

HOVDEN

PLASSENUTEN 38, 4755 HOVDEN I SETESDAL

Ny stor hytte på Djupetjønn - Rå Utsikt! Høy standard. Nær ALT. Vid utsikt over Hovden.



Prisantydning: 5 190 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Fantastisk hytte m/nøkkelferdig høy standard og rå utsikt! Klar for innflytting!
Nærhet til skistadion/sentrum/alpinanlegg.
4 soverom, 2 stuer, tørkerom, 2 bad og kjøkken m/int. hvitevarer

Spotter, peis, spiler i taket, sorte vinduer og eksklusive detaljer innvendig/utvendig.
Brede bord på kledning og panel innvendig. KUN kr 17.500 i omkostninger pga ny hytte (omk tomteverdi).
Solforhold Plassenuten 38 Januar: Opp tidlig - ned kl 14.26. Påskeferien (15 april): Opp tidlig - ned kl 17.00.
Sommerferien (juli): Opp tidlig - ned kl 19.29.
Høstferien: Opp tidlig - ned kl 16.00.
Her får man MYE hytte for pengene. Høy standard!

Adresse	Plassenuten 38
Prisantydning	5 190 000,- + omk.
Omkostning	205 690,-
Totalpris	5 395 690,-
BRA-i/BRA Total	117/117 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2025
Tomt	319.3 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 19 Plantegning
- 21 Egenerklæring
- 40 Boligkjøperforsikring
- 42 Budskjema

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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 117 kvm

BRA totalt: 117 kvm

Bruksareal fordelt på etasje_br_

1. etasje

BRA-i: 117 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

319.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Naturtomt

Beliggenhet

Flott beliggende med vid utsikt over Hovden.

Adkomst

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

Selger

Jan Inge Eikså

Odd Arvid Tønnesland

Sandra Kristiansen

Innhold

1. Etg: Stue/kjøkken, gang, bad, soverom, tørkerom, bod

2. Etg: 3 soverom tv-stue, wc

Standard

Høy standard

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen.

Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Rett ved hytten

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte selgers egenerklæring.

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

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

ENERGI**Oppvarming**

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

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

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er ut 2026

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 190 000

Kommunale avgifter

Kr 11 893

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år:

Vare Mva Grunnlag Enhetspris Andel Korreksjon

Årsprognose

Vassgebyr 15% mva 15% 1 m3 8.41 1/1 0 % 8,41 kr

Abonnement vann opptil 32mm 15% mva 15% 1 stk

3719.56 1/1 0 % 3 719,56 kr

Kloakkgebyr 15% mva 15% 1 m3 14.05 1/1 0 % 14,05 kr

Abonnement kloakk opptil 32mm 15% mva 15% 1 stk

4453.72 1/1 0 % 4 453,72 kr

Hytterrenovasjon 25% 1 stk 3241.75 1/1 0 % 3 241,75 kr

Feiing og tilsyn uten MVA 0% 1 stk 455.00 1/1 0 %

455,00 kr

Info formuesverdi

Ikke fastsatt da hytten er ny.

Årlig velavgift

Kr 8 000

Velforening

Velavgift / brøyting kr. 6000 til 8.000,- pr år

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 1782 i Bykle kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.10.2025

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.10.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Hytten ligger under reguleringsplan for Djupetjønn

Hyttetrend planId: 201702

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er

innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Budgivning

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra

budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand.

Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
17 500,00 (Dokumentavgift tomteverdi 700.000,-)
5 900,00 (Omkostninger, kjøper fiber tilkobling)
110 000,00 (Omkostninger, kjøper tilkoblingsavgift Bykle)
57 000,00 (Omkostninger, kjøper utbyggingsbidrag)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

191 490,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

205 690,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 381 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 395 690,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 205 690

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.

01.11.2025

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 59.000,-

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Oppdragsansvarlig

Svenn Erik Kvannes

Eiendomsmegler/Leder avd. fritid Hovden

sek@exbo.no

Tlf: 926 37 843

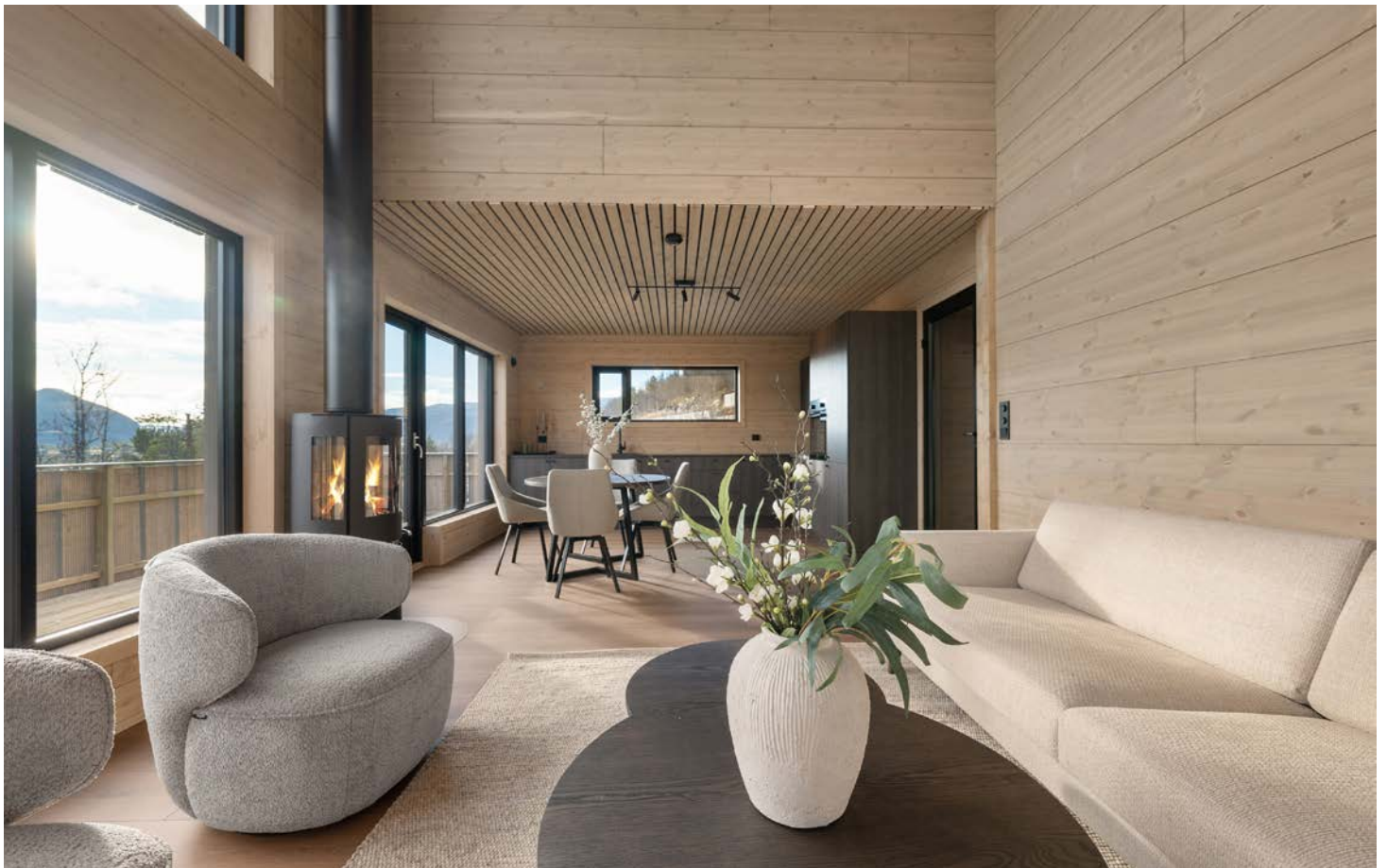
Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato













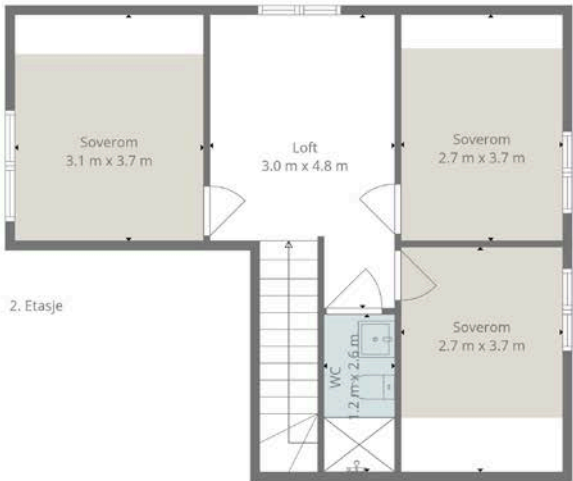












Plantegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.

1001250419

Selger 1 navn

Odd Arvid Tønnesland

Selger 2 navn

Jan Inge Eikså

Gateadresse

Plassenuten 38

Poststed

HOVDEN I SETESDAL

Postnr

4755

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001250419

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ny bolig. 5 års garanti

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1001250419

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd arvid Tønnesland	5dc08932153cfc0c81960 9fb7efcee11fa056d58	30.10.2025 19:37:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Eikså	88f1c2971fba1076e97192f 796d75e38a9dc106a	30.10.2025 18:21:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001250419

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



Bykle kommune

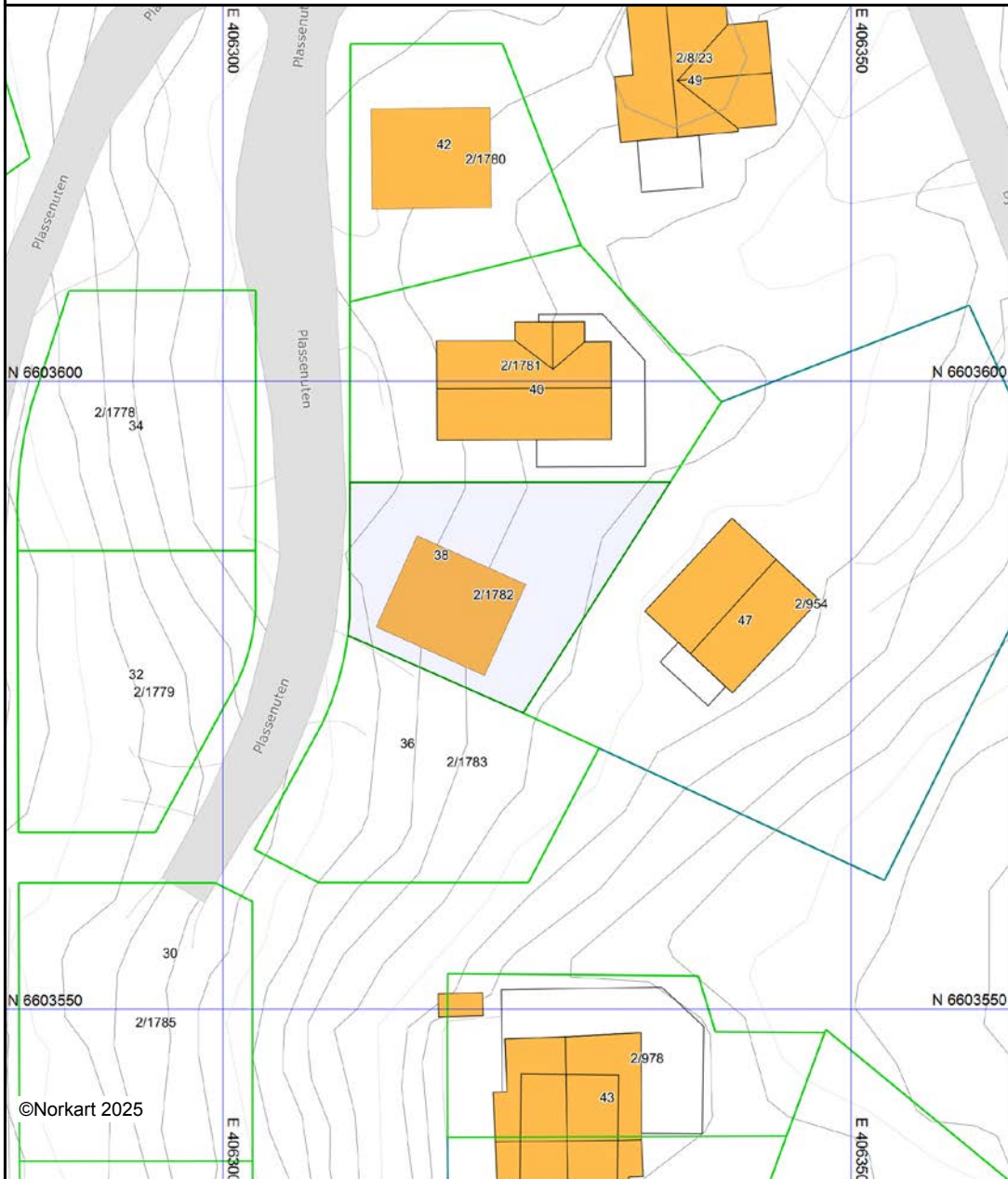
Grunnkart

Eiendom: 2/1782
Adresse: Plassenuten 38
Dato: 30.10.2025
Målestokk: 1:500



UTM-32

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



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



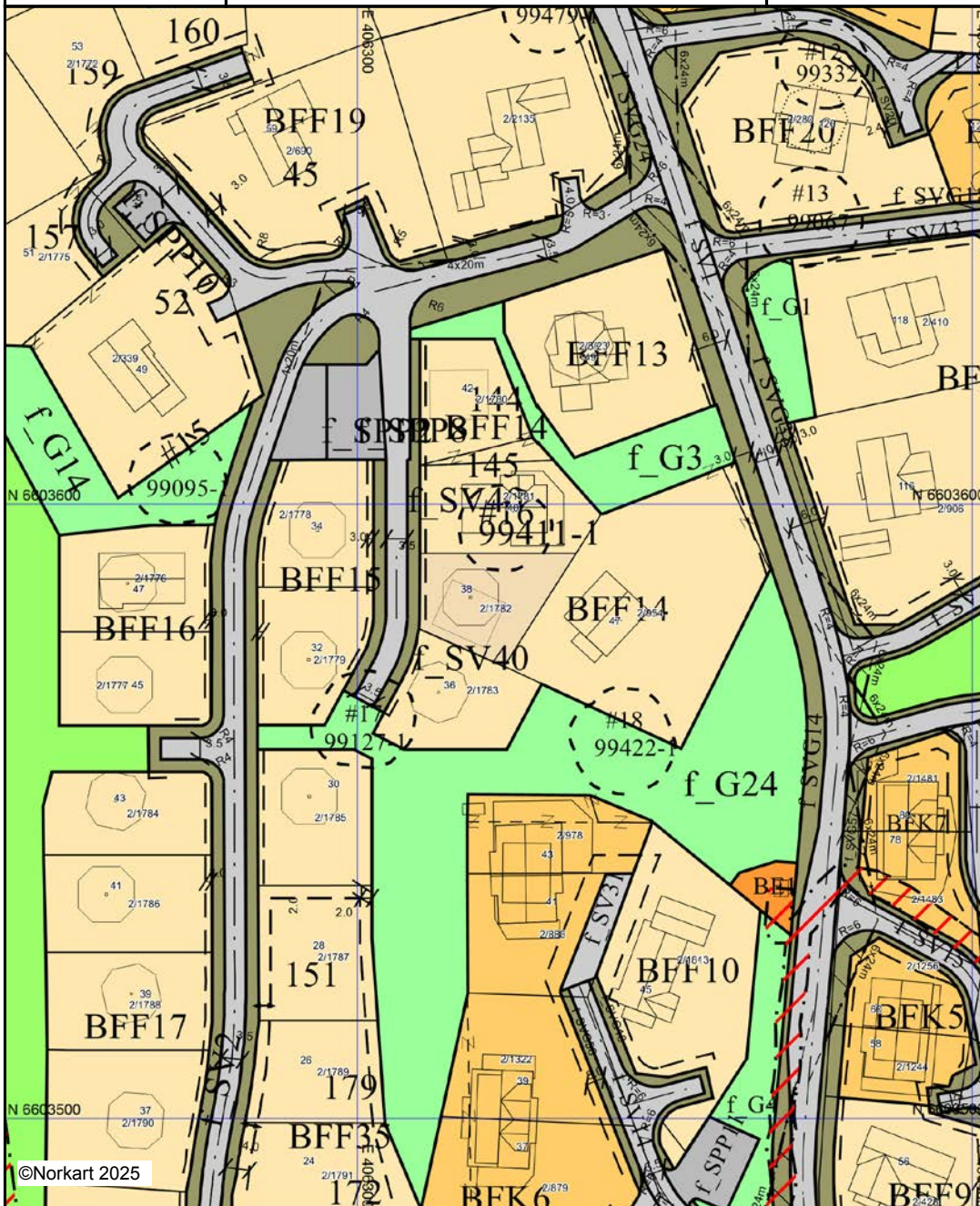
Bykle kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1782
Adresse: Plassenuten 38
Dato: 30.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Detaljregulering for Djupetjønn hyttegrend PlanID: 201702

REGULERINGSFØRESEGNER

Hovden i Bykle Kommune

Vedteken: 26.04.2018

Korrigert etter vedtak i kommunestyret 26.09.18 (tomt 162)

Korrigert etter vedtak i kommunestyret 14.02.22 (mindre reg. endring)

Korrigert etter vedtak i planutvalet 18.08.25 (mindre reg. endring)

§ 0 FØREMÅL MED PLANEN

Føremålet med reguleringsplanen er å opne for fortetting av det eksisterande hytteområdet Djupetjønn hyttegrend, med ei miljømessig rett arealutnytting og ei optimalisering av utbygd infrastruktur. Samstundes tillèt ein eit større bruksareal for nye og eksisterande hytter, og høve til uthus/garasje. Planen skal ivareta omsynet til blå- og grøntstruktur.

§ 1 REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor plangrensa er regulert til følgjande føremål:

§ 1.1 Område for bygningar og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

- B Bustader (1110)
- BFF Fritidsbusetnad– frittliggjande (1121)
- BFK Fritidsbusetnad – konsentrert (1122)
- BST Skiløypetrasé (1420)
- BE Energianlegg - trafo (1510)
- BRE Renovasjonsanlegg (1550)

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

- SV Veg (2010)
- SGS Gang-/sykkelveg (2015)
- SVG Annan vegg grunn - grøntareal (2019)
- SPP Parkeringsplassar (2082)

§ 1.3 Grøntstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

- G Grøntstruktur (3001)
- GTD Turdrag (3030)
- GT Turveg (3031)

§ 1.4 Landbruks- natur- og friluftsmål og reindrift (LNFR) (pbl. §12-5 nr. 5) - LF
Friluftsmål (5130)

§ 1.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl. § 12-5 nr. 6)
- VFS Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6720)

§ 1.6 Omsynssoner i reguleringsplan (pbl. § 12-6)
- H 140 Frisiktsone - Frisikt
- H 310 Skredfare
- H 320 Flomfare
- H 370 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar)
- H 410 Krav som gjeld infrastruktur
- H 570 Bevaring kulturmiljø
- H 730 Bandlegging etter lov om kulturminne

§ 1.7 Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)
- #1-36 Automatisk freda kulturminne
- #37 Vilkår for mellombels bruk av areal

§ 2 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 *Kulturminne*

Dersom det under arbeidets gang skulle kome fram gjenstandar eller spor frå eldre tid, skal arbeidet stansast straks og melding snarast sendast regionale kulturminnemynde, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

§ 2.2 *Tilpassing i landskapet - arkitektur*

Noverande vegetasjon, som ikkje er naudsynt å fjerne i samband med etablering av tiltak, skal i størst mogeleg grad takast vare på. Ved tilplanting skal det ikkje nyttast giftige planter, eller artar som finnes i «Fremmede artar i Norge – med Norsk svarteliste». Terrenghandsaming og istandsetting skal gjerast ferdig samstundes med resten av anlegget. Skråningar skal jordkleast.

§ 2.2.1 Maksimal høgde på ferdig golv skal vere i samsvar med tabell A, jf. 3.1.3. Inngrep utanfor bygg/tilkomst/parkering skal, så langt mogeleg, tilpassast naturleg og nytt terreng på tomt og i landskap. Fylling/skjering skal søkjast å haldast på eit minimum. Terrengmurar er tillatne der dette er naudsynt pga. høgdeskilnader, der maksimal høgde på synleg mur er 2 meter, med unntak av synleg mur mellom BFF35 og BFK6, som kan vera maksimalt 3 meter. Synlege skråningar/fyllingar skal jordkleast og inngrep revegeterast, jf. § 2.2. Rette fjellskjeringar i bakkant av hytter og parkering kan stå ubehandla.

§ 2.2.2 For tomter i BFF4 og BFF35 er byggegrenser vist i plankartet. Mindre murar (høgde < 1m) kan plasserast utanfor byggegrenser, men ikkje nærare enn 1 meter til nabogrense mot gbnr. 2/1323 og 1324.

§ 2.2.3 Det er ikkje høve til å gjerda inn eigedom.

§ 2.3 **Vatn, avløp og renovasjon**

Nye einingar skal være tilkopla vatn- og avløpsnett. Einingane skal inngå i kommunal renovasjonsordning, jf. område f_BRE.

§ 2.4 **Høgder**

Mønehøgder skal målast frå ferdig innvendig golv, jf. høgder fastsett i reguleringsføresegnene tabell A, B og C og § 3.1.3.

For areal avsett til fritidsbusetnad skal mønehøgde for garasjar og uthus ikkje overstige 4 meter, gesimshøgde ikkje overstige 3 meter målt i frå ferdig innvendig golv.

For areal avsett til bustader (B) er maks mønehøgde sett til 7,5 m målt i frå ferdig innvendig golv. Mønehøgde for garasje skal her ikkje overstige 5 meter målt i frå ferdig innvendig golv.

§ 2.5 **Krav til søknad**

Saman med søknad om tiltak skal det leggjast ved situasjonskart i målestokk 1:500, som på eintydig måte, skal vise tiltaket/bygningar og anlegg si plassering og utforming, med kotehøgde for eksisterande og opparbeidd terreng med høgdeplasseringar, samt ev. brannskilje. Det skal i tillegg leggjast ved utomhusplan som syner tilkomst, avkøyring og parkering, samt ev. fyllingar og skjeringar, murar, trapper m.m.

§ 2.5.1 **Krav til sikring mot steinsprang i anleggsperioden**

Ved opparbeiding av nye tiltak skal nærliggande eigedomar sikrast mot steinsprang som følgje av arbeidet.

§ 2.5.2 **Krav til utarbeiding av tekniske planar**

Saman med søknad om tekniske anlegg (veg, vatn- og avløp, renovasjon og ev. andre installasjonar) skal det ligge føre teknisk plan for det aktuelle delområdet godkjent av Bykle kommune. Nye tekniske anlegg skal være iht. VA-normen i Bykle kommune. For nye vegar skal planen vise lengdeprofil med stigning, tverrprofil med snitt som viser snøopplag og parkering. Planen skal dokumentere tilstrekkeleg kapasitet til vatn, avløp og brannvatn. Løysing for vatn- og avløp skal syne leidningstrasé med tilkoplingspunkt. Teknisk plan skal der det er relevant syne kablar, brannvatn og overvasshandtering.

§ 2.6 **Tekniske anlegg**

Det er høve til å etablere kommunaltekniske og andre tekniske anlegg, som kabelskap, leidningsnett for straum, leidningar for vatn og avløp, brannhydrantar, pumpestasjonar, trykkforsterkarar o.l., samt anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift, innanfor areal avsett til annan veggrunn – grøntareal (SVG), (primært) eller fritidsbusetnad, BFF og BFK (sekundært). Anlegga skal ikkje hindre sikt i frisktsoner. Straum-, fiber, telefon og TV-kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

Anlegg i bakken kan ikkje, utan særskilt avtale med anleggseigar og kommune, overbyggjast med anlegg og bygningar som gjer det vanskeleg med vedlikehald o.l. Der anlegg i bakken ikkje er overdekt av teknisk infrastruktur skal traséen revegeterast.

Dersom nye bygningar eller anlegg kjem i konflikt med eksisterande vatn- og avløpsleidningar, kan desse etter avtale med anleggseigar flyttast. Tiltakshavar skal koste flytting av leidningane.

§ 2.7 **Branntekniske krav**

Plassering av nye fritidsbustader nærare eigedomsgrense enn 4 meter utløyser krav om brannskilje for ny eining. Vassforsyning/brannvatn skal være iht. forskrift om brannforebygging og krav sett i gjeldande byggteknisk forskrift.

§ 3 **OMRÅDE FOR BYGNINGAR OG ANLEGG**

§ 3.1 **Fellesføresegner**

§ 3.1.1 Nye bygningar skal inneha gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til bygningen sin funksjon og bygde og naturlege omgjevnadar og plassering.

Nye bygningar som er samanbygde eller består av fleire einingar, skal ha same farge og ein samstemt materialbruk på tak og veggar. Ytterkledning skal bestå av tre, ev. i kombinasjon med naturstein. Det skal nyttast torvtak, ev. tre-tak eller grå, svart eller brun shingelpapp.

Nye bygningar skal utvendig ha naturfarge i tråd med Bykle kommune sin byggeskikkretteljar.

§ 3.1.2 Nye bygningar skal ha takvinkel mellom 25° og 35°. Takvinkel på eksisterande fritidsbustader kan vidareførast ved tilbygg eller påbygg, og ved uthus og garasjar. Valmtak og flatt tak er ikkje tillate. Kvist, tversoverloft og takoppløft kan tillatast, men skal ikkje vera høgare enn mønet på hovudtak. Kvist og takoppløft tillatast inntil 1/3 del av takflata.

Terrassar skal ikkje vere høgare enn 1 m over eksisterande- eller godkjent planert terreng, og ikkje stikke lenger ut frå hyttevegg enn 3 m. Rekkverk må vera tilpassa hyttevegg og ikkje ha større høgd enn 0,9 m.

§ 3.1.3 Tabell A gir maksimal høgde for innvendig ferdig golv. Tillate avvik er +/- 0,5 m. Avvik skal vurderast av kommunen i kvart høve i samband med byggjesaka. For bygg over to plan er høgde fastsett for nedre plan. I dei høva der terrengfallet kan tillate bygning på eit plan, kan kotehøgda hevast med 1,0 m.

§ 3.1.4 Eksisterande bygningar, slik dei er godkjente av Bykle kommune, kan vidareførast i reguleringsplanen.

§ 3.1.5 Alle tomter skal ha godkjent tilkomst. For kvar eining skal det avsetjast to (2) biloppstillingsplassar à 20 m². Ein av desse kan plasserast i garasje.

§ 3.2 **Område for frittliggjande fritidsbusetnad - områda BFF**

§ 3.2.1 Innanfor områda BFF kan det førast opp frittliggjande fritidsbustader med ei eining. Utnyttingsgraden BYA er sett til maks 200 m². Det kan førast opp fritidsbusetnad med BYA på maks 140 m². I tillegg kan det innanfor fastsett utnyttingsgrad førast opp garasje og uthus, kvar på 20 m².

Maks. mønehøgde er sett til 6 m målt i frå ferdig innvendig golv, jf. tabell A og § 3.1.3.

§ 3.2.2 For tomter med større terrengfall enn 1:4, skal fritidsbustader førast opp i to plan; hovudplan og underetasje/sokkel. Maks. mønehøgde er sett til 7,5 m målt i frå ferdig innvendig golv i underetasje/sokkel, med unnatak av tomt 101 og 132 der maks. mønehøgde sett til 6 m målt frå ferdig innvendig golv i underetasje/sokkel.

§ 3.3 **Område for konsentrert fritidsbusetnad - områda BFK**

§ 3.3.1 Innanfor områda BFK kan det førast opp fritidsbusetnad frittstående eller samanbygde, til maks 2 einingar innanfor kvar tomt. BYA per tomt, før ev. deling av tomta, er sett til maks 50 %. Innanfor BYA kan det utanom fritidsbusetnad førast opp garasje og uthus, kvar på 20 m², for kvar av einingane.

Maks. mønehøgde er sett til 6 m målt i frå ferdig innvendig golv, jf. tabell A og § 3.1.3.

§ 3.3.2 For tomter med større terrengfall enn 1:4 skal bygningar førast opp i to plan, hovudplan og underetasje/sokkel. BYA er då avgrensa til maks 130 m² per tomt, inkl. garasje, uthus og parkering. Maks mønehøgde for desse er sett til 6,5 m målt i frå ferdig innvendig golv i underetasje/ sokkel.

§ 3.4 **Område for bustader - B**

Innanfor byggeområde B kan det førast opp bustader med maks BYA 35 %. Innanfor areal regulert til bustader B kan det førast opp garasje på inntil 60 m².

§ 3.5 **Område for renovasjon - f_BRE**

Område f_BRE er avsett til anlegg for felles renovasjon. I området skal det førast opp bygningar og anlegg for levering av avfall. Området er felles for alle eigedomane innanfor planområdet.

Bygning skal vere tilpassa formålet og kan ha ei grunnflate på inntil 100 m² BYA. Maks byggehøgde er sett til 4 m målt i frå ferdig innvendig golv.

§ 3.6 **Område for energianlegg (trafo) - BE**

I områda avsett til BE kan det førast opp trafo med tilhøyrande tilkomst frå veg.

§ 3.7 **Skiløypetrasé - o_BST**

Løypetrasé kan opparbeidast med berelag i breidd inntil 4,0 m. Skiløypa kan utvidast inn i formålet SGS.

§ 4 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 4.1 Vegar og parkeringsplassar i planområdet har eigarform felles (f_), og er felles for alle eigedomar innanfor planområdet. Desse skal opparbeidast slik planen syner.

§ 4.2 Annan veggrunn (SVG) kan nyttast til opplag for snø og grøfter. Innanfor føremålet er det høve til å etablere anlegg for tekniske innretningar som kablar og vatn- og avløp. Tiltak skal ikkje hindre sikt i frisktsoner. Ved naudsynte inngrep skal synlege sår i terrenget avbøtast og tilplantast eller tilsåast med stadeigne planteslag snarast mogeleg etter opparbeiding.

§ 4.3 Gang- og sykkelveg (SGS) skal opparbeidast til god kommunal standard, i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100. Gang- og sykkelvegen skal kunne brøytast om vinteren.

§ 5 **GRØNTSTRUKTUR**

§ 5.1 Terreng og vegetasjon skal bevarast. Områda skal være opne for allmenn ferdsle. I området kan det leggjast skiløyper. Innanfor grøntområda skal sikring av område for leike- og aktivitetstiltak for barn og unge prioriterast.

§ 5.2 I område for turdrag (GTD) kan det opparbeidast turstiar og skiløyper for ålmenta.

§ 5.3 I område avsett til turveg (GT) kan stiar opparbeidast i ei breidd inntil 1,5 m. I GT kan det gjennomførast anleggsarbeid i samband med opparbeiding av berelag. Arbeidet skal utførast skånsamt, sår skal jamnast og gjerast klar for naturleg gjengroing. GT1 kan tillate tilkomstveg om sommaren for eigedom gbnr. 2/1/102.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT

§ 6.1 Tiltak i området avsett til friluftsmål (LF) er ikkje tillate. Eksisterande merka sti til Hovdenuten gjennom LF1 kan haldast ved like, og stien kan steinsettast og det kan etablerast klopper langs stien, jf. § 8.8. Det skal nyttast staeigne materiale, og arbeid skal skje skånsamt utan å gi skade på sårbar vegetasjon.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

§ 7.1 Tiltak i området avsett til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VFS) er ikkje tillate.

§ 8 OMSYNSSONER

§ 8.1 H 140 frisiktsoner

I frisiktsoner skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytane vegars plan.

§ 8.2 H 310 Skredfare

I område med skredfare skal det ikkje etablerast bygningar eller anlegg. Det skal ikkje etablerast nye skogsvegar i sona, og det skal ikkje skje snauhogst her. I område utsett for skred skal vegetasjon ikkje fjernast.

§ 8.3 H 320 Flaumfare

Eksisterande vegetasjon og det naturlege bekkeløpet skal bevarast. Det er ikkje tillate å føre opp bygningar eller anlegg innanfor sona.

§ 8.4 **H 370 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) H 370_1** Det kan ikkje førast opp bygningar eller andre innretningar i sona.

§ 8.5 H 370 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) H 370_2

I området ligg høgspenkabel i grunn. Der er ikkje tillate å føre opp bygningar eller andre innretningar innanfor sona (nærare enn 2 meter i frå kabel).

§ 8.6 H 410 Infrastruktursone H 410_1

Området H410_1 er avsett til tilkomst og parkering for kvar av tomtene i området, for å minimere terrenginngrep i det bratte terrenget. Ev. uthus eller garasje/carport kan førast opp innanfor sona.

§ 8.7 H 570 Bevaring kulturmiljø

Innanfor omsynssone kulturmiljø skal landskapet/vegen takast vare på slik den er i dag. Det må ikkje førekomma noko form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innanfor sona utan å innhente uttale i frå kulturminnevernmyndigheita.

§ 8.8 **H 730 Automatisk freda kulturminne – bandlagt etter kulturminnelova**

Automatisk freda kulturminne (Omsynssone H730_1) er bandlagt etter kulturminnelova. I området er det synlege automatisk freda kulturminne (jernframstillingsanlegg og kolgroper). Området innanfor omsynssona vert forvalta av regional kulturminneforvalting etter føresegnene til kulturminnelova. Sti til Hovdenuten kan oppretthaldast. Tiltak knytt til sti må på førehand avklarast med fylkeskommunen.

Automatisk freda kulturminne (Omsynssone H730_2-16) er bandlagt etter kulturminnelova. I områda er det synlege automatisk freda kulturminne (kolgroper). Områda innanfor omsynssonene vert forvalta av regional kulturminneforvalting etter føresegnene til kulturminnelova.

§ 9 **BESTEMMELSEOMRÅDE § 9.1 #1-36 - Automatisk freda kulturminne**

Riksantikvaren har gjeve dispensasjon i frå den automatiske fredinga av kulturminna innanfor bestemmelsesområda #1-36 på vilkår om utgraving av to jernframstillingsanlegg og seks kolgroper, jf. § 10.6.

§ 9.2 **#37 - Vilkår for mellombels bruk av areal**

Området kan mellombels takast i bruk til anleggsformål i samband med framføring av veg f_SV2. Terreng blir endra og tilpassa vegen og elles omgivnad si form og lege. Når veg er ferdig bygd, vert området i stand sett og frigitt for utbygging.

§ 10 **REKKEFØLGJEKRAV**

§ 10.1 Før rammeløyve eller løyve til tiltak for nye einingar blir gjeve, skal teknisk plan vere utarbeidd og godkjent av Bykle kommune, jf. § 2.5.2.

§ 10.2 Før rammeløyve eller løyve til tiltak for nye einingar blir gjeve, skal tekniske anlegg (veg, vendehammar, parkering, renovasjon, brannvatn, vatn og avløp) vere ferdig opparbeidd til og langs dei ulike delområda/tomta som skal byggjast ut, og tilknytt vatn- og avløpsnett, godkjent av Bykle kommune. Delområda er:

- Delområde 1: BFF33, BFF29, BFK15, BFK16
- Delområde 2: BFF25, BFK13, BFK19
- Delområde 3: BFF12, BFF20, BFF21, BFF22, BFF23, BFK9, BFK10, BFK11
- Delområde 4: BFF11, BFK7, BFK8
- Delområde 5: BFF6, BFF9, BFK3, BFK5
- Delområde 6: BFF2, BFK2
- Delområde 7: BFF30, BFF31, BFF32, BFF34, BFK14, BFK17, BFK18
- Delområde 8: BFF18, BFF19, BFF26, BFF27, BFF28, BFK12
- Delområde 9: BFF13, BFF14, BFF15, BFF16
- Delområde 10: BFF 17, BFF35
- Delområde 11: BFF8, BFF10, BFK6
- Delområde 12: BFF4, BFK4, BFK20
- Delområde 13: BFF5
- Delområde 14: BFF36
- Delområde 15: BFF1, BFF3
- Delområde 16: BFK1

Det er ikkje rekkjefølgjekrav knytt til tidspunkt for oppgradering av veg f_SV1, som er felles for Djupetjønn hyttegrennd.

§ 10.3 Før rammeløyve eller løyve til tiltak for nye einingar blir gjeve, skal o_SGS1 utbetrast/ oppgraderast til kommunal standard og vera godkjent av Bykle kommune. Gang-/sykkelvegen skal opparbeidast til god standard sommar og vinter.

§ 10.4 Før rammeløyve eller løyve til tiltak for nye einingar blir gjeve, skal oppheving av eigedomsgrenser, som er nødvendig for gjennomføring av planen, vere gjennomført innanfor det enkelte delområde.

§ 10.5 Før rammeløyve eller løyve til tiltak for nye einingar blir gjeve innanfor BFK2 eller BFF11, skal eksisterande bygningar som er forutsett reve, rivast, og nye eigedomar/tomter skal opprettast.

§ 10.6 Før iverksetting av tiltak i medhald av planen skal det gjennomførast arkeologiske utgravingar av dei berørte automatisk freda kulturminna innanfor det enkelte delområde:

to jernframstillingsanlegg (id 171262 og id 99233) og 34 kolgroper (id 98890, 98964, 98985, 99020, 99025, 99031, 99047, 99048, 99061, 99067, 99095, 99099, 99106, 99108, 99127, 99154, 99164, 99169, 99216, 99284, 99294, 99300, 99304, 99306, 99332, 99370, 99387, 99388, 99411, 99422, 99429, 99461, 99468, 99479), som er markert som bestemmelsesområde #1 - #36 i plankartet.

Det skal takast kontakt med regional kulturminnemynde i god tid før tiltaket skal gjennomførast slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsettast.

ABO Plan & Arkitektur Stord AS (tidlegare Plan Vest AS), 05.07.17

Revidert etter offentlig ettersyn, ABO Plan & Arkitektur Stord AS, 05.04.18

2. gongs handsama i Planutvalet	(sak 21/18)	16.04.2018
Vedteken av kommunestyret	(sak 29/18)	26.04.2018
Korrigert etter vedtak i kommunestyret 26.09.18	(sak 82/18)	16.11.2018

Revidert, mindre reguleringsendring, ABO Plan & Arkitektur Stord AS, 12.11.21

Korrigert etter vedtak i Planutvalet	(sak 34/22)	14.02.2022
--------------------------------------	-------------	------------

Tabell A Høgder for ferdig innvendig golv

Tabellen under viser høgder for ferdig innvendig ferdig golv for fritidsbusetnad jf. § 3.1.3. Tabellen syner òg om arealet tomtene ligg på er avsett til byggeområde eller til LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, eller i reguleringsplanane for Djupetjønn hytteområde (planID 200704) og Hovden del 2 (planID 199701).

Tomt nr.	Maks. kotehøgde innv. golv	Byggeområde i reg.planar	LNF	Byggeområde KPA
29	799,0	X		
30	797,0	X		
38	783,0	X		

46	783,7	X		
58	784,0	X		
60	785,7	X		
61	785,4	X		
63	796,2	X		
64	792,0	X		
65	795,4	X		
66	795,5	X		
70	805,9	X		
73	<i>Eks. høgd på såle</i>	X		
75	809,0	X		
76	802,6	X		
77	801,5	X		
78	797,0	X		
79	801,1	X		
80	805,4	X		
81	790,7	X		
83	779,3	X		
92	780,0	X		
96	781,5	X		
99	787,0	X		
100	774,5	X		
101	786,0	X		
102	774,0	X		
103	794,0	X		
104	793,0	X		
106	775,0	X		
107	775,0	X		
108	774,0	X		
109	784,0	X		
110	780,0	X		

111	803,0	X		
112	769,0	X		
113	771,0			x
114	774,0	X		
115	775,0	X		
116	776,0	X		
118	776,0	X		
119	778,0	X		
125	774,0	X		
126	779,0			X
127	786,0			X
128	793,0		X	
129	794,0		X	
130	793,0		X	
131	785,0			x
132	785,0		x	
133	796,0		x	
134	797,0		x	
135	800,0		x	
136	804,0		x	
137	805,0		x	
138	809,0		x	
139	810,0			x
140	779,0	x		
141	776,0			x
142	776,0			x
143	779,0			X
144	798,0	X		
145	798,0			X
146	798,0			X
147	799,0			X
148	802,0			X
149	804,0			X

150	804,0			X
151	802,5			X
152	809,0			X
153	809,0			X
154	809,0			X
155	809,0			X
156	810,0			X
157	807,0	X		
158	UTGÅTT ETTER HØYRING			
159	804,0	X		
160	802,0	X		
161	800,0	X		
162	796,0	X		
163	797,0	X		
164	UTGÅTT ETTER HØYRING			
165	819,0		X	
166	818,0		X	
167	819,0		X	
168	818,0		X	
169	809,0		X	
170	810,0		x	
171	809,0	x		
172	802,5			X
173	802,5			X
174	801,0			X
175	797,0	X		
176	784,0		X	

177	<i>776,0</i>	X		
178	<i>810,0</i>			X
179	<i>802,5</i>			X
180	<i>775,0</i>	X		
181	<i>800,0</i>		X	
182	<i>780,0</i>	X		

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

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

Vi unner ingen å stå alene

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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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



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 

