelse av eierseksjon, ble det foreslått at kopi av vedtektene skulle sendes ut til samtlige seksjonseiere.

Betaling av grunnbyrde/grunnavgift har snart foregått i 20 år og styret ble oppfordret å utrede avvikling/innløsning av denne.

En diskusjon om utvendig belysning fikk ingen konklusjon.

Møtet ble avsluttet kl 1130.



Per Christian Omdal
Ordstyrer



Sveinung Søndervik Johnsen

Sameiet Hovdehytta

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Virksomhet og lokalisering:

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

Driften i 2022:

Styrets hovedoppgave er å ivareta sameiernes interesser. Det er avholdt 4 styremøter siden forrige årsmøte. I 2022 har det ikke vært gjennomført noen større prosjekter.

Dugnad ble arrangert i juni og i høstferien. Oppslutningen er bra og viktig opprydding blir gjort for å holde fellesområdene i orden.

Driften viser et underskudd på kr. 151246. Det er styrets mening at regnskapet ellers gir et riktig bilde av sameiets økonomiske stilling pr. 31.12.2022. Egenkapitalen utgjør kroner 269.651. Det fremmes derfor et forslag til årsmøtet om å øke eierinnbetalingene fra kroner 600.000 til kroner 700.000.

Kristiansand 28. mars 2023

Per Christian Omdahl
Styremedlem
(Sign)

Silje Skeivoll
Styremedlem
(Sign)

Jørn Jacobsen
Styremedlem
(Sign)

Lars Audun Kjelby
Styremedlem
(Sign)

Sameiet Hovdehytta

**ÅRSREGNSKAP
2022**

Sameiet Hovdehytta Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINTEKTER			
Innkrevd til dekning av felleskostander		600 287	503 234
Ekstra innkreving lading for el-bil		0	0
Avregnet felleskostnader bygg F		<u>-16 131</u>	<u>-13 425</u>
Sum driftsinntekter		<u>584 156</u>	<u>489 809</u>
DRIFTSKOSTNADER			
Styrehonorar/arbeidsgiveravgift	2	17 114	11 410
Vedlikehold og andre felleskostnader	3,4	<u>718 615</u>	<u>591 736</u>
Sum driftskostnader		<u>735 729</u>	<u>603 146</u>
Driftsresultat		<u>-151 573</u>	<u>-113 337</u>
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER			
Annen renteinntekt		<u>327</u>	<u>103</u>
Netto finansposter		<u>327</u>	<u>103</u>
Årsresultat	5	<u>-151 246</u>	<u>-113 234</u>
Overføringer og disponering av resultat:			
Overført fra (-) / til (+) annen EK	5	<u>-151 246</u>	<u>-113 234</u>
Sum disponert		<u><u>-151 246</u></u>	<u><u>-113 234</u></u>

Sameiet Hovdehytta

Balanse pr. 31.12

EIENDELER

	Note	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		162 369	74 701
Andre fordringer	6	2 456	7 611
Kontanter og bankinnskudd	7	232 692	396 900
Sum omløpsmidler		<u>397 517</u>	<u>479 212</u>
Sum eiendeler		<u>397 517</u>	<u>479 212</u>

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	269 651	420 897
Sum egenkapital		<u>269 651</u>	<u>420 897</u>
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		104 889	22 730
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	6	22 977	35 585
Sum kortsiktig gjeld		<u>127 866</u>	<u>58 315</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>397 517</u>	<u>479 212</u>

Kristiansand 28.mars 2023

Per Christian Omdal
Styrets leder
(Sign)

Silje Skeivoll
Styremedlem
(sign)

Jørn Kjetil Jacobsen
Styremedlem
(Sign)

Lars Audun Kjelby
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	2022	2021
Styrehonorar	25 000	10 000
Tilbakeført avsetning fra tidligere år.	-11 411	
Arbeidsgiveravgift	3 525	1 410
Sum	17 114	11 410

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

Note 3 Vedlikehold og andre felleskostnader

	2022	2021
Strøm felles måler 8021851	142 551	66 589
Refundert lading el-bil	-14 493	-1 392
Vannbåren varme bygg B, forbruk og service anlegg	84 964	37 064
Reparasjoner og vedlikehold bygninger	100 292	43 507
Heis - ink. telelinje	13 880	91 567
Brøyting	84 121	58 182
Vaktmestertjenester	2 438	
garageporter	3 330	33 900
Utvendig arealer vedlikhold		
Dugnad	37 984	36 137
Infrastruktur elbil-lading	1 188	1 188
Brannvarslingsanlegg - service/årskontroll	5 000	7 411
Revisjonshonorar	15 250	15 000
Honorar forretningsfører	63 010	60 865
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	3 010	0
Diverse kostnader		
Forsikringspremier	174 474	139 585
Styre- og sameiermøter	862	0
Bank og kortgebyrer / andre kostnader	751	2 133
Sum	718 612	591 736

Note 4 Honorarer**Revisor / Forretningsfører**

Det er utbetalt honorar til revisor med kroner 15 250 og til forretningsfører med kroner 63 010. Beløpene inkluderer biomkostninger og mva.

Note 5 Egenkapital

	Fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1.2022		420 897	420 897
Årets resultat		-151 246	-151 246
Egenkapital pr 31.12.2022	0	269 651	269 651

Note 6 Fordringer og gjeld

Pr. 31.12.2022 har ikke sameiet langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år og ikke kortsiktige fordringer med forfall senere enn ett år.

kortsiktig gjeld:	2022	2021
<i>Annen kortsiktig gjeld:</i>		
Avsatt styrehonorar		11 410
Avsetning driftskostnader		
Avregning driftskostnader bygg F	16 131	13 425
Forskuddsbetalte felleskostnader fra seksjonseier	6 846	10 749
Sum kortsiktig gjeld	22 977	35 584

Note 7 Bankinnskudd

Bundne innskudd (skattetrekk) utgjør: 8 963
Beløpet er tilstrekkelig til å dekke skyldig forskuddstrekk

	Budsjett 2022	Regnskap 2022	Budsjett 2023
<i>Inntekter</i>			
Innkrevning av felleskostnader	600 000	600 287	700 000
<i>Tilleggsinnkreving el-bil lading iht. årsmøtevedtak</i>		-16 131	
Avregnet felleskostnader Bygg F	600 000	584 156	700 000
 <i>Lønnskostnader</i>			
Honorar til styreleder	15 000	13 589	25 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	3 525	3 525
Sum Lønnskostnader	16 410	17 114	28 525
 <i>Driftskostnader</i>			
Strøm felles måler 8021851	75 000	142 551	110 000
- Herav viderefaktureres ladekostnader	-5 000	-14 493	-15 000
Vannbåren varme bygg B	40 000	84 964	65 000
 Utbedring bygningsmessig (div smårep)	100 000	102 730	50 000
Heis, drift og service	20 000	13 880	15 000
Brøyting	50 000	84 121	75 000
Garasjebelysning og garasjeporter	35 000	4 518	5 000
Dugnad	35 000	37 984	35 000
Brannvarslingsanlegg - årskontroll og service	20 000	5 000	10 000
Revisjonshonorar	15 000	15 250	18 000
Honorar Forretningsfører	62 000	63 010	67 500
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	3 000	3 010	3 000
Forsikringspremier	140 000	174 474	202 000
Styre- og sameiermøter	4 000	862	4 000
Bank og kortgebyrer / Diverse kostnader	1 000	751	1 000
	595 000	718 612	645 500
 Driftsresultat	-11 410	-151 570	25 975
 Renteinntekt	100		100
Årsresultat	-11 310	-151 570	26 075
 Egenkapital 31.12		269 651	295 726

Returernes 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.

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

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 981034104	Navn Hovdehytta A/S
	
Doknr: 13830 Tinglyst: 26.08.2003 Emb. 093 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Ideell andel 1/1	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾
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		77	N	6	B
6	N	5	B	24	N	9	B	42	B	6	B	60	B	6		78	N	6	B
7	N	5		25	N	9	B	43	B	6	B	61	B	6		79	N	6	B
8	N	6	B	26	B	6		44	B	6	B	62	B	6		80	N	6	B
9	N	6	B	27	B	6		45	B	6	B	63	B	7		81	N	6	B
10	N	6	B	28	B	6		46	B	6	B	64	B	6		82	N	6	B
11	N	5	B	29	B	9	B	47	B	6	B	65	B	6		83	N	6	B
12	N	5	B	30	B	9	B	48	B	6	B	66	B	6		84	N	6	B
13	N	5	B	31	B	9	B	49	B	6	B	67	B	6		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



Rett kopi bekreftes

hermed

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 leieme 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

Kristiansand
26.08.2003

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Scott
Scott Bernhard Wilby

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
registrert partner hvor sameiebrøken endres.)



8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ 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

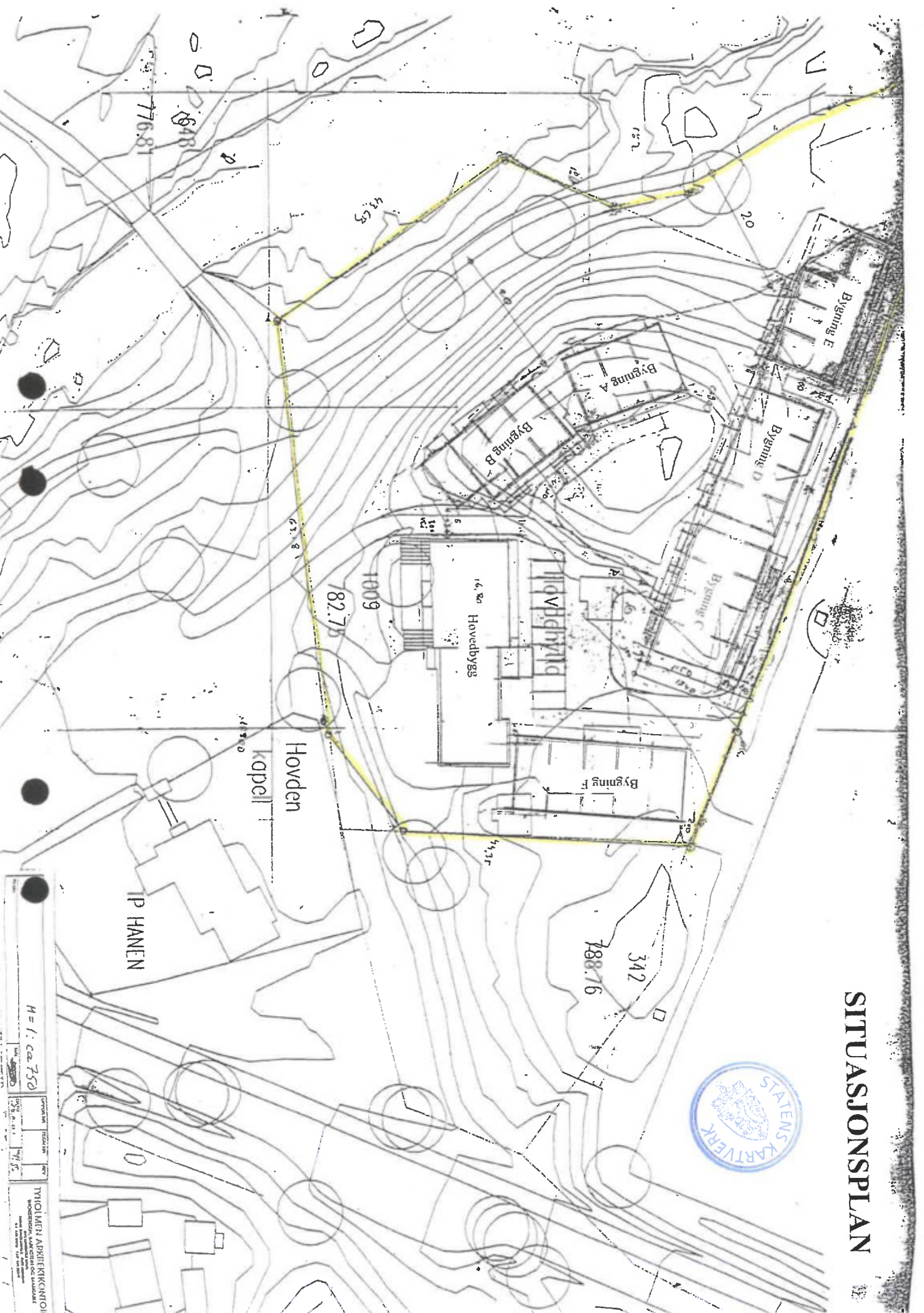
14 August 2003

BYKLE KOMMUNE
PLAN OG UTVIKLING

Sissel Balke



SITUASJONSPLAN





HOVEDINNTAS
BYGNING
PLAN 2 F

1:100

26.03.03

J.M.



Byggeskisse AS
4078 Sandnessjøen
Tlf: 75 55 55 55
E-post: info@byggeskisse.no



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Bjørg Vatnestrøm

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 07 67

Mob.: 979 94 263

bjorg.vatnestrom@sor.no

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

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



SPAREBANKEN SØR

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Hovdebruvegen 4, 4755 Hovden i setesdal

Gnr. 2 Bnr. 11 Snr. 77 i Bykle kommune

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

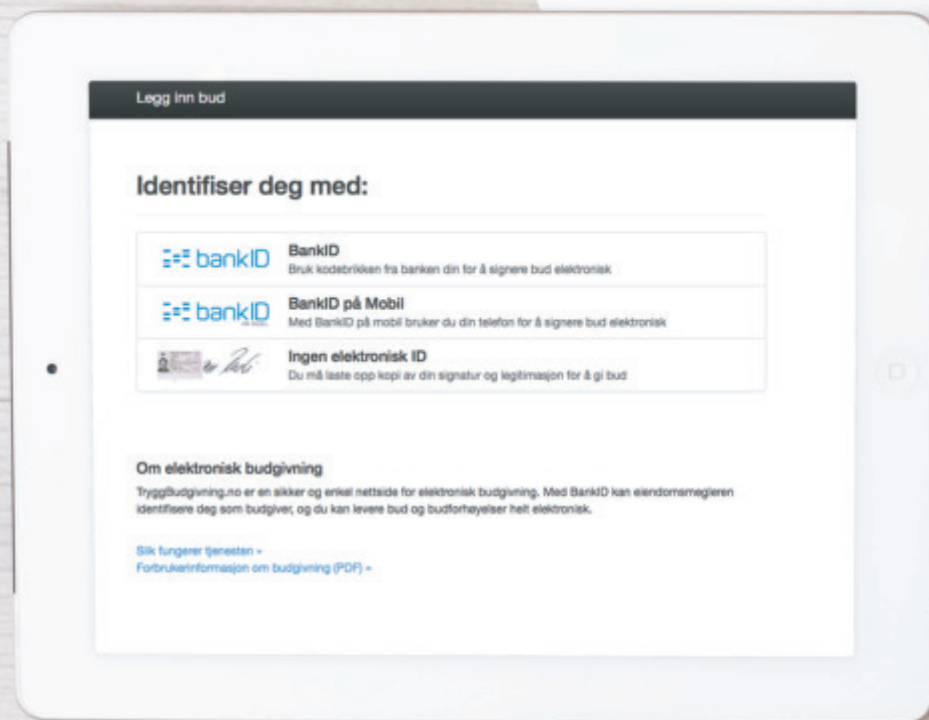
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KRISTIAN LOSSIUS | Eiendomsmegler | **90 89 59 07** | **kristian@sormegleren.no** |
KRISTIANSAND | Skippergata 10 | 38 02 22 22