

# Hagemovegen 4

Berdalsbru



Prisantydning: **kr 1 390 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Hytte med solrik og lun beliggenhet - veldig usjenert - stor tomt

## OMRÅDE

**Berdalsbru**

## ADRESSE

**Hagemovegen 4, 4754 BYKLE**

## Prisantydning

**kr 1 390 000,-**

Omkostninger: **kr 55 050,-**

Totalpris: **kr 1 445 050,-**

Kommunale avgifter: **kr 3 064,- per år**

---

BRA-i: 56 m<sup>2</sup>

BRA-e: 1 m<sup>2</sup>

BRA Total: 57 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1976

Soverom: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1160.1 m<sup>2</sup>



## Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

**928 06 323**

**janterje.halvorsen@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Setesdal**

Ljosheimvegen 1, 4735 Evje

99 56 40 40

sormegleren.no

# HAGEMOVEGEN 4

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 105 i Bykle kommune.

### Areal

BRA - i: 56 m<sup>2</sup>

BRA - e: 1 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 57 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Entre, stue, 2 soverom, bod, bad/stellerom uten vann.

BRA-e: 1 m<sup>2</sup> Toalettrom

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

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

- Tegninger viser større kjøkken. Deler av dette rommet er omgjort til større stellerom/bad (uten innlagt vann)

- Tegninger viser ikke utvendig utedo påbygg.

- Tegninger viser ikke entré slik det fremstår i dag.

- Tegninger viser 3 soverom. Et av disse var slått sammen til et større soverom, dvs. at hytten har 2 soverom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1160.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Hytten ligger naturlig til, nærmest på flatt terreng, med naturlig vegetasjon også omgitt av bergknauser steiner og skråninger. Eiet tomt!

### Beliggenhet

Hytta ligger fredelig til i rolig hytteområde. Området ligger ca. 15 km fra vinterparadis på Hovden.

Eiendommen har usjenert beliggenhet uten innsyn med gode solforhold. Det er flotte skiløyper i området.

Det oppkjøres løype fra Berdalsbu til Hovden hver vinter. På Hovden tilbys både alpinsenter, badeland, skiløyper og flotte turterreng, samt andre fasiliteter som dagligvarebutikker, vinmonopol, butikker og spisesteder. Hytta ligger i et område som er like flott på sommerstid som på vinterstid. Fine turområder, samt kort vei til badeplass, golfbane og fiskevann. Det er ca.15 km til Bykle sentrum med fasiliteter.

**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Lossius Takst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

UTVENDIG

Eldre hytte oppført i tre, bygd over pilarer som understøtter bjelkelag. Yttervegger har bindingsverk og takkonstruksjon i tre. Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning. Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler av tre besiktiget fra kaldt loft. Synlig undertak av taktro/fast dekke.

Taket er tekket med takshingel. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast og stål. Vinduer med karmen og rammer av tre med 2-lags glass hovedsakelig fra byggeår med unntak av et stuevindu med 3-lags isolerglass som er montert i 2014.

Ytterdør og balkongdør av tre.

Veranda/platting ut fra stuen og terrasse ved inngangsparti med terrassebord av tre.

INNVENDIG

Tregulv og panel på vegger og i takhimling. Profilerte tredører som innvendige dører.

KJØKKEN

Enkelt eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har ikke innlagt vann eller fastmonterte hvitevarer.

SPESIALROM

Eget rom med biotoalett "utedo" med inngang fra utvendig dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Hytten har vedovn tilkoblet elementpipe. Det er innlagt strøm i hytten. Hytten har ikke innlagt vann.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja! 4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.1.2 Årstall 2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet tak og takrenner.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Bykle Bygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja! Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort: Noen sprekker i furugulvet inne. Pilarene under hytta er reparert på av tidligere eier i 2018.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja! Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Sett litt muselort på utedo og på loft. Ikke sett inne i selve hytta.

**Innhold**

Fritidsboligen inneholder vindfang, bod, stue, kjøkken, vaskerom/stellerom uten vann, 2 soverom (opprinnelig 3 soverom) og toalettrom med biotoalett (utedo).

**Standard**

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lossius Takst AS, den 17.09.2024 og er gyldig i 1 år etter befaringsdato, 04.09.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Hytten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeper2

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

**TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:**

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Høydeforskjell målt på 2 m. lengde var stedvis over 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er heller ikke annen for ventilering i nærhet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det ble registrert betydelige skjevheter inne i hytten som kan relateres til sig i enkelte fundamenter.

**TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:**

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det gjøres oppmerksom på noe skjevheter i konstruksjon. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning. Det er lagt plast innvendig på uisolert yttervegg i bod. Det ble registrert symptom på aktivitet fra mus på loft. Dette er en indikasjon på at musetting i yttervegger ikke er tilstrekkelig tette.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det ble registrert svertesopp/fuktskjolder på undertak på kaldtloft og i bod. Eksakt årsak er ikke

kjent, men kan skyldes varmetap fra oppvarmet rom og kondensering. Det er stedvis begrenset tilrettelagt for lufting i gesimskasser. Dette er blant synlig i bod, der isolasjon er lagt tett mot undertak. Det ble noe registrert skjevheter i konstruksjon.

Utvendig > Vinduer: De fleste vinder er av eldre årgang ned noe preg av slitasje. Et av vinduene har sprekke i glass.

Utvendig > Dører: Dører bærer preg av noe slitasje og elde og er noe utette for trekk i overgang mellom svill/karm og dørbblad. Dørene har også noe justeringsbehov.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det gjøres oppmerksom på at terrassen ut fra stuen har noe sig/er skjev. Det er ikke montert rekkverk på terrassen der høydeforskjell er over 50 cm.

Fallunderlag er imidlertid forholdsvis mykt terreng. Konsekvensene vil derfor begrenses noe, derav ikke TG 3, men TG 2.

Utvendig > Utvendige trapper: Trapp har slitasje

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det mangler luftekanal med naturlig eller forsett avtrekk fra biotoalettet, eller annet avtrekk i rommet. Avviket medfører typisk "utedolukt" i rommet. Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er ikke tilrettelagt for lufting i oppholdsrom, utenom å åpne vinduer.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for el-anlegget. Dvs. at det er ukjent hvem som har utført arbeidet i boligen. Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/eltakstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en elkontroll.

**TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

Utvendig > Taktekking: Det ble registrert fuktskjolder og svertesopp på undertak i bod og på loft. Det kan ikke utelukkes at dette kan relateres til avvik/utetheter i taktekke.

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner fremstår med noe bøy, mulig etter is- og snømengder.

Innvendig > Radon: Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Pipe og ildsted: Noe sprekker/riss registrert i murpuss på pipe.

Innvendig > Innvendige dører: Enkelte dørblad står noe skjevt mot karm og må ettertrekkes ved lukking, eller tar i karm/svill.

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

Det er ingen hulltaking da det ikke er innlagt vann!

#### **Innbo og løsøre**

Hvitevarer som medfølger er; Kjøleskap.

Sofaer, stuebord og spisestue medfølger hytta.

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Nytt tak i 2014, reparert og satt mange nye påler under hytta i 2018. Hele hytta malt utvendig i 2024.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er ikke TV/internett, men det ligger fiber, vann og avløp til tomtegrensen.

#### **Parkering**

Parkering på egen eiendom.

#### **Forsikringselskap**

Tryg Forsikring, årspremie kr 2568,-

#### **Polisnummer**

8791275

#### **Radonmåling**

Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmåling.

## **ENERGI**

#### **Oppvarming**

Vedfyrt ovn i stue, samt elektriske panelovner i stue og soverom.

#### **Info strømforbruk**

Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strømkostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

Selger er usikker på strømforbruket her.

#### **Energikarakter**

G

#### **Energifarge**

Oransje

## **ØKONOMI**

#### **Kommunale avgifter**

Kr 3 064

#### **Kommunale avgifter år**

2023

---

**Info kommunale avgifter**

Inkludert i kommunale gebyrer for 2023 var feiing kr 410,80 og hytterrenovasjon kr 2 652,60.

**Formuesverdi sekundær**

Kr 465 709

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Årlig velavgift**

Kr 5 000

**Velforening**

Pliktet medlemskap i Hagemo Hyttevel. Velavgiften går til vedlikehold av vei og brøyting.

**Tilbud lånefinansiering**

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

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4222/3/105:

02.09.2024 - Dokumentnr: 1889274 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

03.12.1973 - Dokumentnr: 103196 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4222 Gnr:3 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 956067 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0941 Gnr:3 Bnr:105

25.01.1974 - Dokumentnr: 100265 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4222 Gnr:3 Bnr:5

Bestemmelse om vannrett

**Ferdigattest/brukstillatelse**

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

- Tegninger viser større kjøkken. Deler av dette rommet er omgjort til større stellerom/bad (uten innlagt vann)

- Tegninger viser ikke utvendig utedo påbygg.

- Tegninger viser ikke entré slik det fremstår i dag.

- Tegninger viser 3 soverom. Et av disse var slått sammen til et større soverom, dvs. at hytten har 2 soverom.

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

**Vei, vann og avløp**

Det er ikke innlagt vann, men på kjøkken er det en utslagsvask. Avløpsrør fra denne går videre til fritt terreng. Det er ikke krav om rensing av gråvann for hytter som ikke har innlagt vann.



Selger opplyser at vann og kloakk ligger klart i veien få meter fra hytta.

Selger opplyser også at det er privat vei, men usikker på kostnadene til vedlikehold av denne.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, tilhører reguleringsplan Hagemo, datert 11.04.2019. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

#### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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

Nei

#### **Kommentar konsesjon**

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

#### **Kommentar odelsrett**

Nei

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

### **Prisantydning**

Kr 1 390 000

### **Totalpris**

Kr 1 445 050

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 34 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 50 050,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse.

Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til kr 50 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, grunnpakke markedsføring kr 12.250,-

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

Totalt kr 90 550,00,- inkl. mva.

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

### **Selger**

Maria Victoria Wang

**Oppdragsanvarlig**

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

Sørmegleren AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1

4735 Evje

Tlf: 995 64 040

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

18.09.2024

---





















# Nabolagsprofil

Hagemovegen 4

## Høyde over havet

716 m



## Offentlig transport

 Berdalsbru 4 min   
Linje 170 0.3 km

## Avstand til byer

Rjukan	2 t 5 min 
Odda	2 t 13 min 
Notodden	2 t 38 min 
Kristiansand	2 t 50 min 
Sandnes	3 t 6 min 
Skien	3 t 7 min 
Stavanger	3 t 17 min 
Oslo	4 t 13 min 

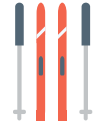
## Ladepunkt for el-bil

 Bykle Hotell	12 min 
 Hovden	14 min 

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.2 km



### Alpin





- Hovden Skisenter
- Kjøretid: 16 min
- Skitrek i anlegget: 9





## Aktiviteter

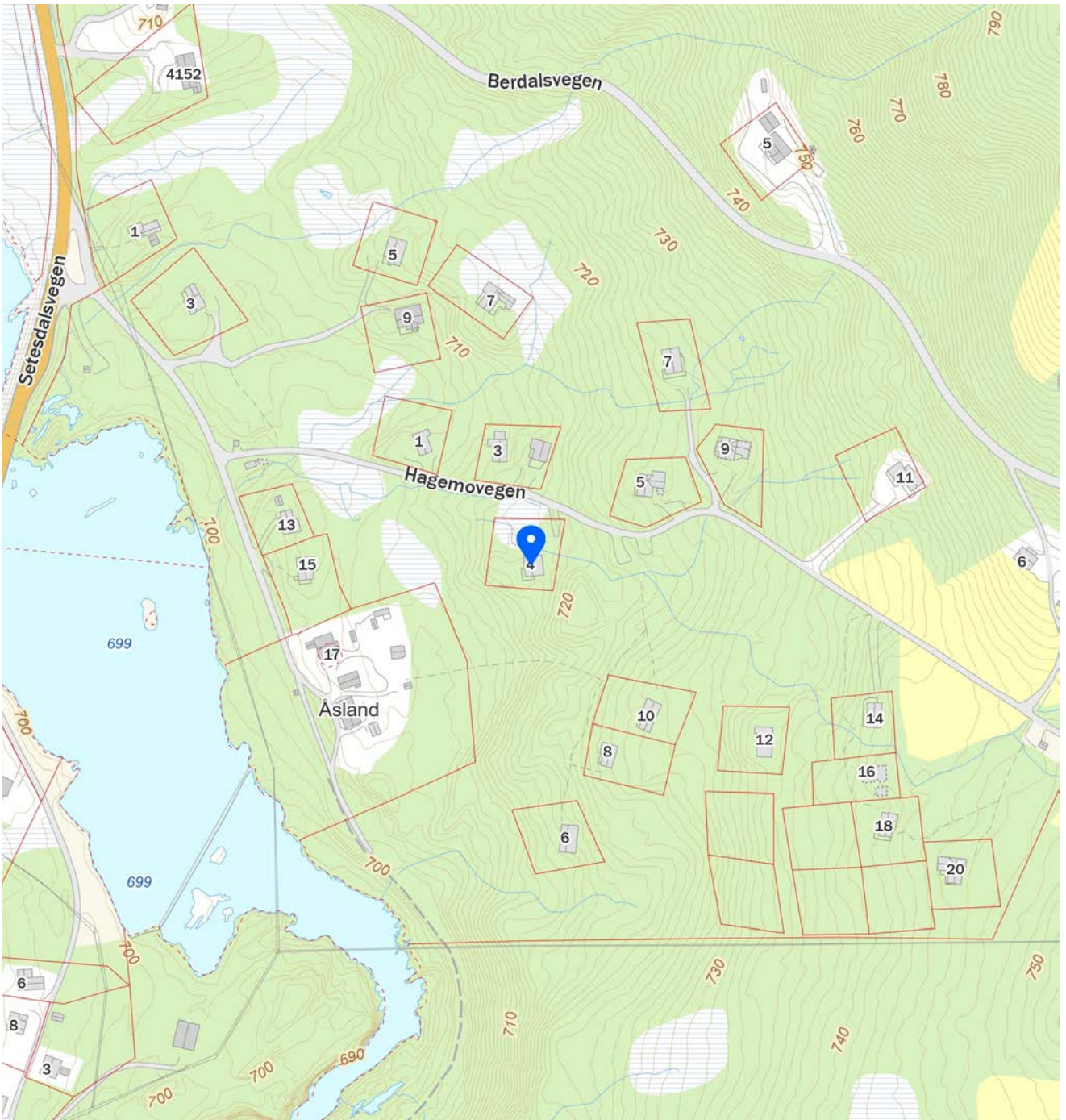
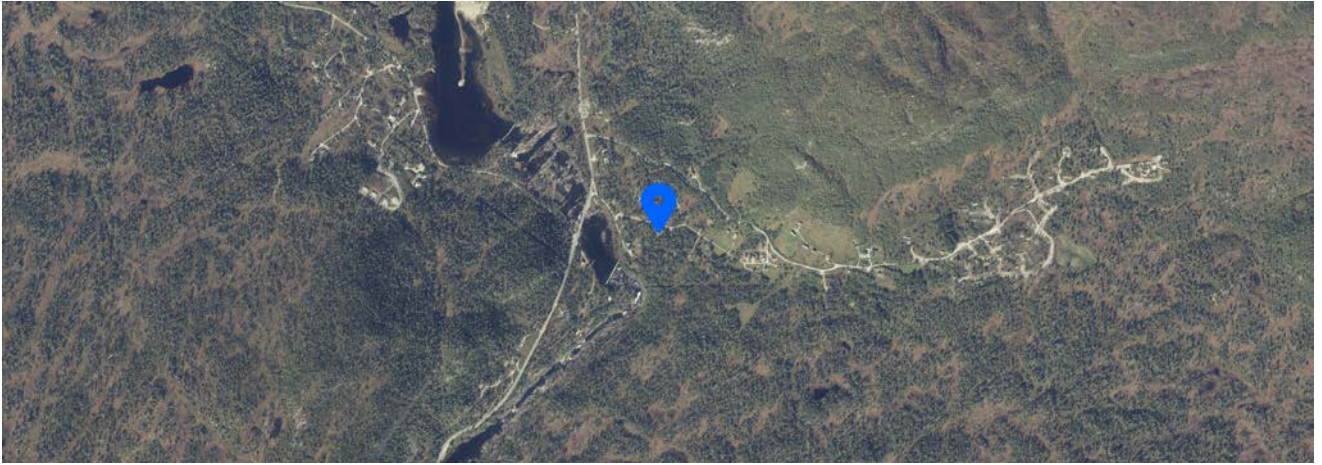
Hovden Golfklubb	9 min 
Skøytebane	15 min 
Hovden Badeland	15 min 
Byklestigen	16 min 
Hovden Langrennsarena	19 min 

## Sport

 Bykle barne- og ungdomsskole	12 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	12.1 km
 Hovden idrettsplass	15 min 
Aktivitetshall, fotball	15.5 km

## Dagligvare

Coop Prix Bykle	13 min 
Post i butikk, PostNord	12.9 km
Kiwi Hovden	14 min 
Søndagsåpent	15.1 km



# Egenerklæring

Hagemovegen 4, 4754 BYKLE

03 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Hagemovegen 4

Postadresse

Hagemovegen 4

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Har selv brukt hytta siden kjøpet.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Wang, Maria Victoria

## Forbehold

---

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





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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet tak og takrenner.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bykle Bygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei



8 Er det utført arbeid med drenering?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort



Ja, noen sprekker i furugulvet inne. Pilarene under hytta er reparert på av tidligere eier i 2018.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sett litt muselort på utedo og på loft. Ikke sett inne i selve hytta.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.



## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93990787**

# Egenerklærings skjema

Name: Wang, Maria Victoria      Date: 2024-09-03

Identification  
 Wang, Maria Victoria



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

## LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

, forts. neste side

Selgers uttale

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

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sofaer, stuebord og spisestue medfølger hytta

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---

Hillesand 14/9-24  
Sted/dato

*[Handwritten Signature]*  
Kjøpers signatur

\_\_\_\_\_  
Selgers signatur

# Tilstandsrapport

Hagemovegen 4, 4754 BYKLE

BYKLE kommune

gnr. 3, bnr. 105

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.09.2024

Rapportdato: 18.09.2024

Oppdragsnr.: 20811-1671

Referansenummer: PX1386

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av  
Sørlandstakst



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Om Lossius Takst AS

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

Vi tilbyr blant annet:

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

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



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## KONKLUSJON TILSTAND

Hytten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i påregnelig teknisk stand ut fra byggeår og referansegrunnlag (typen hytte uten innlagt vann). I hovedsak har hytten normal slitasje basert på alder, noe som vil si at det må påregnes enkelte tilstandssvekkelser som vil kunne kreve vedlikehold, utbedring og utskiftingstiltak på sikt eller i nær fremtid.

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

Hele rapporten må leses.

## Fritidsbolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre hytte oppført i tre, bygd over pilarer som understøtter bjelkelag. Yttervegger har bindingsverk og takkonstruksjon i tre. Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning. Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler av tre besiktiget fra kaldt loft. Synlig undertak av taktro/fast dekke.

Taket er tekket med takshingel. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast og stål.

Vinduer med karmen og rammer av tre med 2-lags glass hovedsakelig fra byggeår med unntak av et stuevindu med 3-lags isolerglass som er montert i 2014.

Ytterdør og balkongdør av tre.

Veranda/platting ut fra stuen og terrasse ved inngangsparti med terrassebord av tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tregulv og panel på vegger og i takhimling. Profilerte tredører som innvendige dører.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkelt eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har ikke innlagt vann eller fastmonterte hvitevarer.

### SPELALROM

[Gå til side](#)

Eget rom med biotoalett "utedo" med inngang fra utvendig dør.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytten har vedovn tilkoblet elementpipe.

Det er innlagt strøm i hytten.

Hytten har ikke innlagt vann.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

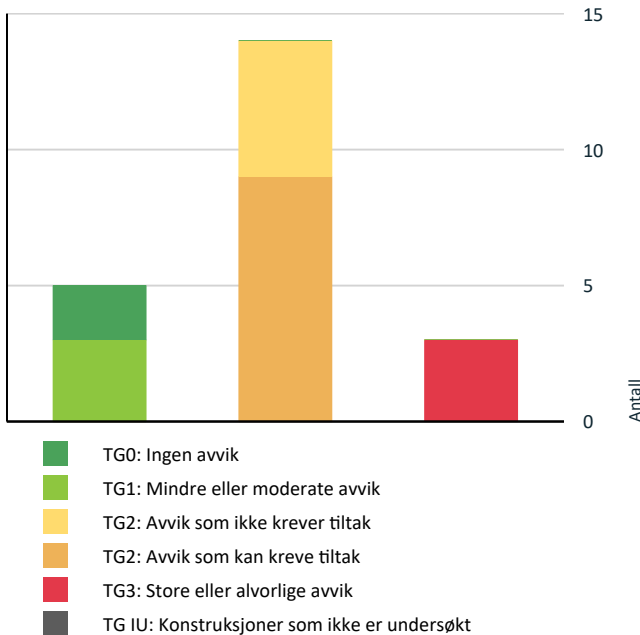
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
  - Tegninger viser større kjøkken. Deler av dette rommet er omgjort til større stellerom/bad (uten innlagt vann)
  - Tegninger viser ikke utvendig utedo påbygg.
  - Tegninger viser ikke entré slik det fremstår i dag.
  - Tegninger viser 3 soverom. Et av disse var slått sammen til et større soverom, dvs. at hytten har 2 soverom.

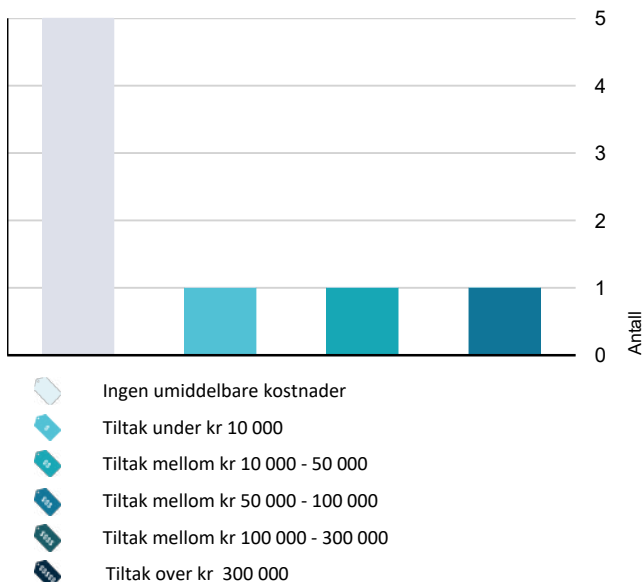
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 m. lengde var stedvis over 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



##### Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er heller ikke annen for ventilering i nærheten.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert betydelige skjevheter inne i hytten som kan relateres til sig i enkelte fundamenter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på noe skjevheter i konstruksjon.

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.

- Det er lagt plast innvendig på uisolert yttervegg i bod.

- Det ble registrert symptom på aktivitet fra mus på loft. Dette er en indikasjon på at musetetting i yttervegger ikke er tilstrekkelig tette.



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

- Det ble registrert svertesopp/fuktskjolder på undertak på kaldtloft og i bod. Eksakt årsak er ikke kjent, men kan skyldes varmetap fra oppvarmet rom og kondensering.

- Det er stedvis begrenset tilrettelagt for lufting i gesimskasser. Dette er blant synlig i bod, der isolasjon er lagt tett mot undertak.

- Det ble noe registrert skjevheter i konstruksjon.

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

Det er avvik:

- De fleste vinder er av eldre årgang ned noe preg av slitasje. Et av vinduene har sprekke i glass.

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

Det er avvik:

- Dører bærer preg av noe slitasje og elde og er noe utette for trekk i overgang mellom svill/karm og dørbblad. Dørene har også noe justeringsbehov.

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

Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at terrassen ut fra stuen har noe sig/er skjev.

- Det er ikke montert rekkverk på terrassen der høydeforskjell er over 50 cm. Fallunderlag er imidlertid forholdsvis mykt terreng. Konsekvensene vil derfor begrenses noe, derav ikke TG 3, men TG 2.

## ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Trapp har slitasje.

## ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler luftekanal med naturlig eller forsett avtrekk fra biotoalettet, eller annet avtrekk i rommet. Avviket medfører typisk "utedolukt" i rommet.

## ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke tilrettelagt for lufting i oppholdsrom, utenom å åpne vinduer.

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

- Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for el-anlegget. Dvs. at det er ukjent hvem som har utført arbeider i boligen.

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

- Det ble registrert fuktskjolder og svertesopp på undertak i bod og på loft. Det kan ikke utelukkes at dette kan relateres til avvik/utettheter i taktekke.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Takrenner fremstår med noe bøy, mulig etter is- og snømengder.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Noe sprekker/riss registrert i murpuss på pipe.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Enkelte dørbblad står noe skjevt mot karm og må ettertrekkes ved lukking, eller tar i karm/svill.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



## UTVENDIG

### TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takshingel. Vannbordsbeslag på takender/gavl. Selger opplyser at taktekke ble skiftet i 2014.

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

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det ble registrert fuktskjolder og svertesopp på undertak i bod og på loft. Det kan ikke utelukkes at dette kan relateres til avvik/utettheter i taktekke.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Mulig skjoldene skyldes tidligere utettheter. Ytterligere undersøkelser anbefales. Utbedring av soppdannelser er påregnelig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast og stål. Ukjent alder. Nedløpsvann føres videre til terreng.

Det er ikke snøfangere på taket. svak skrånet takvinkel og ru overflate på tekke vil normalt ivareta snøsikring.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Takrenner fremstår med noe bøy, mulig etter is- og snømengder.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vedlikehold og utbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning.

Kledningen fremstår jevnlig vedlikeholdt og i normal god stand.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det gjøres oppmerksom på noe skjevheter i konstruksjon.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.
- Det er lagt plast innvendig på uisolert yttervegg i bod.
- Det ble registrert symptom på aktivitet fra mus på loft. Dette er en indikasjon på at musetetting i yttervegger ikke er tilstrekkelig tette.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Helhetlig oppretting av hytten anbefales. Også omtalt i andre punkt som omhandler bjelkelag og fundamenter.
- Utbedring av lufting er ikke prekært, da det ikke ble registrert vesentlige skader som kan relateres til dette avviket, men ved en senere helhetlig utskifting av kledning, anbefales det montering av museband etc. som både ivaretar lufting, og som hindrer mus.
- Tiltak for å hindre mus å komme inn i veggkonstruksjon bør utføres.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler av tre besiktiget fra kaldt loft. Synlig undertak av taktro/fast dekke.

Det ble registrert svertesopp/fuktskjolder på undertak på kaldtloft og i bod. Eksakt årsak er ikke kjent, men ofte skyldes varmetap fra oppvarmet rom som medfører til kondensering og sopputvikling, eller manglende luftgjennomstrømning. I boden ble det registrert plast på vegg som ikke er isolert. Dette er en løsning som vil kunne medføre skade i rommet.

### Vurdering av avvik:

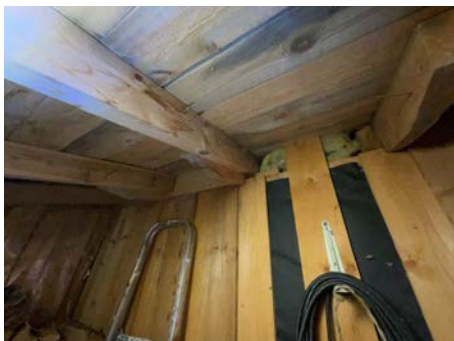
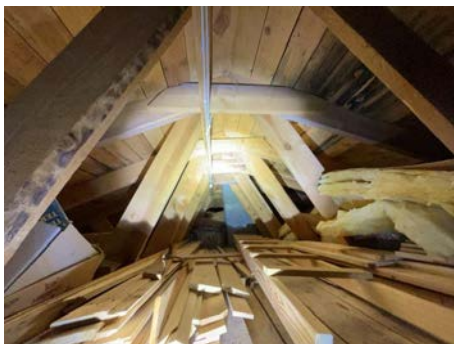
- Det er avvik:
- Det ble registrert svertesopp/fuktskjolder på undertak på kaldtloft og i bod. Eksakt årsak er ikke kjent, men kan skyldes varmetap fra oppvarmet rom og kondensering.
- Det er stedvis begrenset tilrettelagt for lufting i gesimskasser. Dette er blant synlig i bod, der isolasjon er lagt tett mot undertak.
- Det ble noe registrert skjevheter i konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes videre undersøkelser, utbedring av skader og årsak til skade.
- Oppretting av hytten er påregnelig. Tiltak må sees i sammenheng med hva som anbefales i punkt for "etasjeskille/bjelkelag" og "grunnmur og fundamenter".



# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Vinduer med karm og rammer av tre med 2-lags glass hovedsakelig fra byggeår med unntak av et stuevindu med 3-lags isolerglass som er montert i 2014.

Vindu fra 2014, TG 1.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - De fleste vinder er av eldre årgang ned noe preg av slitasje. Et av vinduene har sprekke i glass.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Alder og slitasje tilsier at det må kunne forventes at vinduer er en del av det fremtidige vedlikeholdsbehovet. Det er påregnelig med utskifting av glass med sprekke.

## TG 2 Dører

Ytterdør og balkongdør av tre fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

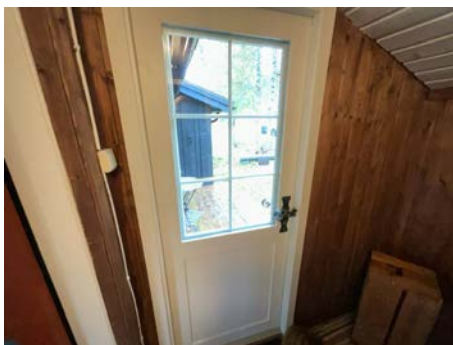
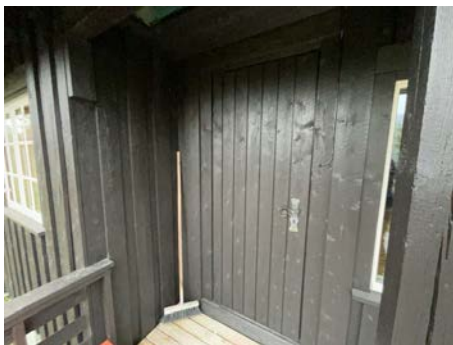
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Dører bærer preg av noe slitasje og elde og er noe utette for trekk i overgang mellom svill/karm og dørblad. Dørene har også noe justeringsbehov.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Veranda/platting ut fra stuen og terrasse ved inngangsparti med terrassebord av tre.

Nyere terrasse ved inngangsparti. TG 1.

Terrassebord fremstår ubehandlet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at terrassen ut fra stuen har noe sig/er skjev.

- Det er ikke montert rekkverk på terrassen der høydeforskjell er over 50 cm. Fallunderlag er imidlertid forholdsvis mykt terreng. Konsekvensene vil derfor begrenses noe, derav ikke TG 3, men TG 2.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppretting er påregnelig.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

Trapp ned fra platting.

### Vurdering av avvik:

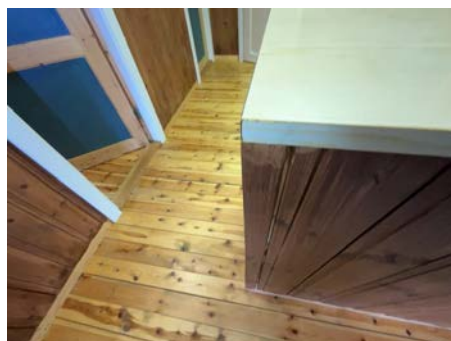
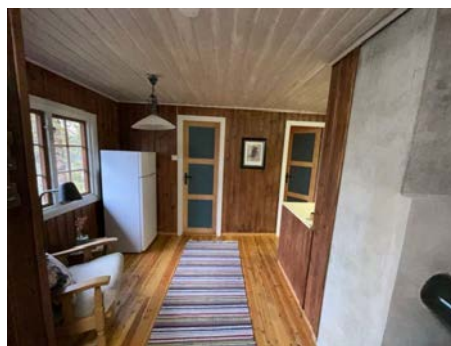
- Det er avvik:

- Trapp har slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er påregnelig med utbedring/utskifting på sikt.



## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Tregulv og panel på vegger og i takhimling.

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

Det ble registrert stedvis noe slitasje i bruksbelastede områder.



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/bjelkelag av tre.

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

# Tilstandsrapport

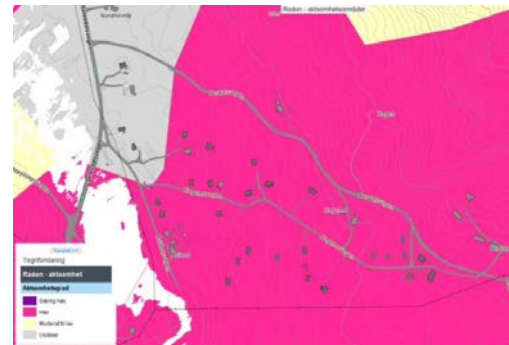
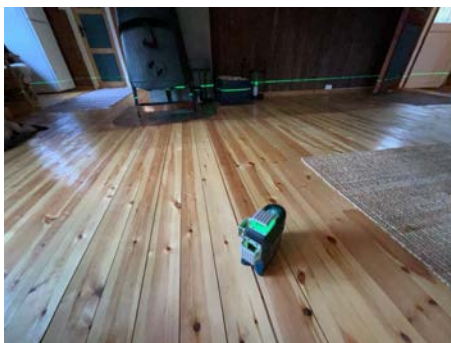
## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Høydeforskjell målt på 2 m. lengde var stedvis over 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - En helhetlig oppretting av hytten er påregnelig.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Pipe og ildsted

Hytten har vedovn tilkoblet elementpipe. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe er i hovedsak, OK, men enkelte små sprekker/riss registrert.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Noe sprekker/riss registrert i murpuss på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Pipen bør holdes under oppsyn for eventuell videreutvikling av sprekke. Slik sprekke fremstår i dag ansees denne kun som et estetisk avvik. For ytterligere teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Radon

Vedr. radon.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Generelt har hytter med god gjennomlufting under bjelkelag/gulv normalt lite aktsomhet av radonstråling. Radonmåling anbefales likevel utført, men er ikke et krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## Annet - Stellerom/vask

Til opplysning.

Et av rommene i hytten har vaskefat og dusjkabinett uten vann tilkobling. Da rommet ikke har innlagt vann eller har sluk, ansees ikke rommet som et våtrom, og vurderes ikke videre.

TG settes ikke, kun til opplysning.

## TG 2 Innvendige dører

Profilerte tredører som innvendige dører.

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

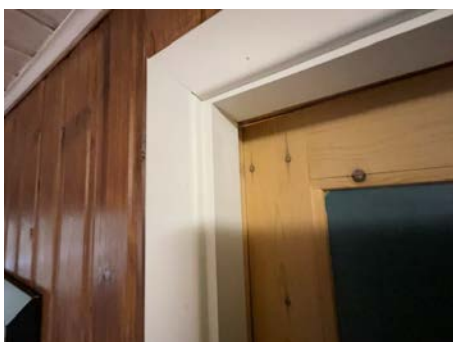
- Enkelte dørblad står noe skjevt mot karm og må ettertrekkes ved lukking, eller tar i karm/svill.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Justering av dører som tar i karm, eller som står skjevt må kunne forventes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning i tre fra byggeår med glatte fronter. Benkeplate av laminat.

Kjøkkenet har ikke innlagt vann eller fastmonterte hvitevarer dvs. at den ikke har bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken etter dagens standard.

TG 1 gis for tilstand for overflater ut fra referansegrunnlaget "kjøkken uten innlagt vann".



### ETASJE > KJØKKEN

## TG 3 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Det er ikke avtrekk fra koke- /stegesone.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.  
Det er heller ikke annen for ventilering i nærhet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Avtrekksvifte må påregnes montert.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

Hytten har rom med biotoalett "utedo".

Do, kammer/tank er mulig fra opprinnelig byggeår, og vil ha normal slitasje deretter. Ikke videre vurdert/kontrollert. Henviser til selger for ytterligere informasjon.

Jevnlig tømming må påregnes ihht. bruksintervall.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler luftekanal med naturlig eller forsett avtrekk fra biotoalettet, eller annet avtrekk i rommet. Avviket medfører typisk "utedolukt" i rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er påregnelig med etablering av avtrekk.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Hytten har ikke innlagt vann, kun til informasjon, TG settes ikke.

### Avløpsrør

Til opplysning:

Hytten har ikke innlagt vann. Kjøkkenet har likevel en utslagsvask. Avløpsrør fra denne går videre til fritt terreng. Det er ikke krav om rensing av gråvann for hytter som ikke har innlagt vann.

Ikke videre vurdert, TG settes ikke.

#### Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon fra eventuelle utettheter i konstruksjon eller ved å åpne vinduer.

Ikke unormalt for eldre fritidsboliger med størrelse under 150 kvm.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke tilrettelagt for lufting i oppholdsrom, utenom å åpne vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

#### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

- Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for el-anlegget. Dvs. at det er ukjent hvem som har utført arbeider i boligen.

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

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Historikk på el-anlegget foreligger ikke.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent Historikk på el-anlegget foreligger ikke.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.**
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent - Det er ikke opplyst om dette.**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Generelt anbefales det el-kontroll av eldre anlegg eller el-anlegg som mangler samsvarserklæring.**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

# Tilstandsrapport

år?

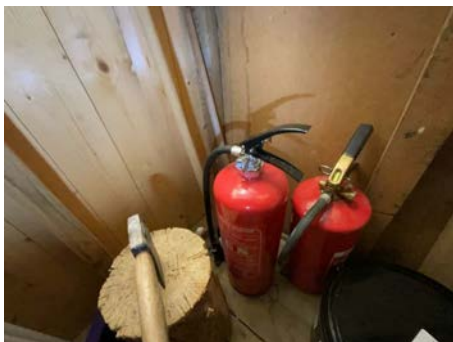
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Hytten er plassert naturlig i terrenget. Synlige masser under hytten av stein, jord, sand og morene. Området rundt hytten er omgitt av naturlig vegetasjon.

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

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Område under hytten består av grunn av fjell, jord, sann og morene, tilsynelatende drenerende masser.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik vedr. dreneringsforhold rundt hytten.





# Tilstandsrapport



## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Hytten står på påler/pilarer i hovedsak av Leca blokker, ellers trestokker etc.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det ble registrert betydelige skjevheter inne i hytten som kan relateres til sig i enkelte fundamenter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Oppretting er av hytten er påregnelig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 0 Terrengforhold

Hytten ligger naturlig til, nærmest på flatt terreng, med naturlig vegetasjon også omgitt av bergknauser steiner og skråninger.

Den er ikke lokalisert i områder som er utsatt for flom eller jord- og snøskred, men det gjøres oppmerksom på en liten bekk ved siden av hytten. Vann fra denne ledes imidlertid bort fra hytten. Det er ikke opplyst om denne tidvis kan ha høy vannstand som har innvirkning på hytten. Henviser til selger for informasjon om denne.



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Hytten har ikke innlagt vann. Det er ingen utvendige vann- og avløpsrør nedgravd på eiendommen.

## Septiktank

# Tilstandsrapport

Tank/kammer for utedo.

Kontroll av denne inngår ikke i gitt mandat. Tilstandsgrad er basert på alder og er vurdert i annet punkt i rapporten. (Toalettrom)

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

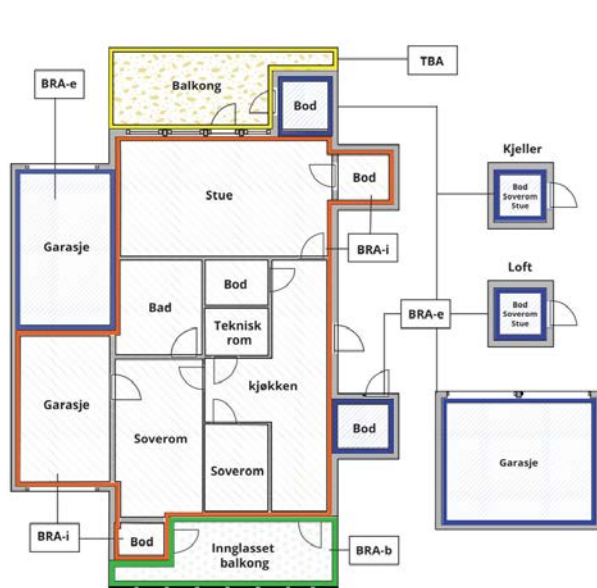
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56	1		57	30
<b>SUM</b>	<b>56</b>	<b>1</b>			<b>30</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bod , Bad/stellerom uten vann.	Toalettrom	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* - Tegninger viser større kjøkken. Deler av dette rommet er omgjort til større stellerom/bad (uten innlagt vann)

- Tegninger viser ikke utvendig utedo påbygg.

- Tegninger viser ikke entré slik det fremstår i dag.

- Tegninger viser 3 soverom. Et av disse var slått sammen til et større soverom, dvs. at hytten har 2 soverom.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Risikoklasse 4 - brannklasse 1.

- Boligen er i risikoklasse 4 og må minst har rømningsvindu fra annethvert rom for varig opphold.

- Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	53	4

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4222 BYKLE	3	105		0	1160.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hagemovegen 4

#### Hjemmelshaver

Wang Maria Victoria

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.09.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er ikke daterte.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

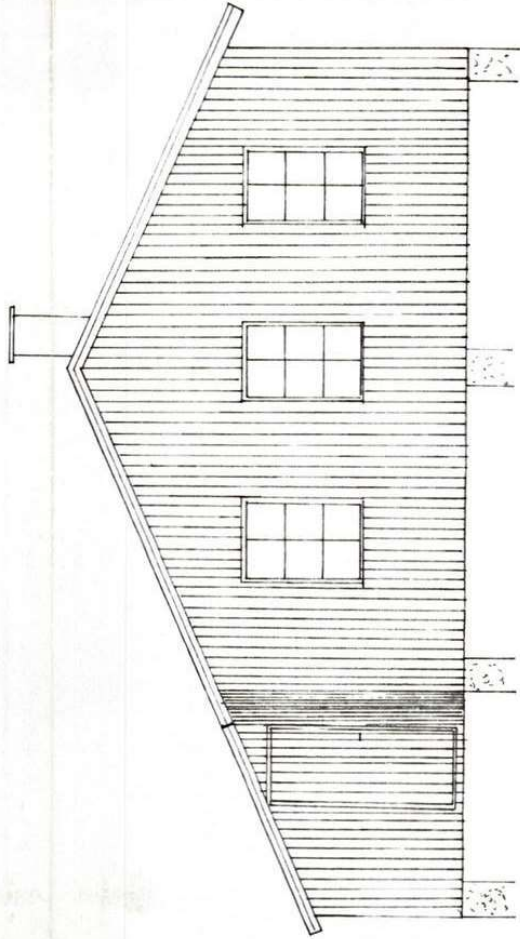
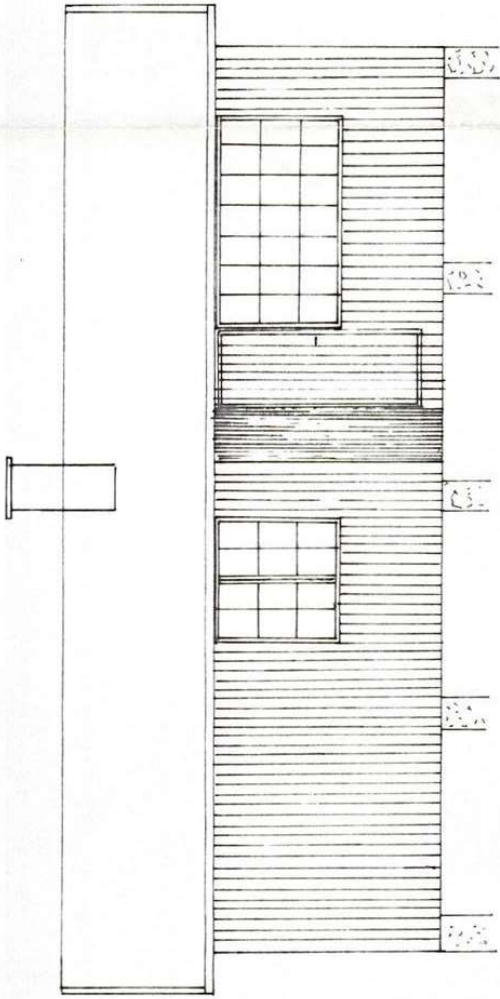
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PX1386>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

M 1:50

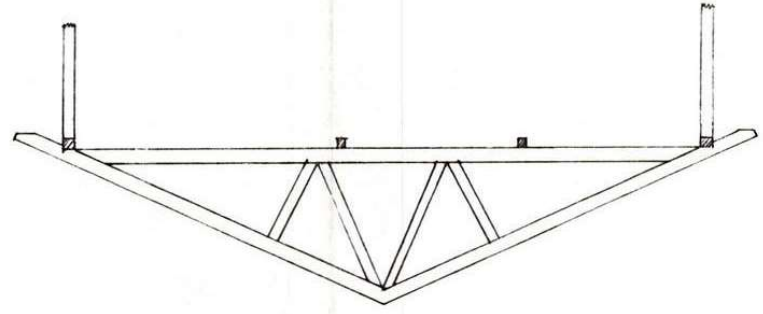


NORXH/38667365 Geomatic  
3/105 BS STD Tegninger

Hytte  
Tuff nr. 34 Olav Arne Laurdal



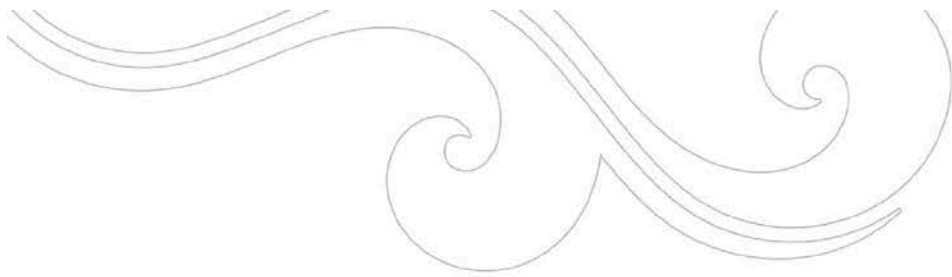
M 1:50



Hytte

Tuff nr 34

Olav Arne Lauvdal



Bykle kommune  
Bykle ser langt.

Det er ikkje rekvirert ferdigattest/mellombels bruksløyve på dette bygget per i dag.  
28.08.2024

Med helsing  
Bykle kommune

Stple. K. 65. m  
Kas.s. av S.S.  
2571. 1974.

Dagbok nr. 265 19 74. 25/1  
Setesdal sorenskrivarembete

(07.

## Skøyte

lefu.

Underskrivne ..... Salmund Berdalen, .....

4694 Bykle

fødd 12/11-1899  
(dag og år)

skøyter og let frå meg/oss eigeidomen min/vår

Tuft nr. 34

g.nr. 3 b.nr. 105 med skyld mk. 0,01 i Bykle herad

til Olav Arne Lauvdal ,

4684 Bygland

fødd 31/1-1948  
(dag og år)

Kjøpesum kr. 6,300.-Seksstusentrihundrekroner.

Summen er greidd såleis: Kontant. Betalt 28. des. 1973.

Kjøparen har rett til å bruke vegen som går frå

riksveg 12 og opp til Berdalen, opp til tomta,

og 3 m. breid veg frå den og bort tøl tomta.

Tomta ligg ca. m. frå riksvegen, og ca. m. frå

vegen opp til Berdalen.

I kanten av tomta renn ein bekk. og der har kjøparen

rett til å grave brunn til reint vatn.

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

Berdalen den 25. jan. 1974  
 Salmond Berdalen  
 (Underskrift)

Eg/vi stadfester at Salmond Berdalen  
 har skrive under skøyte medan eg/vi såg på, og at han/hø er over 20 år.

Vitne:

1. Håkan Breive (Namn) 2. Ingeborg Breive (Namn)

Alder: 37 år. Alder: 31 år.

Adr.: 4694 Bykle. Adr.: 4694 Bykle

(Dette skal underskrivas av to vitne eller av lensmann, forliksmann, advokat eller godkjend eigedomsmeklar).

(Høyre eigedomen til eit sameigebu og eigedomen er bustad for dei begge, eller yrket til den andre eller begge er knytt til eigedomen, skal den andre ektemaken skriva under her. Jfr. lov om eigedomstilhøve mellom ektefolk frå 20. mai 1927 nr. 1, § 14).

Er heimelshavaren gift, må ektemaken og skriva på skøyte.  
 Som ektemake til heimelshavaren samtykkjer eg i denne skøytinga.

Berdalen den 25. jan. 1974  
 Anne Berdalen  
 (Underskrift)

Eg/vi stadfester med dette at Anne Berdalen har skrive under  
 medan eg/vi var til stades og at han/ho er over 20 år.

Vitne:

1. Håkan Breive (Namn) 2. Ingeborg Breive (Namn)

Alder: 37 år. Alder: 31 år.

Adr.: 4694 Bykle. Adr.: 4694 Bykle

MERK: Skøyte eller kjøpeavtale må vera påsett stempelmerke seinast 1 måned etter utskri-  
 vinga.

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TUFT NR. 34	Beregnet areal	1160.1
Etablert dato	03.12.1973	Historisk oppgitt areal	1000
Oppdatert dato	07.05.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	3/105
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.06.2014 06.01.2015			3/5, 3/105
Skylddeling	03.12.1973			3/5 (-1000), 3/105 (1000)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6590965.03	410341.1	0	Ja	1160.1	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WANG MARIA VICTORIA F160190*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Justøyveien 258 4780 4780 BREKKESTØ	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Hagemovegen 4

#### Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	168026137		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

#### 1: Bygning 168026137: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

### Bygningsdata

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

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		20.02.2008

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Hagemovegen 4	H0101	3/105	0	0	0	0	



# Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 27.08.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

Kommunenr.	4222	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	105	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hagemovegen 4, 4754 BYKLE								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Feiing	410,80 kr
Renovasjon	2 652,80 kr
<b>Sum</b>	<b>3 063,60 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	1 stk	2 663,75 kr	1/1	0 %	2 663,75 kr	1 777,02 kr
Feiing og tilsyn	1 stk	562,50 kr	1/1	0 %	562,50 kr	46,88 kr
Feiing og tilsyn uten MVA	1 stk	450,00 kr	1/1	0 %	450,00 kr	262,71 kr
				<b>Sum</b>	<b>3 676,25 kr</b>	<b>2 086,61 kr</b>

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

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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Bykle kommune

**Adresse:** Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

**Telefon:** 37 93 85 00

Utskriftsdato: 27.08.2024

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

<b>Kommunenr.</b>	4222	<b>Gårdsnr.</b>	3	<b>Bruksnr.</b>	105	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hagemovegen 4, 4754 BYKLE								

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

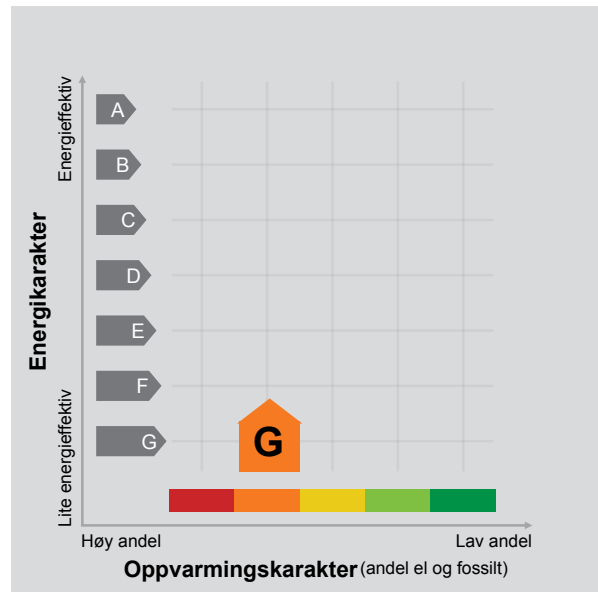
### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



# ENERGIATTEST

Adresse	Hagemovegen 4
Postnummer	4754
Sted	BYKLE
Kommunenavn	Bykle
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	105
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168026137
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-22846
Dato	10.09.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1976
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	57
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

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

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

### **Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 12: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 14: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 15: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 16: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 18: Fyr riktig med ved**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

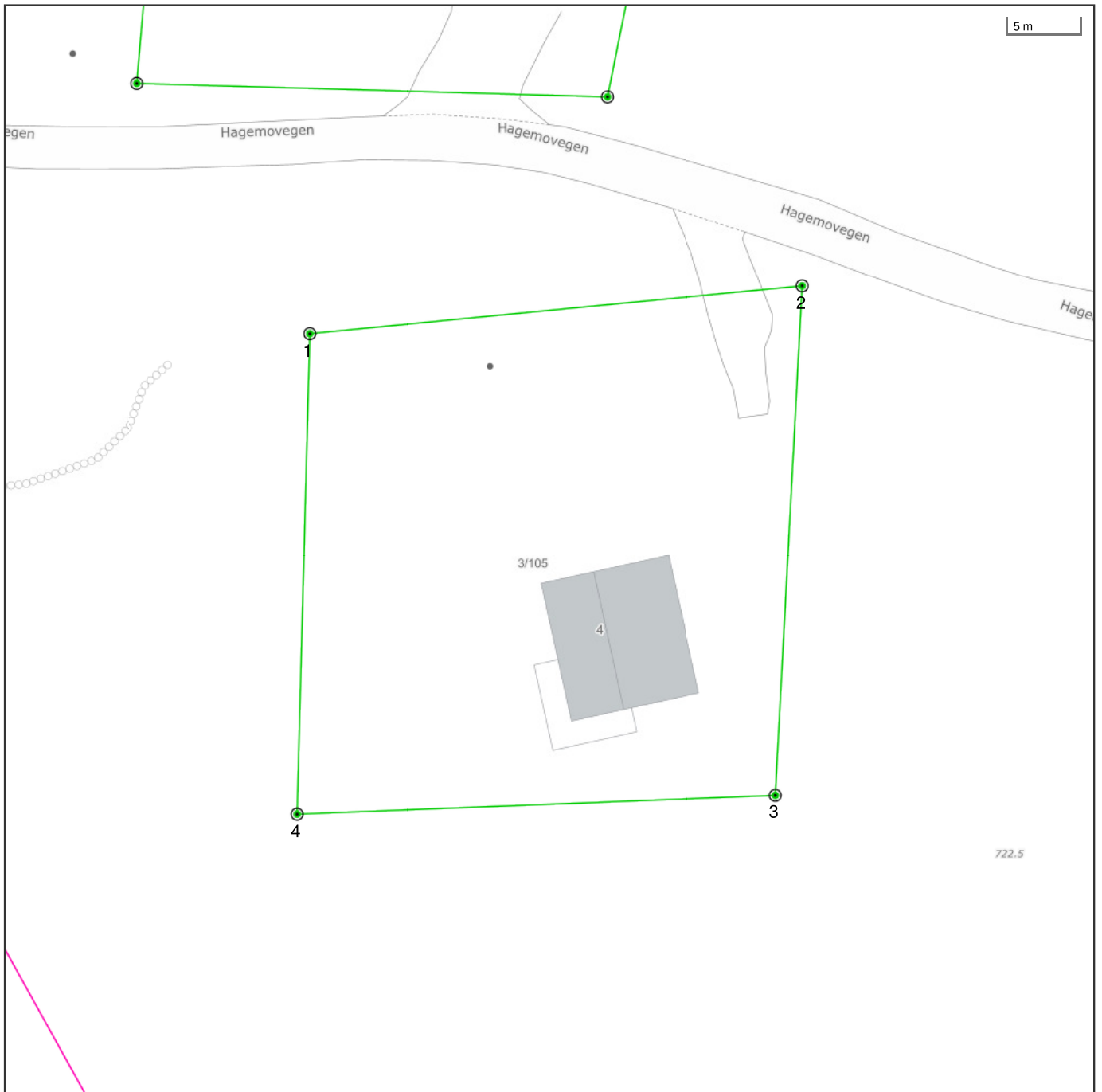
### **Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# Eiendomskart for eiendom 4222 - 3/105//



5 m



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 160,10 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6590965,03	<b>Øst</b> 410341,1

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6590986,04	410321,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,38	
2	6590988,54	410355,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,49	
3	6590953,21	410353,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,43	
4	6590952,7	410319,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,37	





Bykle kommune

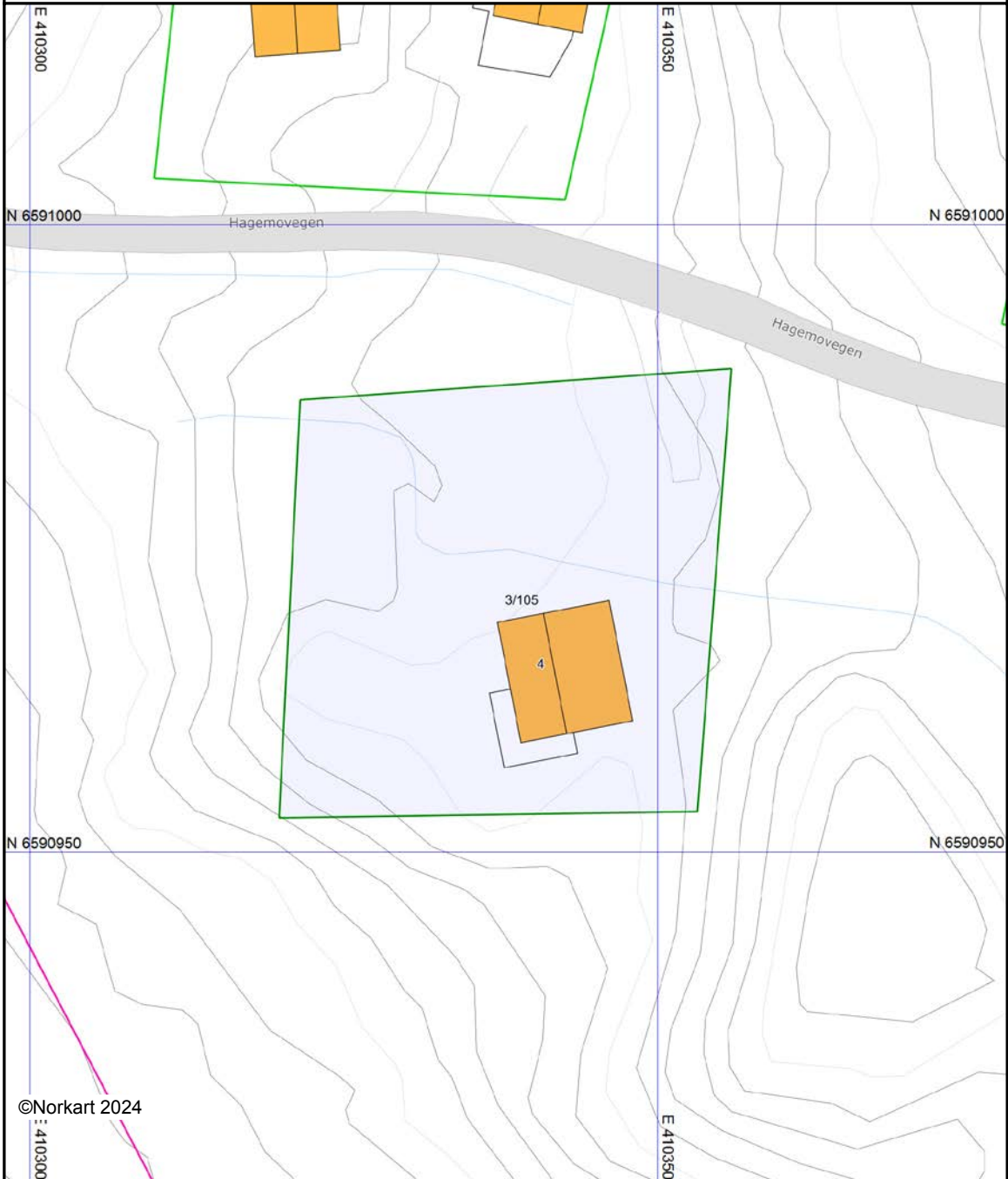
# Grunnkart

Eiendom: 3/105  
Adresse: Hagemovegen 4  
Dato: 27.08.2024  
Målestokk: 1:500



UTM-32

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



©Norkart 2024

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

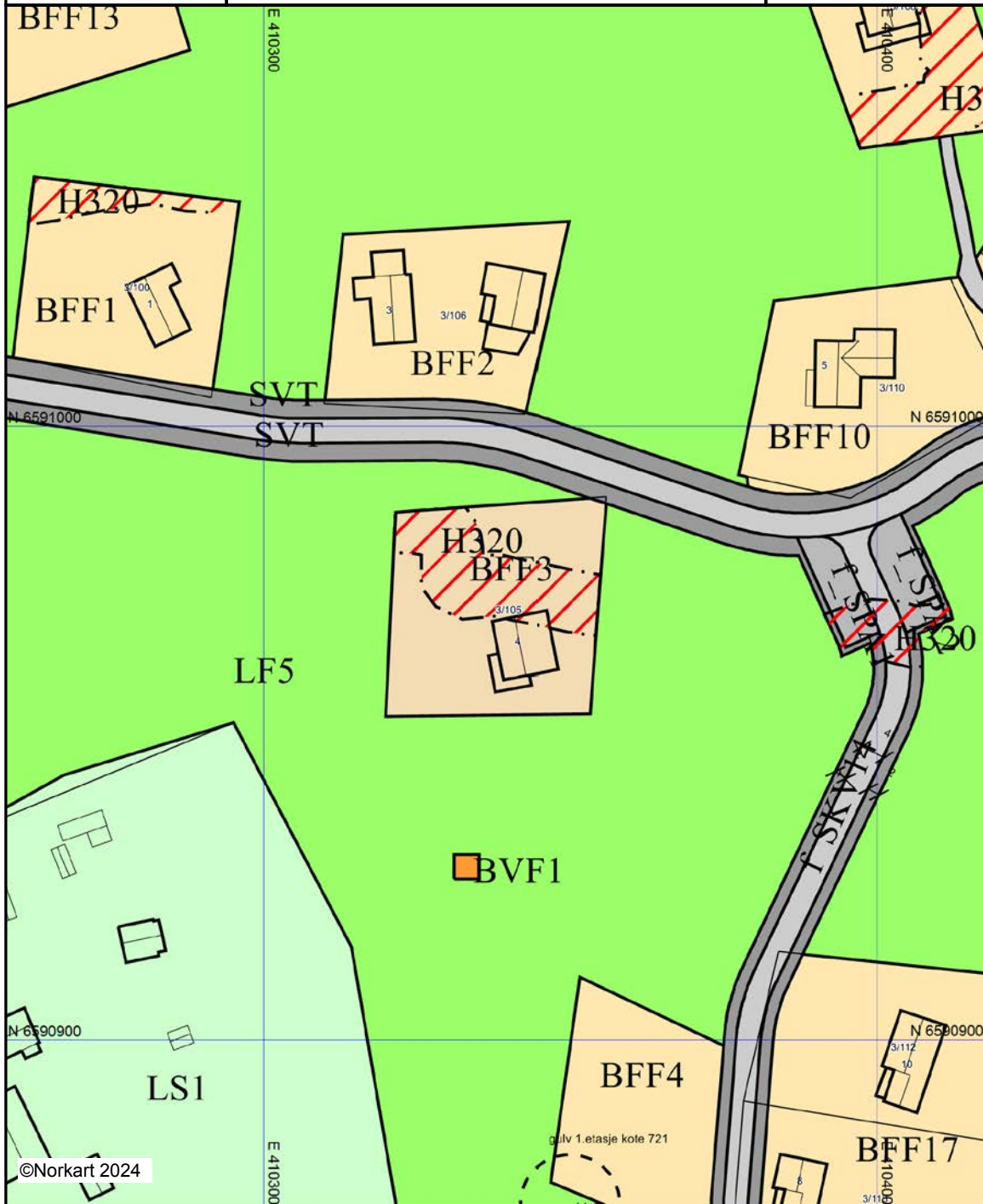
## Reguleringsplankart

Eiendom: 3/105  
Adresse: Hagemovegen 4  
Dato: 27.08.2024  
Målestokk: 1:1000

N



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.



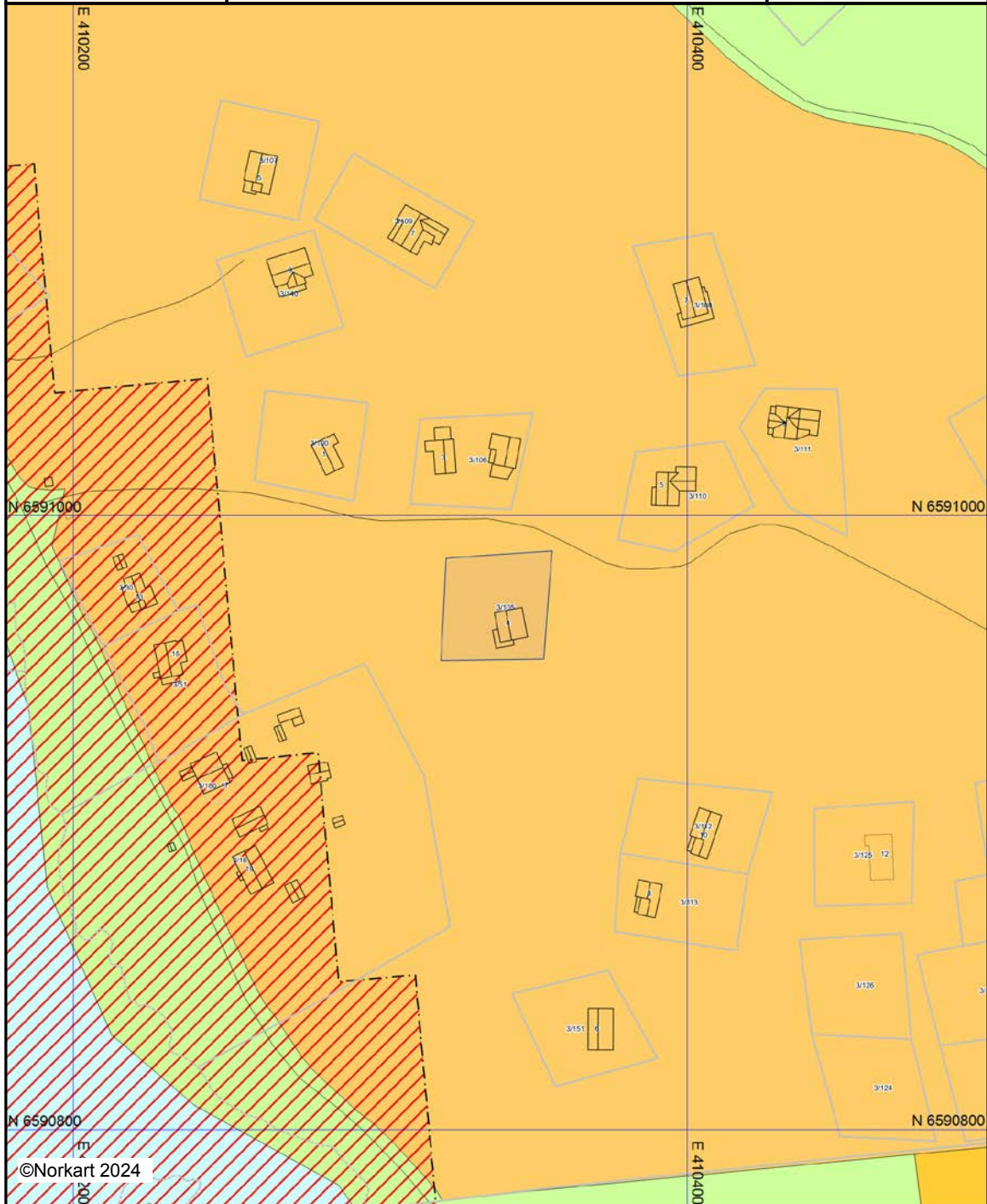
Bykle kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 3/105  
Adresse: Hagemovegen 4  
Dato: 27.08.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Reguleringsbestemmelser for Hagemo

Hagemo Plan ID 201404  
BYKLE KOMMUNE  
Reguleringsbestemmelser datert 16.03.2018  
Revidert: 28.03.19

Detaljregulering av Hagemo, planid 201404, vedtatt av kommunestyret i Bykle 11.04.2019, sak 41/19

Date, 12.04.2019



### §1 PLANENS HENSIKT

- 1.1 Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan som viderefører intensjonene fra disposisjonsplan fra 1974 og legger til rette for forsiktig fortetting i eksisterende hyttefelt. Planarbeidet skal avklare forhold rundt bosetning, landbruk, grønnstruktur, flom/overvann, kulturminner og rasfare.

### § 2. GENERELT

- 2.1 Disse bestemmelsene gjelder for planområdet som er vist med planens begrensning på plankartet. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6, er arealene innenfor planområdet avsatt til følgende formål:

#### Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5. 1.)

Fritidsbebyggelse-frittliggende	BFF1 – BFF21
Energianlegg	BE
Vannforsyningsanlegg	BVF1 – BVF2
Renovasjonsanlegg	BRE

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5. 2)

Kjøreveg	f_SKV 1- 3, f_SKV 4 AogB, f_SKV5, SKV6, f_SKV7-8, SKV9-11, f_SKV12-14
----------	---

Annen veggrunn tekniske anlegg	SVT
Parkeringsanlegg	f_SPA1- f_SPA3

#### LNFR områder (pbl § 12-5.5)

Landbruksformål	LL1-LL5
-----------------	---------



Friluftsmål	LF1-LF8
LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv	LS1
<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5.6)</b>	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	V
<b>Hensynssoner (pbl § 12-6)</b>	
Frisikt	H140
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)	H370
Båndlegging etter lov om kulturminner	H570_1 – H570_7
Flomutsatt område	H320
<b>Bestemmelsesområder (pbl §12-7)</b>	
Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer	#1 – #3

### § 3. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

- 3.1 Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes regional kulturminneforvaltning, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8 annet ledd.
- 3.2 Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl § 20-1.
- 3.3 Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl § 20-1.
- 3.4 Alle inngrep i terrenget i forbindelse med anlegg av veier, vann og avløpsnett, elektrisitet- og telenett, bygging av hus og garasjer osv. skal utføres så skånsomt som mulig. Nye kabler for strøm, telefon og lignende skal legges i bakken. Det tillates ikke nye luftstrekke.
- 3.5 Byggegrense mot Rv. 9 er 50 meter. Byggegrense mot SKV1 er 15m fra senter veg.
- 3.6 Byggegrense fra vassdrag for nye bygg er 50 meter og 5 meter fra bekk.
- 3.7 Der man har bekker med flomproblematikk som ligger nær eksisterende hytter og infrastruktur, er det tillatt å grave disse ut for å bedre kapasitet på bekkeløpet for å hindre flomproblematikk og ødeleggelser på infrastruktur og bygningsmasse.
- 3.8 Teknisk planer skal vise ledningstrasser for VA og el-anlegg, påkopling, veitraseer med tilhørende anlegg, tekniske bygg og evt. veibelysning.
- 3.9 Beitebruk er tillatt i planområdet.

## § 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5. 1.

### 4.1 Fritidsbebyggelse – Fellesbestemmelser

- 4.1.1 Hver fritidsbolig kan ha maks. 1 boenhet. Seksjonering/vertikal deling er ikke tillatt. BRA inkluderer alle bygg og parkeringsplasser pr. eiendom.
- 4.1.2 Nye bygg skal plasseres på en måte som tar hensyn til tilgrensende landskap og terreng, vegetasjon og nabobygninger. Utformingen av bygningen/anlegget må tilpasses stedet og omgivelsene når det gjelder volum, byggehøyder, form, material- og fargebruk. Man skal i hovedsak bruke naturmaterialer og naturfarger; bruk av plast og kunststoffmaterialer skal unngås. Tak skal ha trekledning eller torvtak. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 25-35 grader. Tilbygg eller påbygg kan følge takform og takvinkel på hovedbygning. Uteareal skal tilpasses bygning og terreng.
- 4.1.3 Høyder på planerte tomter og plassering av bygg skal tilpasses omkringliggende terreng. Hovedbygg skal oppføres med totalhøyde fra innvendig gulv 1. plan til topp møne på maks 5,5 meter. Høyde fra innvendig gulv til planert terreng skal ikke være større enn 0,5 m. Der nye bygg ligger mindre enn 20m fra eksisterende bebyggelse skal ikke gulv 1.etasje ligge mer enn 2 høydemeter over 1.etasje gulv på eksisterende, tilgrensende fritidsbolig, på område BFF21 og BFF22 kan bygg ligge opptil 2,5m høyere enn tilgrensende fritidsbolig.
- 4.1.4 Det kan etableres 1 uthus pr. tomt på inntil 20 m<sup>2</sup> og en garasje/carport på inntil 30 m<sup>2</sup>, anneks tillates ikke. Arealet inngår i det maksimale arealet for tomten. Høyde fra planert terreng til topp utvendig møne på uthus/garasje/carport skal ikke være høyere enn 3,5 meter. Garasje/carport/uthus skal være tilpasset fritidsbolig når det gjelder materialvalg, takform og farge.
- 4.1.5 Hver boenhet skal ha minimum 2 oppstillingsplasser for bil på egen grunn. Eventuell carport/garasje regnes som 1 plass. Byggesøknad skal vise plassering av parkeringsplasser.
- 4.1.6 Alle nye bygg skal håndtere og fordroye overvann på egen eiendom slik at avrenningen til resten av området blir den samme eller mindre enn den var før tiltaket.

### 4.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF1 – BFF21

- 4.2.1 Tillatt utnyttning er inntil BRA 190 m<sup>2</sup> per tomt inkludert alle bygninger og parkering.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 12-5. 2

### 5.1 Generelt

- 5.1.1 På planområdet skal det anlegges kjøreveger og tilhørende infrastruktur som vist i planen.
- 5.1.2 Ved bygging av nye veier skal kulverter ha minimum diameter 1000 rør med en teoretisk kapasitet på 6000-6500l/s (100% fylt rør) med mindre man kan dokumentere at det reelle behovet for kapaistet i kulvert er mindre. Dette vurderes og dokumenteres i tekniske planer.
- 5.2 Kjøreveg (f\_SKV1-f\_SKV3, SKV4A-B, f\_SKV5, SKV6, f\_SKV7-8, SKV9-11, f\_SKV12-14)

- 5.2.1 Vegene kan gruses eller asfalteres. Veger skal ha god terrengtilpassing og legges mest mulig skånsomt i terrenget.
- 5.2.2 o\_SKV1 er offentlig
- 5.2.3 f\_SKV2A og B er felles for BFF9, BFF14, BFF13, BFF20 og BFF 21
- 5.2.4 f\_SKV3 er felles for BFF20 og BFF21
- 5.2.5 SKV4A og SKV4B er private veger for eiendommer i BFF9
- 5.2.6 f\_SKV5 og f\_SKV7 er felles for BFF15, BFF12, BFF16, LL6, LL4, LL5, BFF1, BFF2, BFF3, BFF10, BFF19, BFF18, BFF3, BFF17, BFF4, BFF9, BFF6, BFF8, BFF7, BFF5, LL2, LL1, BFF11 og LL3
- 5.2.7 SKV6 er privat for BFF12
- 5.2.8 f\_SKV8 er felles for BFF1, BFF2, BFF3, BFF10, BFF18, BFF19, BFF17, BFF4, BFF9, BFF6, BFF11, BFF8, BFF7, BFF5, LL1, LL2 og LL3.
- 5.2.9 SKV9 er privat for BFF18, BFF19 og BFF10
- 5.2.10 SKV10 er privat for BFF11
- 5.2.11 SKV11 er privat for LL2, LL3
- 5.2.12 f\_SKV12 er felles for BFF5 gnr/bnr 3/123, 3/148 og 3/128 og LL1
- 5.2.13 f\_SKV13 er felles for BFF8, BFF7 og BFF5 gnr/bnr 3/115, 3/159, 3/162 og 3/149.
- 5.2.14 f\_SKV14 er felles for BFF4, BFF17, BFF6 og BFF9.

### **5.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)**

- 5.3.1 Områdene annen veggrunn - teknisk anlegg (SVT) kan benyttes som areal for grøfter, sideområder, skråninger, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til veg/teknisk infrastruktur.
- 5.3.2 Områdene SVT kan benyttes som snøopplag.
- 5.3.3 Det er tillatt å krysse SVT med avkjørsler til nye og eksisterende tomter. Avkjørsler kan ha maks bredde 6,0m og skal søkes om og vises på tegninger i forbindelse med tekniske planer og søknad om tillatelse til tiltak. Der dette er mulig skal avkjørsler for flere tomter samles slik at antallet avkjørsler blir så lavt som mulig. Annen veggrunn kan ikke benyttes til parkering.

### **5.4 Parkeringsanlegg (f\_SPA1- f\_SPA3)**

- 5.4.1 F\_SPA1-f\_SPA3 er felles parkering for BFF1-21

## § 6 LNFR OMRÅDER (PBL.§12-5.5)

### 6.1 Friluftsmål (LF)

- 6.1.1 På friluftsområde LF tillates tynningshogst av trær og vegetasjon og fjerning av trær og vegetasjon som er nødvendig for å vedlikeholde områder for aking/skileik og løypenett., samt bedre solforhol og sikre mot skade på fritidsboliger. Flathogst er ikke tillatt.
- 6.1.2 Friluftsområdene kan brukes til skilek/akebakker og skiløyper/turstier.
- 6.1.3 Alle bekkeløp skal holdes åpne. Det tillates utgraving av bekker der en har flomproblematikk knyttet til eksisterende hyttebebyggelse. Formålet med utgraving av bekker skal være å forbedre avrenningskapasitet.
- 6.1.4 Det ligger flere automatisk fredede kulturminner i friluftsområder hvor det er knyttet restriksjoner til områdene, jf §7.3.1.

### 6.2 LNFR Spredt boligbebyggelse LS1

- 6.2.1 I tilknytning til eksisterende eiendom kan det utføres tiltak som er å regne som en vanlig del av bygningsmassen på sin egen eiendom, inkludert tilbygg/påbygg, garasje, redskapshus, carport, uthus og grensejusteringer. Det tillates også etablering av mindre driftsbygning.
- 6.2.2 Fradeling til bolig er i tråd med formålet. Fradeling skal behandles etter jordloven før byggesaksbehandling kan gjennomføres. Det tillates ikke fradeling til ny tomt på dyrka eller dyrkbar mark.
- 6.2.3 Tomtestørrelse skal ikke overstige 2daa. Total utnyttelse for eiendommen er 250m<sup>2</sup> BYA Bygg kan oppføres i to etasjer med maks mønehøyde 9,0m over innvendig gluv 1.etasje. Bygg skal ha saltak med vinkel mellom 25-35 grader, der det ikke kan begrunnes behov for annen takform eller takhøyde i forbindelse med bruk knyttet til landbruk.

### 6.3 Landbruksformål LL1-LL3

- 6.3.1 Områdene skal benyttes til landbruksformål. Det tillates bygg og tiltak som er nødvendige for driften av landbruksarealene.
- 6.3.2 I tilknytning til eksisterende eiendom kan det utføres tiltak som er å regne som en vanlig del av bygningsmassen på sin egen eiendom, inkludert tilbygg/påbygg, garasje, redskapshus, carport, uthus og grensejusteringer. Det tillates også etablering av mindre driftsbygning.
- 6.3.3 Tomtestørrelse skal ikke overstige 2daa. Total utnyttelse for eiendommen er 250m<sup>2</sup> BYA Bygg kan oppføres i to etasjer med maks mønehøyde 9,0m over innvendig gluv 1.etasje. Bygg skal ha saltak med vinkel mellom 25-35 grader, der det ikke kan begrunnes behov for annen takform eller takhøyde i forbindelse med bruk knyttet til landbruk.
- 6.3.4 Boliger skal ikke plasseres nærmere enn 20 meter fra dyrka mark, landbruksbygg eller annen næringsvirksomhet.

## HENSYNSSONER (PBL. §12-6)





- 7.1 Frisikt**
- 7.1.1 Innenfor frisiktsoner skal terrenget bli planert slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegs nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller tre) tillates dersom disse ikke er høyere enn 0.5 m over tilstøtende vegs nivå.
- 7.1.2 Frisiktsoner skal være i samsvar med gjeldende lovverk.
- 7.1.3 Enkeltstående element med bredde eller diameter mindre enn 30 cm kan aksepteres innenfor frisikt.
- 7.2 Høyspentanlegg**
- 7.2.1 Det er en byggeforbudssone på 16 meter, dvs 8 meter fra senter av el-luftlinje til nærmeste bygningsdel.
- 7.2.2 Det er en byggeforbudssone på 4 meter, dvs 2 meter fra senter av el-kabel til nærmeste bygningsdel.
- 7.3 Flomfare**
- 7.3.1 Alle eksisterende bekkeløp skal holdes åpne der de ikke krysser infrastruktur.
- 7.3.2 Det tillates ikke nye bygg eller tilbygg/påbygg innenfor flomsonene.
- 7.3.2 For nye veier skal bekken legges i rør/kulvert med minimum diameter 1000 rør med en teoretisk kapasitet på 6000-6500l/s (100% fylt rør).
- 7.3 Bevaring kulturmiljø H570\_1 – H570\_7**
- 7.3.1 I området finnes automatisk fredete kulturminner (kullgroper). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.
- § 8 BESTEMMELSESONRÅDER (PBL. §12-7)**
- 8.1 Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer**
- 8.1.1 De berørte kulturminnene, ID 180543, 180544 og 180545, som er markert som bestemmelsesområde #1-3 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.
- § 9 REKKEFØLGEKRAV**
- 9.1 Før det blir gitt rammetillatelse/tilatelse til tiltak til nye enheter skal tekniske planer for hele området skal være godkjent.
- 9.2 Før det kan gis rammetillatelse/tilatelse til tiltak til nye enheter på BFF20 og 21 skal det

opparbeides ny atkomst til eiendommer på BFF9 via SKV2A.

9.3 Før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak til nye enheter i BFF5 eller BFF7 og BFF8 skal atkomst til ny enhet på SKV 13 med tilhørende parkeringsplasser på f\_SPA3 være opparbeidet.

9.4 Før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak til nye enheter i BFF4 og BFF6 skal atkomst til ny enhet på SKV 14 med tilhørende parkeringsplasser på f\_SPA1 og 2 være opparbeidet.

9.5 Alle nye enheter skal tilkobles kommunalt VA-nett.

9.6 Før det blir gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak skal det være gitt ferdigattest for tekniske anlegg og infrastruktur for det aktuelle delområdet. Delområdene er knyttet til følgende veier:

- Delområde BFF5 for tomt som har atkomst fra f\_SKV12; delområdet hører til vei f\_SKV12.
- Resten av område BFF5 (gjelder ikke tomt som har atkomst via f\_SKV12), BFF 7 og BFF8; delområdene tilhører vei f\_SKV 13
- Delområder BFF 4 og BFF6 tilhører vei f\_SKV 14.
- Delområder BFF 20 og BFF21 tilhører veier f\_SKV 2A og f\_SKV 3.

  
SIRI P. NÆSS  
BYKLE KOMMUNE  
4754 BYKLE





# 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](mailto:bjorg.vatnestrom@sor.no)

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Hagemovegen 4, 4754 BYKLE

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

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

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

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

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

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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