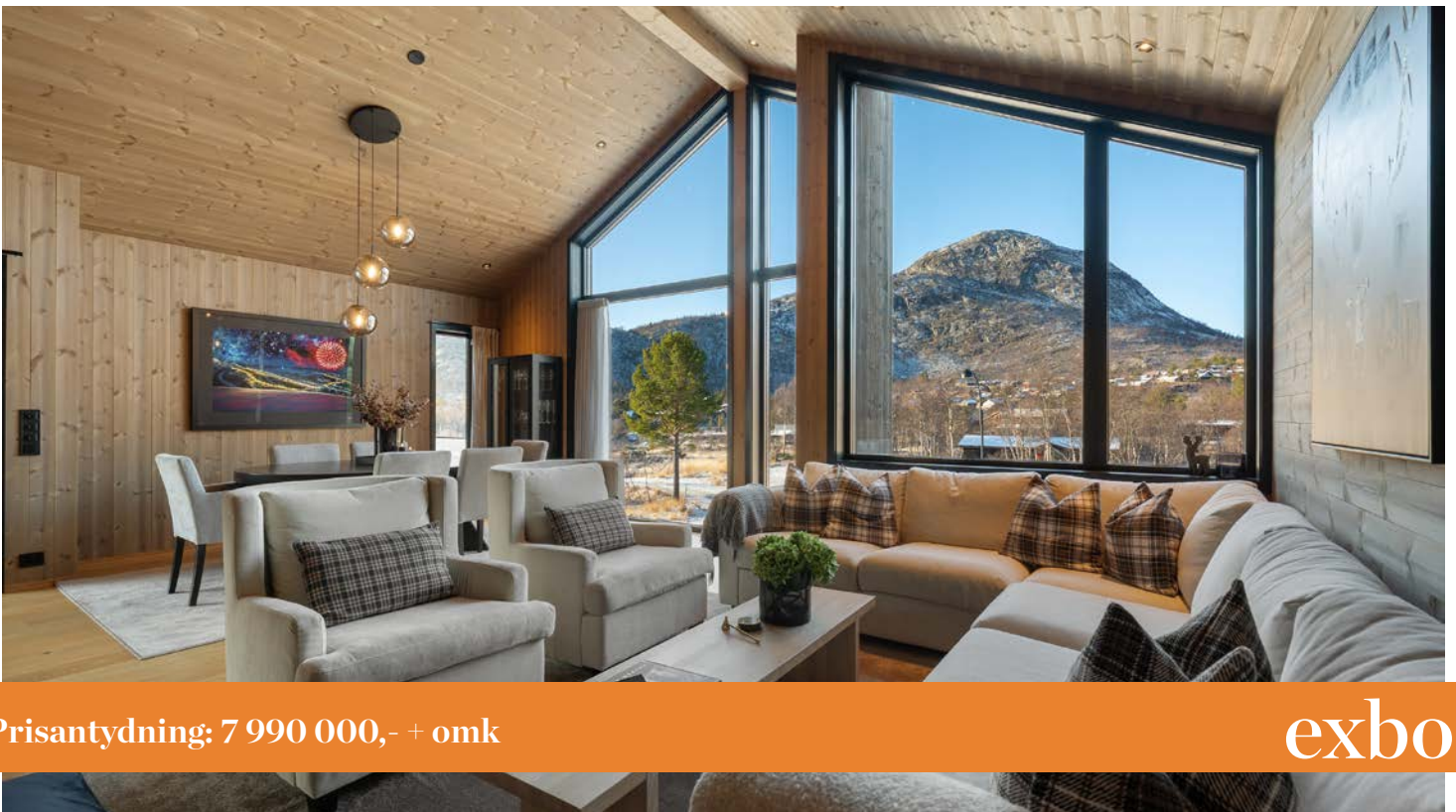


HOVDEN

SKISENTERVEGEN 120, 4755 HOVDEN I SETESDAL

Stor eksklusiv familiehytte ved alpinanlegget - utsikt mot Hovdenut/Nos - Høy Standard - Solrik tomt.



Prisantydning: 7 990 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Drømmer du om den perfekte fjellhytten? Hytten ligger på solrik tomt m/fantastisk utsikt. Hytta fremstår som topp moderne med standard fra 2021 og egen garasje i rekke tilhører eier samt en egen parkeringsflate utenfor hytta med plass til 2 biler.

Hovden er et helårlig reisemål og den største skidestinasjonen på Sørlandet og denne hytta i Skisentervegen har gangavstand til flotte langrennsløyper og alpinbakken. Hytten ligger med flott utsikt mot vest og alpinanlegget med gangavstand til Hovden sentrum. Like ved hytta renner elven Otra ned til Hartevatn hvor man finner badestranda ved Hegni hvor det er meget populært med bading på varme sommerdager.

Adresse	Skisentervegen 120
Prisantydning	7 990 000,- + omk.
Omkostning	215 040,-
Totalpris	8 205 040,-
P-rom/BRA	145/150 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2021
Tomt	266.6 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 25 Plantegning
- 27 Egenerklæring
- 32 Tilstandsrapport
- 86 Boligkjøperforsikring
- 88 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

Eiet

Tomtestørrelse

266.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet som naturtomt

Adkomst

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

Selger

Jon Andreas Røsstad

Emmeline Edvardsen

Innhold

1.Etasje: Gang, stue, bad/vaskerom, 3 soverom.

2.Etasje: Stue/kjøkken, bad, soverom.

Utvendig bod

Garasje

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

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

Garasje i rekke samt biloppstillingsplass er ved hytten.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

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

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 strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen.

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 990 000

Kommunale avgifter

Kr 12 923

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Gebyr Fakturert beløp i 2024
Avløp 5 420,95 kr
Feiing 450,21 kr
Renovasjon 2 664,97 kr
Vann 4 386,94 kr
Sum 12 923,07 kr

Formuesverdi primær

Kr 2 190 000

Formuesverdi primær år

2023

Årlig velavgift

Kr 8 000

Velforening

Velforening samt brøyting ca 6.000 - 8.000,- pr år

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!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 1731 i Bykle kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 1741 i Bykle kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Andel i realsameie
2018/1420503-1/200OPPRETTELSE AV
REALSAMEIE
17.10.2018 21:00
DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I:
KNR:4222 GNR:2 BNR:1741/9
Urådigheter
2018/1101773-2/200 REGISTERENHETEN KAN
IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 05.02.2021

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.02.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk. Privat vei

Regulerings og arealplaner

Id 201402
Navn Lykkestaden Aust og Nord
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.03.2015
Bestemmelser http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4222/201402/Dokumenter/Foresegn_vedteke.pdf

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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

7 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

199 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

200 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

215 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 190 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

8 205 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

O

mkostninger kjøpers beløp

Kr 215 040

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere 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 har valgt å tegne boligselgerforsikring
Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

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 inkl. mva.
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

21.11.2025



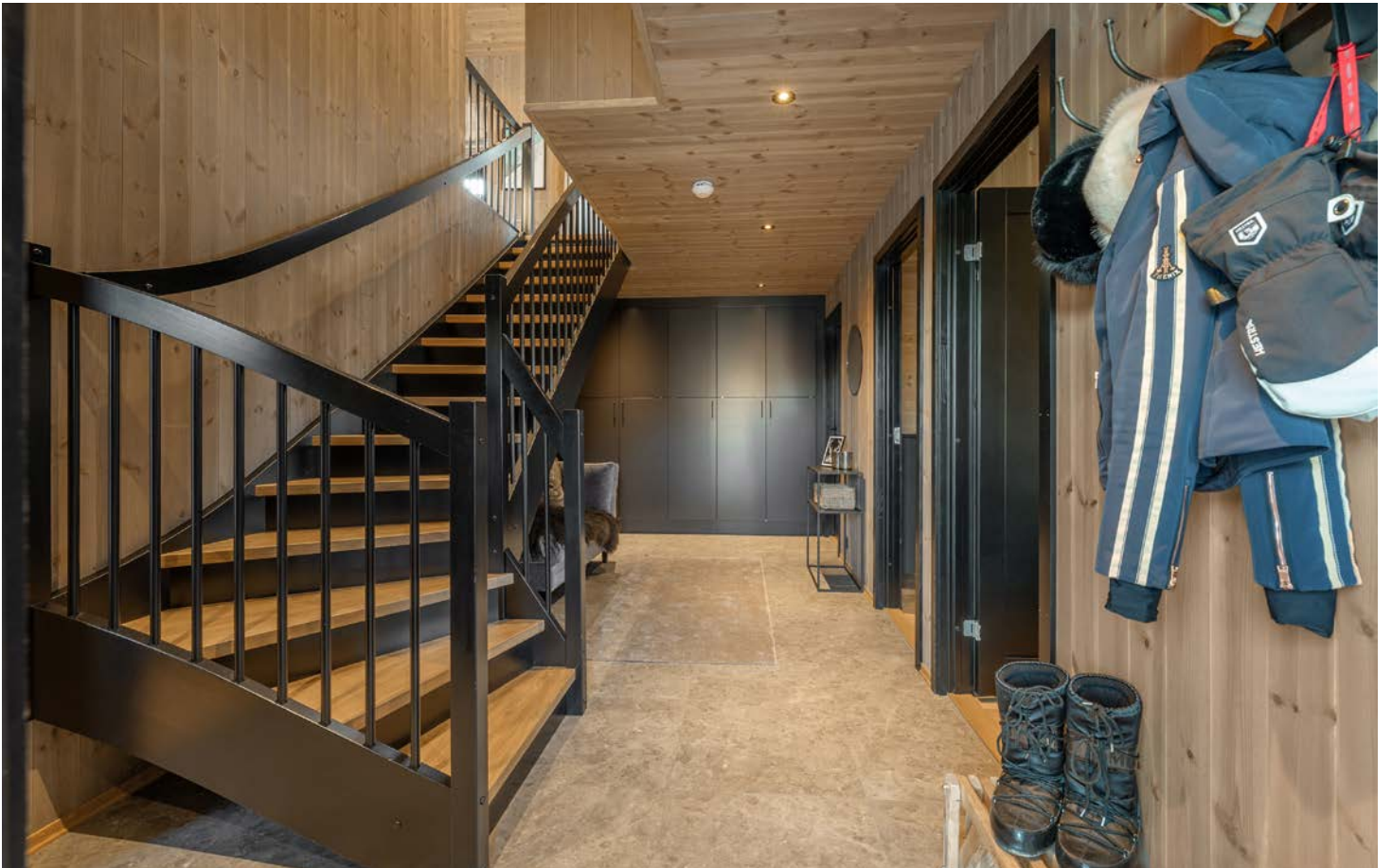




















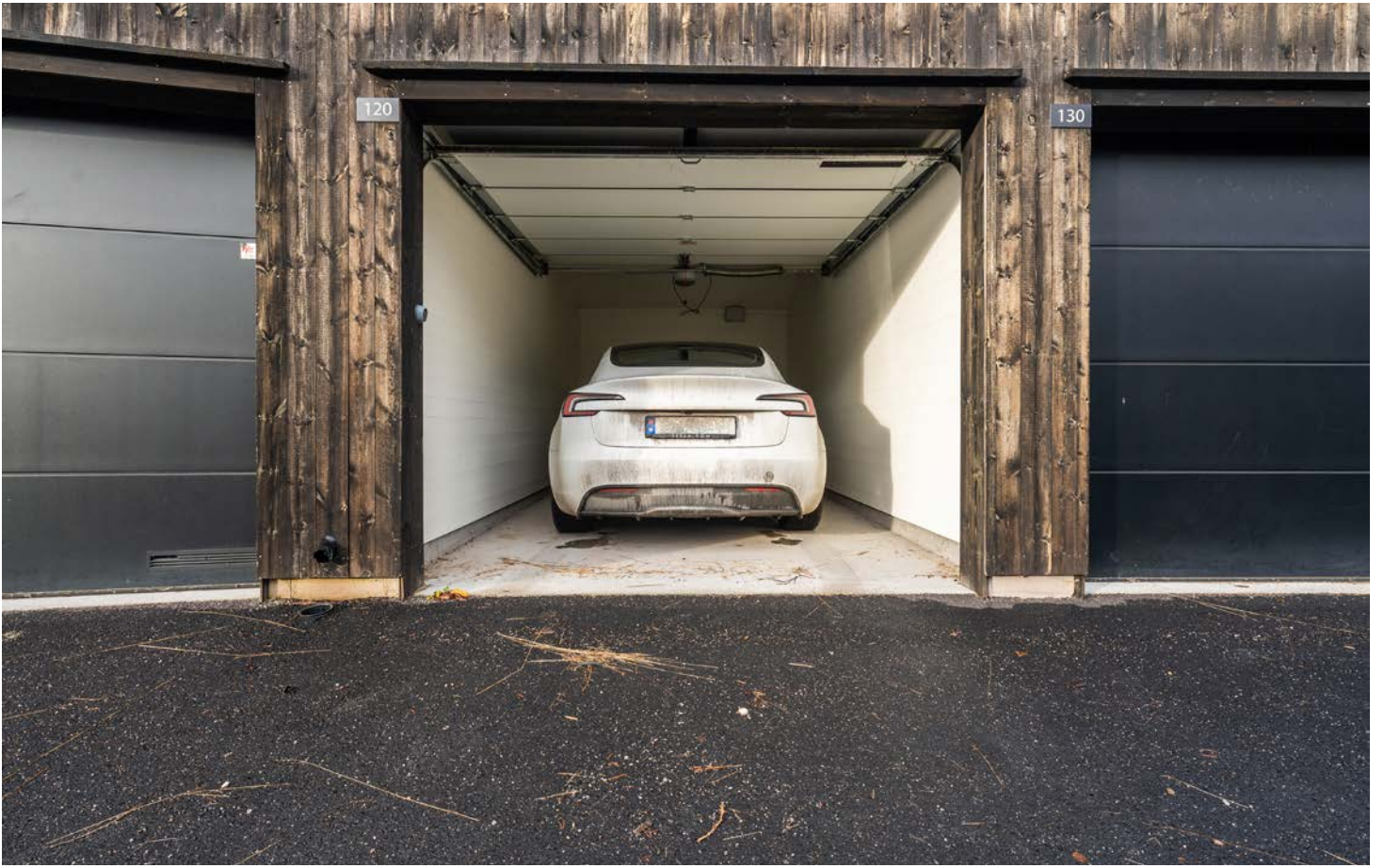














2. Etasje



1. Etasje

Plantegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001250415	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Emmeline Edvardsen	Jon Andreas Røsstad
Gateadresse	
Skisentervegen 120	
Poststed	Postnr
HOVDEN I SETESDAL	4755
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001250415

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1001250415

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. 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 nedstigenede 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emmeline Edvardsen	81abfb14738fdd59363399 4c88799bcbe32d4309	28.10.2025 12:49:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Andreas Røsstad	842a216ad92e4780eed2 e11b9e8e10b50bdb6ce0	28.10.2025 12:06:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001250415

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

Tilstandsrapport



📍 Skisentervegen 120, 4755 HOVDEN I
SETESDAL

📖 BYKLE kommune

gnr. 2, bnr. 1731

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 03.11.2025

Rapportdato: 07.11.2025

Oppdragsnr.: 19344-2070

Referansenummer: PF2382

Foretak: Boligtakst AS



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.

Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av



Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

Medlem av



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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 strakstiltak 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.



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

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Torvtak med underliggende tekking. TG settes i hovedsak grunnet alder og ferdigattest som foreligger.

Beslag fra byggetid. Beslag fremstår normal slitasje.

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.

Overflater fremstår med normal slitasje. Museband registrert ved stikk kontroll. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.

Støpte vegger på deler av hytten som er påført på innside. Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.

Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmen. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Støpte terrasser med glassrekkverk. Utforming på rekkverk i henhold til krav.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.

Stikk kontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert.

Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert.

Ferdigattest sammen med byggeår ligger til grunn for at radonsperre antas å være etablert. Krav ut fra byggetid.

Peis i stue med innsats. Plate på gulvet av ubrennbar materiale foran ildsted. Peis er tilkoblet stålpipeline. Pipeline og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.

Over peisinnsats kan man se at det er sotmerker på murpuss. Utslipp av sot vil kunne forekomme når man åpner peisdør og vil variere ut fra tilluft til hytten og hvor «varsomt» man åpner døren ved fyring.

Tretrapp fra byggetid. Innfesting og utforming i henhold til krav. Malte dører. Funksjon ok Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk. Panel i taket. Fliser på vegger.

Fliser på gulvet. Lokalt fall i dusjsone som vil lede bruksvann til sluk ved dusjing.

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Baderom inneholder toalett, innredning med vask, dusjhjørne og badekar. Vvs utstyr fungerte ok.

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Bad/vaskerom

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.

Panel i taket. Fliser på vegger
Fliser på gulvet. Fliser på gulvet.

Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler av gulvet har hovedsakelig flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran er tilfredsstillende dersom membran har oppbrett/tett løsning mot terskel på min 15 mm (skjult løsning).

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Mangler håndtak på en skapfront og noen mindre sår på fronter/benkeplate finnes.

Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.

Platetopp med integrert mekanisk avtrekk. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert på baderom i 1 etg. Funksjon ok.

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

Det må bemerkes at stue i 1 etasje ikke har vinduer som kan åpnes (brannvinduer) og av den grunn anbefales det å montere lufteventiler i rommet.

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

Bereder er plassert på baderom og er fra 2021. Ingen tegn til svikt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Hytten er bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

Overbygd løsning. TG settes i hovedsak ut fra alder og dokumentasjon (ferdigattest) på hytten.

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

Utearealer med forskjellige nivåer. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

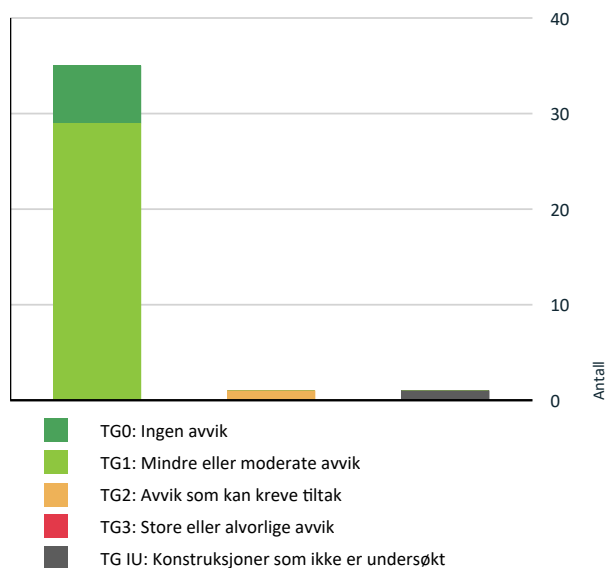
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2021

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Torvtak med underliggende tekking. TG settes i hovedsak grunnet alder og ferdigattest som foreligger.



TG 1 Nedløp og beslag

Beslag fra byggetid. Beslag fremstår normal slitasje.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Overflater fremstår med normal slitasje. Museband registrert ved stikk kontroll. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.

Støpte vegger på deler av hytten som er påforet på innside.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.



Luftespalter ved gesimser indikerer at lufting av takkonstruksjon er etablert

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmen. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

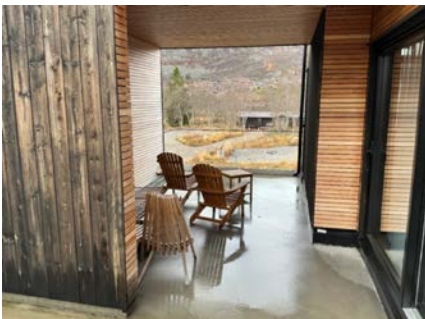
TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støppte terrasser med glassrekkverk. Utforming på rekkverk i henhold til krav.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). Ingen vesentlige avvik registrert. Stikk kontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert. Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert.

TG 0 Radon

Ferdigattest sammen med byggeår ligger til grunn for at radonsperre antas å være etablert. Krav ut fra byggetid.

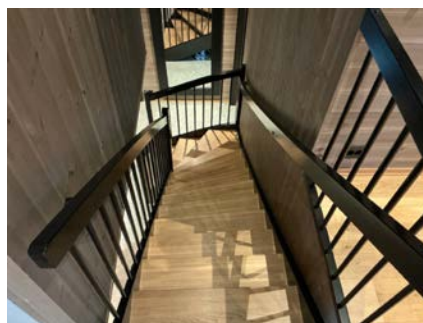
TG 1 Pipe og ildsted

Peis i stue med innsats. Plate på gulvet av ubrennbart materiale foran ildsted. Peis er tilkoblet stålppe. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.

Over peis innsats kan man se at det er sotmerker på murpuss. Utslipp av sot vil kunne forekomme når man åpner peisdør og vil variere ut fra tilluft til hytten og hvor «varsomt» man åpner døren ved fyring.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp fra byggetid. Innfesting og utforming i henhold til krav.



TG 1 Innvendige dører

Malte dører. Funksjon ok Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Panel i taket. Fliser på vegger.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Lokalt fall i dusjsone som vil lede bruksvann til sluk ved dusjing.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Mindre oppbrett/oppkant ved terskel enn beskrevet i preakseport løsning.

Konsekvens/tiltak

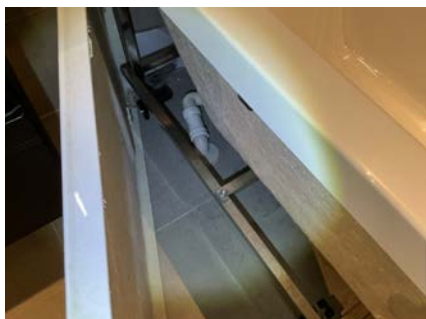
- Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje i rommet dersom vann renner ut ved dør.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)



Avløp under badekar



Sluk i dusj

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask, dusjhjørne og badekar. Vvs utstyr fungerte ok.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Panel i taket. Fliser på vegger

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Fliser på gulvet.
Nedsenk i dusjone med lokalt fall. Øvrige deler av gulvet har hovedsakelig flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran er tilfredsstillende dersom membran har oppbrett/tett løsning mot terskel på min 15 mm (skjult løsning).

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Mangler håndtak på en skapfront og noen mindre sår på fronter/benkeplate finnes.

Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.



Tilstandsrapport



Lekkasjesikring montert under vasken

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

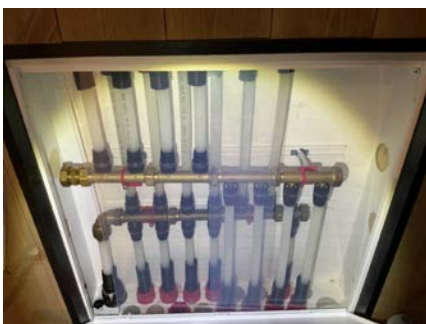
TG 1 Avtrekk

Platetopp med integrert mekanisk avtrekk. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på badetom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert på badetom i 1 etg. Funksjon ok.



Fordelerskap



Stoppekran plassert på badetom

TG 1 Avløpsrør

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

Det må bemerkes at stue i 1 etasje ikke har vinduer som kan åpnes (brannvinduer) og av den grunn anbefales det å montere lufterventilator i rommet.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert på badetom og er fra 2021. Ingen tegn til svikt.



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

El-anlegg fra byggetid.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Dokumentasjon foreligger i sikringsskapet

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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?

Ja

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

Nei



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 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 bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punkt

TG 1 Fuktisikring og drenering

Tilstandsrapport

Overbygd løsning. TG settes i hovedsak ut fra alder og dokumentasjon (ferdigattest) på hytten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

TG 0 Terrengforhold

Utearealer med forskjellige nivåer. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

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

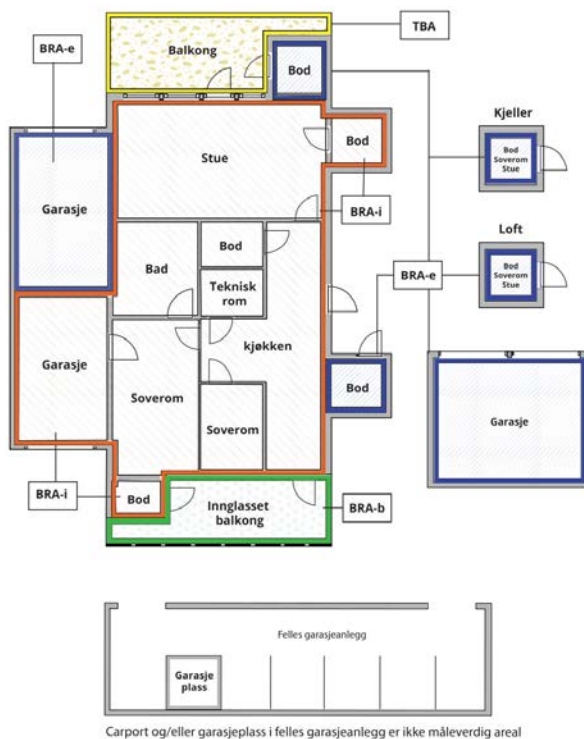
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bod'er
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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	75			75	49
1 Etasje	70	5		75	68
SUM	145	5			117
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad		
1 Etasje	Hall m/trapp, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom	Utvendig bod	

Kommentar

TBA: Det er oppmålt støpte plater som anses å kunne benyttes som terrasser. Arealer er kun grovmålt

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nybygg fra 2021

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	145	5



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4222 BYKLE	2	1731		0	266.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skisentervegen 120

Hjemmelshaver

Edvardsen Emmeline, Røsstad Jon Andreas

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	07.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
 - Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.
- ### PRESISERINGER
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.
- Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfylder krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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



Bykle kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/1731
Adresse: Skisentervegen 120
Dato: 28.10.2025
Målestokk: 1:500



UTM-32

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



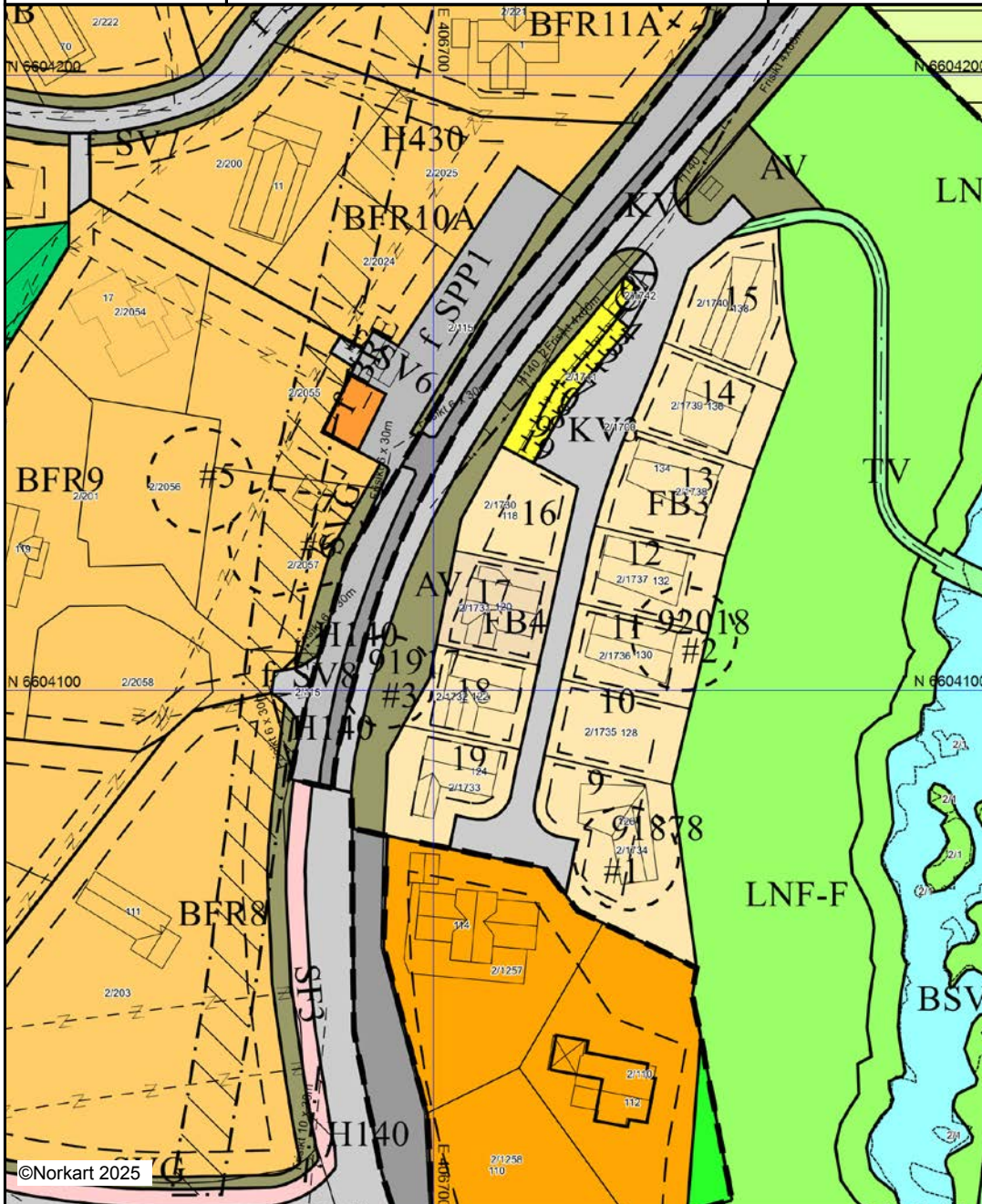
Bykle kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1731
Adresse: Skisentervegen 120
Dato: 28.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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.

PlanID:

201402



LYKKESTADEN AUST OG NORD

*DETALJ-
REGULERINGSPLAN*



ULEBERG ANS



Plankontoret Hallvard Homme A/S

4747 Valle

Tlf: 37937000

post@plankontoret.no

ARKITEKT STOKKEBOKJÆR AS - BORØYVEIEN 505

4916 Borøy - Tlf: 37 16 29 77 - Jan Erik: 900 66 427-

Inger: 481 36 625 -

Foretaksregisteret: NO 931 025 341

Prosjektnr: 2629

Dato: 18.11.2014

Innhold

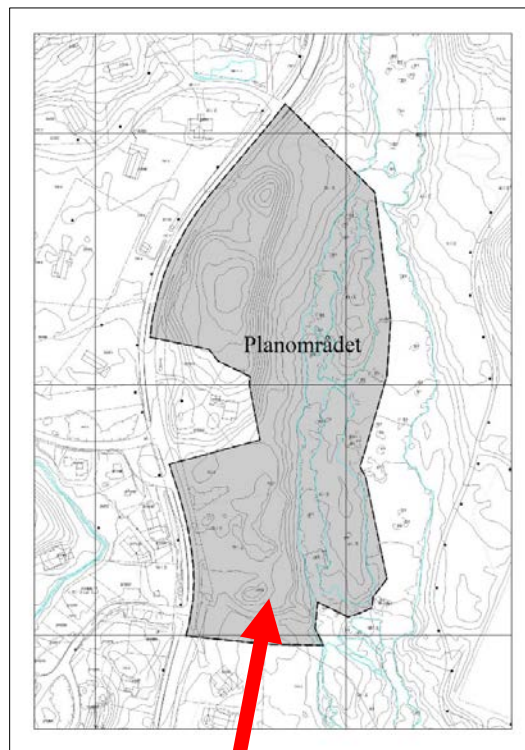
1	BAKGRUNN	4
1.1	LOKALISERING	4
2	OVERORDNA PLANVERK	5
2.1	KOMMUNEDELPLAN HOVDEN	5
2.2	REGULERINGSPLAN DEL AV C1, C4, C5, Z5 OG Z6	5
3	PLANOMRÅDET I DAG	6
3.1	NATURMANGFOLD	6
3.2	LØSMASSEGEOLOGI	6
4	KONSEPT	7
5	PLANPROSESS	8
5.1	INNSPILL TIL PLANARBEID	8
	FYLKESMANNEN I AUST-AGDER	8
	AUST-AGDER FYLKESKOMMUNE	8
	NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORATET (NVE)	8
	STATENS VEGVESEN	8
	LEDER AV DYREGRENDA SØR HYTTEVEL V/REIDAR VANG	9
	ANDREAS K. L. UGLAND	9
	REIDAR OG JANNE VANG	9
	KRISTEN GISLEFOSS	10
6	VURDERINGER	11
6.1	KONSEKVENSER FOR BARN, UNGE OG FUNKSJONSHEMMEDE	11
6.2	HJEMMEL FOR BYGNINGSHØYDER I PLANOMRÅDET	11
6.3	SAMFUNNSSIKKERHET - RISIKO OG SÅRBARHET	12
6.3.1	BAKGRUNN	12
6.3.2	METODE	12
6.3.3	SANNSYNLIGHET OG KONSEKVENS	12
6.3.4	RISIKOMATRISJE	13
6.3.5	UØNSKEDE HENDELSER, KONSEKVENSER OG TILTAK	13
6.3.6	OPPSUMMERING	15

7	PLANOMTALE	16
7.1	BEBYGGELSE OG ANLEGG	16
7.2	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	16
7.3	GRØNTSTRUKTUR	16
7.4	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSLIVSFORMÅL SAMT REINDRIFT	16
7.5	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	16
7.6	HENSYNSSONER	17
7.7	BESTEMMELSEOMRÅDER	17
8	BESTEMMELSER	18
	BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)	18
	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)	18
	GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)	18
	LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5 NR. 5)	18
	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, NR. 6)	18
	HENSYNSSONER (PBL § 12-6)	18
	BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL §12-6)	18
8.1	GENERELLE BESTEMMELSER	19
8.2	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	19
8.3	BYGNINGER OG ANLEGG	19
8.3.1	GARASJEANLEGG – GA	19
8.3.2	FRITIDSBEBYGGELSE- FRITTLIGGENDE - FB1 OG FB2	19
8.3.3	FRITIDSBEBYGGELSE- FRITTLIGGENDE – FB3 OG FB4	20
8.3.4	ENERGIANLEGG - EA	21
8.3.5	ANNET UTEOPPHOLDSAREAL - AU	21
8.4	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.	22
8.4.1	KJØREVEG – KV1, KV2 OG KV3.	22
8.4.2	ANNEN VEGGRUNN- GRØNTAREAL - AV	22
8.4.3	PARKERING - PP	22
8.5	GRØNNSTRUKTUR	22
8.5.1	TURVEG - TV	22
8.5.2	LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL.	22
8.5.3	NATURFORMÅL - LNF- N	22
8.5.4	FRILUFTSFORMÅL - LNF- F	22
8.6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	23
8.6.1	NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG - BSV- N	23
8.7	HENSYNSSONER	23
8.7.1	FARESONE- HØYSPENNINGSANLEGG (INK HØYSPENTKABLER) – H370_	23
8.7.2	SIKRINGSSONE- FRISIKT – H140_	23
8.8	BESTEMMELSEOMRÅDER	23
8.8.1	BESTEMMELSEOMRÅDE - #1-3	23

8.9	ILLUSTRASJONER	25
8.9.1	ILLUSTRASJONER LYKKESTADEN AUST A-B-C-D	25
8.9.2	ILLUSTRASJONER LYKKESTADEN NORD E-F-G	28

1 Bakgrunn

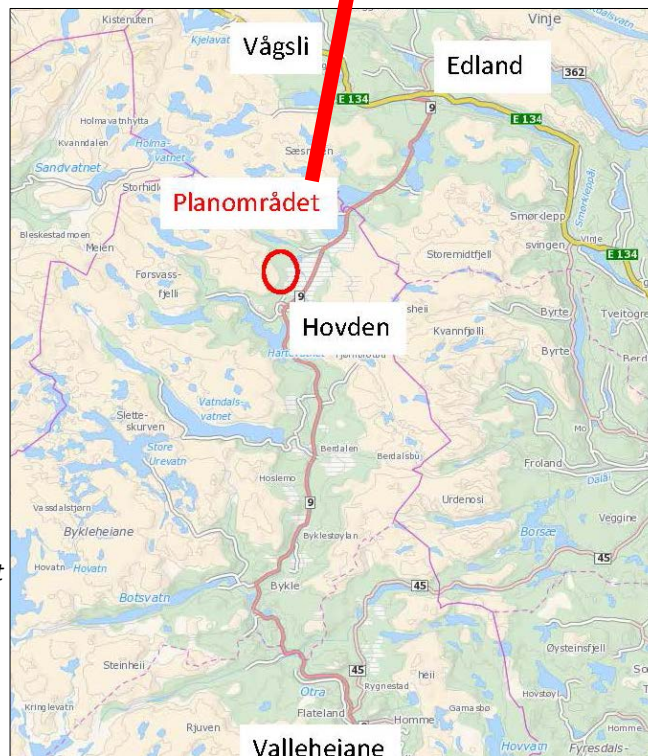
Etter oppdrag fra Uleberg ANS skal det settes i gang detaljreguleringsarbeid på deler av C1, C4, C5, Z5 OG Z6, samt del av Hovden del 2 i kommuneplanens arealdel. Planområdet omfatter teig FB2 i kommunedelplanen for Hovden. Grunneier har i den anledning inngått en avtale med Plankontoret Hallvard Homme AS og Arkitekt Stokkebokjær AS for å få gjennomført en planprosess i samsvar med PBL.



4

1.1 Lokalisering

Området ligger på østsiden av Lykkestaden og den kommunale vegen, og strekker seg videre østover ned til Otra. Sør for Lykkestaden Aust og opp mot den nye delen av planområdet Lykkestaden Nord er området begrenset henholdsvis av områdene for fritidsbebyggelse C 4.2 og C5. Otra-vassdraget grenser i øst og den kommunale Skisentervegen grenser i vest.



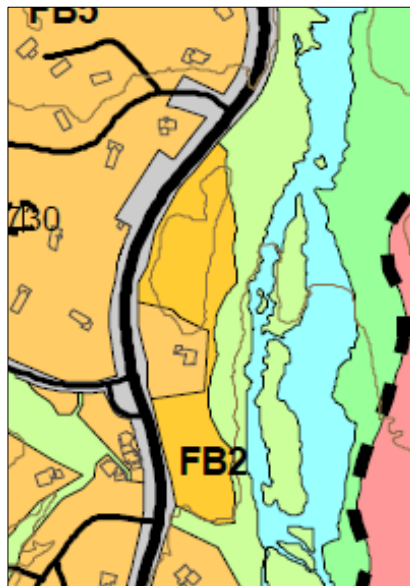
Øverst t.h.: Bilde av planområdet Lykkestaden Aust og Nord

Nederst t.h.: Lokalisering av planområdet på Hovden.

2 Overordna planverk

2.1 Kommunedelplan Hovden

Planområdet omfatter teig FB2 i kommunedelplan for Hovden. Planen ble vedtatt 27.02.2014 og er gjeldende plan i området. Arealet er foreslått satt av til hytter. Området egner seg godt som utbyggingsområde. Den største innvendinga mot utbygging er at areal langs Otra blir bygd ned. Planforslaget vil dermed være i tråd med overordna plan.

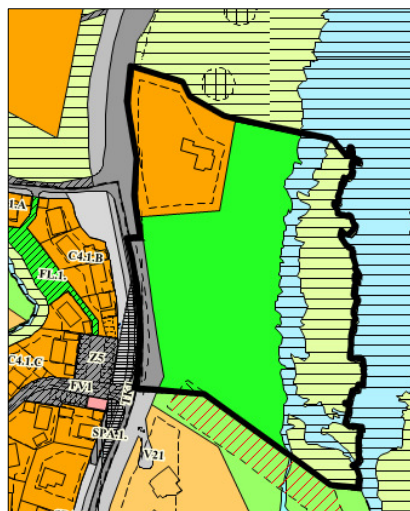


5

Over: Utdrag av kommunedelplan for Hovden.

2.2 Reguleringsplan del av c1, c4, c5, z5 og z6

Reguleringsplan som omfatter planområdet ble vedtatt september 2004. Området er satt av til offentlig friområde. Bestemmelsene sier at områdene i størst mulig grad skal opprettholdes slik det er i dag, med tre og vegetasjon. Områdene kan benyttes til turveier og skiløyper. Området kan tynnes og skjøttes. Kommunen skal godkjenne tynningshogst.



Over: RP for Lykkestaden Aust og Nord.

3 Planområdet i dag

3.1 Naturmangfold

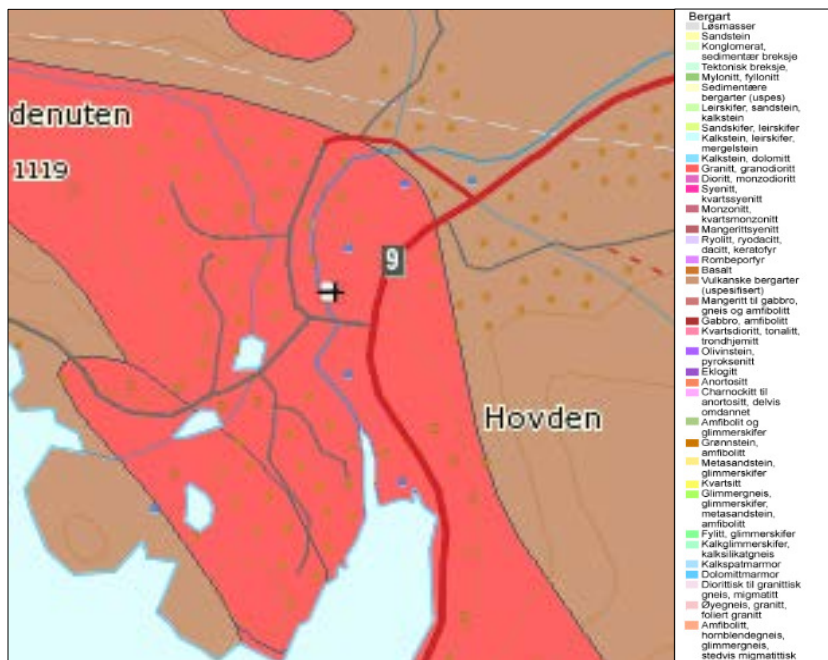
Naturmangfoldlovens §8 er vurdert ut fra informasjon henta fra Naturbase, Artskart og annen tilgjengelig kunnskap. Naturbase har ikke registrert naturtyper av lokal/regional/nasjonal verdi, men vest for planområdet på vestsida av den kommunale vegen, er det satt av et stort område som er beiteområde for Lirype (*Lagopus lagopus*). Området har verdikode C – Lokalt viktig. Planområdet berører ikke dette området. Artskart har ingen registrerte trua- eller sårbare arter i området. Skog og landskap har ingen viktige miljøregistreringer i forhold til skog.

Store deler av området er jorddekt, åpen fastmark, med noe uproduktiv lauvskog. Tresjiktet består hovedsakelig av fjellbjørk (*Betula pubescens*). Området har ikke blitt kartlagt på barmark.

Ut i fra gjeldende registreringer i de offentlige basene ser det ikke ut til at det kan påvises effekter av tiltaket på trua, nær trua eller verdifull natur, jfr. §9. Planlegger legger derfor til grunn for at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter miljøprinsippa i Naturmangfoldlovens §§ 10 – 12.

3.2 Løsmassegeologi

Berggrunnen i planområdet består av fin- til middelskornet granitt, en typisk næringsfattig bergart. Løsmassene består av tjukke morene. Det er få eller ingen fjellblotninger i området.



Over: Berggrunnskart fra NGU.

4 Konsept

Det planlegges et byggeområde for fritidsbebyggelse med krav til at utnyttelse, utforming og plassering ikke skal være til sjenanse for friluftaktivitetene nede ved elva, som skal utvikles utover det eksisterende plan gir mulighet for. Tilkomsten til området skal forbedres. En tursti er planlagt å gå langs planområdet ut i Otra-vassdraget.

Bebyggelse i planområdets vestre del i Lykkestaden Aust er fordelt på to områder, FB 1 og FB 2. I området FB 1 er det plass til 8 frittliggende, 2 etasjes fritidsboliger. Disse vil ikke være synlige, eller til sjenanse for naturområdene nede ved elva. Se vedlagte illustrasjon C.

Bebyggelsen i FB 2 er supplerende bygningsdeler til tomtene 1, 2, 7 og 8. Dette er primært boder, i 1 etasje, innfelt i «vollen». Se vedlagte illustrasjoner A og C.

Planområdets østre del, vil nå bli beskyttet for innsyn og støy på grunn av «vollen» som er lagd i områdene FB 2, og AU. Den østre delen av planområdet omfatter nå også utenforliggende holme. Disse områdene blir regulert til friluftsmål og naturformål.

Området skal kobles sammen med Hovdens generelle gangveissystem langs elva, gangbroer skal anlegges fra fastland og ut på holmen, og det skal etableres en parkeringsplass på 12 biloppstillingsplasser i umiddelbar nærhet til Lykkestaden aust. Atkomsten fra parkeringsplassen i Lykkestaden Aust til holmen kan tilpasses universal utforming.

Det planlegges 11 frittliggende fritidsboliger og 13 garasjer i Lykkestaden nord. Tursti langs Otra-vassdraget vil være gjennomgående fra Lykkestaden aust til nord. Helt nord i området blir det satt et område til snøopplag. Se vedlagte skisser E og F.



Over: Konsept – Lykkestaden aust

5 Planprosess

5.1 Innspill til planarbeid

Varsel om oppstart av planarbeid blei sendt ut den 18. Mars 2014, med svarfrist 29. april 2014. I etterkant av varselmeldinga har det blitt registrert 7 innspill til planarbeid.

Fylkesmannen i Aust-Agder

Områder for fritidsboliger må være i tråd med området satt av til formålet i kommunedelplanen. Områder satt av til friområde for allmennheten skal bevares og settes av til dette formålet.

Planområdet går langt ut i Otra. Kommunedelplan åpner ikke for småbåtanlegg o.l. Otra bes holdes fri for tekniske inngrep.

Det stilles krav om ROS-analyse.

Merknader fra planlegger:

Utbyggingsteigene ligger innenfor teigen B2 i KDP Hovden. Friområdet mot Otra er ivaretatt og funksjonaliteten økt gjennom tursti over øyene i elva. Otra holdes fri for inngrep, det legges opp til kryssing av elva i bruer med landfaste kar. ROS-analyse er gjennomført.

Aust-Agder fylkeskommune

Det er behov for en arkeologisk registrering i planområdet.

Fylkeskommunen oppfordrer til at referat fra oppstartsmøtet legges ved oppstartsmelding.

Merknader fra planlegger:

Tre kjente kulturminner er blitt lagt inn i plankartet. Arkeologisk forhåndsundersøkelse er ikke blitt bestilt i tide til gjennomføring i 2014 og må derfor gjennomføres 2015. Planforslaget ønskes likevel fremmet for politisk behandling og høring for å få klarhet i om de planmessige grepene for politisk tilslutning. Kjente (evt. også hittil ukjente) kulturminner som er i konflikt med planen formål søkes det dispensasjon fra kml for. Dispensasjonssøknaden ønskes behandlet som del av høringsrunden.

Norges vassdrags- og energidirektoratet (NVE)

Planlegging og utbygging må ta hensyn til faren for skader som følge av flom, erosjon og skred. Det må utredes om det er fare for flom eller skred. Faresoner må merkes på plankart som hensynssone.

Det bør gjøres en konkret vurdering av og begrunnelse for byggeavstand mot vassdrag.

Merknader fra planlegger:

Flom, flomerosjon og skred er vurdert i ROS-analyse, inkludert byggeavstand fra Otra.

Statens vegvesen

Planområdet grenser opp til kommunal veg. Kommunen er myndighet i forhold til byggegrenser og krav til utforming av avkjørsel. Av hensyn til trafiksikkerheten bør tallet på avkjørsler bli redusert og det bør bli sikra nødvendige frisktsoner i sammenheng med kryssavkjørsler.

Merknader fra planlegger:

Det er é ny avkjøring i området. Frisikt er regulert i hht. vegnormalen.

Leder av Dyregrenda Sør Hyttelevel v/Reidar Vang

Velet har ikke blitt varslet og fått mulighet til å sende inn innspill. Flere medlemmer i velet har sterke meninger om utbyggingen og lurer på om den vil bli like massiv som eksisterende bebyggelse i Lykkestaden.

Velet ønsker å få innsyn i prosesser og reguleringsplaner som settes i gang. Forhold som berører felles interesser i velområdet ønsker velet å få uttale seg om.

Merknader:

Detaljreguleringsplan utarbeides i tråd med kommunedelplan for Hovden, som legger opp til fortetting og høy utnyttelse i sentrumsområdene. Planprosessen følger plan- og bygningsloven og gir mulighet for innsyn og høringsuttalelse etter utlegging til offentlig ettersyn.

Andreas K. L. Ugland

Søppelboden som står på P-plass på vestsida av veien ble flyttet vekk fra området hvor utbygginga nå er aktuell. Den er nå plassert på P-plassen nærmest hjemmelshavers hytte, og utgjør stor sjenanse. Da det skal bli bygd mer i Lykkestaden bør søppelboden bli plassert tilbake på den opprinnelige siden av vegen for å unngå slike problemer.

Merknader:

Renovasjonsanleggene er blitt plassert av renovasjonsselskapet i samarbeid med kommunen. Det har til nå ikke kommet ønske fra disse partene om å se på en mulig flytting av eksisterende anlegg. Planforslaget baserer seg på eksisterende anlegg og foreslår ingen nye eller flytting av eksisterende. .

Reidar og Janne Vang

Rekreasjonsområde langs Otra er av svært høy verdi. Etter utbygging av Lykkestaden har familier fra området søkt ned til elva for friluftslivsaktiviteter og rekreasjon, da det er for tett på Lykkestaden til dette.

Behovet for å beholde muligheten for å komme til fjells uten å måtte gå langs vegen og bære skiene blir stadig forsterket ved fortetting. Mange benytter seg i dag av løypene som blir tråkket opp fra brua ved Hovdehytte og på vestsida av elva opp til løypene ved skisenteret. I tillegg ligger det en gammel turløype som ender ved jordsorteringsanlegget i området.

Hvis det skal bygges nærmere enn 50 meter fra elva må det også få følger for andre grunneiere.

Eventuell utbygging bes ikke bli av en massiv og dominerende karakter slik som tidligere utbygging i Lykkestaden.

Innsyn og muligheter for at interesser blir ivaretatt i forhold til trafikk, veg osv. er ønskelig.

Merknader:

Byggegrense langs Otra holder en avstand på 50 fra vestre bredde på østre løp. Dette sees på som rett, da KDP Hovden viser byggeområde i samme utstrekning som planforslaget legger opp til. Planforslaget har et aktivt forhold til friluftsområdet langs elva og hjemler en ny tursti, som vil gi tilgang til øyene i Otra. Turvegen knyttes til en ny parkeringsplass, som er til bruk for allmenheten. Bebyggelsen planlegges tett, i tråd med føringer i KDP Hovden om høy utnyttelse. Bebyggelsens estetiske framtoning dempes delvis av en voll mot Otra.

Kristen Gislefoss

Det forutsettes at planarbeidet tar hensyn til eksisterende bygningsmasse nord og sør for planområdet med hensyn til nye byggs utforming og høyde.

Bygningsmasse sør for eiendommen til Gislefoss vil få stor betydning på utemiljø i forhold til røyk fra skorsteiner da vindretning i området er sør til sørvestlig.

Eksisterende hytte er selvforsynt med vann fra brønn som er plassert på eiendommen til Gislefoss i myrkant sør for hytta. Graving kan føre til tørrlegging av brønn.

Elvens vestre løp må være retningsgivende i forhold til bebyggelse. Dette er også bekreftet av Fylkesmannen og Miljøverndepartementet.

Planarbeidet må ta hensyn til to eksisterende fornminner. Disse er fredet.

Merknader:

Området er i kommunedelplan for Hovden satt av til byggeområde for fritidsbebyggelse med føringer om høy utnyttelse. Teigen i KDP avgrenses med avstand på 50 m fra Otras østre løp, planlegger derfor opp til at det er dette løpet som er førende for byggeavstanden. I motsatt fall ville teigen i KDP ikke være bebyggbar og dermed irrasjonelt å disponere for dette formålet. Bebyggelsen vil tilpasses eksisterende bygningsmiljø vest for skisentervegen. Nyinstallerte vedovner skal være rentbrennende i hht. forskrifter og vil dermed ikke utgjøre nevneverdig sjenanse. Det er 3 kjente eksisterende kulturminner i området, som er automatisk fredet. Planforslaget søker dispensasjon fra kulturminneloven for disse, slik at de kan fjernes (evt. med krav om arkeologisk utgraving).

Dersom brønnen på eiendommen til innspillgiver skulle bli tørrlagt av anleggsvirksomheten i planområdet, kan dette medføre privatrettslig erstatningskrav. Dette forholdet er ikke tema i reguleringsprosessen. Det vil være mulighet for å koble eiendommen til felles vannforsyningsanlegg i området. Det foreslås at forslagstiller fører vann og avløp frem til tomtegrense som kompensasjon for tapt brønn.

6 Vurderinger

6.1 Konsekvenser for barn, unge og funksjonshemmede

Området er i dag ikke brukt til leik eller opphold av barn og unge. Tiltak i samsvar med planen vil ikke føre til reduserte tilbud til denne befolkningsgruppa.

Eventuelle barn og unge som brukere av hytteområdet vil kunne bruke private hageareal til leik og utendørs opphold. Grøntområder mellom hyttene vil kunne brukes som lekeområde.

Dette er et hytteområde, noe som gjør at det er lite tilrettelagt for funksjonshemmede. Planframlegget har ingen ambisjoner om å overgå krava i PBL om universell utforming i bygg eller utendørs anlegg.

11

6.2 Hjemmel for bygningshøyder i planområdet

Kommuneplanen for Bykle ble vedtatt 28.06.2012. Bestemmelsene sier at maksimal mønehøyde ikke skal overstige 6,5 m målt fra overkant gulv 1. etasje til overkant utvendig møne. Bebyggelsen i planområdet er planlagt med 7,5 m mønehøyde og ligger dermed marginalt over føringene fra kommuneplanens arealdel.

Kommunedelplan for Hovden ble vedtatt 27.02.2014. Den har ingen bestemmelser om mønehøyde. Bakgrunnen i dette ligger i intensjonen om at det på Hovden skal kunne bygges tett. KDP er vedtatt etter kommuneplanen og er dermed gjeldende plan. Planlegger mener at det er KDP som leverer føringene for foreliggende planarbeid. Bygningshøyden er i tråd med disse.

Bebyggelsen vest for Skisentervegen er av samme type som den planlagte bebyggelsen i planområdet. Dermed vil den nye bebyggelsen gli harmonisk inn i tettstedsbildet. Mot Otra er det delvis planlagt en jordvoll som vil dempe det visuelle inntrykket sett fra elva.

6.3 SAMFUNNSSIKKERHET - RISIKO OG SÅRBARHET

6.3.1 Bakgrunn

I forbindelse med reguleringsplan for Lykkestaden Aust og Nord er det krav om utarbeidelse av Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS- analyse) i henhold til plan- og bygningsloven §4.3. Hensikten med ROS- analyse er å avdekke om reguleringsplanen kan forårsake endringer som kan medføre en uakseptabel risiko for menneske, miljø og materiell og økonomiske verdier, og som det bør legges spesielt vekt på å forebygge.

6.3.2 Metode

Grunnlag for analysen er planbeskrivelsen for reguleringsplan, analyser og innkomne merknader under planprosessen. ROS- analysen er utført i henhold til DSBs veileder «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging- Kartlegging av risiko og sårbarhet» (revidert utg. jan 2010).

12

Analysen er basert på kjent kunnskap.

6.3.3 Sannsynlighet og konsekvens

Sannsynligheten vurderes slik:

Lite sannsynlig Mindre enn en gang i løpet av 50 år

Mindre sannsynlig En gang i løpet av 10 - 50 år

Sannsynlig En gang i løpet av 1 - 10 år

Svært sannsynlig Mer enn en gang i løpet av 1 år

Konsekvensene vurderes slik:

Ufarlig Ingen person- eller miljøskader

Mindre alvorlig Få/små personskader, miljøskader < 1 år

Alvorlig Alvorlige personskader, miljøskader > 1 år

Svært alvorlig En eller flere døde, langvarig miljøskader

Sannsynlighet x Konsekvens = Risiko

6.3.4 Risikomatrise

Konsekvens:	Ufarlig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
Svært sannsynlig	risiko som bør vurderes	uakseptabel risiko	uakseptabel risiko	uakseptabel risiko
Sannsynlig	akseptabel risiko	risiko som bør vurderes	uakseptabel risiko	uakseptabel risiko
Mindre sannsynlig	akseptabel risiko	akseptabel risiko	risiko som bør vurderes	uakseptabel risiko
Lite sannsynlig	akseptabel risiko	akseptabel risiko	akseptabel risiko	risiko som bør vurderes

6.3.5 Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak

(1) FLOM

Konsekvens: Flom kan føre til skader på bygg og tap av liv og helse.

Risikovurdering: Otra-vassdraget går langs østsida av planområdet.

Det er ingen registreringer av flom eller fare for flom i- eller nær planområdet. Området ligger tett inntil Otra-vassdraget (inntil 15 m), men det vestre elveløpet er uten vann hele året, med unntak av om våren når snøen smelter. Avstanden fra hovedløpet er på 50 m. Øya mellom hoved- og sideløpet er ca. 2 m høy. Det er på det minste ca. 6 m høydeforskjell mellom Otra og bebyggelsen. Dermed vurderes bebyggelsen til å ligge flomsikker. I og med avstanden fra elvas hovedløp og øyene (fast fjell) mellom elva og bebyggelsen, vurderes heller ikke flomerosjon til å utgjøre en trussel mot bebyggelsen.

Tiltak: Ingen tiltak nødvendig med hensyn til bebyggelse.

Grunnlagsdata: NVEs flomsonekart (www.atlas.nve.no), grunnlagskart

(2) SKRED

Konsekvens: Ras kan føre til skader på bygg og tap av liv og helse.

Risikovurdering: Det er ifølge skredkart fra skredatlas ikke fare for skred i eller rundt planområdet. Det er ikke registrert kvikkleire innenfor eller i nærhet av planområdet.

Tiltak: Ingen tiltak i forbindelse med byggeområdet.

Grunnlagsdata: NVE Skredatlas (www.skredatlas.nve.no), NGU løsmassekart (www.ngu.no).

(3) STERK VIND – KLIMAENDRINGER

Konsekvens: Sterk vind kan føre til skader på bygg og tap av liv og helse.

Risikovurdering: Yr.no har månedsstatistikk for Hovden målestasjon siste år (2013) og frem til i dag.

Den sterkeste vinden som var målt er 16,4 m/s 27. nov, ellers ligger den månedlige gjennomsnittlige vindhastigheten på mellom 2,0 og 4,4 m/s.

Innenfor planområdet er det lite eksisterende vegetasjon som kan redusere vindhastigheten. Planområdet ligger ellers i nærhet av hyttebebyggelse med lite avstand mellom bygningene. Dette vil kunne redusere vindhastigheten noe.

Tiltak: Ingen tiltak nødvendig

Grunnlagsdata: Yr.no
(http://www.yr.no/sted/Norge/AustAgder/Bykle/Hovden_m%C3%A5lestasjon/statistikk.html)

14

(4) RADON

Konsekvens: Radonforekomst i grunnen kan forårsake helseskadelige konsentrasjoner av radongass i bygning.

Risikovurdering: Det finnes ikke målinger av radon i grunnen, eller grunnforhold som tilsier fare for radongass (Radonkart, NGU). Bergartene i planområdet er ingen særskilte produsenter av radongass.

Tiltak: ingen tiltak.

Grunnlagsdata: NGUs radonkart (www.ngu.no).

(5) FORURENSET GRUNN

Konsekvens: Forurensning i grunnen kan forårsake helseskader og miljøfare.

Risikovurdering: Det er ikke kjent at det finnes forurensning på tomten.

Tiltak: Ingen tiltak nødvendig

Grunnlagsdata: Lokalkunnskap.

(6) TRAFIKKSIKKERHET

Konsekvens: Kollisjoner / påkjørsler ved veg kan føre til tap av liv og helse (+ tap av materielle verdier).

Risikovurdering: På fylkesveg 341 er det en målt ÅDT på 650 i 2013. Nasjonal vegdatabase har ingen registrerte ulykker i området.

Med hensyn til myke trafikanter går det fortau langs fylkesveg 341 forbi planområdet på vestsida av vegen. Fartsgrensen er 50 i området. Både eksisterende og ny avkjøring vil ha gode siktforhold.

Tiltak: Ingen tiltak nødvendig

Grunnlagsdata: (www.vegvesen.no).

6.3.6 Oppsummering

15

Konsekvens:	Ufarlig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
Svært sannsynlig				
Sannsynlig				
Mindre sannsynlig			Flom Trafikksikkerhet	
Lite sannsynlig		Forurensing	Skred Radon Sterk vind	

Ut fra en total vurdering av sannsynlighet og konsekvens, synes det samlet sett å være liten sannsynlighet for risiko knyttet til de omtalte faktorer, og dermed liten konsekvens forbundet med tiltaket.

Det er ikke identifisert hendelser med uakseptabel risiko (rødt).

Risiko som bør vurderes (gult) er:

- Flom
- Trafikksikkerhet

Hendelser med akseptabel risiko (grønt) er:

- Skred
- Sterk vind
- Radon
- Forurenset grunn

7 Planomtale

7.1 Bebyggelse og anlegg

Planlagt garasjeanlegg reguleres til *bebyggelse og anlegg, garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse* og merkes **GA** på plankartet.

Bebyggelse reguleres til *bebyggelse og anlegg, fritidsbebyggelse – frittliggende* og merkes **FB1-FB4** på plankartet.

Trafo sør i området reguleres til *bebyggelse og anlegg, energianlegg* og merkes **EA** på plankartet.

Vollen langs planområdet FB1 reguleres til *bebyggelse og anlegg, annet uteoppholdsareal* og merkes **AU** på plankartet.

16

7.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle kjøreveger reguleres til *samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kjøreveg* og merkes **KV1, KV2** og **KV3** på kartet.

Areal til grøfter, fyllinger og skjæringer reguleres til *samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, annen veggrunn - grøntareal* og merkes **AV** på plankartet.

Alle parkeringsplasser reguleres til *samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, parkering* og merkes **PP** på plankartet.

7.3 Grøntstruktur

Tursti langs Otra-vassdraget reguleres til *grøntstruktur, turveg* og merkes **TV** på plankartet.

7.4 Landbruks-, natur- og friluftslivsformål samt reindrift

Et fem meters belte langs vassdraget reguleres til *landbruks-, natur- og friluftslivsformål, naturformål* og merkes **LNF-N** på plankartet.

Grøntområde mellom hyttetomter og infrastruktur reguleres til *landbruks-, natur- og friluftslivsformål, friluftslivsformål* og merkes **LNF-F** på plankartet. Området skal være grøntbuffer mellom hyttene.

7.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

All vannareal reguleres til *bruk og vern av sjø og vassdrag, naturområde i sjø og vassdrag* og merkes **BSV-N** på plankartet.

7.6 Hensynssoner

Høyspent sør i planområdet reguleres til *faresone – høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)*, og merkes **H370_** på plankartet.

Frisiktområder reguleres til *sikringssone - frisikt*, og merkes **H140_** på plankartet.

7.7 Bestemmelsesområder

Automatisk freda kulturminner i den nordlige delen av planområdet reguleres til *bestemmelsesområder* og merkes **#1-3** på plankartet.

8 Bestemmelser

I henhold til plan- og bygningslova av 27. juni 2008, § 12-3, er det utarbeidet detaljreguleringsplan for Lykkestaden aust og nord i Bykle kommune, Aust-Agder.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området synt med plangrense på plankartet «Detaljreguleringsplan for Lykkestaden aust og nord», Plan ID 201402 Bykle kommune, Målestokk 1:1000, datert 25.08.2014. Innenfor reguleringsgrensa skal arealene brukes som vist på planen. Vedtatt plan er bindende for arealbruk, fradeling og bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

18

BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl § 12-5 nr. 1)

- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, GA
- Fritidsbebyggelse- frittliggende, FB1 til FB4
- Energianlegg, EA.
- Annet uteoppholdsareal, AU.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl §12-5 nr.2)

- Kjøreveg, KV 1 KV2 og KV3.
- Annen veigrunn- grøntareal, AV
- Parkering, PP

GRØNNSTRUKTUR (Pbl § 12-5 nr. 3)

- Turveg, TV

LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (Pbl § 12-5 nr. 5)

- Naturformål, LNF-N
- Friluftformål, LNF-F

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (Pbl § 12-5, nr. 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag, BSV-N

HENSYNSSONER (Pbl § 12-6)

- Faresone – høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler), H370_
- Sikringssone – frisikt, H140_

BESTEMMELSESMOMRÅDER (PBL §12-6)

- Bestemmelsesområde, #1-3

8.1 Generelle bestemmelser

- a) 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/ seksjon for kulturminnevern, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), §8 annet ledd.

8.2 Rekkefølgebestemmelser

- a) Det skal foreligge utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Bykle kommune før tiltak i område FB1, 2, 3 og 4 kan igangsettes. Utbyggingsavtalen skal omhandle tiltakshaver plikt for tiltak i friluftsområdene med gangveier og broer, samt eventuelle tilskudd til øvrig drift av tiltak som gagnar allmennheten.
- b) Planen viser tillatt arealbruk.
- c) Bygninger og anlegg skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Der byggegrensene ikke fremkommer på plankartet skyldes dette at byggegrensen sammenfaller med linjesymbol for; formålsgrense, for planlagt bebyggelse.
- d) Terreng og vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares innenfor områdene regulert til grønstruktur. Det tillates vanlig skjøtsel og rydding for å forhindre gjengroing.
- e) Offentlig parkering i sør og tursti skal være opparbeidet etter 8 av totalt 19 enheter er ferdigstilt.

8.3 Bygninger og anlegg

8.3.1 Garasjeanlegg – GA

- a) I området kan det oppføres garasjer.
- b) Hver av tomtene i områdene FB 3 og 4, bortsett fra tomtene 15 og 16, som har både parkeringsplass og plass til å oppføre garasje på egen tomt, får tildelt en garasjetomt i området GA. Garasjetomtene er merket med nummer, tilsvarende tomtenummeret.
- c) Garasjetomt merket 0, er til overs og kan selges på det frie marked, tomten er 4x7m.
- d) Garasjene skal utføres med paneltyper, og fargesetting som beskrevet i 8.2.2 g og h.
- e) Garasjene skal ha takvinkel mellom 25 til 30 grader, og tekkes med torv. Garasjene skal ikke overstige 4m fra ferdig gulv til topp møne.

8.3.2 Fritidsbebyggelse- frittliggende - FB1 og FB2

- a) I området FB1 og FB2 skal det avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr tomt. Plassene skal plasseres Innenfor tomtegrensene på hver tomt.
- b) Hver av de 8 tomtene kan bebygges med opp til 150 m2 BYA. Biloppstillingsplasser er inkludert i dette med, 18m2 pr stykk= 36m2.
- c) Innenfor byggegrensene er det anledning til å dele opp bygningsmassen på hver tomt, i inntil 3 byggekropper, frittstående eller kjedet sammen.
- d) Hovedbyggekroppen på tomtene i området FB 1 kan oppføres i 2 etg. med maks høyde fra ferdig gulv, til topp møne på 7,5m. Det tillates ikke takoppbygg, arker og kvister på tak,

bortsett fra tak over dører, der tak er så lavt at det er nødvendig for å få tilstrekkelig høyde for dør/ port. Over vinkelbygg tillates tak med møne i to retninger. Alle tak skal tekkes med torv.

- e) Området FB 2, sammen med området AU, utgjør en voll. Vollen har en bredde i grunnflaten, som er 7m. 3,5m i FB2, og 3,5m i AU. Vollen skal ha en vinkel på ca 30 grader.
- f) Alle tak skal ha takvinkel på mellom 25 og 30 grader. Mindre tak, over dører, og mindre utbygg kan ha takvinkel ned til 22 grader.
- g) Som utvendig kledning tillates 3 paneltyper: Flaskeskåret villmarks panel, lektepanel med 6`` underligger og 1``x 3`` som overligger og slett låvepanel.
- h) Villmarks panel og låvepanel skal behandles med ekte tre-tjære. Lektepanel kan males med de klassiske fargene, låverød, og dyp oker.
- i) Terrasser skal ha overflater av steinmateriale, terrasser og balkonger av tre tillates ikke.
- j) Piper over tak skal natursteins forblendes, og ha et utvendig tversnitt på minst 80x80cm.
- k) Gjærer som skal benyttes i området, skal utføres som skigard, utført av splittet trevirke, og oppføres i max 90 cm. Skigardsstaturene skal være høyere.
- l) Bebyggelsen i FB 2, kan kun oppføres i 1 etg, uten knevegg. Møneretningen på bebyggelsen i FB 2, skal være parallelt med vollens lengderetning.
- m) Alle utvendige, synlige flater i mur eller betong, høyere enn 0,5m, skal naturstein-forblendes.
- n) Alle høydeangivelser i tabell er +/- 0,5m.

Tomt nr.	P-høyde m.o.h.
1	790,5
2	791,0
3	791,0
4	791,5
5	791,5
6	791,5
7	791,5
8	791,5

- o) I området FB1 og FB2, skal bebyggelsen mellom de forskjellige tomtene ha en brannavstand på 8m.

8.3.3 Fritidsbebyggelse- frittliggende – FB3 og FB4

- a) I området FB3 og FB4, skal det avsettes minst 1 biloppstillingsplasser pr tomt, innenfor tomtegrensene, bortsett fra på tomt 15 og 16, som skal ha 2 biloppstillingsplasser, hvorav den ene kan bebygges med garasje. De øvrige 9 tomtene får tildelt en parkeringsplass i området GA. Disse plassene kan bebygges med garasjer. Parkeringsplass/ garasje i området GA, teller ikke med i BYA på tomtene.
- b) Hver av de 11 tomtene kan bebygges med opp til 130m² BYA, bortsett fra tomtene 15 og 16, som kan bebygges med 150m² BYA. Biloppstillingsplasser på tomtene er inkludert i BYA med 18m².
- c) Innenfor byggegrensene er det anledning til å dele opp bygningsmassen på hver tomt, i inntil 3 byggekropper, frittstående eller kjedet sammen.
- d) Bebyggelsen i området FB3 og FB4 kan oppføres i 2 etg. med maks høyde fra ferdig gulv, til

topp møne på 7,5m. Det tillates ikke takoppbygg, arker og kvister på tak, bortsett fra tak over dører, der tak er så lavt at det er nødvendig for å få tilstrekkelig høyde for dør/ port. Over vinkelbygg tillates tak med møne i to retninger. Alle tak skal tekkes med torv.

- e) Alle hovedtak skal ha takvinkel på mellom 25 og 30 grader. Mindre tak, over dører, og mindre utbygg kan ha takvinkel ned til 22 grader.
- f) Som utvendig kledning tillates 3 paneltyper: Flasketåret villmarks panel, lektepanel med 6`` underligger og 1``x 3`` som overligger og slett låvepanel.
- g) Villmarks panel og låvepanel skal behandles med ekte tre-tjære. Lektepanel kan males med de klassiske fargene, låverød, og dyp oker.
- h) Terrasser skal ha overflater av steinmateriale, terrasser og balkonger av tre tillates ikke.
- i) Piper over tak skal natursteins forblendes, og ha et tverrsnitt på minimum 80x80cm.
- j) Gjærer som skal benyttes i områdene, skal utføres som skigard, utført av splittet trevirke, og oppføres i max 90 cm. Skigardsstaturene skal være høyere.
- k) Tomtene 9 til 14, og 17 til 19 plikter å holde brannskille EI30 mot sin nordre grense.
- l) Alle høydeangivelser i tabell er +/- 0,5m. For tomtene 17, 18 og 19 som har underetg. er høydene beskrevet fra øverste etasjeplan.

Tomt nr.	P-høyde m.o.h.
9	801,0
10	801,0
11	800,0
12	799,0
13	798,5
14	798,5
15	798,5
16	798,5
17	800,0
18	801,0
19	801,0

- m) I området FB3 tillates bygg på de forskjellige tomtene oppført nærmere hverandre enn 8m, forutsatt at det etableres nødvendige byggetekniske brannskiller. Alle tomtene i FB3 har plikt til å holde brannskille mot sin nabo i syd. Mellom bygg på hver side av KV3 skal brannsikring skje med en byggeavstand på 8m.

8.3.4 Energianlegg - EA

- a) Eksisterende trafo flyttes til området avsatt til energianlegg. Trafoen ligger i dag nærmere veien. Ledningsnett mellom de to plasseringene, legges i bakken.

8.3.5 Annet uteoppholdsareal - AU

- a) Området AU, utgjør den ene halvdel av en voll. Den andre halvdel utgjøres av FB2. Området AU skal jordsettes, og beplantes med vegetasjon mest mulig likt med vegetasjonen østover, ned mot elva. Området AU, skal oppfattes som en videreførelse av dette terrenget.

8.4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

8.4.1 Kjøreveg – KV1, KV2 og KV3.

- a) Kjøreveg KV 1, er eksisterende kommunal veg, og beholdes uendret.
- b) Kjøreveg KV 2, er felles veg for tomtene 1-8 i FB 1 og FB2. Kjøreveg KV3 er felles veg for tomtene 9-19 i FB3 og FB4.
- c) KV1 er offentlig eierform.
- d) KV2 og KV3 er privat eierform.

8.4.2 Annen veggrunn- grøntareal - AV

- a) Arealene skiller bebyggelsen i FB 1, FB 3, garasjeanlegg GA, og den offentlige parkeringsplassen PP, fra den kommunale veien KV1. Området kan beplantes med bjørketrær. Bortsett fra i siktsonene fra avkjørslene fra PP, KV2 og KV3. I siktsonene skal det ikke etableres vegetasjon eller annet høyere enn 50cm, som kan hemme siktforholdene.

8.4.3 Parkering - PP

- a) Parkeringsplassen PP er offentlig, og skal primært sikre enklere tilgjengelighet, og økt bruk av elva og friluftslivs- og naturområdene i LNF-F og LNF- N.

8.5 GRØNNSTRUKTUR

8.5.1 Turveg - TV

- a) Turvegene TV i planområdet skal, utover å sikre enkel tilgang til elva og friluftslivs- og naturområdene fra parkeringsplassen PP, også knyttes til, og bli en del av det kommunale turvei-systemet langs elva.
- b) Vegsystemet skal legges så skånsomt som mulig, uten store inngrep i natur og vegetasjon.
- c) Broene i turveg TV mellom fastland og holmen, kan utføres med faste, støpte fundamenter, men selve brospennet kan utføres slik at det kan demonteres, for å unngå ødeleggelse i isløsningen og flom perioder. Broene skal byggemeldes særskilt.
- d) Turvegene skal være universelt utforma.

8.5.2 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL.

8.5.3 Naturformål - LNF- N

- a) De to LNF-N områdene, det en langs indre løp av elva på fastland, og det andre på holmen, skal være tilgjengelig for allmennheten. Tiltak som fremmer formålet kan tillates. Utover dette skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Normal skjøtsel av området kan tillates.

8.5.4 Friluftformål - LNF- F

- a) LNF- F området skal være tilgjengelig for allmennheten. Tiltak som fremmer formålet kan tillates. Utover dette skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares.

Normal skjøtsel av området kan tillates.

8.6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

8.6.1 Naturområde i sjø og vassdrag - BSV- N

- a) Området BSV- N er regulert til naturområde i sjø og vassdrag. Dette omfatter alt sjøareal i planområdet. Områdene skal bevares mest mulig uten inngrep. Tiltak som, imidlertid, gagnar formålet, og som vil fremme friluftsb Bruken for allmennheten, kan tillates.

23

8.7 HENSYNSSONER

8.7.1 Faresone- høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler) - H370_

- a) I faresonen rundt luftstrekk av høyspent, og trafo, tillates ingen byggetiltak.

8.7.2 Sikringssone- frisikt - H140_

- a) For å sikre god oversikt ved avkjørsler fra området, tillates ikke vegetasjon eller andre elementer i sikringssonene høyere enn 50cm.

8.8 Bestemmelsesområder

8.8.1 Bestemmelsesområde - #1-3

- a) De berørte automatisk fredete kulturminner som er markert som bestemmelsesområder #1, #2, #3 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om ytterligere arkeologiske undersøkelser.

Vinje, den 25. august 2014

For Plankontoret Hallvard Homme AS og Arkitekt Stokkebokjær AS


Ida K. Larsen

Revisjon A – Etter administrativ gjennomgang	18.11.2014
Revisjon B – Etter høringsrunden	26.02.2015
Revisjon C – Etter sluttvedtak	27.04.2015

Detaljreguleringsplan for Lykkestaden Aust og Nord

Varsel om oppstart av planarbeid:	18.03.2014
1. Behandlet i det faste utvalget for plansaker:	19.01.2015
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	20.01.2015-04.03.2015
2. behandling i det faste utvalget for plansaker:	16.03.2015
Egengodkjent i kommunestyret den:	26.03.2015

Sted, Dato

Sign.

Stempel

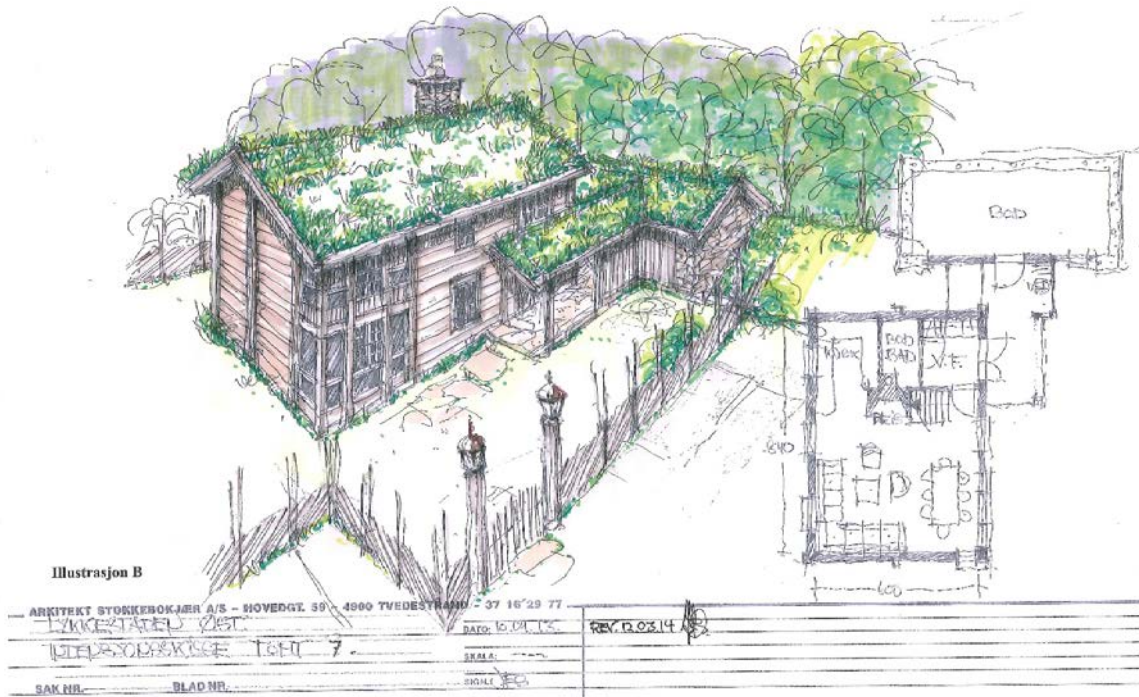
24

8.9 Illustrasjoner

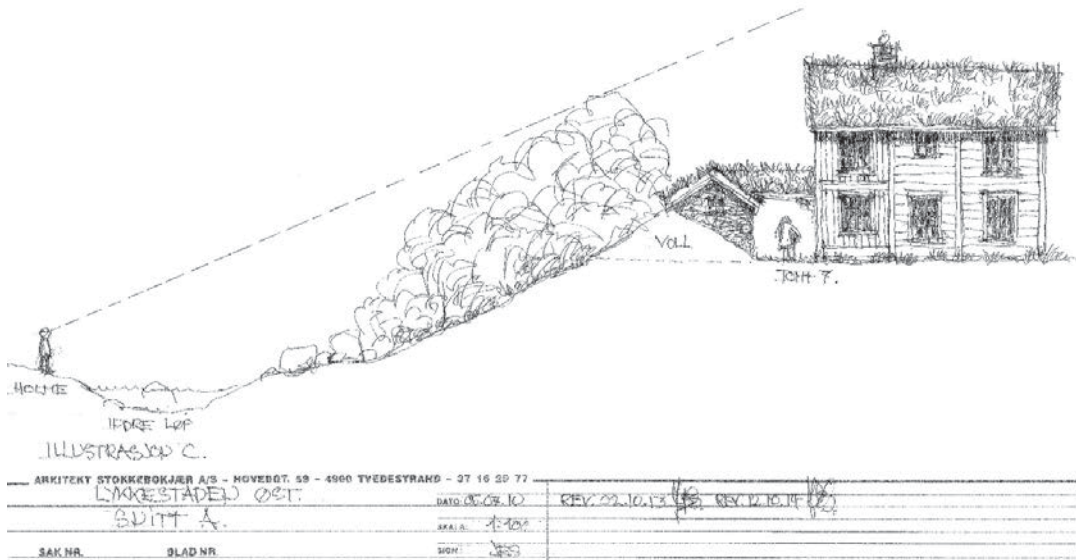
8.9.1 Illustrasjoner Lykkestaden aust A-B-C-D



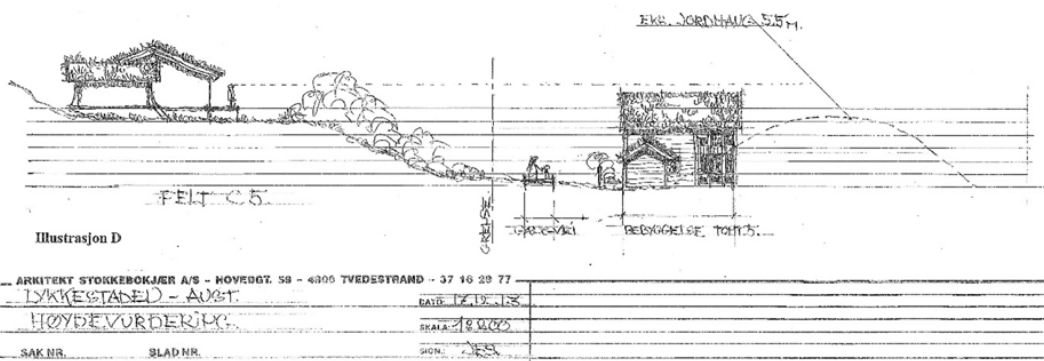
Over: Illustrasjon A



Over: Illustrasjon B



Over: Illustrasjon C



Over: Illustrasjon D

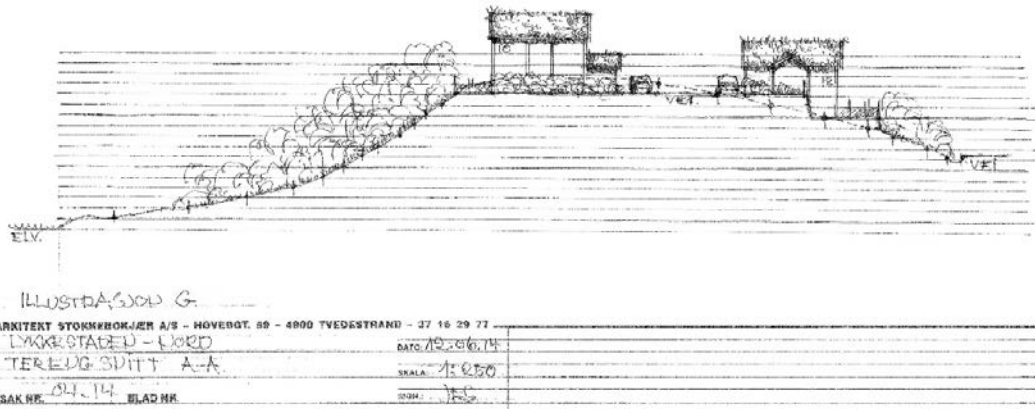
8.9.2 Illustrasjoner Lykkestaden nord E-F-G



Over: Illustrasjon E



Over: Illustrasjon F



Over: Illustrasjon G



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 eignedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/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-antenner 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende 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.

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 eiendomsmeglere 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 eiendomsmeglere.

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!

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

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 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 oppfordret 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



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Svenn Erik Kvannes

T: 926 37 843

sek@exbo.no

Følg oss på 