

# HOVDEN

SKISENTERVEGEN 12, 4755 HOVDEN I SETESDAL

Koselig, innholdsrik leilighet med parkering og bod i kjeller. Innflytningsklar!



Prisantydning: 2 390 000,- + omk

exbo



## Meglernes kommentar

Sentralt beliggende leilighet i sentrum av Hovden.  
Kort vei til alpinanlegget og løypenettet.  
Leiligheten er lys og meget innholdsrik med 3 soverom  
og romslig stue.

Parkering i lukket kjeller.

2 Etasje Bad, Kjøkken, Entré, Stue m/trapp  
Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom  
Bod/skibod i kjeller.

<b>Adresse</b>	Skisentervegen 12
<b>Prisantydning</b>	2 390 000,- + omk.
<b>Omkostning</b>	75 040,-
<b>Totalpris</b>	2 465 040,-
<b>Felleskostnader</b>	Kr 1 547,-
<b>BRA-i/BRA Total</b>	79/79 kvm
<b>Eierform</b>	Eierseksjon
<b>Byggeår</b>	1996
<b>Tomt</b>	2379 kvm
<b>Soverom</b>	3

Kontaktperson i Exbo

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



# INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 18 Tilstandsrapport
- 64 Boligkjøperforsikring
- 66 Budskjema



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

Sjekk ut våre eiendommer på [www.exbo.no](http://www.exbo.no)



**OM BOLIGEN****Areal**

BRA - i: 79 kvm

BRA totalt: 79 kvm

**Bruksareal fordelt på etasje\_br\_**

1. etasje

BRA-i: 79 kvm.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

2379 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Felles tomt

**Adkomst**

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

**Selger**

Kjetil Olsen

Marit Olsen

**Innhold**

2 Etasje Bad, Kjøkken, Entré, Stue m/trapp  
Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom  
Bod/skibod i kjeller.

**Parkering**

Parkering i lukket kjeller.

**Diverse**

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

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

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til

seg, må det tas forbehold om dette i budet.

**ENERGI****Oppvarming**

Elektrisk.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**ØKONOMI****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 390 000

**Kommunale avgifter**

Kr 12 473

**Kommunale avgifter år**

2024

**BOENHETEN****Felleskostnader inkluderer**

Dette dekker: Fellesutgiftene dekker strøm i fellesareal, styrehonorar, forretningsførsel/regnskap, service brannvarslingsanlegg, brøyting, festeavgift, drift/ reparasjon av fasade, garageport.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1547

**OFFENTLIGE FORHOLD****Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 2, bruksnummer 20, seksjonsnummer 6 i Bykle kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst:

2017/275795-2/200 Resek/endring formål/brøk/  
tilleggsdel 29.03.2017 endring av formål/brøk:

snr: 6

formål: Bolig

sameiebrøk: 100/3055

Reseksjonering fra 2011 utgår i sin helhet ved at seksjonene 18-23 slettes fra grunnboken og seksjonen

har følgelig ikke lenger noen referanse til tilleggssdel. Rettet etter tingl. § 18. jf vedtak av 28.11.2016 JCL

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 17.03.1997

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og kloakk.

### **Regulerings og arealplaner**

Leiligheten ligger under reguleringsbestemmelser for Hovden sentrum. Ikrafttredelse 17.11.2016  
Formål - Forretning/kontor/fritidsbebyggelse.  
Kommuneplan datert 28.02.2019 kan fås ved henvendelse megler.  
Ny reguleringsplan under arbeid.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

#### **LOVVERK**

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 eiendomsmeidler 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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 200,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

59 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
60 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

75 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
2 450 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 465 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

-----

Prisen for boligkjøper forsikring øker fra 01.02.2026.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 75 040

### **Hvitvaskingsreglene**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige

transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har 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](http://help.no).

### **Oppdragsansvarlig**

Svenn Erik Kvannes

Eiendomsmegler/Leder avd. fritid Hovden

[sek@exbo.no](mailto:sek@exbo.no)

Tlf: 926 37 843

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

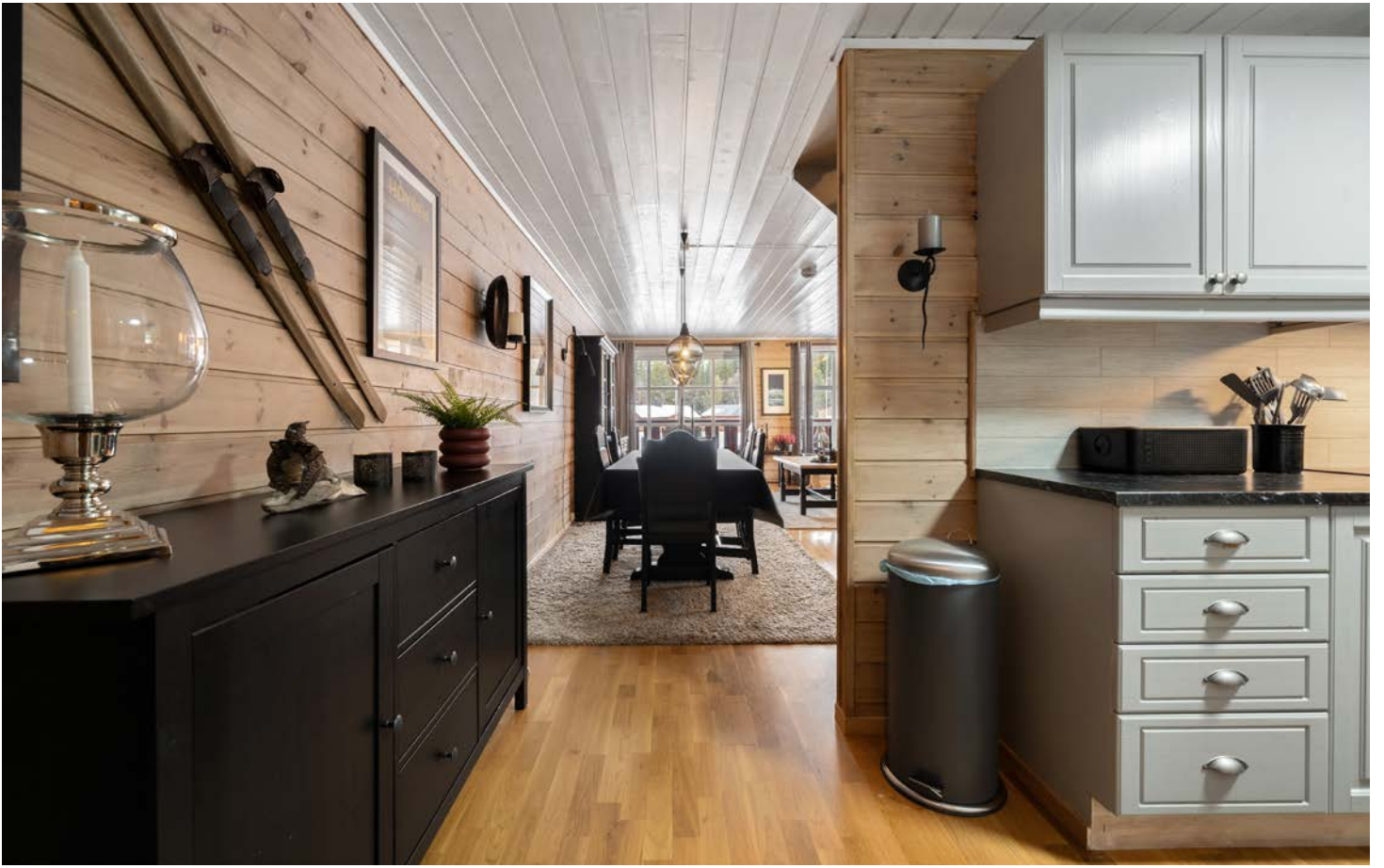
### **Salgsoppgavedato**

06.02.2026

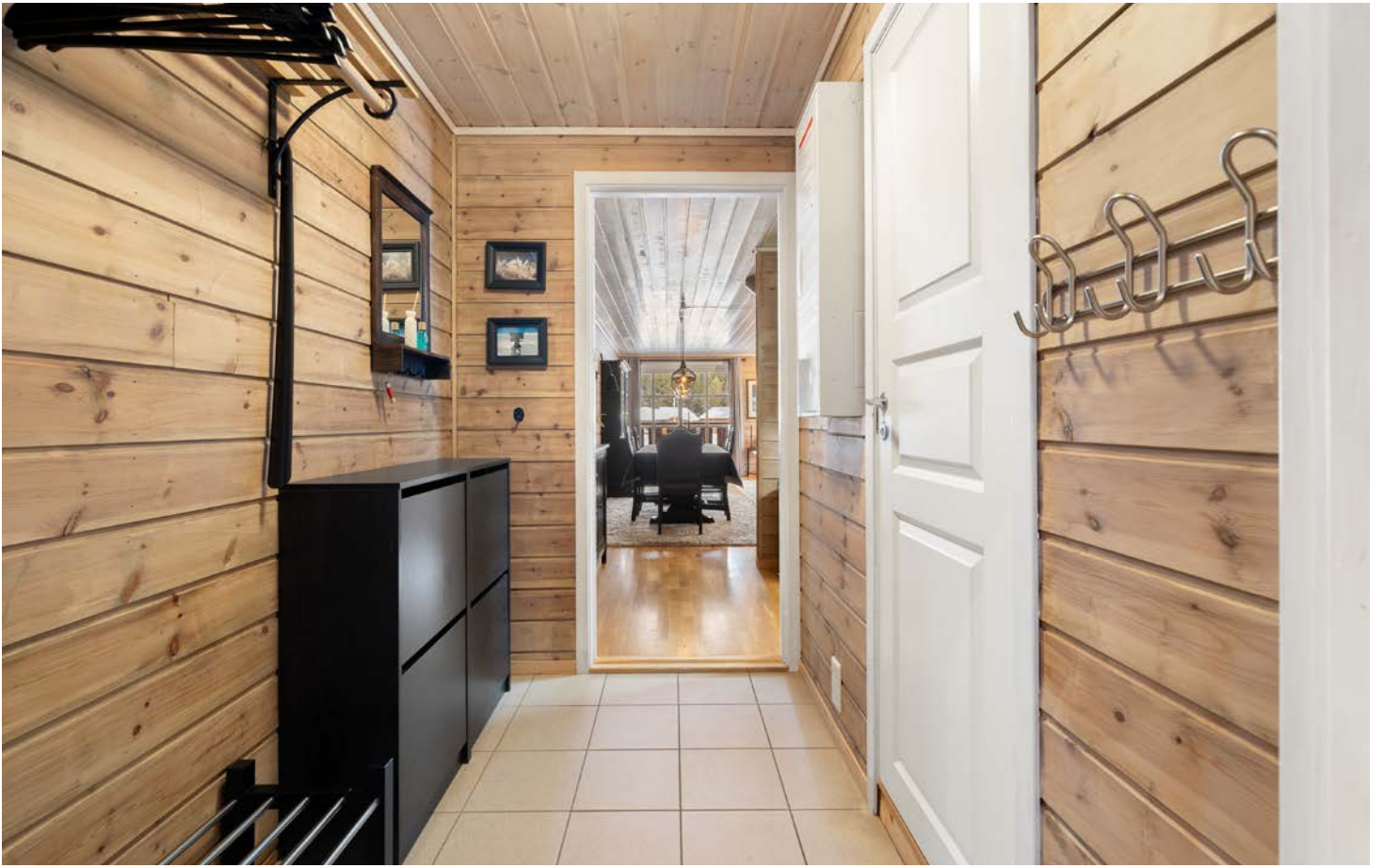
























Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Skisentervegen 12, 4755 HOVDEN I SETESDAL
-  BYKLE kommune
-  # gnr. 2, bnr. 20, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.02.2025

Rapportdato: 13.02.2025

Oppdragsnr.: 21428-1085

Referansenummer: AW6973

Autorisert foretak: BARE TAKST AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Gøran Bardoff  
Uavhengig Takstingeniør  
gbardoff@icloud.com  
932 34 128



# 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 fuktsøk.

## 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 byggregler

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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- løstørre 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 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som en velholdt bolig med fine og rene flater. Kjøkkenet lys grå fronter med sort laminat benkeplate. Bad i hoved etasjen har våtroms plater og vinyl belegg på gulv. Bad på loft har flis på gulv. Vegger har våtroms plater og panel. Stuen har parkett på gulv og panel på vegger. Boligen holder en bra standard ut i fra alder.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har balkong på 6 m2

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene og tak har beiset panel. De innvendige overflatene har normal slitasje og bruks grad i forhold til boligens alder.

Etasjeskiller er av betong.

Boligen har malt tretrapp.

Dørene har karmen og dørblad av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflate av våtroms plater. Belegg på gulv og taket har panel.

Varmekabler er fra byggeår.

Det er plastsluk og belegg med udokumentert utførelse.

Rommene har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Badene har balansert ventilasjon

Badet er ikke hulltatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplate av laminat.

Ventilator/ vifte med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikring skap er fra byggeår med automatsikringer.

Rør er av kobber og halvparten av forventet brukstid er oversteget.

Må holdes under oppsyn.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

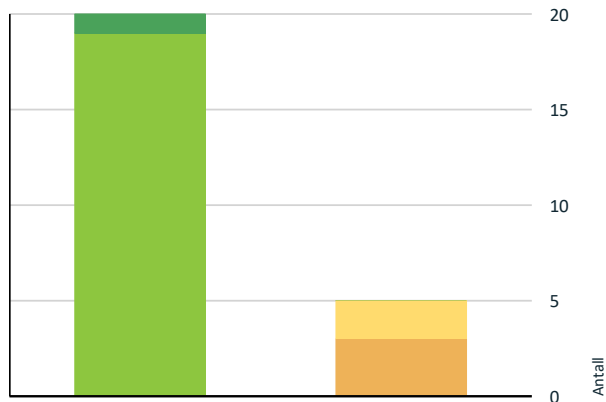
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad

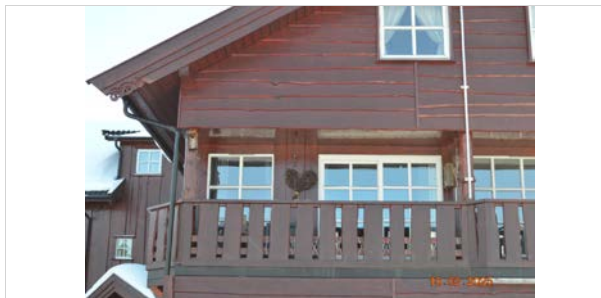


- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1996

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Malte tre vinduer og i tillegg et velux vindu på soverom på loft



### TG 1 Dører



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 6 m<sup>2</sup>

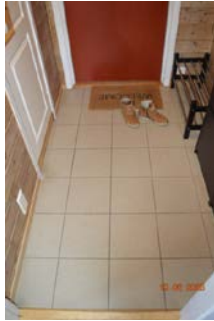


## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

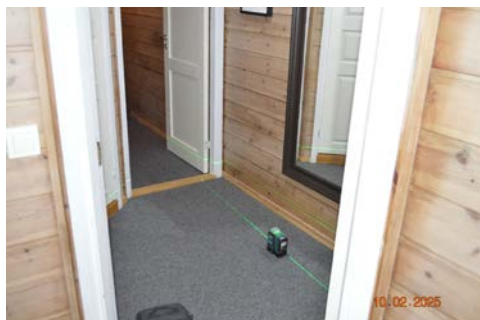
Den generelle slitasje graden på overflater er slik man kan forvente, tatt alder i betraktning. Det er teppe på gulv loft

# Tilstandsrapport



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er betongdekke i 1 etasje og trebjelkelag i 2 etasje



## TG 2 Radon

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Innvendige trapper



## TG 1 Innvendige dører

Tredører. Disse ble funksjonstestet for heng i kar og svill og fungerte hovedsaklig OK, men en av dører til soverom oppe tar litt i svill og anbefales justert.

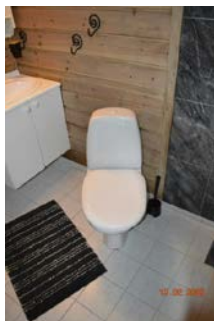
# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Trepanel vegger og tak. Våtsonen/dusj har baderoms plater på vegg



### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran utført byggeår. TG 2 blir gitt pga alder ( eldre enn 15 år )

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Membran utført byggeår. TG 2 blir gitt pga alder ( eldre enn 15 år )

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### 2 ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Bra fall mot sluk

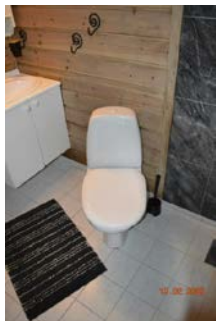


### 2 ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning



# Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Usikkert når ventilasjons anlegg ble renset. Bør ta en vurdering av rensing



2 ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Måleresultat på under 6 vektprosent. Tørt  
Hulltaking utført i soverom bak dusjsone, ikke tegn til avvik. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



LOFT > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling



LOFT > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Godt med fall på våtrommet. Belegget har oppbrett mot dør terskel



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Usikkert når ventilasjons anlegg ble rensed. Bør ta en vurdering av rensing



LOFT > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

Fysisk umulig med hulltaking pga. tilstøtende konstruksjoner

## KJØKKEN

### 2 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er litt slitasje skader på enkelte fronter.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### 2 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra byggeår med avtrekk via balansert anlegg. Fungerte på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Ventilasjon

Usikkert når ventilasjons anlegg ble rensset. Bør ta en vurdering av rensing



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannet er veldig varmt og får ikke justert temperaturen ned. Vil nok være hensiktsmessig å bytte varmtvannstank i løpet av de nærmeste årene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Varmtvannet er veldig varmt og får ikke justert temperaturen ned. Vil nok være hensiktsmessig å bytte varmtvannstank i løpet av de nærmeste årene.

### Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Varmtvannet er veldig varmt og får ikke justert temperaturen ned. Vil nok være hensiktsmessig å bytte varmtvannstank i løpet av de nærmeste årene.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 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 bygningsakkryndig 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.*

Byggeår. Ingen endring etter byggeår med unntak av bytte til AMS måler.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1996**
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?  
**Nei**
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

# Tilstandsrapport

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 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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.*

Felles anlegg. Det er sentral anlegg med brannvarsling. Følerne er koblet mot brannsentralen/tavlen som står i første etasje

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



# Tilstandsrapport



## Bygninger på eiendommen

### Fritidsbolig



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

# 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

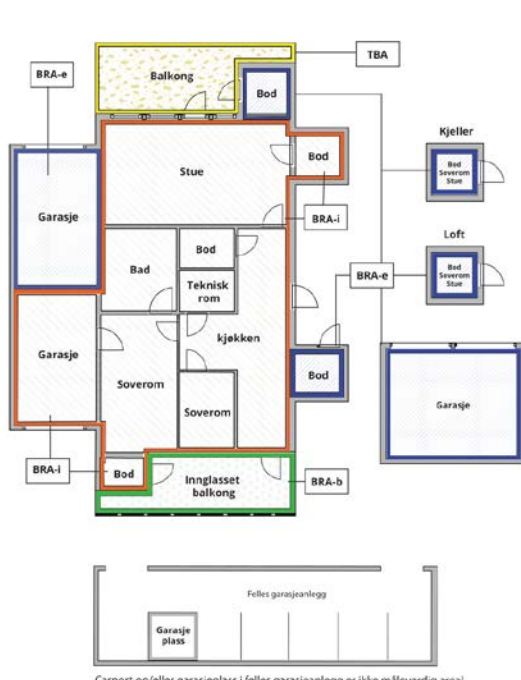
## Hva er måleverdig areal?

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 døør 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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjelekk er ikke måleverdig areal

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	45			45	6		45
Loft	34			34		11	45
<b>SUM</b>	<b>79</b>				<b>6</b>	<b>11</b>	<b>90</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Stue m/trapp		
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Fritidsbolig

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

## 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	77	2
<b>Fritidsbolig</b>	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Gøran Bardoff	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4222 BYKLE	2	20		6	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Skisentervegen 12

### Hjemmelshaver

Olsen Kjetil, Svendsen Leif Hjalmar, Olsen Marit

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i sentrum av Hovden i Bykle kommune

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med Eiendommen har en relativt flat tomt. treterrasser,

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 350 000	2019

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AW6973>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



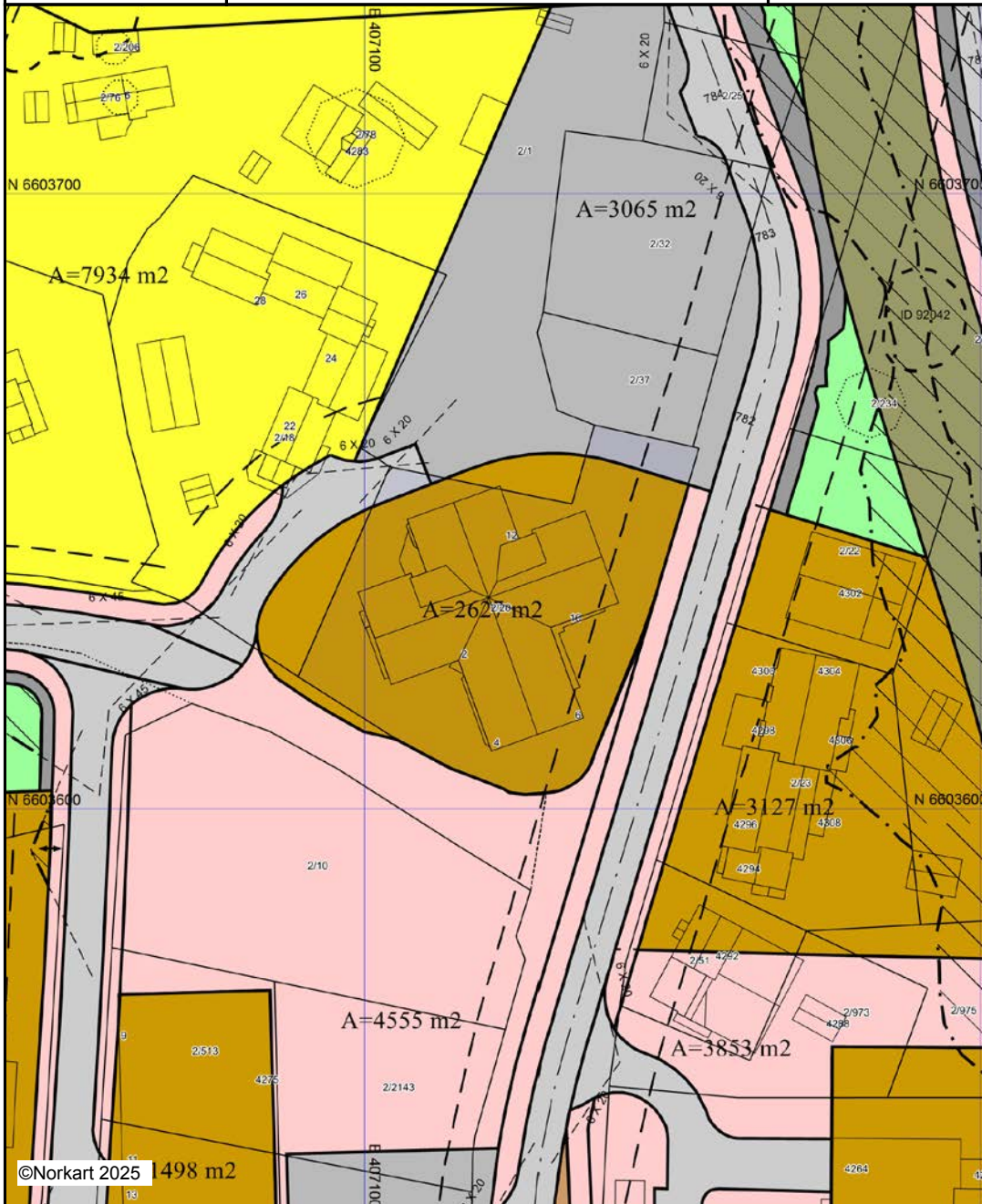
Bykle kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 2/20/0/6  
Adresse: Skisentervegen 12  
Dato: 10.02.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025 1498 m<sup>2</sup>

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



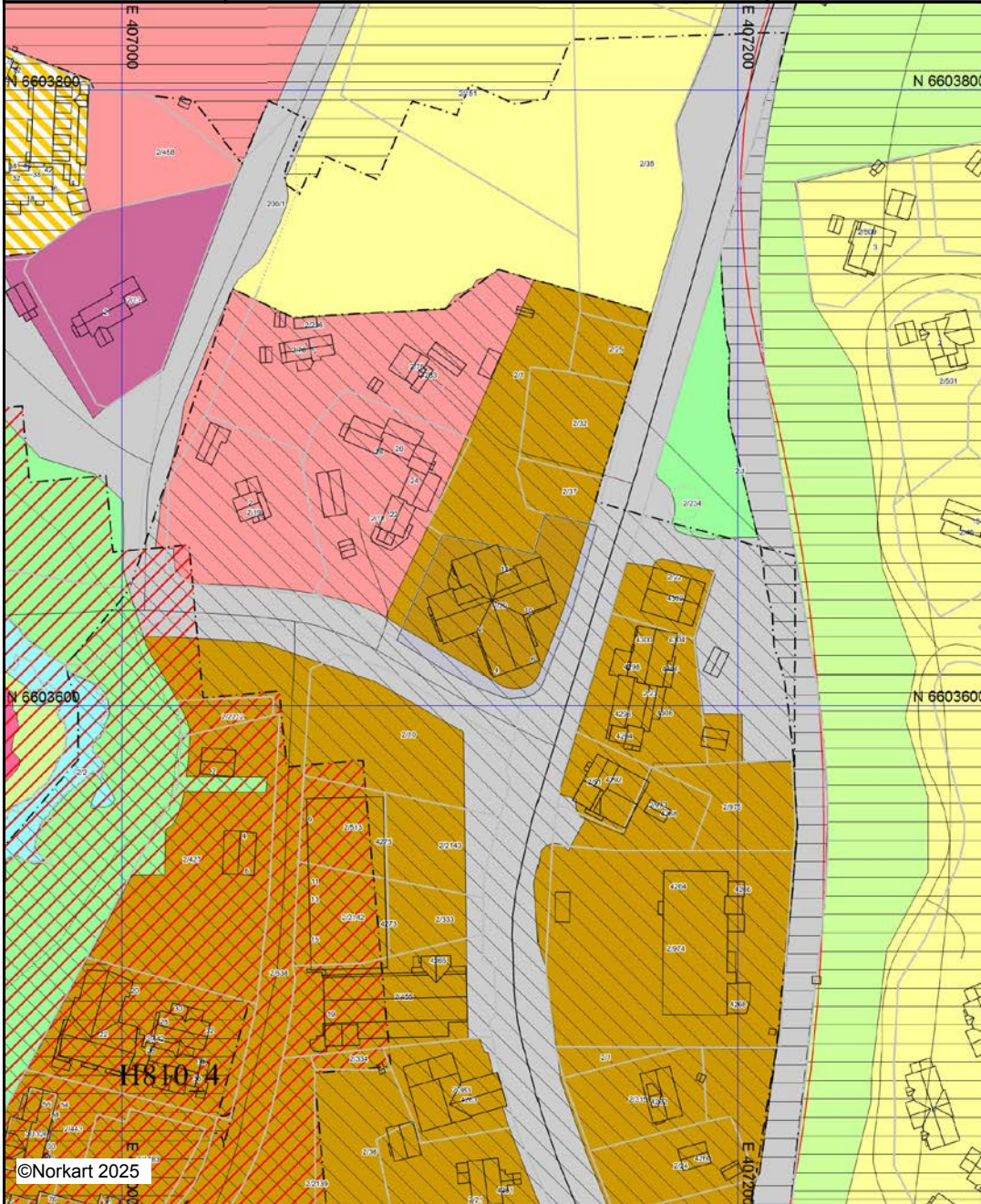
Bykle kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 2/20/0/6  
Adresse: Skisentervegen 12  
Dato: 10.02.2025  
Målestokk: 1:2000



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.

## **Reguleringsbestemmelser**

### **Områdereguleringsplan for Hovden sentrum**

HOVDEN SENTRUM (PlanID): 201407

BYKLE KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 16.07.15.

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

#### **§ 1. GENERELT**

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

##### **Bebyggelse og anlegg pbl § 12-5. 1.**

Boligbebyggelse A10\_1 – A10\_2, B1 – B3, BL1, BL5

Fritidsbebyggelse BFR1 – BFR3

Sentrumsformål BS1 – BS11

Næringsbebyggelse BN1

Energianlegg BE

Bolig/Forretning/Kontor BKB1

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5. 2**

Veg SV1

Kjøreveg SKV1 – SKV10, V1, V2, V4, V9

Fortau SF1-SF2

Torg ST1

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

Annen veggrunn – teknisk anlegg SVT1 – SVT29

Annen veggrunn – grøntareal

SVG1 – SVG2

##### **Grønnstruktur § 12-5. 3**

Grønnstruktur G1 – G4, G13

Turveg GTD1 – GTD3, TV1

Frionråde GF1 – GF7

##### **Landbruks., natur og friluftsområder § 12-5.5**

Friluftts formål LF1 – LF2

##### **Bruk og vern av sjø og vassdrag §12-5.6**

Frilufttsområde i sjø og vassdrag VFV1

##### **Hensynssoner § 12-6**

###### **Sikringsone**

Frisikt H140\_1

###### **Støysoner**

Støysone – rød sone ihht. T-1442 H220\_1

Støysone – gul sone ihht. T-1442 H210\_1

###### **Faresoner**

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370\_

###### **Båndleggingssone**

## **§ 2. FELLESE BESTEMMELSER.**

### **2.1 Generelt**

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

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

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

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

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

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

### **2.2 Estetikk**

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

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

### **2.3 Byggegrense**

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

### **2.4 Parkering**

2.4.1 Det skal regnes 20 m<sup>2</sup> pr biloppstillingsplass.

2.4.2 Det skal være minst 2 HC-plass i hvert bygg eller 10% av det totale antall parkeringsplasser. Det gjelder ikke for område A10\_2.

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

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

### **2.5 Teknisk**

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

### **2.6 Universell utforming**

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

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

## **2.7 Automatisk fredede kulturminner**

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

## **§3. REKKEFØLGEKRAV**

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

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

3.3 Før det gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor område A10\_1, A10\_3 og SKV1 med tilhørende anlegg (omlegging av Rv 9), skal det foretas arkeologisk utgraving av kulturminner markert som bestemmelsesområder, jf. reguleringsbestemmelsene 5.1 og 6.1

3.4 Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for boligfeltene (A10\_1 – A10\_2) før det kan sendes inn byggesøknad for bygg og anlegg på områdene.

3.5 Tekniske planer for riksvegnettet skal godkjennes av Statens vegvesen.

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

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

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

## **§ 4.0 Krav om rammesøknad**

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

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

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

I område A10\_2 er det ikke krav om rammesøknad for endring av eksisterende bebyggelse.

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

### **5.1 Boligbebyggelse, A10\_1**

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

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

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

5.1.3 Det skal etableres minimum 1 ½ parkeringsplass per boenhet.

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

5.1.5 Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen innenfor areal avsatt til boligbebyggelse, A10\_1, skal det foretas arkeologisk utgraving av følgende berørte automatisk fredete kulturminner – id 99078 (jernvinneanlegg), 98874, 99060, 99378 (kullgroper) og 213539 (tuft), som er markert som Bestemmelsesområde #7, #11, #9, #8, og #10 i plankartet.

Reguleringsbestemmelsene gjelder også for tiltak i konflikt med jernvinneanlegget id 99078 – som er markert som bestemmelsesområde #7 – innenfor reguleringsformålet A10\_1, A10\_3 og SGS13.

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

5.1.6 For område A10\_1 og A10\_3 skal det anlegges felles leikeplass etter kommunens retningslinjer.

## **5.2 Boligbebyggelse, A10\_2**

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

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

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

5.2.4 Maks BYA per garasje er 50 m<sup>2</sup>. Farge/form på garasjen skal være lik tilhørende boligbebyggelse.

For område A10\_2 skal det anlegges leikeplass etter kommunens retningslinjer. Denne skal benyttes av område A10\_1 og A10\_2.

## **5.3 Boligbebyggelse, A10\_3**

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

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

5.3.2 Det skal etableres minimum 1 ½ parkeringsplass per boenhet.

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

## **5.4 Boligbebyggelse, B1 – B3, BL1, BL5**

5.4.1 Områdene er regulert for boligbebyggelse.

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

## **5.5 Fritidsbebyggelse, BFR1 – BFR3**

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

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

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

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

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

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

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

## **5.6 Sentrumsformål, BS1 – BS11**

Områdene er regulert til sentrums formål.

### **5.6.1 BS1**

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

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

5.6.1.c Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 50%. Gjesteparkeringsplasser for leiligheter- og parkeringsplasser for næringsareal i dagen medregnes ikke i utnyttelsen. Andel til forretning/kontor i 1.etasje skal være minimum BRA= 200 m<sup>2</sup> og skal være rettet mot Otravegen.

5.6.1.d Det tillattes etablering av maksimalt 30 boenheter.

5.6.1.e For ny bebyggelse skal det etableres 1 parkeringsplass per 25 m<sup>2</sup> BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen og skal være allmenn tilgjengelig. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet.

### **5.6.2 BS2**

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

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

5.6.2.c Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 50%. Gjesteparkeringsplasser for leiligheter- og parkeringsplasser for næringsareal i dagen medregnes ikke i utnyttelsen. Andel til forretning, kontor i 1. etasje skal være minimum BRA= 300 m<sup>2</sup> og skal være rettet mot Otravegen.

5.6.2.d Det tillattes etablering av maksimalt 50 boenheter.

5.6.2.e For ny bebyggelse skal det etableres 1 parkeringsplass per 25 m<sup>2</sup> BRA næringsareal.

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

### **5.6.3 BS3**

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

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

5.6.3.c Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 50%. Gjesteparkeringsplasser for leiligheter- og parkeringsplasser for næringsareal i dagen medregnes ikke i utnyttelsen. Andel til forretning/kontor i 1. etasje skal være minimum BRA= 200 m<sup>2</sup> og skal være rettet mot Otravegen.

5.6.3.d Det tillattes etablering av maksimalt 20 boenheter.

5.6.3.e For ny bebyggelse skal det etableres 1 parkeringsplass per 25 m<sup>2</sup> BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen og skal være allmenn tilgjengelig. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet.

### **5.6.4 BS4**

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

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

5.6.4.c Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 50%. Gjesteparkeringsplasser for leiligheter- og parkeringsplasser for næringsareal i dagen medregnes ikke i utnyttelsen. Andel til forretning/kontor i 1. etasje skal være minimum BRA= 200 m<sup>2</sup> og skal være rettet mot Otravegen.

5.6.4.d Det tillattes etablering av maksimalt 30 boenheter.

5.6.4.e For ny bebyggelse skal det etableres 1 parkeringsplass per 50 m<sup>2</sup> BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen og skal være allmenn tilgjengelig. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet.

### **5.6.5 BS5**

Egen plan / vedtak gjelder for området.

### **5.6.6 BS6**

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

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

5.6.6.c For området gjelder T.BRA=2200 m<sup>2</sup>. I 1. etasje skal det være forretning eller/og kontor.

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

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

#### **5.6.7 BS7**

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

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

5.6.7.c Hotelldelen skal ha et areal på minimum BRA=1000 m<sup>2</sup>, hvorav det skal være minimum 20 stk. hotellrom. Hotellrom-/sengeplasser skal ha et areal på minimum BRA=600 m<sup>2</sup>, resterende bebyggelse for hotell med bevertning skal ha et areal på minimum BRA=400 m<sup>2</sup>. Det skal bygges minimum 10 leiligheter som skal knyttet til hotellet som utleieenheter. Resterende bygningsmasse tillattes etablert som private fritidsbolig leiligheter. 50% av disse skal være utleieleiligheter.

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

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

#### **5.6.8 BS8**

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

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

5.6.8.c For området gjelder T.BRA=2500 m<sup>2</sup>. Andel til forretning, kontor eller næringsbasert tjenesteyting/bevertning i første etasje (1.) skal være minimum BRA=200 m<sup>2</sup> og skal være rettet mot hovedtorg ST1.

5.6.8.d Det skal etableres 1 parkeringsplass per 50 m<sup>2</sup> BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass per leilighet. Parkeringsdekningen for fritidsboligleiligheter skal løses i parkeringskjeller.

#### **5.6.9 BS9**

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

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

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

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

5.6.9.c For området gjelder T.BRA=4000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

#### **5.6.10 BS10**

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

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

5.6.10.b For området gjelder T.BRA=3500 m<sup>2</sup>. I første etasje (1.) tillates kun forretning, kontor eller næringsbasert tjenesteyting/bevertning.

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

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

#### **5.6.11 BS11**

5.6.11.a Egen plan / vedtak gjelder for området

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

#### **5.7 Næringsbebyggelse, BN1**

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

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

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

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

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

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

#### **5.8. Energianlegg, BE**

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

## **5.9 Bolig/forretning/kontor, BKB1**

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

5.9.2 Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige TBRA = 2000 m<sup>2</sup> inkludert parkering i dagen.

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

5.9.4 Minimum 20% av parkeringen er forutsatt etablert i parkeringskjeller

5.9.5 Det skal etableres 1 parkeringsplass per 50 m<sup>2</sup> BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen. Det skal etableres 1 parkeringsplass per 50 m<sup>2</sup> BRA boligareal. Det skal også anlegges 1 gjesteparkingsplass per boenhet.

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

### **6.1 Veg, SV1**

6.1.1 Området er regulert for etablering av adkomstveg.

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

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

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

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

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

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

6.2.4 Kjørevegene SKV6 er regulert for eksisterende samleveg.

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

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

### **6.3 Fortau, SF1-SF2**

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

### **6.4 Torg, ST1**

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

6.4.2 Det tillattes bygningsmasse knyttet servering og annen service som naturlig er en del av torget. Det kan etableres servicebygg i en eller flere enheter med totalt BYA= 400 m<sup>2</sup>. Servicebyggene skal ha maks mønehøyde 4m fra bakke nivå. Bygningsmasse for gangadkomst til parkeringskjeller under hovedtorg (ST1) tillattes.

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

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

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

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

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

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

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

### **6.6 Annen veggrunn teknisk anlegg, SVT1 – SVT29**

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

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

### **6.7 Annen veggrunn – grøntareal, SVG1 – SVG3**

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

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

### **6.8 Parkering, SPA1 – SPA3**

6.8.1 Områdene SPA1 – SPA4 er regulert for parkeringsplass.

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

## **§7. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5.3)**

### **7.1 Grønnstruktur, G1 – G4, G13**

7.1.1 Grønnstrukturområdene er offentlige områder for allmenn ferdsel.

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

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

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

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

## **7.2 Turveg, GTD1 – GTD3, TV1**

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

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

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

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

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

7.2.6 Turvegene er offentlige områder for allmenn ferdsel.

## **7.3 Friområde, GF1 – GF7**

7.3.1 Friområdene er offentlige og for allmenn ferdsel.

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

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

7.3.4 Innenfor område GF3 kan det anlegges turløype.

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

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

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

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

### **8.1 Friluftets formål, LF1 – LF2**

8.1.1 Områdene LF1 – LF2 er regulert for friluftets formål.

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

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

områdene LF1.

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

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

### **9.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VJV1**

9.1.1 Områdene er regulert for frilufts formål.

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

## **§ 10. HENSYNSSONER (pbl § 12-6)**

### **10.1 Sikringssone – frisikt, H140\_1**

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

### **10.2 Faresoner – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler), H370\_1**

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

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

### **10.3 Sone med angitte særlige hensyn - Bevaring kulturmiljø, H730\_1**

Automatisk freda kulturminne (H730\_1 – kullgrop) – båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete **kulturminnene** eller framkalle fare for at dette kan skje.

### **10.4 Støysone – gul sone ihht. T-1442, H210\_1**

Innenfor rød støysone tillates ikke bruksformål som er støyfølsom.

### **10.5 Støysone – rød sone ihht. T-1442, H220\_1 – H220\_2**

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

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

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

## Husordensregler for sameiet FJELLGARDSTUN

Fastsatt i Årsmøtet 16. august 2007.

§1. Husordenreglene gjelder for alle sameiere og brukere av Fjellgardstun. Med brukere menes seksjonseiere og de personer/virksomheter som har lånt/leid plass i sameiets seksjoner. Seksjonseierne plikter å informere andre leietakere/brukere om reglene.

§2. Vanlige regler for ro og orden skal gjelde. Mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager og kl. 23.00 og 09.00 i helgene skal det være ro i bygget. Dette innebærer at aktivitet ikke må virke sjenerende på andre.

§3. Alle brukere av Fjellgardstun plikter å tilrettelegge for god orden i fellesarealer, i seksjon 16 (parkeringskjelleren) og på utsiden av bygget. Dette innebærer at en eier/bruker, hvis virksomhet medfører forsøpling og rot, har ansvar for den opprydding og renovasjon som virksomheten medfører. Sjøppel og andre gjenstander skal ikke henstilles på sameiets tomt, i fellesarealer eller i seksjon 16 (parkeringskjeller).

§4. I parkeringskjelleren (seksjon 16) må enhver kun parkere på egen plass. Ingen kan benytte fellesarealene uten etter forutgående avtale med sameie-styret. Alle eiere og brukere av seksjon 16 må legge vekt på brannsikkerhet, og opphoping av brennbart materiale må ikke forekomme.

§5. Leilighetene i Fjellgardstun skal benytte søppeldunkene på nordsiden av bygget. Seksjon 17 har egen renovasjonsordning. Sjøppel fra seksjon 17 skal ikke hensettes andre steder enn ved angitt plass i seksjon 16, og da skal angitte regler for utbretting av papp m.v. følges. Seksjonseierne/brukerne har selv ansvar for å betale for renovasjonsordningen, samt å forholde seg til de regler som gjelder for renovasjonen i Bykle kommune.

§6. Det er forbudt å røyke i alle fellesarealer og i hele seksjon 16 (parkeringskjeller). All bruk av åpen ild i inngangspartier eller nær disse, er forbudt.

§7. Alle ytterdører skal være låst når bygget forlates, og alle innvendige dører mellom fellesarealet ved seksjon 1-9, og resten av bygget, skal være låst.

§8. Ingen forandringer kan gjøres utvendig på bygget uten tillatelse fra sameie-styret.



## 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.

**VEDTEKTER**  
**for**  
**SAMEIET FJELLGARDSTUN**

(Vedtatt i sameiermøte den 21.12.05 i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr 31)

**1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Fjellgardstun

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.3.1996 med dagboknr 4594.

**2 Eiendommen**

Bebyggelsen og tomten gnr 2 bnr 20 på festet grunn i Bykle kommune ligger i sameie mellom de 17 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk, som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten med utearealer og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

**3 Rettslig rådighet over seksjonen**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

**4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiermøte.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

## **5 Vedlikehold og påkostninger**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

## **6 Fordeling av felleskostnader — ansvaret utad**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte seksjon. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis tre ganger per år (ordlyd endret i sameiermøte 31.5.18).

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## **7 Vedtektsbestemt panterett**

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet har sameiet dessuten betinget seg panterett i hver seksjon i henhold til seksjonsbegjæring tinglyst 26.3.1996. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonene.

## **8 Sameiermøter**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### *8.1 Berammelse og innkalling*

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

## Vedlegg 1

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

### *8.2 Deltakere*

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

### *8.3 Ledelse og protokoll*

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne hos styreleder, eventuelt på forretningsførers kontor hvis forretningsfører er engasjert.

### *8.4 Stemmeberegning og flertallskrav*

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme. Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,

## Vedlegg 1

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves til- slutning fra samtlige sameiere.

### *8.5 Ugildhet i sameiermøter*

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

### *8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet*

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratruke,
- 8) behandle forslag fra styret og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **9 Styret**

### *9.1 Styrets oppgaver og myndighet*

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

### *9.2 Valg av styre*

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer og 2 varamedlemmer (besluttet på sameiermøte 31.5.18). Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

### *9.3 Styremøter*

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

## Vedlegg 1

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styre- medlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

### *9.4 Ugildhet ved vedtak i styret*

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fram- tredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

### *9.5 Representasjon*

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan eventuelt forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

## **10 Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **11 Forretningsfører og funksjonærer**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

## **12 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Revisor kan velges av sameiermøtet.

## **13 Mislighold**

### *13.1 Pålegg om salg*

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

## Vedlegg 1

### *13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)*

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

### **14 Midlertid bruk av fellesarealer**

Utvendige parkeringsplasser fordeles forholdsmessig mellom seksjonene.

# 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.

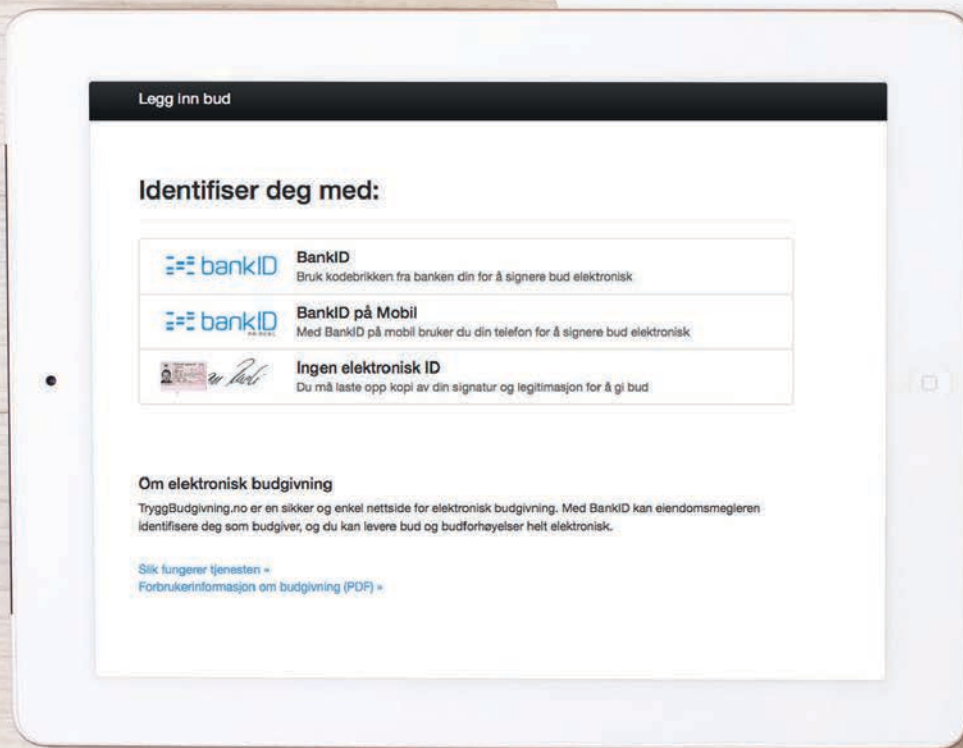
*Vi unner ingen å stå alene*

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

**Eiendom:**

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring **Finansiering av kjøpet:**

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

**Budgiver 1**

Navn

**Budgiver 2**

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

\_\_\_\_\_  
Signatur\_\_\_\_\_  
Signatur

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

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

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil 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 