

HOVDEN

HOVDESTØYLEN 6, 4755 HOVDEN I SETESDAL

HOVDESTØYLEN - Meget flott påbygget nyere hytte i 2021 / Solrikt / 4 soverom



Prisantydning: 4 900 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Hytten er påbygget i 2021 og fremstår som meget fin.

Hytten ligger innholdsrik og trivelig til i hyggelig hyttetun.

Hytten er nylig påbygd / utvidet og fremstår som ny. Solrikt, nær lysløype. Beliggende i koselig område på Hovden med gode solforhold, kort vei til Hovden sentrum samt Hartevann mm. Innholdsrik med 4 soverom. Populært område for utleie.

Vinterstid er det rask tilgang til det flotte løypenettet rett utenfor hytten.

Adresse	Hovdestøylen 6
Prisantydning	4 900 000,- + omk.
Totalpris	4 900 000,-
Felleskostnader	Kr 2 700,-
BRA-i/BRA Total	105/111 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	2004
Tomt	11601 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 Tilstandsrapport
- 61 Boligkjøperforsikring
- 63 Budskjema



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 105 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 111 kvm

Bruksareal fordelt på etasje_br_

1. etasje

BRA-i: 105 kvm.

BRA-e: 6 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11601 m²

Beliggenhet

Innholdsrik og trivelig hytte i hyggelig hyttetun. Solrikt, nær lysløype.

Beliggende i koselig område på Hovden med gode solforhold, kort vei til Hovden sentrum samt Hartevasn mm.

Innholdsrik med hele 9 sengeplasser. Populært område for utleie.

Vinterstid er det rask tilgang til det flotte løypenettet rett utenfor hytten.

Hytten ligger sentralt til med gangavstand til Sentrum

Badeland

Kulturhus

Kirke

Vann og fiske, båtutleie

Bading og vannlek for barn

Båtutleie

Elv

Lysløype

Stier for turgåing

Museum

Rutebilstasjon

Byggevarer

Hotell og bar

1-1,5 km til heiser og slalåmbakke

Ta på langrennski og gå rett ut fra hytta

Adkomst

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

EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Innhold

1.etg: soverom, bad/vaskerom, kjøkken/stue, gang.

2.etg: 3 soverom, wc, loftsrom/stue.

Utvendig "vedbod", bod.

Standard

Takstmannens konklusjon:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER

(vegger, tak og gulv):

Gulv: parkett i stue/kjøkken og gang, teppe på soverom og i loftstue, belegg på badrom og wc.

Vegger: panel på vegger i alle rom ekskl. badrom hvor det er våtromsplater.

Himling: panel i alle himlinger.

Moderniseringer og påkostninger

Hytten er påbygget i 2021 og fremstår som meget fin.

Modernisert/Påkostet år

2021

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Parkering ved hytten.

ENERGI**Oppvarming**

Elektrisk. Varme i gulv stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 900 000

BOENHETEN**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2700

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Felleskostnader pr. mnd kr. 2.700,- som går med til å dekke: kommunale avgifter, revisjon, forretningsførsel, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, tv-avgifter, brannalarm, styrehonorar, drift og vedlikehold. Brøyting.

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Hovdestøylen Borettslag

Organisasjonsnummer

986997792

Andelsnummer

10

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 953 i Bykle kommune. Andelsnr. 10 i Hovdestøylen Borettslag med orgnr. 986997792

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 26.02.2022

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk.

Privat vei.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

LOVERK

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

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 nødvending 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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring (må tilpasses)

Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring /valgt å tegne eierskifte forsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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.

Oppdragsansvarlig

Svenn Erik Kvannes

Eiendomsmegler/Leder avd. fritid Hovden

sek@exbo.no

Tlf: 926 37 843

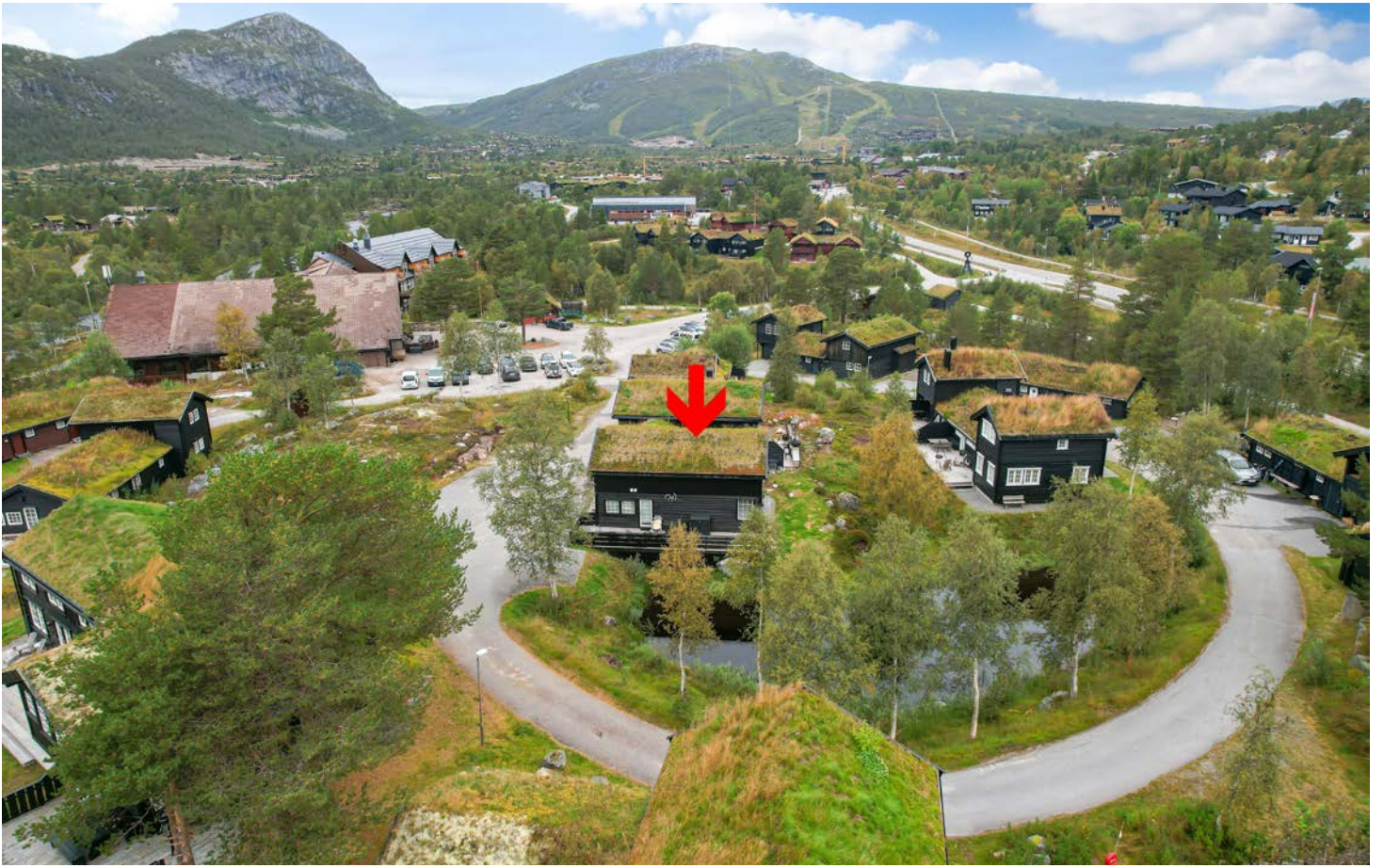
Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

06.08.2025













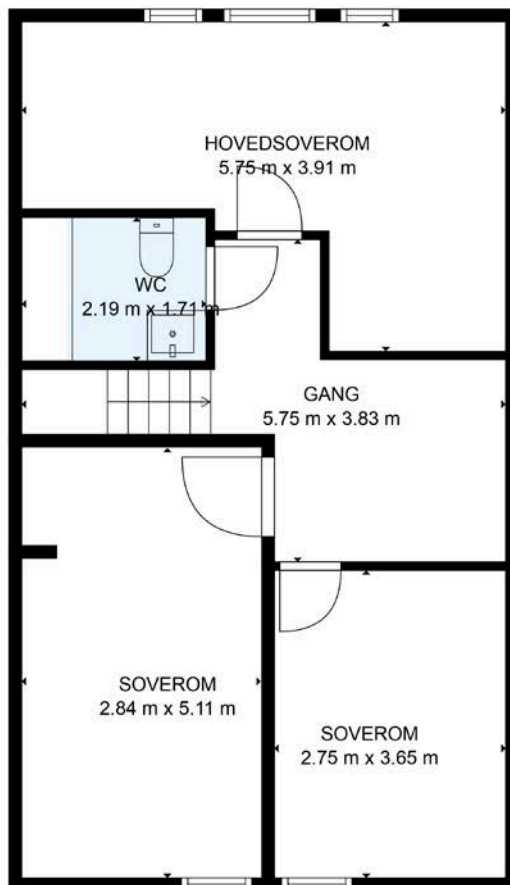
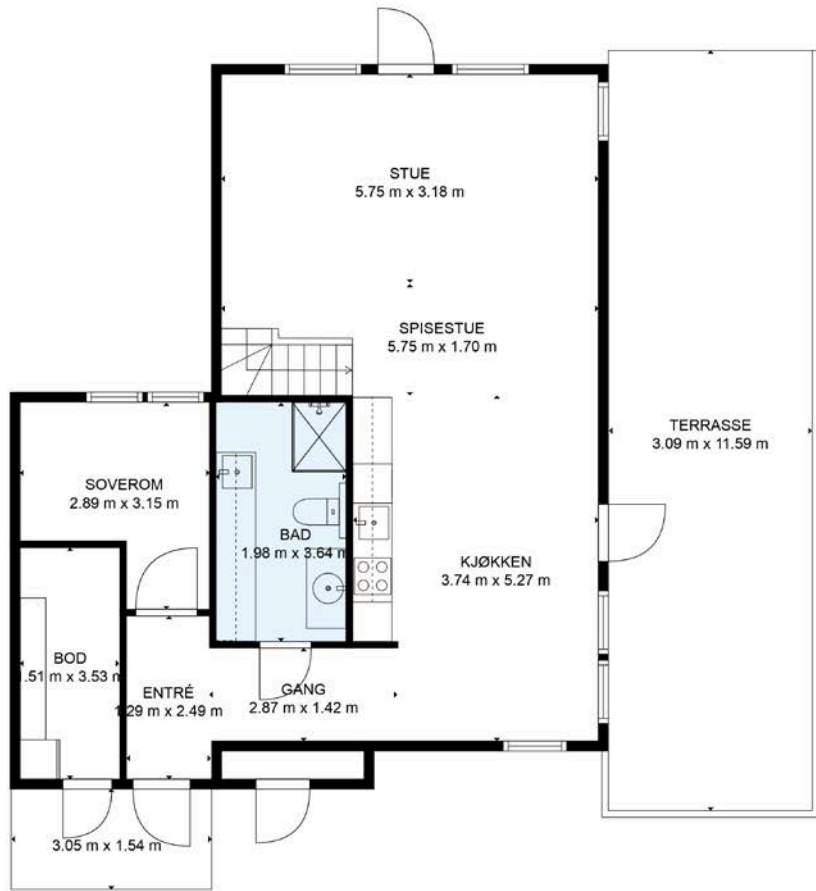












Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand (WM)	
Oppdragsnr.	
1240402	
Selger 1 navn	
Mari Grave Håland	
Gateadresse	
Hovdestøylen 6	
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	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	if
Polise/avtalenr.	4862212

Document reference: 1240402

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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

ladekontakt på utsiden ved ytterdør. montert i 2020

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, tømmerarbeid 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Påbygg og ombygging av hytta i 2020/2021

Arbeid utført av

BYGG 1, 4580 LYNGDAL

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

Beskrivelse

Vet ikke om noe men kan sjekkes hos Kommunen.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

kjenner ikke til det men sammeiet består av flere hytter og ei felles søppelbod. Jeg har kun ansvaret for mi egen hytte og der er det ikke noe problem.

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

Nei Ja

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 overtakelse. 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.

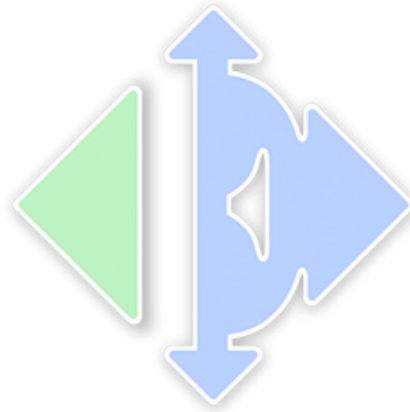
Document reference: 1240402

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
MARI GRAVE HÅLAND	dd096bf42f09d6ef54158 31b4bc42d3779fddc65	21.08.2025 12:31:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1240402

- 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>

Eierskifterappport
 Høvestøylen 6
 4755 Hovden i Setesdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
12	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Preben Nilsen

Dato: 11/09/2024

Rådhusgata 14 B

Kristiansand 4611

41516955

post@prebennilsen.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstillende lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2, Bnr: 953
Hjemmelshaver:	Mari Grave Håland
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	11601 - felles Borrettslag m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Hovden del 2
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	IF Forsikring
Ligningsverdi:	Ikke opplyst
Byggeår:	2004

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.09.2024
Forutsetninger:	Ingen hindringer ved min besiktigelse.
Oppdragsgiver:	Mari Grave Håland
Tilstede under befaringen:	Eier og takstkonsulent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter Surveymaster POL 5365

OM TOMTEN:

Borrettslag med felles tomteområde. Området rundt fritidsbolig er opparbeidet med grus med terrasse over. Mot vest er området asfaltert ut mot vei og parkering.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt fritidsbolig ført over to etasjer, der begge etasjer er ført over terreng. Ringmur i betong med betongsåle. Vegger ført i bindingsverk og med sperretak i trevirke som saltak. Torv på yttertak, stående trekledning på utlektet vegger. Elektrisk oppvarming i boligen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Totalrenovert fritidsbolig, der tekniske installasjoner og bygningsmasse er oppgradert. Pent og faglig godt utført arbeid. Kledning undersøkes nærmere. Byggmester opplyser om at de har dokumentasjon på lufting over tak.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Matrikkel og egenerklæring.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: parkett i stue/kjøkken og gang, teppe på soverom og i loftstue, belegg på badrom og wc.

Vegger: panel på vegger i alle rom eksl. badrom hvor det er våtromsplater.

Himling: panel i alle himlinger.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eier vurderer å selge fritidsbolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig eksl. ett soverom er totalrenovert i 2022, hvor også taket er hevet for å få utnyttet 2.etg.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	68	6		38	68	6
Loftetasje	31				31	
SUM BYGNING	99	6		38	99	6
SUM BRA	105					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.etg: soverom, bad/vaskerom, kjøkken/stue, gang.
 2.etg: 3 soverom, wc, loftsrom/stue.

BRA-e:

Utvendig vedbod og bod.

MERKNADER OM AREAL:

Areal er medregnet trapp i begge etasjer.

GARASJE / UTHUS:

Biloppstillingsplass på felles parkering like utenfor boligen.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Preben Nilsen

11/09/2024



Preben Nilsen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Vanskelig å se ringmur rundt hele bygget pga terrasse og kledning langt ned mot grunnen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Lufting må undersøkes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Lufting over tak er dokumentert av byggmester. TG 2 - kledning er dog ført helt opp til taktro. luftstrekket blir helt fra bunn av kledning, hvilket er langt.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Ikke skorstein, så ikke vurdert.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Feil eller mangel

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Baderom/vaskerom

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Det bemerkes lite fall på gulv utenfor dusjsone, hvor det er mulig at evt. overskuddsvann blir liggende på gulv.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Feil eller mangel

Merknader: Det er boret hull i tilstøtende vegg, hvor det ikke er funnet avvik ift. fukt. Takstkonsulent lagrer dokumentasjon.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Feil eller mangel

Merknader: Mrk: Lekkasje fra kupling under vask ved min befaring, eier skulle kontakte rørlegger umiddelbart for å fikse dette. Påregnes at dette er utført. Ikke registrert skader på kjøkkenskrog.

9. Rom under terreng**9.1 Ikke aktuelt****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: VVS er lagt nytt, og rørlegger har etter eiers opplysninger lagt inn fdv og detaljer i boligmappa til fritidsboligen.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Ikke aktuelt

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Oppvarming med elektrisitet.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022
Det var sist inspisert i 2022
Det var rengjort i Ikke aktuelt
Anlegget ble sist fornyet i Ikke aktuelt
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Feil eller mangel

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke opplyst/funnet

Det elektriske anlegget ble installert i 2004

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2022

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Elektriker har etter min befaring lagt inn dokumentasjon i boligmappa, inkl. samsvarserklæring.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at takstkonsulent ikke er elektriker, og det anbefales i alle tilfeller at fagperson ser over anlegget, f.eks. det lokale el-tilsynet.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

- Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
- Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
- Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
- Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
- Innvendige rekkverk og håndreker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

- Ikke rekkverk i trappeoppgang.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Lufting over tak, kubbinger sperrer mulighet til å kontrollere om lufting over tak er etablert.
- Kledning må vurderes å kutte opp med større avstand til bakke og torv på yttertak.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Ikke tilkomst til loft.
7.1.3	Baderom/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Rørgjennomføring i plater uten tettesjikt.
10.5	Ventilasjon
	Ikke montert ventiler i vegger kan resultere i kondens på innsiden av vinduer på kalde dager.



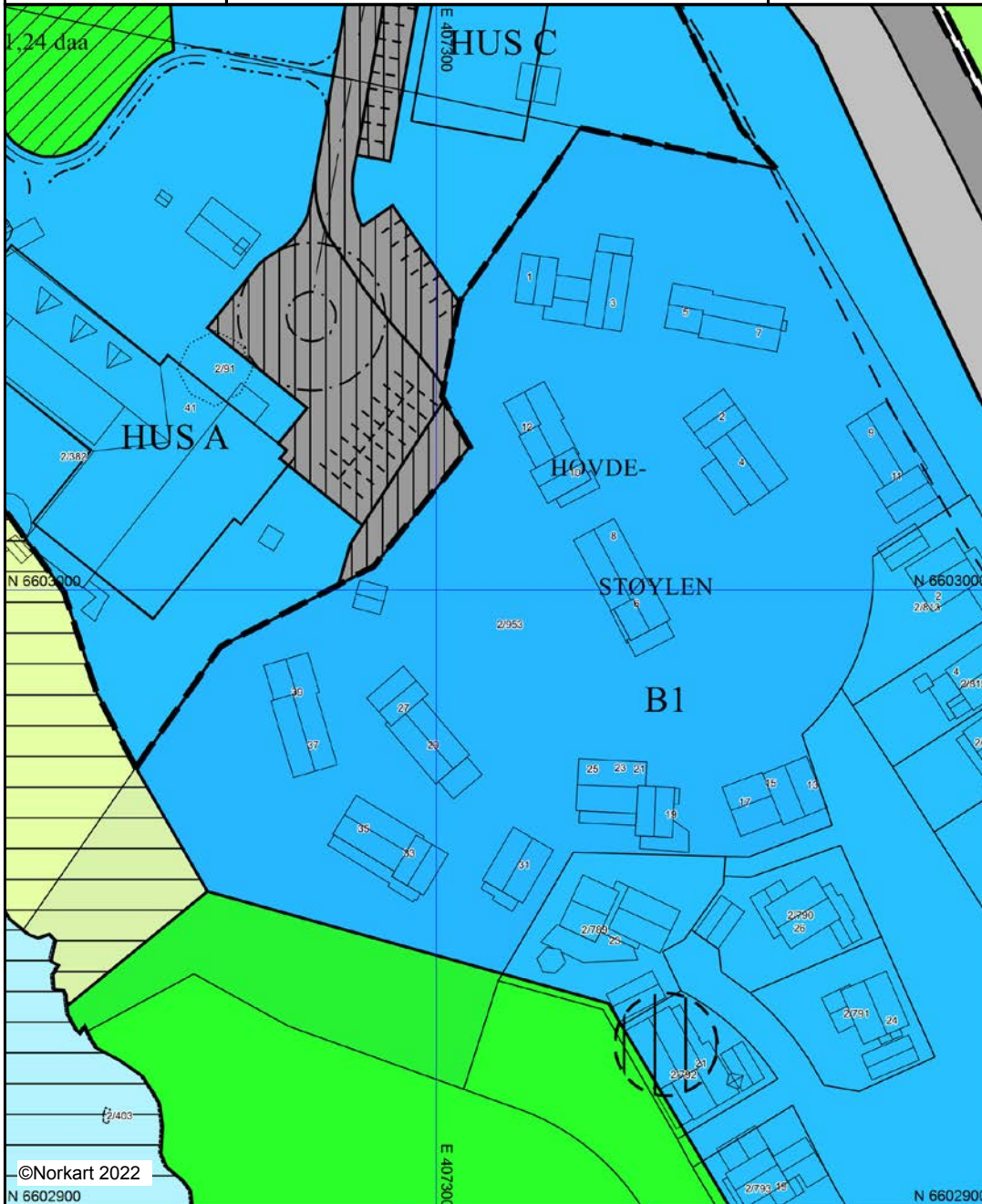
Bykle kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/953
Adresse: Hovdestøylen 6
Dato: 20.09.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



Bykle kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/953
Adresse: Hovdestøylen 6
Dato: 20.09.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2022

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.

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOVDEN

Reguleringsplanen omfattar:

Plankarta merka del 1 til del 5

Teikning nr. 01 til 04, mål 1 : 2.000, teikning nr. 05, mål 1 : 5.000

Reguleringsplanen er samla vist i målestokk 1 : 5.000 på teikning nr. 010.

Reguleringsplanen er datert 17.03.97.

Revisjonar: 22.12.97 i henhold til vedtak 10.09.97.

Forvarsling april 1996.

1. gangs behandling i bygningsrådet 18.03.97.

Utlagt til offentlig ettersyn 21.03. - 30.04.97.

2. gangs behandling i bygningsrådet 24.06.97.

Eventuell ny utlegging til offentlig ettersyn

3. gangs behandling i bygningsrådet

Vedtatt av kommunestyret 10.09.97.

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 BYGGEOMRÅDE FOR BUSTADER, A1 - A10

- 1.1.1 Områda skal byggast ut med bustadar (einebustader, rekkjehus e.l.) med garasjar, uthus og andre anlegg som naturleg høyrer til.
- 1.1.2 Bustadane kan oppførast i inntil 2 høgder. Der terrenget etter bygningsrådet sitt skjønn høver for det, kan underetasje i bygning i 1 høgde takast i bruk til bustadrom.
- 1.1.3 Det skal setjast av plass til ein garasje og ein parkeringsplass for personbil på kvar eigedom eller i fellesanlegg. Uthus og frittliggande garasje kan berre oppførast i 1 høgde med grunnflate inntil 40 m², og skal tilpassast bustaden med omsyn til materialbruk, form og farge. Uthus og garasjar kan plasserast med ein vegg i nabogrense.
- 1.1.4 Plassering av uthus og garasjar skal synast på situasjonsplanen som fylgjer byggemeldinga for bustadhuset, jamvel om desse bygga ikkje skal oppførast samtidig med bustadhuset.
- 1.1.5 Før utbygging av eit område kan setjast i gang, kan bygningsrådet krevje at det vert lagt fram ein samla bebyggelsesplan for området. På planen skal synast tomtegrenser, plassering av og høgde og takform på bygningar, parkeringsplassar, gangvegar, leikeplassar og andre friområde og fellesareal.
- 1.1.6 Særlege føresegner for område A3
Området skal byggast ut med einebustadar. Vestre del av området kan byggast ut med småhus og tunløysingar.
- 1.1.7 Særlege føresegner for område A4 og A5
Områda kan byggast ut med ca. 6 bustadar i kvart område. Bygga skal tilpassast kulturlandskapet i området.
- 1.1.8 Særlege føresegner for område A9
Dei ubebygde areala skal nyttast til einebustadar.
- 1.1.9 Særlege føresegner for område A10
Området skal nyttast til småhus i tun, rekkehus og leilighetsbygg.
- Gangveg/skiløype mellom RV 9 og idrettsbanen skal innarbeidast i bebyggelsesplanane.
- 1.1.10 Særlege føresegner for område A1 og A2
For desse områda gjeld dei godkjende regulerings- og bebyggelsesplanane.

1.2 BYGGEOMRÅDE FOR HOTELL- OG TURISTFØREMÅL, B1 - B12

- 1.2.1 Områda skal nyttast til hotell og/eller motell, hytter og leiligheter og andre bygg med overnattings-tilbod for turistar, serveringsstader og anlegg som er knytta til dette.
- 1.2.2 Tomteutnyttinga skal ikkje vere større enn 35%.
- 1.2.3 Bygga skal ha ei samla grunnflate som ikkje overstig 15% av verksemda si tomt.
- 1.2.4 Arten, utforminga og plasseringa av dei einskilde anlegga, og gesims- og sokkelhøgda skal godkjennast av bygningsrådet.
- 1.2.5 Kvar verksemd skal på sin eigen grunn ha den plass for parkering og for av- og pålessing som er naudsynt for verksemda etter bygningsrådet sitt skjønn.
- 1.2.6 Bygningsrådet kan tillate innreiing av lokale til bustadar som er naudsynt for drifta av dei einskilde anlegga.
- 1.2.7 Før utbygging av eit område kan setjast i gang, skal det utarbeidast bebyggelsesplan for heile eller delar av området, jfr. plan- og bygningslova § 28-2. På planen skal synast plassering av og høgde og takform på bygningar, trafikklysing og areal som elles skal arbeidast opp.
- 1.2.8 Opparbeiding av caravanplass i desse områda vil ikkje bli tillete.
- 1.2.9 Særlege føresegner for område B5
- Heile området skal ha atkomst frå eksisterande veg til Hovden Høyfjellshotell eller frå RV 9 i syd.
 - Det tillatast ikkje oppført bygningar i nord mellom eksisterande parkeringsplass og gangveg / skiløype.
 - Veg til vestre del av B5 (Hovdegrenda) kan anleggast inntil 10 m nord for eksisterande parkeringsplass.
 - 50 m byggegrense frå Otra og 20 m grense frå gangveg / skiløype.
 - Ved utbygging langs RV 9 skal det innarbeidast eit grøntbelte med skiløype / turløype frå område N2 til kryss RV 9 - FV 341.
- 1.2.10 Særlege føresegner for område B6 og B8
Områda skal ha felles atkomst frå kommunal veg til og gjennom B6 og inntil B8.
- 1.2.11 Særlege føresegner for B7
For intern atkomst og areala i østre del av B7 gjeld eigen reguleringsplan med føresegner kalla Nystøyl.
- 1.2.12 Særlege føresegner for B8
For område B8 skal det ved utarbeiding av bebyggelsesplan vektleggast bruk av materialar og fargar som ikkje bryt med naturen omkring. Bygg og anlegg må plasserast skånsomt i terrenget for å unngå unødvendige sår i eksisterande natur. Bruk av materialar som tre, naturstein og torv skal tilstrebast.
- 1.2.13 Særlege føresegner for B9
Området skal ha atkomst frå felles parkeringsplass over D3.
- 1.2.14 Særlege føresegner for B12
Delar av området skal nyttast til campingplass for vogner og telt. Området har atkomst frå RV 9 over sydenforliggende hytteområde og ein atkomst frå RV 9 i nord.

1.3 BYGGEOMRÅDER FOR HYTTER C1 - C20 OG BYGGEOMRÅDER FOR HYTTER AUST FOR OTRA

- 1.3.1 Ved utbygging eller fortetting av området skal det utarbeidast ein detaljert bebyggelsesplan for heile området. Tomteutnyttinga skal ikkje vere større enn 10%. Bebyggelsesplanen skal godkjennast av bygningsrådet.

Langs Gåttstøylbekken skal det settast av naudsynt areal for almen fri ferdsel langs bekken.

Nye hytter, vest for Otra, kan ikkje plasserast nærmare enn 50 m frå Otra ved gjennomsnittleg flomvannstand. Bygningsrådet kan i særlege tilfeller tillate mindre tilbygg til eksisterande hytter i 50 meter sona.

- 1.3.2 Plasseringa av dei einskilde hyttene skal godkjennast av bygningsrådet gjennom godkjenning av detaljplan eller ved synfaring i kvar einskild sak.

Hytteplasseringa skal markerast med eit fastmerke. Fastmerket må ikkje flyttast eller fjernast utan løyve frå bygningsrådet. Merket skal kome innanfor grunnmuren. Når grunnmuren er bygd, og før fastmerket blir dekkja av bygningen, skal plasseringa kontrollerast av bygningssjefen, eller den han gjev fullmakt til det. Det skal tilretteleggast for minst 20 m avstand frå bygningar til gangveg, køyreveg eller skiløype som er open for almen ferdsel, der dette er mogeleg. Avstanden rekna frå midtlina til stein, vegen eller løypa.

Bygningane skal plasserast slik at dei bryt minst mogleg med naturlinene i området. Det skal ikkje byggast i eller nær utsiktspunkt av særleg almen interesse eller nær utsette punkt og parti som har særleg mykje å seie for karakteren av landskapet.

- 1.3.3 Bygningane skal ha ei enkel og god utforming, material- og fargeverknad. Det skal nyttast materiale og fargar som harmonerer med dei naturgjevne omgivnadene. Bygningane skal ha saltak.

Bygningane skal ha ei einsarta og samanhengande form, materialverknad og fargesetnad.

- 1.3.4 Høgda på grunnmurar og bygningar skal haldast så låg som mogleg. Bygghøgda skal vere i 1 høgd med maksimal grunnflate på 100 m². Bygningsrådet kan i visse høve tillate frittliggande uthus inntil 8 m² etter søknad og dersom dette vil passe inn på tomte og øvrig bebyggelse.

- 1.3.5 Opparbeiding av tomter med atkomst, parkering, terrengbehandling, hogging av tre m.v. er berre tillatt utført etter plan som er godkjend av bygningsrådet eller godkjend i byggemelding.

Transport til hytte utanfor veg må skje på frosen eller snølagd mark, eller langs sommaratkomst / gangatkomst.

Sommaratkomster/gangatkomster må leggast mest mogleg skånsomt i terrenget og nyttast kun til naudsynt transport fram til hytteområda. Traséane skal i størst mogleg grad tilsåast.

Anleggsarbeid knytta til sommaratkomster / gangatkomster skal skje etter godkjend byggemelding.

- 1.3.6 Det er ikkje tillatt å føre opp bustadhus innan hytteområdet.

- 1.3.7 Det skal vere søppelboder med min. 0,2 m² pr. hytte, plassert ved hytteområdets parkeringsplass.

- 1.3.8 Alle hytter skal vere tilknytta offentleg vatn- og kloakksystem. Bykle kommune skal godkjenne traséane for vatn- og kloakk frå tilkoplingspunkt til hytte. Bykle kommune kan krevje at det blir laga ein samla plan for vatn og kloakk for fleire hytter.

- 1.3.9 Særlege føresegner for område C19
Området kan bebyggast med 3 - 5 frittliggande hytter.
- 1.3.10 Særlege føresegner for område C17
Området kan bebyggast med 10 - 12 frittliggande hytter.
- 1.3.11 Særlege føresegner for hytteområda aust for RV 9
Det skal opparbeidast 1,5 biloppstillingsplass pr. hytte ved RV 9.

1.4 BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING OG SERVICE, D1 - D6

- 1.4.1 Område D1 skal nyttast til drift og salg knytta til Hegni som aktivitetsområde.
- 1.4.2 Område D3 skal nyttast til bygg og anlegg som er nødvendige for drift av skisenteret, medrekna tekniske installasjonar for heisar, service, salg, kafeteria og restaurantdrift samt nødvendige bygningar for driftsmateriell.
- Bygninganes samla grunnflate skal ikkje være meir enn 10% av området.
- 1.4.3 Områda D4 og D5 skal nyttast til varmestover med kafeteriadrift. Kvart område kan bebyggast med einetasjes bygningar og med byggeareal på inntil 500 m².
- 1.4.4 Område D6 skal nyttast til serviceanlegg knytta til dagparkeringsplassen / venteplassen. Areal kan og nyttast til nødvendige bygningar knytte til vegvedlikehald m.m.
- 1.4.5 Før arbeid kan igangsettast skal det utarbeidast bebyggelsesplanar for områda som syner utforming av dei forskjellige anlegga med fasadar, høgder, materialvalg og fargar.
- Uteareala skal gjevast ei naturleg og heilhetleg opparbeiding. Det tillatast ikkje oppført hytter eller bustadar innafor areala. Bygningsrådet kan tillate bustadar knytta til drifta på areala. Alle areal utanom vegar, plassar og bygningar skal tilsåast. Bebyggelsesplanane skal godkjennast av bygningsrådet og fylkesmannen.
- 1.4.6 Særlege føresegner for område D3, D4 og D5
Interne atkomstforhold områda mellom skal visast på bebyggelsesplanane.

1.5 BYGGEOMRÅDE FOR KYRKJE OG GRAVPLASS

- 1.5.1 Områda skal nyttast til kyrkje- og gravplass med nødvendige bygningar.

1.6 OFFENTLEGE BYGNINGAR, F1 OG F2

1.6.1 Særlege føresegner for område F1

Området skal nyttast til offentlege bygningar og anlegg knytta til kultur, natur, reiseliv m.m. Arealene ned mot Otra kan bare nyttast til museum (kvernhus m.a.) som har tilknytning til vasskraftdrift.

1.6.2 Særlege føresegner for område F2

Nordre del skal nyttast til skuleformål, samfunnshus, barnehage m.m.

Søndre del skal nyttast til idrettsplass, idrettsanlegg, aktivitetshus, idrettsbygg/-hall og liknande bygningar og anlegg.

1.6.3 Bygningar kan oppførast i inntil 2 høgder. Der terrenget etter bygningsrådet sitt skjøn høver for det, kan underetasje i bygning med ei høgde takast i bruk til opphaldsrom. Større bygningar må vurderast særskilt.

1.6.4 Arten, utforminga og plasseringa av dei einskilde anlegga og gesims- og sokkelhøgda skal godkjennast av bygningsrådet.

1.6.5 Det skal i det einskilde område arbeidast opp den plass for parkering og for av- og pålessing som er nødvendig for verksemda etter bygningsrådet sitt skjøn.

1.6.6 Før utbygging eller vidareutvikling av eit område kan setjast i gang, skal det utarbeidast bebyggelsesplan for heile eller delar av området. Planen skal syne plassering av bygningar, høgde og takform, trafikkflysingar og areal som elles skal arbeidast opp. Planen skal godkjennast av bygningsrådet.

1.7 TEKNISKE ANLEGG

1.7.1 Områda er avsatt til kommunaltekniske bygg og anlegg som:

- Kloakkrenseanlegg (mellom Hegni og Hovdestøylen)
- Spillvannspumpestasjon
- Sjøppelbuer
- Trafoar for el-framføring
- Vannbehandlingsanlegg

1.7.2 Bygningar og installasjonar skal der dette er hensiktsmessig, tilpassast nærområda si utforming og bruk.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

2.1 JORDBRUK / SKOGBRUK, OMRÅDE I1 OG I2

- 2.1.1 Områda skal nyttast til tidsmessig landbruksdrift. Vegetasjonsbelter skal oppretthaldast og områda skal sikras mot erosjon.
- 2.1.2 Bygningar og anlegg som er knytta til landbruksdrift og gardsturisme kan oppførast i områda.
- 2.1.3 For bustadbygging gjeld punkt 1.1.4.

3. TRAFIKKOMRÅDER

3.1 KJØREVEG

- 3.1.1 Areala omfattar RV 9, fylkesveg 341 frå RV 9 til Hovden skisenter og kommunale vegar. I tillegg til sjølve vegareala er det medteke dei areala vegstyremaktene har erverva til: Skjæring og fyllingsskrånningar, sikttrekantar, snøopplag, rabattar m.m.

RV 9 og FV 341 er avkjørselregulerte og berre dei avkjørslene som er vist i planen kan etablerast. For kommunale vegar er vegen til Breive og vegen frå skisenteret til Breive avkjørselregulert. Til dei andre vegane kan kvar eigedom (tomt) ha ei avkjørsle. Avkjørslene skal utformast etter krava i godkjend vegnorm.

I områda mellom siktlina og vegkant ved vegkryss og avkjørsler må det ikkje vere noko som hindrar sikten over 0,5 m over vegplanet.

- 3.1.2 Delar av gangvegnettet skal nyttast som atkomst til bustadar og hytter.
- 3.1.3 Vegane innanfor planområdet skal ikkje ha større stigning enn 100 ‰ (1 : 10). I særlege høve kan bygningsrådet, med samtykke av vegstyresmakta, for kortare strekningar godta stigning på 125 ‰ (1 : 8) på tilkomstvegar.
- 3.1.4 Innanfor eit belte på 15 m frå vegkant kan vegstyremaktene i samarbeid med kommunen foreta rydding av vegetasjon for å lette vedlikehaldet.
- 3.1.5 Parkeringsareal ved Hovden skisenter skal vere fysisk adskild frå fylkesvegen med en 4 m brei sone med tosidig fysisk skille.

3.2 GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU OG PARKERINGSPLASS

- 3.2.1 Gangvegane skal utformast slik at dei er kjørbare, men dei skal berre nyttast til bilkjøring i særlege høve, som til dømes sjuketransport, brannutrykking, flytting, tyngre varetransport og vedlikehald.
- 3.2.2 Der plankartet viser det skal gangvegnettet nyttast som atkomst til bustadar og hytter.
- 3.2.3 Gangvegnettet kan nyttast som skiløype vinterstid der dette er tenleg. Sikringstiltak inn mot vegkryss må hensyntakast.
- 3.2.4 Parkeringsareala skal nyttast til parkering. Areala skal i størst mogleg grad tilpassast terrenget.
- Grøntareal innanfor flatene skal søkast innarbeid.
- Parkeringsareal som berre nyttast som reserveareal vinterstid skal i størst mogleg grad tilsåast.

3.4 FLYPLASS, M1

- 3.4.1 Området skal nyttast til sjøflyhavn.
- 3.4.2 Innan området kan det settast opp nødvendige driftsbygg for den daglege drift og kontroll av fly. Det kan og settast opp nødvendige bygg for personale/flygare og for mottak av passasjerar.
- 3.4.3 Innanfor områda kan det plasserast nedgravd tankanlegg for flybensin. Tankanlegget med omfyllingsmassar skal dimensjonerast slik at forurensing ikkje kan oppstå. Tankanlegget skal godkjennast av bygningsrådet.
- 3.4.4 Avløp frå bygningar skal førast til offentleg avløpsnett.
- 3.4.5 Før arbeid kan igangsettast, skal det utarbeidast bebyggelsesplan for heile området som syner utforming av dei forskjellige anlegga med fasadar, høgder, materialvalg og fargar.

Uteareala skal gjevast ei naturleg og heilhetleg opparbeiding. Det tillatast ikkje oppført hytter eller bustadar innafør området. Bygningsrådet kan tillate bustadar knytta til drifta på området. Alle areal utanom vegar, plassar og bygningar skal tilsåast. Bebyggelsesplanen skal godkjennast av bygningsrådet.

- 3.4.6 Molo og fyllingsfrontar mot Hartevatn skal plastrast med kulestein som på Hegni. Toppen av moloen skal ha tre overflate. Slipp skal utførast i betong med tretrandel.

Øvrige areal skal ha asfalt- eller grusdekke.

Støysona er vist på plankartet. For støysona henvisast til støyberekninger/rapport utarbeidd av SINTEF Delab. datert 03.10.94.

Parkeringsareala ved sjøflyhavna skal være fellesparkering for sjøflyhavna og tilstøytande hyttefelt. For hyttene skal arealet fungera som eit reserveareal, særleg vinterstid.

4. FRIOMRÅDER

4.1 PARK, TURVEG, LEIKEPlass, SKILØYPE, N1 - N5 OG FRIOMRÅDA AUST FOR RV 9

- 4.1.1 Områda skal i størst mogleg grad oppretthaldast slik dei er i dag, med tre og vegetasjon. Bygningsrådet skal godkjenne tynningshogst.
- 4.1.2 Områda kan nyttast til turvegar, skiløyper, lysløyper og andre anlegg for leik, idrett og sport.
- 4.1.3 I områda kan bygningsrådet berre tillate oppført bygningar som er naturleg knytta til bruk, drift og vedlikehald.
- 4.1.4 Områda skal opparbeidast etter ein samla plan, godkjent av bygningsrådet.
- 4.1.5 Særlege føresegner for offentlege bygningar (skistue) ved skianlegget i Otrosåsen (ved N3)
Bygg skal nyttast til arrangement og tilstellingar knytta til idrett og lagsarbeid. Bygga skal og kunne nyttast til forretningsmessige tiltak som aukar interessa og bruken av anlegga.
- 4.1.6 Særlege føresegner for offentlege bygningar i Hegni, N1
Bygningane skal nyttast til museum.
- 4.1.7 Særlege føresegner for område N5
Området kan nyttast til stall for hestar med tilhøyrande anlegg.
- 4.1.8 Særlege føresegner for N3, N4 og N5
Områda skal nyttast til ski- og løypeanlegg for vinter- og sommarbruk med nødvendige bygg og anlegg. Deler av anlegga kan nyttast til riding.

Områda kan vidare utviklast som eit aktivitetsanlegg for fleire idrettar og aktivitetar.

Innan områda skal det også vere mogleg å etablere næringsverksemd knytta til aktivitetane i området.

Alle tiltak skal godkjennast gjennom bebyggelsesplanar.

4.2 FRIOMRÅDE SJØ OG VASSDRAG, O

- 4.2.1 Områda kan nyttast til bading, rafting, roing, seiling m.m.
- 4.2.2 Områda skal i størst mogleg grad oppretthaldast slik dei er i dag.
- 4.2.3 For alle fysiske tiltak, bygg og anleggsarbeid, plassering av installasjonar, brygge m.m., samt skilting skal det utarbeidast bebyggelsesplan som skal godkjennast av bygningsrådet.

4.4 ALPINANLEGG, Q

- 4.4.1 Områda skal nyttast til alpinbakkar, heisar og skitrekk. Området skal og kunne nyttast til andre sommar- og vinteraktivitetar som er naturleg å legge til eit slikt aktivitetsanlegg.
- 4.4.2 I området er det etablert sommarstiar og desse skal oppretthaldast og innarbeidast i bebyggelsesplanen, kfr. 4.4.3.
- 4.4.3 Før kvart tiltak/anlegg påbegynnast, skal det utarbeidast bebyggelsesplan, jfr. plan- og bygningslova § 28-2.

5. FAREOMRÅDER

5.2 HØGSPENTLINE, S

- 5.2.1 Områda er markert på plankartet med skrå skravert formålsfarge i kombinasjon med kvitt. Områda har restriksjonar på grunn av høgspenline. Avstand frå line til veg/installasjonar må godkjennast av Aust-Agder Kraftverk. Bygningar kan ikkje plasserast innanfor fareområdet.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 BEVARING T1, T2 OG T3

6.1.1 T1 og T2 omfattar areala rundt Hovden gardane og T3 areala langs grensa mot naturreservat i nord.

6.1.2 Særlege føresegner for areala T1 og T2

Kulturlandskapet i desse områda skal i størst mogleg grad bevarast. Bevaring skal skje ved at areala oppretthaldast som landbruksformål / kulturbeite og med dei steinhaugar og gjerder som er etablert. Ved endring av bruk og bygningar, og ved nybygging knytta til bruka, skal det utarbeidast bebyggelsesplan som viser art og omfang. Bebyggelsesplanen skal godkjennast av bygningsrådet.

Massetak skal kunne drivast innanfor området etter plan godkjent av bygningsrådet.

6.1.3 Særlege føresegner for område T3

Området skal vere ei buffersone mot naturreservatet. Området skal oppretthaldast slik det er i dag og vegetasjonen skal behaldast. Skiløyper kan etablerast gjennom området.

6.2 FRILUFTSOMRÅDER SJØ OG VASSDRAG, U

6.2.1 Områda omfattar tjørn og Otra.

6.2.2 Områda skal i størst mogleg grad oppretthaldast slik dei er i dag. Områda skal tene til naturoppleving.

6.2.3 Eventuelle nødvendige anlegg for leik, idrett og løypeanlegg skal begrensast til minimale inngrep / storleik.

Større anlegg / aktivitetar skal leggast til andre område berekna for dette formålet.

6.2.4 Bygningsrådet skal godkjenne alle inngrep og installasjonar i desse områda.

6.3 FRILUFTSOMRÅDER, V

6.3.1 Områda skal i størst mogleg grad oppretthaldast slik dei er i dag. Områda skal tene til naturoppleving.

6.3.2 Anlegg for leik, idrett og løypeanlegg skal begrensast til minimale inngrep / storleik.

6.3.3 Bygningsrådet skal godkjenne alle inngrep og installasjonar i desse områda.

6.4 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

6.4.1 Innafor spesialområder er det jernvinneanlegg og kullgroper som er freda ved lov om kulturminner av 9. juni 1978, §§ 4, 6 og 8. Spesialområda er markert på plankartet slik:

- Større områder med loddrette liner
- Sirkler med loddrette liner
- Dobbel sirkel

Utan frigivningssøknad til Universitetets Oldsakssamling er alle slag bygge- og anleggstiltak forbode innafor desse spesialområda.

6.4.2 Kulturminner markera med dobbel sirkel kan søkast frigitt.

6.4.3 Det er ikkje mogeleg å etablere skiløyper gjennom dei større områda utan dispensasjon med søknad til Universitetets Oldsakssamling.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 FELLES ATKOMST OG PARKERING

7.1.1 C10, C12 og C13 har saman med B6 og B8 felles tilkomstveg frå kommunal veg.

Garasjeanlegg syd/vest på areal D3 kan og nytte denne atkomsten.

7.1.2 Område B3, nordre del av C4 og parkeringsplass har felles atkomst frå kommunal veg.

7.1.3 Heile område C15 og område C18 har atkomst får kommunal veg langs A9. C18 har atkomst gjennom C15 og felles atkomst frå C15 til C18. Mellom C15 og C18 skal skiløype leggst med bru over felles atkomst.

7.1.4 Område C14 og A7 har felles atkomst.

7.1.5 Felles parkeringsplass Z1 skal vere for område C11.

7.1.6 Felles parkeringsplass Z2 skal vere felles for områda C6 og søndre del av C10. Tilkomst til C7, C8 og C9 skal gå gjennom område Z2.

7.1.7 Felles parkeringsplass Z3 skal vere felles for område C6.

7.1.8 Felles parkeringsplass Z4 skal vere felles for område B3.

7.1.9 Felles parkeringsplass Z5 skal vere felles for område C4.

7.1.10 Felles parkeringsplass Z6 skal vere felles for område C3.

7.1.11 Felles parkeringsplass Z7 skal vere felles for område C1.

7.1.12 Felles parkeringsplass Z8 skal vere felles for område C15 og C18.

7.1.13 Felles parkeringsplass Z9 skal vere felles for område C14.

7.1.14 Felles parkeringsplass Z10 skal vere felles for D3, Q, B9, D4 og D5.

7.1.15 Felles parkeringsplass Z11 skal vere for Hovden skisenter.

7.1.16 Felles parkeringsplass Z12 skal vere felles for vestre og søndre del av B7.

7.1.17 Felles parkering på område M1 er felles parkering for M1 og reserve parkeringsareal for tilstøytande hytteområder.

7.1.18 Felles vegar og parkeringsareal kan stengast med låsbare bom. Bykle kommune og grunneigarane skal ha nøklar og rett til å trafikkere felles vegnett.

7.1.19 Felles vegar og parkeringsareal skal i størst mogleg grad utformast slik at dei glir inn i naturen. Alle skråningar og sår skal tilsåast. Areal som ut frå vedlikehald, bruk og brøyting kan tilsåast, skal tilsåast.

8. GENERELLE FØRESEGNER

- 8.1 Tidlegare godkjende bebyggelsesplanar gjeld framleis.
- 8.2 Den utarbeide grøntstrukturplanen med tekstdel skal leggst til grunn ved revidering av bebyggelsesplanar eller ved utarbeiding av bebyggelsesplanar i områda det i dag ikkje er slike planar. Grøntstrukturplanen skal også leggst til grunn ved behandling av byggemeldingar.
- 8.3 Ved utarbeiding / revisjon av bebyggelsesplanar skal intern grøntstruktur og løypenett sjåast i samanheng med grøntstrukturplanen og løypenett m.m. for Hovden.
- Frå byggeområdene skal det vere grøntsoner (løyper, stier) ut til dei overordna grøntsonene vist i reguleringsplanen.
- 8.4 Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggelinene.
- 8.5 Byggemåte, høgde og farge på gjerde og murar skal godkjennast av bygningsrådet.
- 8.6 Buskar eller tre som etter bygningsrådet sitt skjøn kan vere til ulempe for den offentlege ferdsel, er ikkje tillete.
- 8.7 Vegetasjon som etter bygningsrådet sitt skjøn har verdi som miljøfaktor eller anna vis, skal vernast om.
- 8.8 Etter at reguleringsplanen og føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til ved privat avtale å opprette tilhøve som strir mot planen og føresegnene.

Bykle kommune, den _____

Ordførar

Vedtekter for Hovdestøylen Borettslag

organisasjonsnummer 986 997 792

vedtatt endret på generalforsamling 8/6 2021.

§ 1 Formål

Hovdestøylen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å skaffe andelseierne fritidsbolig i lagets eiendom. Borettslaget kan også drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

§ 2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Bykle kommune. Forretningsfører er FRAM Forvaltning AS som har forretningskontor i Fredrikstad kommune i Norge.

§ 3 Andeler og andelseiere

Borettslaget har 26 andeler hvor hver andel er pålydende kr. 100,-. Lagets totale andelskapital er således kr. 2.600,-.

Det tillates at inntil 30 % av andelene kan eies av selskaper (juridiske personer)

§ 4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

§ 5 Boret og bruksoverlating

5-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av § 5-4 til § 5-6 i lov om borettslag.

Borettslaget kan inngå avtale med bookingselskap som kan tilby utleie av boligene i de perioder andelseieren selv ikke benytter denne.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 6 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier er ansvarlig for alt utvendig og innvendig vedlikehold. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger av vinduer, dører, innvendige flater, rør, sikringsskap/el-anlegg fra og med inntakskabel, varmekabler, alt VVS utstyr som f.eks. vannklosett, varmtvannsbereder og vask, innvendige vegger, gulv og himlinger, skillevegger, listverk, skap og innvendige dører med karmen.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, ytterdører eller reparasjoner og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, utvendig panel, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i konstruksjon. Andelseier er ansvarlig for terrasser og/eller uteplasser på bakkenivå som er opparbeidet spesielt til den enkelte leilighet som utvendig oppholdsplass.

Andelseier er ansvarlig for beising/maling av bygning, fargekode og beistype må innhentes fra styret. Andelseieren har ansvar for oppsteking og rensing av kloakkledning fra vannlås og sluk frem til felles hovedledning fra grunn/bakkenivå. Andelseier er ansvarlig for at hoved kran skal stenges når hytta står ubrukt.

Andelseier har ansvar for vann og avløpsrør helt ned til grunn/bakkenivå. Det samme gjelder varmekabel for vannrør. Isolering og beskyttelse av vann og avløpsrør mellom grunn/bakkenivå og bygning er også andelseier sitt ansvar. I de tilfeller der andelseier ønsker å montere pipe på sin enhet, har andelseier det hele og fulle ansvar for endret takkonstruksjon samt ivareta krav til bæring og tetting. Det må søkes til styret samt sendes søknad ihht Plan og Bygningsloven før det kan gjennomføres endringer og oppgraderingen. Oppdager andelseieren skade i boligen plikter andelseieren straks å sende melding til både styret i borettslaget og vaktmester.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold inkludert reparasjon og utskifting selv om dette skulle være utført av den forrige eieren.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§ 7 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt pliktene ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av felles uteområder.

Felles rør, ledninger, kabel TV og utelys skal borettslaget holde ved like.

Borettslaget har rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Disse skal legges som skjult installasjon hvis mulig.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjoner og/ eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det er til minst mulig ulempe for andelseieren eller annen bruker av leiligheten.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 8 Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig byggetiltak, bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 9 Felleskostnader og pantessikkerhet

9-1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 10 Styret og dets vedtak

10-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

10-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,*
- 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,*
- 3. salg eller kjøp av fast eiendom,*
- 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,*
- 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,*
- 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.*

10-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 11 Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

11-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

11-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

§ 12 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 13 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

Vedtekter med endring i § 8-1 vedtatt 8/6 2021



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor 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.

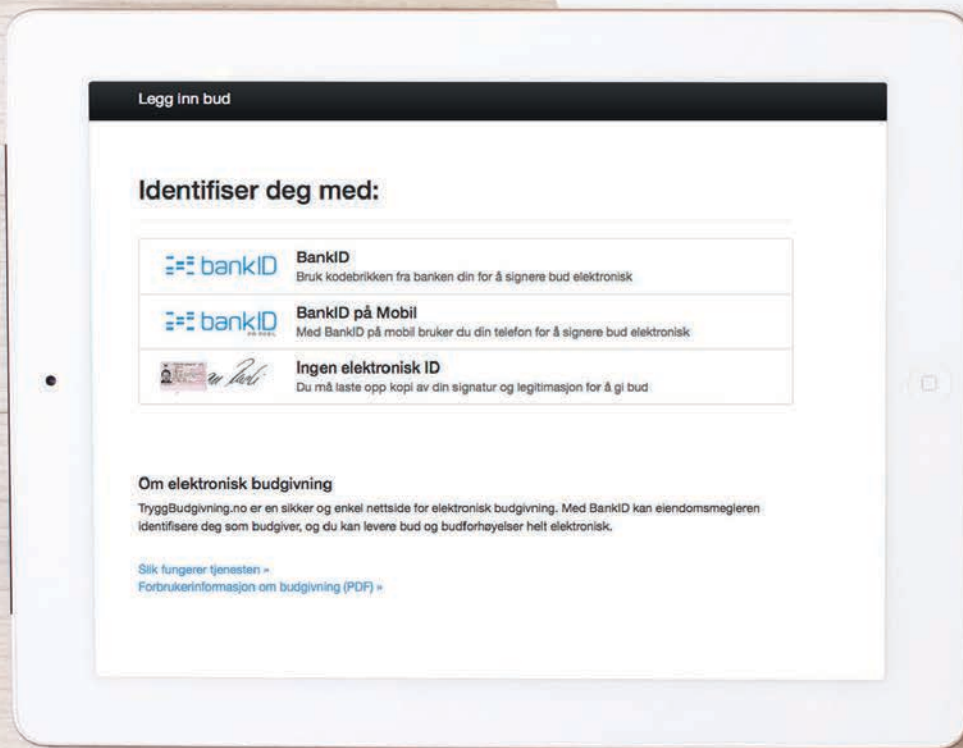
Vi unner ingen å stå alene

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.

Tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

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

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 