

HVDEN

SETESDALSVEGEN 4266

Meget flott toppleilighet over 2 etasjer med nydelig utsikt og gode solforhold. 3 sov, heis og p.kjeller



Prisantydning: 4 590 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Meget flott leilighet over 2 plan med vid utsikt over fjellenei vest som - meget gode solforhold - Parkeringsplass i lukket kjeller.

1. etg. : Gang/ entrè med skiferheller på gulv samt gulvvarme. Plass til skap til oppbevaring. Stor og trivelig stue med åpen kjøkkenløsning. Vinduer fra gulv til tak sørger for fantastisk utsikt og lys. Vinduene er utstyrt med elektriske lamellgardiner. Utgang til stor balkong med utsikt og gode solforhold. Det er 3 romslige soverom som tilsammen gir 8 sengeplasser slik det er innredet i dag.

Parkering på egen parkeringsplass i byggets underetasje.

Adresse	Setesdalsvegen 4266
Prisantydning	4 590 000,- + omk.
Omkostning	125 740,-
Totalpris	4 715 740,-
Felleskostnader	Kr 1 208,-

Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2006
Tomt	4945 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Svenn Erik Kvannes
Eiendomsmegler/Leder avd. fritid
Hovden
Telefon: 926 37 843
Mail: sek@exbo.no



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 49 Boligkjøperforsikring
- 51 Budskjema



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal****Tomtetype**

Festet

Tomtestørrelse

4945 kvm

Tomtebeskrivelse

Festet fellestomt. Årlig festeavgift bæres i sin helhet av snr. 2 i sameiet (næringsseksjon). Festekontrakt datert 29.11.2006.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger midt i Hovden sentrum med fasiliteter som Kiwi i byggets 1.etg - Kort vei til sentrum rett utenfor døra.

Innhold

Bad, Stue/kjøkken, Gang, 3 soverom - Teknisk rom med sluk/bod.

Standard

Meget god standard

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Parkering på egen parkeringsplass i byggets underetasje. Selger betaler kr 4750 i året for p-plassen (pr. 2024).

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI**Oppvarming**

Elektrisk til oppvarming. Varmekabler i gulv på badet.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

Info energiklasse

Det er ikke krav til energimerking på fritidsboliger som brukes under 4 mnd i året.

ØKONOMI**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 590 000

Kommunale avgifter

Kr 14 845

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Oppgitt beløp er en årsprognose for inneværende år (2024), og inkluderer vann og kloakkgebyr, renovasjon samt feiing og tilsyn. Fakturert beløp i 2023 var kr 13 365,-

Formuesverdi primær

Kr 671 890

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 553 181

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader faktureres én gang i året, med kr 14 500 årlig, og inkluderer rengjøring av fellesareal, strøm i fellesareal, byggforsikring, service på heis, vedlikehold, styrehonorar, regnskap/revisjon samt diverse.

Forretningsfører opplyser at felleskostnader blir avregnet a-konto mot faktiske kostnader pr. leilighet. Eventuelt overskudd/ underskudd går mot den enkelte sameiers andel av reserve/ gjeld. Den enkelte andel av reserve innrapporteres til skatteetaten som "innskudd" eller "lån"

Forretningsfører opplyser at eventuell økning i felleskostnader i 2025 blir nok diskutert på årsmøte neste vår. Her blir det en vurdering av ordinære prisstigning og videre oppbygging av reservefondet for å møte fremtidig vedlikehold.

I tillegg betales det kr 4750 årlig for parkeringsplass i p-kjeller.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1208

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Hovden Vy

Organisasjonsnummer

995007967

Om sameiet

Eiendommen er oppdelt i 14 eierseksjoner (bruksenheter) hvorav 2 er næringsseksjoner mens 12 er boligseksjoner (fritidsboliger).

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Inger Johanne Hatlestad

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 974, seksjonsnummer 13 i Bykle kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Tinglyste heftelser som følger eiendommen:

29.11.2006 - Dokumentnr: 26615 - Feste kontrakt - vilkår. Festetid: 0 år. Årlig festeavgift: NOK 100 000.

Tomteverdi: NOK 1 800 000. Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver/ utleier. Med flere bestemmelser. Pant for forfalt festeavgift. Gjelder denne registerenheten med flere. Overført fra: Knr:4222

Gnr:2 Bnr:974 .

29.11.2006 - Dokumentnr: 26615 - Best om garasje/ parkering. Gjelder feste. Rettighetshaver: Knr:4222

Gnr:2

Bnr:51. Rettighetshaver: Knr:4222 Gnr:2 Bnr:973.

Overført fra: Knr:4222 Gnr:2 Bnr:974 F. Gjelder denne registerenheten med flere.

07.10.1986 - Dokumentnr: 104126 - Fredningsvedtak.

Overført fra: Knr:4222 Gnr:2 Bnr:974. Gjelder denne registerenheten med flere.

07.12.2006 - Dokumentnr: 27479 - Erklæring/ avtale.

Denne seksjon har tilleggsdel - areal. Gjelder denne registerenheten med flere.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med

unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Tinglyste rettigheter som følger eiendommen:

07.12.2006 - Dokumentnr: 27479 - Best. om adkomstrett. Rettighet hefter i: Knr:4222 Gnr:2 Bnr:974 Snr:1.

Bestemmelse om adkomstrett til boder i kjeller.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 17.08.20206.

Ferdigattesten gjelder for nybygg/ kjøpesenter og leiligheter m.a.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk. Privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til sentrumsformål og tilhører reguleringsplan "Hovden Sentrum - områdeplan" (planID 201407) datert 17.11.2016. Tilhører også kommunedelplan Hovden 2013-2015 (planID 201109) datert 27.02.2014 samt kommuneplan 2018-2030 (planID 201701) datert 28.02.2019. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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 vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

114 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

115 840,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

125 740,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

4 705 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

4 715 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

O
mkostninger kjøpers beløp

Kr 125 740

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår/

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 59.000,-

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Oppdragsansvarlig

Svenn Erik Kvannes

Eiendomsmegler/Leder avd. fritid Hovden

sek@exbo.no

Tlf: 926 37 843

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

19.09.2025

























Vedlegg



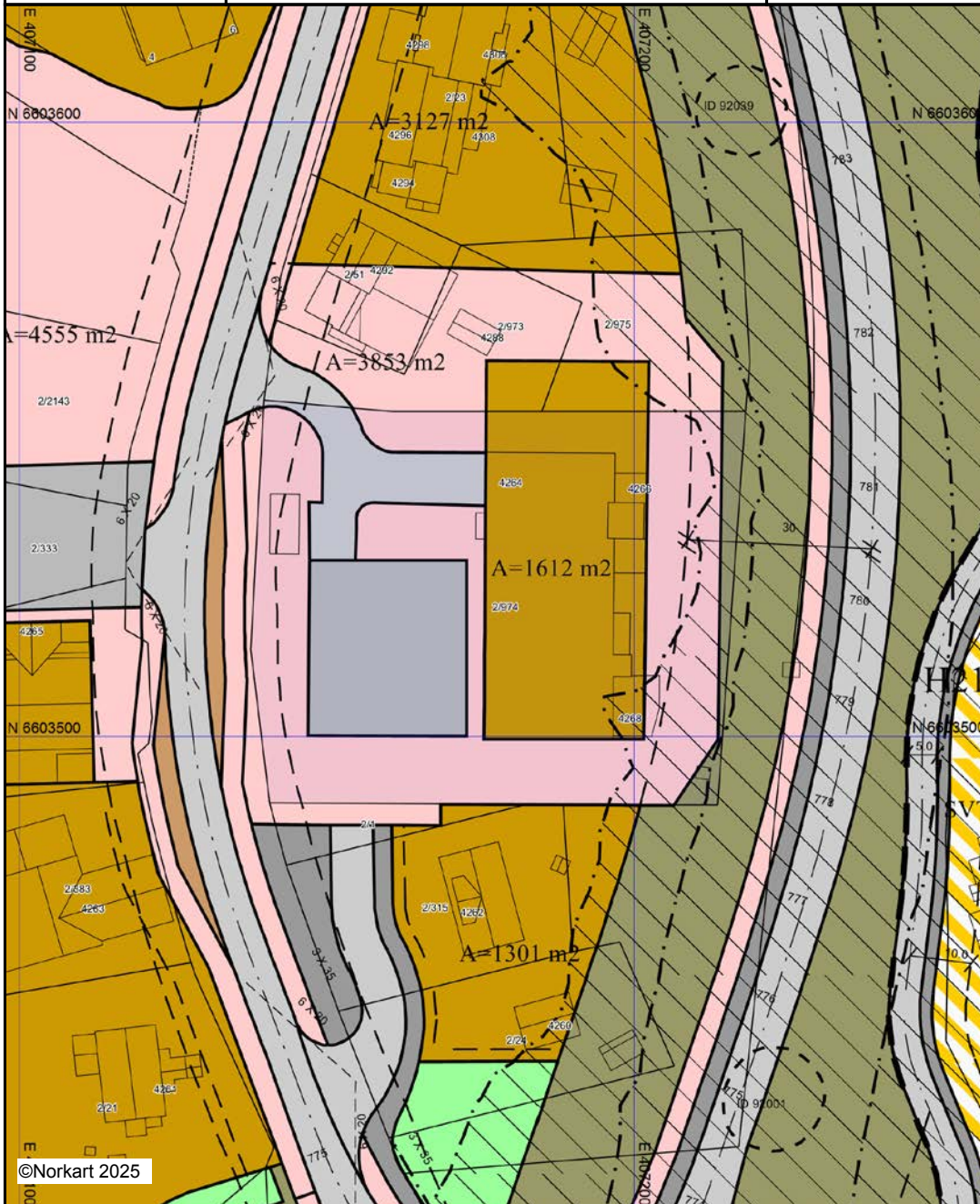
Bykle kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/974/0/13
Adresse: Setesdalsvegen 4266
Dato: 17.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



Bykle kommune

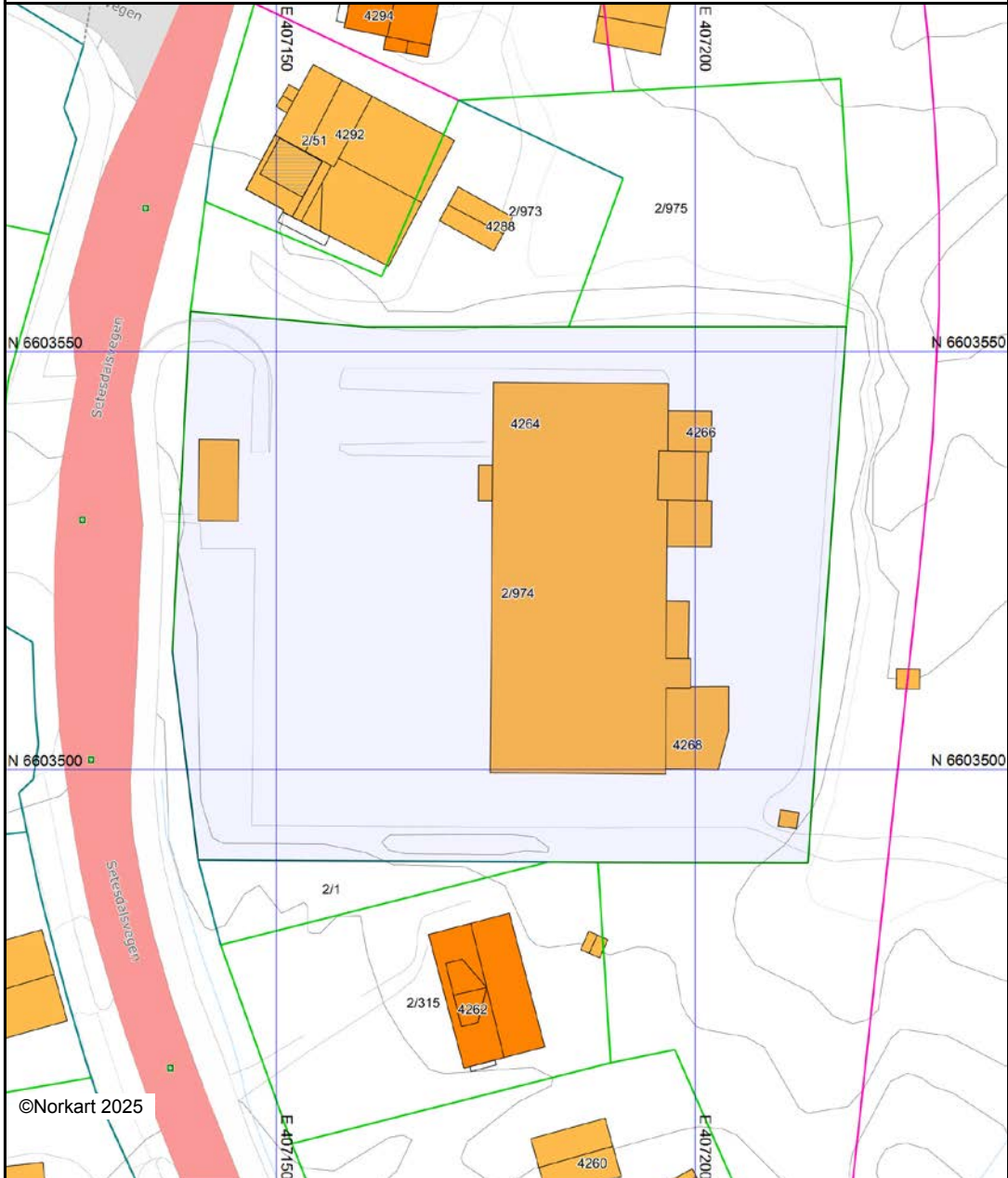
Grunnkart

Eiendom: 2/974/0/13
Adresse: Setesdalsvegen 4266
Dato: 17.09.2025
Målestokk: 1:750



UTM-32

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



©Norkart 2025

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.

Reguleringsbestemmelser

Områdereguleringsplan for Hovden sentrum

HOVDEN SENTRUM (PlanID): 201407

BYKLE KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 16.07.15.

Revidert: 07.06.16, 07.11.16, 21.11.16, 24.06.21, 02.09.2021, 29.08.2022, 06.03.2024

§ 1. GENERELT

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

Bebyggelse og anlegg pbl § 12-5. 1.

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

Fritidsbebyggelse BFR1 – BFR3

Sentrumsformål BS1 – BS11

Næringsbebyggelse BN1

Energianlegg BE

Bolig/Forretning/Kontor BKB1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5. 2

Veg SV1

Kjøreveg SKV1 – SKV10, V1, V2, V4, V9

Fortau SF1-SF2

Torg ST1

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

Annen veggrunn – teknisk anlegg SVT1 – SVT29

Annen veggrunn – grøntareal

SVG1 – SVG2

Grønnstruktur § 12-5. 3

Grønnstruktur G1 – G4, G13

Turveg GTD1 – GTD3, TV1

Frømråde GF1 – GF7

Landbruks., natur og friluftsområder § 12-5.5

Friluftsfomål LF1 – LF2

Bruk og vern av sjø og vassdrag §12-5.6

Friluftsfområde i sjø og vassdrag VFV1

Hensynssoner § 12-6

Sikringssone

Frisikt H140_1

Støysoner

Støysone – rød sone ihht. T-1442 H220_1

Støysone – gul sone ihht. T-1442 H210_1

Faresoner

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370_

Båndleggingssone

§ 2. FELLES BESTEMMELSER.

2.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

2.2 Estetikk

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

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

2.3 Byggegrense

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

2.4 Parkering

2.4.1 Det skal regnes 20 m² pr biloppstillingsplass.

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

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

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

2.5 Teknisk

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

2.6 Universell utforming

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

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

2.7 Automatisk fredede kulturminner

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

§3. REKKEFØLGEKRAV

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

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

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

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

3.5 Tekniske planer for riksvegnettet skal godkjennes av Statens vegvesen.

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

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

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

§ 4.0 Krav om rammesøknad

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

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

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

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

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

5.1 Boligbebyggelse, A10_1

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

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

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

5.1.3 Det skal etableres minimum 1 ½ parkeringsplass per boenhet.

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

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

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

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

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

5.2 Boligbebyggelse, A10_2

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

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

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

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

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

5.3 Boligbebyggelse, A10_3

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

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

5.3.2 Det skal etableres minimum 1 ½ parkeringsplass per boenhet.

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

5.4 Boligbebyggelse, B1 – B3, BL1, BL5

5.4.1 Områdene er regulert for boligbebyggelse.

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

5.5 Fritidsbebyggelse, BFR1 – BFR3

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

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

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

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

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

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

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

5.6 Sentrumsformål, BS1 – BS11

Områdene er regulert til sentrums formål.

5.6.1 BS1

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

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

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

5.6.1.d Det tillattes etablering av maksimalt 30 boenheter.

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

5.6.2 BS2

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

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

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

5.6.2.d Det tillattes etablering av maksimalt 50 boenheter.

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

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

5.6.3 BS3

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

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

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

5.6.3.d Det tillattes etablering av maksimalt 20 boenheter.

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

5.6.4 BS4

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

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

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

5.6.4.d Det tillattes etablering av maksimalt 30 boenheter.

5.6.4.e For ny bebyggelse skal det etableres 1 parkeringsplass per 50 m² BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen og skal være allmenn tilgjengelig. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet.

5.6.5 BS5

Egen plan / vedtak gjelder for området.

5.6.6 BS6

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

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

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

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

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

5.6.7 BS7

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

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

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

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

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

5.6.8 BS8

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

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

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

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

5.6.9 BS9

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

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

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

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

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

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

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

5.6.10 BS10

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

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

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

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

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

5.6.11 BS11

5.6.11.a Egen plan / vedtak gjelder for området

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

5.7 Næringsbebyggelse, BN1

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

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

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

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

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

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

5.8. Energianlegg, BE

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

5.9 Bolig/forretning/kontor, BKB1

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

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

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

5.9.4 Minimum 20% av parkeringen er forutsatt etablert i parkeringskjeller

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

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

6.1 Veg, SV1

6.1.1 Området er regulert for etablering av adkomstveg.

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

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

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

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

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

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

6.2.4 Kjørevegene SKV6 er regulert for eksisterende samleveg.

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

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

6.3 Fortau, SF1-SF2

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

6.4 Torg, ST1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.6 Annen veggrunn teknisk anlegg, SVT1 – SVT29

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

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

6.7 Annen veggrunn – grøntareal, SVG1 – SVG3

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

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

6.8 Parkering, SPA1 – SPA3

6.8.1 Områdene SPA1 – SPA4 er regulert for parkeringsplass.

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

§7. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5.3)

7.1 Grønnstruktur, G1 – G4, G13

7.1.1 Grønnstrukturområdene er offentlige områder for allmenn ferdsel.

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

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

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

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

7.2 Turveg, GTD1 – GTD3, TV1

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

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

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

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

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

7.2.6 Turvegene er offentlige områder for allmenn ferdsel.

7.3 Friområde, GF1 – GF7

7.3.1 Friområdene er offentlige og for allmenn ferdsel.

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

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

7.3.4 Innenfor område GF3 kan det anlegges turløype.

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

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

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

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

8.1 Friluftets formål, LF1 – LF2

8.1.1 Områdene LF1 – LF2 er regulert for friluftets formål.

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

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

områdene LF1.

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

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

9.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1

9.1.1 Områdene er regulert for frilufts formål.

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

§ 10. HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

10.1 Sikringssone – frisikt, H140_1

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

10.2 Faresoner – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler), H370_1

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

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

10.3 Sone med angitte særlige hensyn - Bevaring kulturmiljø, H730_1

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

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

Innenfor rød støysone tillates ikke bruksformål som er støyfølsom.

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

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

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

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HOVDEN VY

1.

Sameiet Hovden Vy har til formål å drive eiendommen gnr. 2. bnr 974 i Bykle kommune og å sikre sameiernes felles interesser.

2.

Eiendommen er oppdelt i 14 eierseksjoner (bruksenheter) hvorav 2 er næringsseksjoner mens 12 er boligseksjoner (fritidsboliger).

Seksjon N1	BRA 2440 kvm	
Seksjon N2	BRA 820 kvm	
Sum Næring		BRA 3260 kvm
Seksjon B3	BRA 120 kvm	
Seksjon B4	BRA 105 kvm	
Seksjon B5	BRA 105 kvm	
Seksjon B6	BRA 105 kvm	
Seksjon B7	BRA 105 kvm	
Seksjon B8	BRA 120 kvm	
Seksjon B9	BRA 145 kvm	
Seksjon B10	BRA 130 kvm	
Seksjon B11	BRA 130 kvm	
Seksjon B12	BRA 130 kvm	
Seksjon B13	BRA 130 kvm	
Seksjon B14	BRA 145 kvm	
Sum bolig (fritid)		BRA 1470 kvm
Sum hele sameiet		BRA 4730 kvm

3.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Snr. N2 har for øvrig, i forhold til de øvrige snr., enerett til bruk av de opparbeidede parkeringsplassene på vestsiden av bygget så lenge snr. N2 benyttes til dagligvareforretning. Tilsvarende har B3 – B14 eksklusiv rett til bruk av én parkeringsplass pr. seksjon på baksiden av bygget (på østsiden), så lenge årsmøtet, ved beslutning hvor hver seksjon i eiendommen har én stemme, ikke beslutter noe annet.

For øvrig har alle sameiere rett til nødvendig atkomst gjennom snr. N1 frem til teknisk rom/ventilasjonsrom, og alle eiere av boligseksjoner har rett til atkomst gjennom snr. N1 til bodene i tilslutning til parkeringskjelleren.

4.

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene, herunder av låser, dører, porter og vinduer innvendig og utvendig, påhviler den enkelte sameier. Bruksenheten skal holdes forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Den enkelte sameier bærer også alle utgifter knyttet til bruken av bruksenheten, så som til renhold, elektrisitet, kommunale vann- og kloakkavgifter m.v. For øvrig henvises til presiseringer/utdypinger i vedtektenes avsnitt 11 til 16

5.

Vedlikehold av innvendige fellesarealer, herunder renhold og elektrisitet til lys og oppvarming av disse, vedlikehold av bygningsmassen ut over det den enkelte sameier er ansvarlig for etter pkt.4, og vedlikehold av utvendige fellesarealer, herunder brøyting, eventuell strøing og annet vintervedlikehold fordeles slik:

- a) Vedlikehold av bygningsmassen, innvendig og utvendig, under bakkenivå: Seksjon N1
- b) Alt annet vedlikehold av bygningsmassen som ikke inngår inn under punkt a) ovenfor: Seksjon N2 og Seksjon B3 – B14
- c) Vask og øvrig vedlikehold av trapperom og heis: Seksjon N1, N2 og B3 – B14.
- d) Vedlikehold av øvrige fellesarealer: Seksjon B3 – B14
- e) Utvendig vedlikehold av fellesarealer (tomten): Seksjon N2
- f) Strømforbruk og vedlikehold av varmekabler i rampe: Seksjon N1
- g) Strømforbruk og vedlikehold av event. Utvendig trapperom ved riksveien, ned til parkeringskjeller: Seksjon N1

Hvor flere seksjoner skal dele vedlikehold i henhold til ovennevnte, fordeles dette forholdsmessig etter størrelsen på sameiebrøkene.

Årlig festeavgift bæres i sin helhet av snr. N2.

Utgifter ved eventuell opparbeidelse av parkanlegg, beplantning m.v. av utearealene, ut over det som inngår i byggekontrakten, bæres i sin helhet av snr. N2.

Øvrige utgifter som gjelder hele sameieeiendommen, og som ikke er knyttet direkte opp til bestemte seksjoner og bruken av disse, fordeles forholdsmessig mellom alle bruksenhetene etter størrelsen på sameiebrøkene.

6.

Sameiet utarbeider hvert år et budsjett over antatt fellesutgifter og fordelingen av disse mellom bruksenhetene. På grunnlag av dette betaler sameierne inn á konto forskudd til sameiets konto. Avregning foretas på bakgrunn av regnskap for det forløpne år.

7.

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.

I årsmøtet har sameierne stemmerett i forhold til sameiebrøken hvor intet annet fremgår av disse vedtekter.

Alle beslutninger, bortsett fra de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med alminnelig flertall blant de avgitte stemmer.

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal før innkalling sendes, varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 5 dager. Innkallingen skjer skriftlig, og den skal angi de saker som skal behandles i møtet. Skal et forslag som etter eierseksjonsloven må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Ordinært og ekstraordinært årsmøte skal behandle de saker som er angitt i innkallingen. Uten hensyn til om saken er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle styrets årsberetning, behandle og evt. Godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og foreta valg av styremedlemmer og deres personlige varamenn. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senes en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra de saker som er nevnt i avsnittet ovenfor, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom det fremsettes forslag i årsmøtet i sak som ikke er nevnt i innkallingen, kan det besluttes innkalt nytt årsmøte til behandling av forslaget.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre møtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8.

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 medlemmer. Hver av disse har personlige varamenn.

Styret sammensettes slik: Ett medlem med personlige varamenn velges av eierne av snr. B3 – B14, ett medlem med personlig varamann utpekes av eier av snr. N1, mens ett medlem med personlig varamann utpekes av eier av snr. N2. Styret avgjør hvem som skal være leder.

Styremedlemmer og varamenn tjenestegjør i to år, og tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall. Når stemmene står likt, gjøre møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

9.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for en forsvarlig forvaltning av sameiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Årsmøtet kan med simpelt flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører og vaktmester. Ansettelsen foretas av styret.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

10.

Enhver tvist mellom sameierne, og som følger av sameierforholdet, herunder om forståelsen av disse vedtektene, avgjøres ved voldgift. I mangel av enighet om voldgiftsrettens sammensetning, skal denne bestå av tre medlemmer hvor formannen skal være dommer og oppnevnes av sorenskriveren ved Kristiansand tingrett. Formannen oppnevner de to øvrige medlemmene. For øvrige gjelder reglene i tvistemålslovens kap. 32.

11

Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

12

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

13

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarelig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter §12. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine

nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

14

Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter §12, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

15

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter §13, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter §14 og §15 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter §14 og §15 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hovden 25. mai 2019

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
3. etasje	103	103	0	Bad , Stue/kjøkken , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Entré , Teknisk rom med sluk/bod, Soverom 3	
Mesainn	26	26	0	Stue	
Sum	129	129	0		

Kommentar

Teknisk rom med sluk er vurdert som p-rom

Lovlighet

Byggetegninger

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

Bod er vurdert som p-rom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Oppdragsnr.

Adresse

SBTØSDALSVEIEN 4266

Postnr.

Sted

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

15/9-25

Hvor lenge har du bodd i boligen?

0 År 0 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

FRBUTIVB

Polise/avtalenr.

4348491

Selger 1 Fornavn

AKMOBT HUS AS

Etternavn

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

VBT 1kkB

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

VBT 1kkB.

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

VBT 1kkB

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

VBT 1 kkr

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

VBT 1 kkr

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

- ☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 22/9-25

Sted KR. S/ub.

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Vidar A. Mørst

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. 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.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes 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 overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 200**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



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.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

tryggbudgivning.no

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

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

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

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

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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 bud-giverne 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.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Svann Erik Kvannes

T: 926 37 843

sek@exbo.no

Følg oss på 

