

HOVDEN

FLATASTØYLSVINGEN 4, 4755 HOVDEN I SETESDAL

Hovden Blå - Sentral og pen, innholdsrik leilighet. 2 terrasser. 3 soverom. Parkeringskjeller.



Prisantydning: 3 490 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Meget flott leilighet - Det er balkonger både østvendt og vestvend med gode solforhold. Parkering i kjeller. Felles oppvarmet smørerom, med smørebenk med holdere for både langrenn og alpinski.

Hovden Blå ligger på en av Hovdens mest sentrale tomter. Gode solforhold. Her går lys og langrennsløypen rett på utsiden. Det er gåavstand til skisenter, badeland så vel som sentrum med matbutikker, vinmonopol, sportsbutikker og spisesteder. Skiløypen som går rett forbi leiligheten, bringer deg inn i Hovdens rike oppkjørte løypenett. Om man ønsker en tur på skøyter, så er også skøytebanen i gåavstand.

Adresse	Flatastøylsvingen 4
Prisantydning	3 490 000,- + omk.
Omkostning	102 540,-
Totalpris	3 592 540,-
Felleskostnader	Kr 1 897,-
BRA-i/BRA Total	72/72 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2007
Tomt	4045 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



4 Salgsoppgave

19 Plantegning

21 Egenerklæring

26 Tilstandsrapport

77 Boligkjøperforsikring

79 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: 72 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 72 kvm

TBA: 17 kvm

Bruksareal fordelt på etasje_br_

1. etasje

BRA-i: 72 kvm.

BRA-e: 7 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4045 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på 4 045 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Sentralt beliggende rett ved lys-og turløyper, som bringer dere inn i Hovdens rike løypenett. Gåavstand til skisenter og sentrum med alle fasiliteter.

Beliggenhet

Leiligheten har sentral og solrik beliggenhet på Flatastøyl, Hovden Blå, rett ved oppkjørte langrennsløyper vinterstid, ellers fin lysløype. Herfra har du fin gåavstand til alle Hovdens fasiliteter og bor midt mellom sentrum og skisenteret. Løypene kan enten følges opp i høyfjellet og innover heiene, eller sør-vestover til langrennsarenaen. Alpinsenteret er en svipptur unna med bil, men det går også helt fint å ta beina fatt. Det samme gjelder for sentrum med butikker og kafeer, samt badeland hvor det er skøytebane vinterstid og kunstgressbane sommerstid

Adkomst

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

Selger

Tom Nils Haga

Heidi Haga

Innhold

1. etg - Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven
Kjøkken fra Strai kjøkken.

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

Parkeringsplass i sameiets parkeringskjeller.

Diverse

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

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

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

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektrisk og vedfyring.

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 til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 10 959 pr år

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter var kr 10 959,- for 2025. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn.

Formuesverdi primær

Kr 1 190 268

Formuesverdi primær år

2024

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank.

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

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene fordeles slik:

Felleskostnad kr. 4.940,-

Felleskostnad P-plass kr. 250,-

Fellestiltak kr. 500,-

Dekker felles strøm, brøyting, vask av felles arealer, vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1897

dette faktureres kvartalsvis.

SAMEIET

Sameienavn

Hovden Blå 2

Organisasjonsnummer

993290378

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 1182, seksjonsnummer 3 i Bykle kommune.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk. Privat vei

Det foreligger ferdigattest datert 18.03.2008

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse i blokk i henhold til reguleringsplan for Hovden Blå datert- 21.03.2011.

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

3 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

87 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 340,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

102 540,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

3 578 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 592 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 102 540

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 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 69.000,-

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgjebyr 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

23.01.2026

























Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260005	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Heidi Haga	Tom Nils Haga
Gateadresse	
Flatastøylsvingen 4	
Poststed	Postnr
HOVDEN I SETESDAL	4755
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001260005

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260005

Tilleggskommentar

Lite vindu over kjøkkenvask mulig pungtert, nytt glass står i bod.

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: 1001260005

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Haga	35aea5f714483611ec3283 7f99f2c8abfb9453e7	06.01.2026 21:19:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Nils Haga	0f3816e7a94c13dea3f901 5a40c0863dd5b65e3c	06.01.2026 21:23:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260005

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

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Flatastøylsvingen 4, 4755 HOVDEN I
SETESDAL



BYKLE kommune



gnr. 2, bnr. 1182, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 11.12.2025

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 21428-1150

Referansenummer: RA9009

Foretak: BARE TAKST AS

Takstingeniør: Gørn Bardoff



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

Bare Takst AS

Taksering tilstand bolig og fritids boliger



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 bygningssakkyndig?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som en velholdt bolig med fine og rene flater. Kjøkkenet med lyse fronter og grå laminat benkeplate. Badet fliser på gulv og vegger. Stuen og soverom har parkett på gulv og panel på vegger. Det er fliser i gang. Rør er rør i rør system.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Døren er visuelt kontrollert og funksjonstestet. Overflate viser normal bruksslitasje. 2 stk. terrasser i trykkimpregneret materiale. Noe oppsprekking i overflaten på dekket. Normal bruksslitasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Den generelle slitajegraden på overflater er slik man kan forvente, tatt alder i betraktning. Det ble målt høydeavvik på gulvet, men det ble ikke registrert noen avvik. Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Vedovn i stue. Ubrennbar flate foran ildåpning anses som tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie- og branntilsyn. Tredører. Disse ble funksjonstestet for heng i kar og svill og fungerte hovedsaklig OK, men en av dører til soverom tar litt i svill og anbefales justert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badets vegger har hvite 20x20 fliser og taket har malt betong. Gulvet på badet har grå fliser med tilfredsstillende fall. Det er synlig en mindre del av membranløsningen i sluket. At membranløsningen er observert i sluket, er ikke en garanti for at membranløsningen er tett og har ønskede oppkanter, men det gir en indikasjon på at arbeidet er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert. Sanitærutstyr og innredning fremstår tilfredsstillende og uten skader. Elektrisk vifte som fungerte på befaringen dagen. 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.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er: Oppvaskmaskin og komfyr. Det ble ikke registrert lekkasjevarslere eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert. Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Kjøkkenventilator fra byggeår med avtrekk ut. Fungerte på befaringen dagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør i rør. Fordeler skap plassert i badet og har synlig drenerør i skap. Stoppekran plassert i skap. Kun avløpsrør under servant er besiktiget. Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Normal for byggeperioden. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov. TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning. Varmtvannsbereider plassert i bod i kjeller. Undertegnede har ikke elektrokompetanse. Det elektriske anlegget er derfor ikke vurdert utover hva som fremkommer nedenfor. Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Kursfortegnelse foreligger i sikringsskap. Det branntekniske anlegget ser ut til å være i orden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

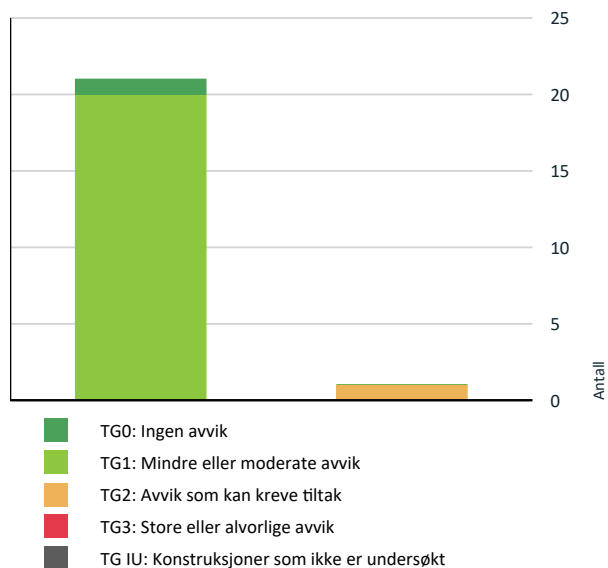
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bygnings status.	Dato.	Reg. dato
Rammetillatelse.	01.01.2007.	06.05.2008
Igangsetting tillatelse.	01.02.2007.	06.05.2008
Ferdigattest.	18.03.2008.	19.05.2008



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år.

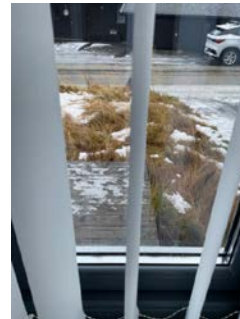
Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Lite vindu over kjøkkenbenken er punktert. Dette har eier informert om.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Eier opplyser at nytt vindu står i kjelleren, og dette bør byttes snarest for å unngå ytterligere forringelse og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.



TG 1 Dører

Døren er visuelt kontrollert og funksjonstestet. Overflate viser normal bruksslitasje.



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2 stk. terrasser i trykkimpregnert materiale. Noe oppsprekking i overflaten på dekket. Normal bruksslitasje.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Den generelle slitasjegraden på overflater er slik man kan forvente, tatt alder i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble målt høydeavvik på gulvet, men det ble ikke registrert noen avvik.



TG 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue. Ubrennbar flate foran ildåpning anses som tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie- og branntilsyn.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet på badet har grå fliser med tilfredsstillende fall.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Badets vegger har hvite 20x20 fliser og taket har malt betong.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig en mindre del av membranløsningen i sluket. At membranløsningen er observert i sluket, er ikke en garanti for at membranløsningen er tett og har ønskede oppkanter, men det gir en indikasjon på at arbeidet er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning fremstår tilfredsstillende og uten skader.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte som fungerte på befaringen dagen



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 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.

Tilstandsrapport

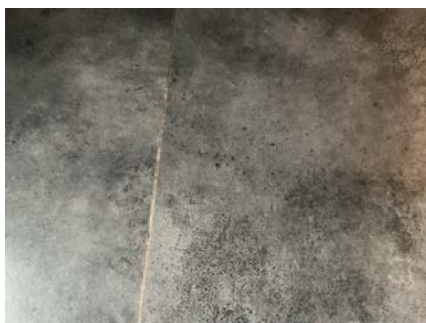


KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Fastmonterte hvitevarer er: Oppvaskmaskin og komfyr.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.
Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordeler skap plassert i baderom og har synlig drenerør i skap. Stoppekran plassert i skap.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Kun avløpsrør under servant er besiktiget.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller.



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Normal for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Tilstandsrapport

Undertegnede har ikke elektrokompetanse. Det elektriske anlegget er derfor ikke vurdert utover hva som fremkommer nedenfor.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Kursfortegnelse foreligger i sikringsskap.

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.
2007
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?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det branntekniske anlegget ser ut til å være i orden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

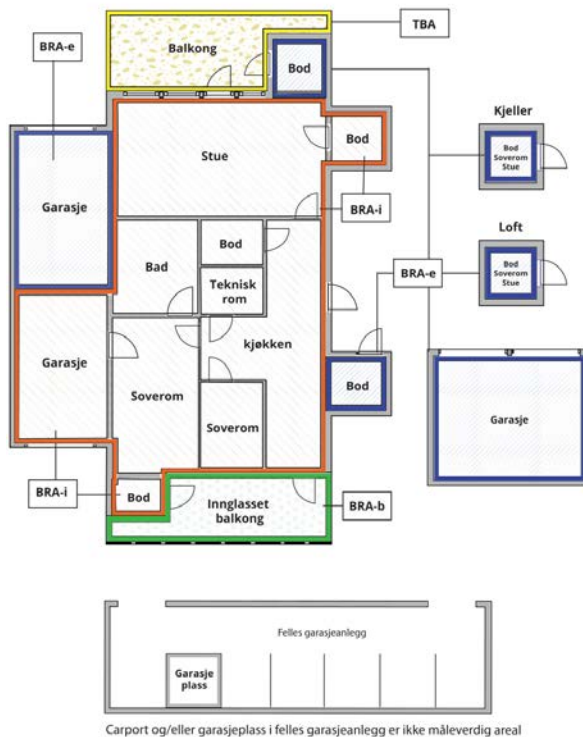
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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).

Arealet 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65	7		72	17
SUM	65	7			17
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

<i>Kommentar:</i>	Bygnings status.	Dato.	Reg. dato
	Rammetillatelse.	01.01.2007.	06.05.2008
	Igangsetting tillatelse.	01.02.2007.	06.05.2008
	Ferdigattest.	18.03.2008.	19.05.2008

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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

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)
Boligbygg med flere boenheter	65	7



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Gøran Bardoff	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4222 BYKLE	2	1182		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Flatastøylsvingen 4							
Hjemmelshaver Haga Heidi, Haga Tom Nils							

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 fritidsbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet 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 bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

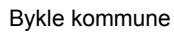
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

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

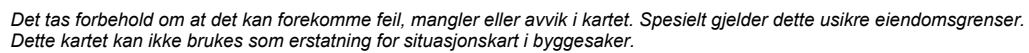
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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



Eiendom: 2/1182
Adresse: Flatastøylsvingen 2
Dato: 12.01.2026
Målestokk: 1:1000





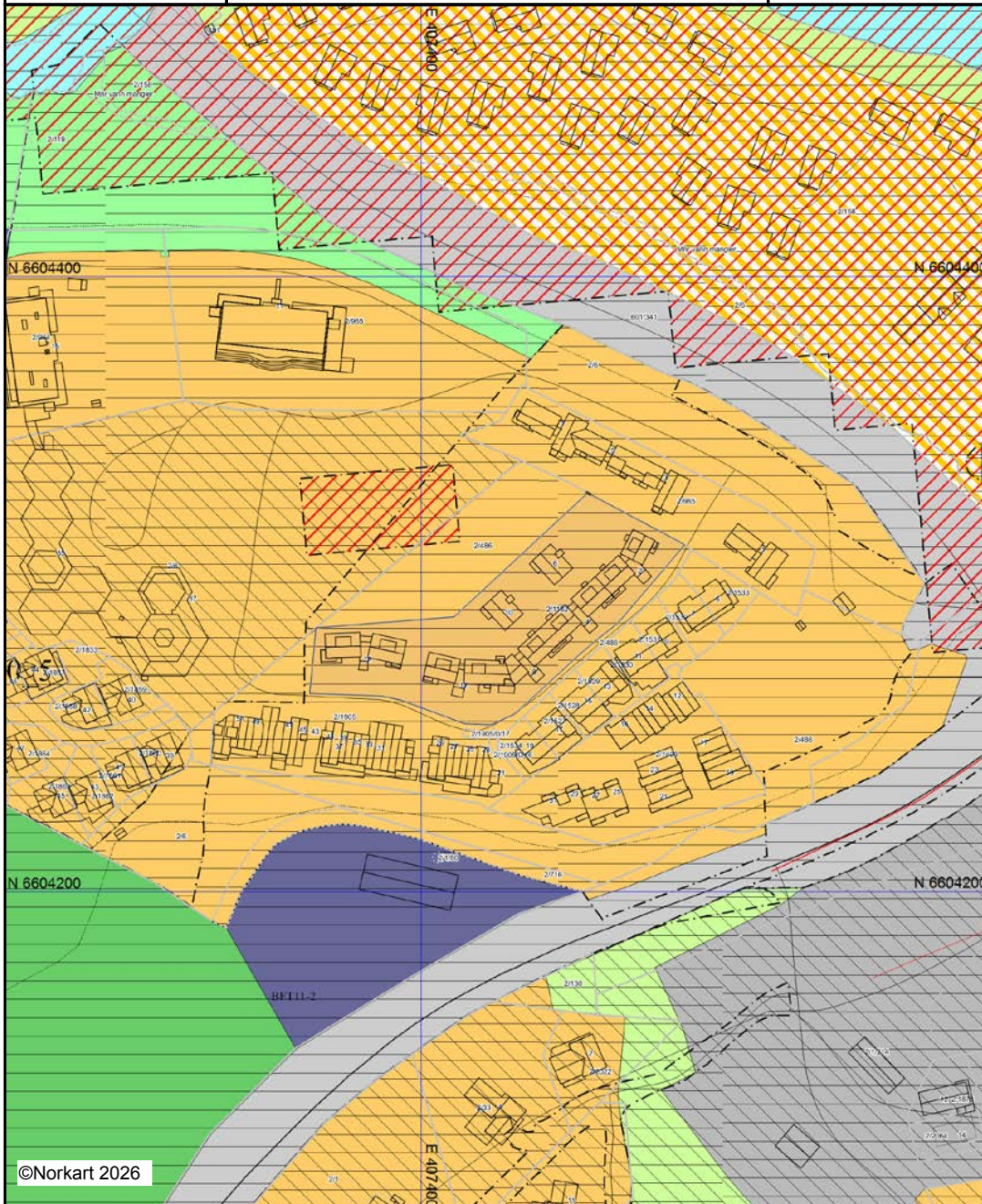
Bykle kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/1182
Adresse: Flatastøylsvingen 2
Dato: 12.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

HOVDEN BLÅ - FØRESEGNER

*DETALJ-
REGULERINGSPLAN
- MINDRE ENDRING
JFR. §12-14*



Innhald

1	FØRESEGNER	2
1.1	REGULERINGSFØREMÅL, PBL. § 12-5	2
1.2	REKKJEFYLGJEFØRESEGNER	2
1.3	FELLESFØRESEGNER	3
1.4	OMSYNSSONER	3
1.4.1	FARESONE HØGSPENNINGSANLEGG (INKL. HØGSPENTKABLAR), H370_	3
1.5	BYGNINGAR OG ANLEGG	3
1.5.1	FELLESFØRESEGNER	3
1.5.2	FITIDSBUSTADER, BLOKK (HOVDEN BLÅ), BFB1	4
1.5.3	SKILØYPETRASÉ, ASL	5
1.5.4	RENOVASJONSANLEGG, BREN	5
1.6	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	5
1.6.1	KØYREVEG, SKV	5
1.6.2	GANG- OG SYKKELVEG, SGS	5
1.6.3	GANGVEG/GANGAREAL, SG	5
1.6.4	ANNAN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, SAV	6
1.6.5	TEKNISKE BYGNINGAR/KONSTRUKSJONAR, TBK	6
1.6.6	PARKERINGSPLASSAR, SP	6
1.7	GRØNTSTRUKTUR	6
1.7.1	PARK, GP	6
1.7.2	VEGETASJONSSKJERM, GV	6
1.8	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	6
1.8.1	FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG, VF	6

1 Føresegner

I medhald av plan- og bygningslova av 27. juni 2008, nr. 71, § 12, er det utarbeidd detaljreguleringsplan for "Hovden Blå", Hovden i Bykle kommune. Føresegnene gjeld for området som er synt med regulerings-grense i detaljplanen, målestokk 1:1000, datert 4. august 2010. Innafor reguleringsgrensa skal areala nyttast som vist på planen. Vedteken plan er bindande for arealbruk, frådeling og byggje- og anleggsverksemd innan planområdet. Med bakgrunn i planprosessen for «mindre endring», jfr. PBL §§12-14 er det gjort endringar, jfr. planføresenger datert 14. mai 2014 og plankart med same dato.

1.1 Reguleringsføremål, Pbl. § 12-5

Planområdet er inndelt i reguleringsområde med følgjande føremål i høve til PBL §§ 12-5 og 12-6:

Busetnad og anlegg (PBL § 12-5 NR. 1)

- Fritidsbusetnad - blokk
- Skiløypetrasé
- Renovasjonsanlegg

Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 NR. 2)

- Køyreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annan veggrunn – grøntareal
- Tekniske bygningar/ konstruksjonar
- Parkering

Grøntstruktur (PBL § 12-5 NR.3)

- Park
- Vegetasjonsskjerm

Bruk og vern av vassdrag (PBL § 12-5 NR. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Omsynssoner (PBL § 12-6)

- Faresone – Høgspenningsanlegg

1.2 Rekkjefylgjeføresegner

- a) Køyre- og parkeringsareal skal til vanleg byggast og ferdigstillast seinast samtidig med tomte. Blå5 skal dekkast opp med 21 parkeringsplassar på bakkeplan. Ved ferdigstilling av Blå 6 skal Blå 5 ha rett til leie/kjøp av parkeringsplasser i parkeringskjeller i Blå 6.
- b) Omlegging av skiløype skal vera utført fram til skisentervegn før skisesongen tek til i det året byggjearbeidet på Blå 5 skal gjennomførast.

- c) Undergang på skisentervegen (fylkesvegen) skal gjennomførast i samband med bygging av rundkøyring på Rv9, jfr. parallell plan.
- d) Gjennomføring av Blå 5 kan skje når lysløype (Asl1) er lagd om forbi Blå5. Inntil rundkøyring på rv9, med tilpassing til areala Blå6, er bygt kan løypa leggjast mellombels på Blå6.
- e) Dei tekniske planane for området må reviderast og tilpassast den auka utnyttinga for området.

1.3 Fellesføresegner

- a) Før bygge- eller anleggstiltak vert sett i gong, kan kommunen krevje at det skal ligge føre teikningar og skisser, situasjons-/illustrasjonsplan og teknisk plan, som syner detaljert dei tiltaka som skal setjast i verk på tomta.
- b) Innanfor planområdet kan det førast fram straum til hotellet og hyttene, samt leidningar til vatn og kloakk.
- c) Vass-, straum- og avlaupsanlegg bør om mogleg leggjast i same trase som vegar. Anlegga skal være ferdigstilt og godkjent seinast samtidig med at bygning vert teken i bruk.
- d) Parkeringsplassar inngår ikkje i BRA.

3

1.4 Omsynssoner

1.4.1 Faresone høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar), H370_

Ingen føresegner

1.5 Bygningar og anlegg

1.5.1 Fellesføresegner

- a) Alle bygg rekna for opphald av menneske skal koplas til offentleg vass- og avlaupsanlegg.
- b) For å eliminere radonstrålefare skal det anten dokumenterast at tomta har stråling under tillete grenseverdiar for byggegrunn, eller det skal påleggast bygningstekniske tiltak.
- c) Grunnmurar/fundament skal gjevast ei god utforming og eit formspråk/ materialval som harmonerer med naturen og dei omkringliggende bygningane.
- d) Byggingar skal plasserast og utformast slik på den einskilde tomt at den fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet, her under også påbygg i høgda.
- e) Bygningar og konstruksjonar skal ha eit tiltalande ytre på alle frittstående sider. Bygningsform (lengde, breidde, høgde), fasade, vindauge-inndeling, materialar, farger (jordfarger) og murar skal harmonere med dei omkringliggende bygningane og naturen.
- f) Ein skal ikkje påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å føre opp bygningane, parkering, tilkomstveg og uteareal.
- g) Ikkje utbygde deler av tomta skal gjevast ein tiltalande utforming og haldast ved like, eller bevarast som naturtomt.

1.5.2 Fitidsbustader, blokk (Hovden Blå), Bfb1

- a) Innafor områda kan det etablerast fritidshus og leilegheiter.
- b) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av området:

1.5.2.1 Bfb1, Blå 1:

- Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 1 300 m²
- Maksimal mønehøgde: 8,5 meter
- Maksimal grunnmurhøgde: 1,0 meter
- Maksimal takvinkel 34°

1.5.2.2 Bfb1, Blå 2:

- Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 1 770 m²
- Maksimal mønehøgde: 8,5 meter
- Maksimal grunnmurhøgde: 1,0 meter
- Maksimal takvinkel 34°

1.5.2.3 Bfb1, Blå 3:

- Seksjonering er tillete, tomtedeling skal gå fram av tomtedelingsplan til rammesøknad.
- Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 70 m² per seksjon
- Maksimal mønehøgde: 5,5 meter, frå planert terreng
- Maksimal takvinkel 34°

1.5.2.4 Bfb1, Blå 4:

- Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 1 800 m²
- Maksimal mønehøgde: 8,5 meter
- Maksimal grunnmurhøgde: 1,0 meter
- Maksimal takvinkel 34°

1.5.2.5 Bfb1, Blå 5:

- Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 1 700 m²
- Maksimal mønehøgde: 8,5 meter
- Maksimal grunnmurhøgde: 1,0 meter
- Maksimal takvinkel 34°

1.5.2.6 Bfb1, Blå 6:

- Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 3 000 m²
- Maksimal mønehøgde: 10 meter reikna frå overkant golv 1. etasje

- Maksimal grunnmurhøgde: 1,0 meter
 - Maksimal takvinkel 34°
 - Det skal etablerast 1 parkeringsplass per leilegheit i p-kjellar og 0,5 parkeringsplass per leilegheit i dagen
 - Før utbygging kan ta til skal kommunen godkjenne illustrasjonsplan som syner plassering, høgder og utforming
 - Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med tomte. Teikningar (skisser/illustrasjonar) skal syne omfang av terrenginngrep og korleis det skal setjast i stand. Denne/desse skal leggjast fram for kommunen.
 - Inntil rundkøyting på rv9, med tilpassing til areala Blå6, er bygt kan løypa leggst mellombels på Blå6 fram mot knutepunkta nord for hotellvegen.
- c) Det skal førast fram heilårs veg, samt opparbeidast 1,5 parkeringsplass til hyttetomt på terreng eller i parkeringskjellar/underetasje til kvar bueining. Teikningar (skisser/illustrasjonar) skal syne omfang av terrenginngrep og korleis det skal setjast i stand. Denne/desse skal leggjast fram for kommunen. Parkeringsareal under terreng vert ikkje rekna med i T-BRA.
- d) I tillegg får Blå 4 parkeringskjellar på 1.500 m² som ikkje er med i arealoppstillinga.
- e) Omriss av bygningar viste på plankartet er ikkje juridisk bindande.

1.5.3 Skiløypetrasé, Asl

- a) Det er høve til å opparbeide området parkmessig med skiløype og turveg på 8 m breidde.

1.5.4 Renovasjonsanlegg, Bren

- a) I området kan det etablerast bygning for drift og vedlikehald av området (lager for brøyteutstyr, drift av grøntanlegg, avfall m.m.)

1.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1.6.1 Køyreveg, Skv

- a) Veg, samlevegen mellom avkøyting frå offentleg veg og tilkomstvegane til dei einskilde teigane. Samstundes er den også tilkomstveg til Blå1 og 2.
- b) Veg, tilkomstveg til Blå 3, 4, 5 og 6.

1.6.2 Gang- og sykkelveg, Sgs

Ingen føresenger.

1.6.3 Gangveg/gangareal, Sg

- a) Kjørbar gangveg (miljøgate) til Blå 2, 3 og 4, teigane elles kan opparbeidast med breidde inntil 2,5 meter inklusive skulder, grøfter og fylling/skjering, og med eit dekkje av grus eller grasarmering.
- b) Åtkomst til Blå 3 er tillete.

1.6.4 Annan veggrunn – grøntareal, Sav

Ingen føresegner.

1.6.5 Tekniske bygningar/konstruksjonar, Tbk

- a) Høgspenningsanlegg, nettstasjon

1.6.6 Parkeringsplassar, Sp

Ingen føresegner.

1.7 Grøntstruktur

6

1.7.1 Park, Gp

- a) Det er høve til å opparbeide området parkmessig med vegetasjon og anlegg. Ved opparbeiding skal det etablerast høve til sitjing og det skal fokuserast på visuell verknad av tiltaka.
- b) Det kan opparbeidast stiar og anna som gagnar nærrekreasjon, samt gravast ned naudsynte leidningsanlegg (vatn, avlaup, straum, telefon, TV - kabel med meir).

1.7.2 Vegetasjonsskjerm, Gv

- a) Vegetasjonen innan føremålet skal utviklast slik at den ivaretek ein skjermingsfunksjon mellom dei føremåla den ligg imellom. Det er høve til mindre terrengtilpassingar dersom dette stør opp under skjermingsfunksjonen.
- b) Det kan gravast ned naudsynte leidningsanlegg (vatn, avlaup, straum, telefon, TV - kabel med meir).

1.8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

1.8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, Vf

- a) Det er ikkje tillete å gjere inngrep i vassdragsstrengen med unnatak av innretningar som har med friluftsliv knytt til vassdraget. Montering av evt. fontene eller andre utsmykkingar kan vere tillete.

Revisjon B, 23. april 2013, planendring parkeringsforhold knytta til Hovden Blå
5

7

Ida K. Larsen

Varsel om oppstart av planarbeid: 17. aug. 2009

g. handsaming av planen av det
faste utvalet for plansaker 20. sept. 2010

g. behandling av planen i det faste utvalet for plansaker:

Godkjent i Bykle kommunestyre den: 21. mars 2011

Mindre endring
Planutval saksnr: 76/23: 05. juni 2023

VEDTEKTER FOR SAMEIET HOVDEN BLÅ – II

§ 1 Eierandelene

Eiendommen gnr. 2 bnr. 1182 i Bykle kommune er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 28 selveierseksjoner. Selveierandelen og deltakerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpskontrakten og skjøtet, oppdelingsbegjæringen og gjeldende husordensregler er bindene for sameiet og de enkelte sameierdeltakere og overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameiervedtekter.

§ 2 Alminnelige bestemmelser

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av lov om eierseksjoner av 01. Januar 1998, med tillegg av disse vedtekter.

§ 3 Området

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art og sørge for en forsvarlig drift av eiendommen.

For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Det samme gjelder for sameiets rettigheter. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/ eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha forhold til i øvrige eiere.

Sameiets seksjoner og fordeling av bruk:

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje	Areal ca. BRA m2	Sameierbrøk
1	1 A	1. etasje	53,20	55/ 1800
2	1 B	1. etasje	65,00	65/ 1800
3	1 C	1. etasje	65,00	65/ 1800
4	1 D	1. etasje	65,00	65/ 1800
5	1 E	1. etasje	65,00	65/ 1800
6	1 F	1. etasje	62,50	65/ 1800
7	1 G	1. etasje	53,20	55/ 1800
8	1 H	1. etasje	65,00	65/ 1800
9	1 I	1. etasje	65,00	65/ 1800
10	1 J	1. etasje	65,00	65/ 1800
11	1 K	1. etasje + loft	64,20 + 11,10	75/ 1800
12	1 L	1. etasje + loft	64,20 + 11,10	75/ 1800
13	2 A	2. etasje + loft	53,20 + 10,90	65/ 1800
14	2 B	2. etasje + loft	65,00 + 12,50	80/ 1800

15	2 C	2. etasje + loft	65,00 + 12,50	80/ 1800
16	2 D	2. etasje + loft	65,00 + 12,50	80/ 1800
17	2 E	2. etasje + loft	65,00 + 12,50	80/ 1800
18	2 F	2. etasje	62,50	65/ 1800
19	2 G	2. etasje + loft	53,20 + 10,90	65/ 1800
20	2 H	2. etasje + loft	65,00 + 12,50	80/ 1800
21	2 I	2. etasje + loft	65,00 + 12,50	80/ 1800
22	2 J	2. etasje + loft	65,00 + 12,50	80/ 1800
23	Garasje	Kjeller	12,50	10/ 1800
24	Garasje + boder	Kjeller	250,00	255/ 1800
25	Garasje	Kjeller	12,50	15
26	Boder	Kjeller	20	20
27	Boder	Kjeller	5	5
28	Boder	Kjeller	10	10
28 seksjoner	22 leiligheter	2 etasjer + loft og kjeller	1817,7 m2	1850/ 1850

§ 4 Eiendomsrett/ bruksrett/ omsetning

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til den leilighet/ næringslokale/ kontor/ butikklokale med boder, garasjeplass og eventuell uteplass som er beskrevet i hans/ - hennes kjøpekontrakt/ salgsoppgave. Leiligheten/ lokalene som han/ hun således har eksklusiv bruksrett til er senere kalt seksjonen.

Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøtet ved salg, gave, arv, bortleie mv. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameiers samtykke. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen. **Dersom det i sameier sin seksjon**

Boder/parkeringsplass ønskes å installere elektriske produkter eller varmtvannsbereder skal dette godkjennes av styret i sameiet og støyforbruket skal gå på den enkelte andelseier måler. Dette er for at det blir utført forsvarlig og hindre lekkasje.

Garasjeplasser/boder som er egne seksjoner skal kun omsettes innenfor **Hovden Blå II**. **Et eventuelt salg/utleie av garasjeplasser/ boder utenfor Hovden Blå II skal godkjennes av styret. Årlig utgifter til sameiet for disse seksjonene skal fastlegges til enhver tid av styret i Hovden Blå II. For at de reelle utgiftene skal ha en mest mulig rettferdig inndeckning skal styret i Hovden blå II påse at den årlige**

innbetalingen for eventuelle eiere/leietakere uten leilighet på Hovden blå II skal innbetale en årlig felleskostnad større enn hva andelseierne i Hovden blå II innbetaler. Hensikten med et større bidrag fra andelseierne utenfor Hovden blå II er at de skal være med å bidra på felleskostnadene ved bruk av fellesområdene for å komme til sin seksjon og ventilasjon til boder og garasje.

Med hensyn til bruken av seksjonen er den enkelte forpliktet til å følge vanlige regler og god husorden, og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes til slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte seksjon kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen. For så vidt gjelder garasjeplasser i felles garasjeanlegg kan disse kun selges til andre eiere av seksjoner i sameiet. Ved utleie av garasjeplass er leieforholdet betinget av styrets godkjenning.

§ 5 Vedlikehold/ bruk av fellesanlegg

Sameiets utgifter (fellesutgiftene), så som forsikringspremie, kommunale avgifter utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg, skal fordeles på sameierne i henhold til den sameierbrøk sameierne har ifølge oppdelingsbegjæringen. Fastsettelse av sameierbrøkene bygger på bruksenhetens areal.

Det ytre vedlikehold besørges og bekostes av eierne etter vedtak i sameiermøtet av seksjonene og fordeles etter andelenes størrelse i henhold til sameierbrøken.

Hver seksjonsinnehaver skal være ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Det samme gjelder tekniske installasjoner som den enkelte **sameier** monterer på egen terrasse/ balkong. **Etter endringer i eierseksjonsloven med fokus på vedlikehold tilfaller utskifting av glass i eksisterende vindusramme den enkelte seksjonseiers ansvar. Dette gjelder også verandadører og inngangsdører til den enkeltes leilighet. Utvendig maling av vinduer, dører og bygninger vil dekkes av sameiet.**

Styret utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter. Disse vedtas av sameiermøtet. På grunnlag av dette betaler sameierne inn et å konto forskuddsbeløp som innbetales den 1. I hvert kvartal av den enkelte sameier.

Endelig oppgjør finner sted etter at regnskap er gjort opp. Unnlattelse av å betale de utlignende andeler av fellesutgifter etter at påkrav er forkynt, ansees som vesentlig mislighold.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 6 Ordensregler/ mislighold

Sameierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseier besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne i andre seksjoner. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene betraktes også dette som mislighold.

§ 7 Sameiernes rett til forandring av egen fasade mv.

Sameierne må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio – og TV – antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre sameiere. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrørende markiser, vinterhager, utebelysning, gjerder og lignende.

§ 8 Organisering av sameiet

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Den daglige virksomhet utøves imidlertid av forretningsfører, dersom slik er ansatt av styret. Styret fastsetter forretningsførers godtgjørelse og betingelser for øvrig.

Styremedlem velges av og blant seksjonseierne. Styret er beslutningsdyktig når formann og 1 styremedlem møter. Seksjonseier kan søke sameiermøtet om tillatelse til å la seg representere av en fullmektig i styret.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

Styrets vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne utskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 9 Sameiets øverste organ

Sameiermøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøte er samtlige seksjonseieren. I sameiermøte har seksjonseierne en stemmerett for hver seksjon de eier. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hver år innen utgangen av april måned. Styret innkaller til årsmøte med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Innkallelse skal angi tid og sted for møte, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med i innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen-

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Det reviderte årsregnskap
3. Avgjørelse av ansvarsfrihet for styret
4. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter
5. Valg av styremedlemmer
6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelser
7. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen

§ 10 Valg

Valg av styre og revisor forgår ved simpelt flertall. Styrets leder velges særskilt. Endringer av vedtekter og likeledes vedtak som vil påføre den enkelte seksjonseier ekstrautgifter – og/ eller ansvar på over 5 % av de årlige fellesutgiftene krever to tredjedels flertall, jfr. § 28 og 30 i Lov om eierseksjon.

§11 Mislighold av fellesomkostninger

Hvis en sameier ikke betaler de i sameiermøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid, og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameierkontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. I gjentakelsestilfelle og for øvrig hvis sameieren begår vesentlige brudd på sameieravtalen, kan sameiet på samme måte anse avtalen som for brutt, og la vedkommende sameiers seksjon selges på tvangsauksjon. Tvistemål i sameieforhold mellom sameierne hører under husleieretten.

Hovden/ Kristiansand 26.02.2019

SAMEIET HOVDEN BLÅ II

**Årsregnskap
2024**

SAMEIET HOVDEN BLÅ II

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. STYRET.

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre bestått av følgende:

	Valgt:
Stein Erik Kristiansen, leder	1 år
Robert Emil Fredriksen	1 år
Bernt Erik Rød,	2 år
Kristian Sodefjed, varamedlem	1 år
Ingrid Svendsen, varamedlem	1 år

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år med mindre en kortere tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper.

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Iht regnskapsloven § 3-3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av DKS AS.

Sameiet består av flere bygninger. Gjenstand for sameiet er 22 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gnr. 2 bnr. 1182 i Bykle kommune.

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF (fors. nr. 0276792). Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til en hver tid har de riktige forsikringssummer. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Den enkelte sameier må selv sørge for å ha egen hjemforsikring.

3. STYRETS ARBEID.

Styrets overordnede mål er å gi sameierne mest mulig igjen for fellesutgiftene, og samtidig opprettholde standarden som gjør det attraktivt å bo her.

Siden sist årsmøte har styret hatt løpende kontakt pr e-post og avholdt noen styremøter.

Bygningsmassen er vedlikehold.

Viser eller til eget skriv fra styret « informasjon fra styret året 2024»

Ellers arbeides det kontinuerlig med å vurdere de utgifter som inngår i sameiets fellesutgifter. Sameiets kostnader er i tråd med sammenlignbare sameier.

4. REGNSKAPET FOR 2024

Driftutgiftene i denne perioden ble på kr. 392.688,-. Det blir da et driftsresultat på kr. 78.195,- og etter finansposter får vi ett resultat på kr. 75.139,-.

Det forslås fra styret at man overfører kr. 50.000,- til vedlikeholdsfond og resterende kr. 25.139,- overføres fri egenkapital.

Egenkapital pr. 31.12.2024 utgjør kr. 249.647,-, som består av kr. 200.000,- i vedlikeholdsfond og kr. 49.547 i fri egenkapital.

5. BUDSJETT FOR 2025

Styret legger opp til økning i fellesutgiftene for 2025, for å dekke inn økte kostnader generelt.

6. YTRE MILJØ.

Sameiet overholder de krav som stilles til det ytre miljø.

7. RETTVISENDE BILDE.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Sameiet's eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Kristiansand, den 19. januar 2025

STYRET I SAMEIET HOVDEN BLÅ II

Bernt Erik Rød


Stein Erik Kristiansen
Styreleder


Robert Emil Fredriksen

Sameiet Hovden Blå II

Informasjon fra styret året 2024

Styret har jobbet jevnt i året som har godt og har hatt tre styre/teams møter og ellers mail korrespondanse internt og eksternt. Vi har også dette året brukt tid på oppfølging av Bicos salg og nye eierforhold på Boder og Parkeringsplasser. Få disse registrert i våre lister for fakturering av andel av Fellesutgifter til Sameiet Hovden Blå II og slik vi ser er dette satt i system nå. Innbetalinger fra Bicos eierandeler Parkeringsplasser og Boder er også satt i system slik at Bico betaler andel av fellesutgifter på lik linje med andre eiere utenfor Sameiet Hovden Blå II

Har også opprettet avtale med Bico at styret i sameiet informeres ved ytterlige salg av gjenstående parkeringsplasser og boder slik at vi får eventuelle nye eiere inn i våre systemer for innbetaling av andel av fellesutgifter til sameiet. Det er nå kun tre parkeringsplasser igjen som sameiet fortsatt benytter som gjesteparkeringer.

Fulgt opp nye og pågående reguleringsplaner for områdene rundt.

Har vært noen rent bygningsmessige utfordringer som defekte kloakkpumper, der vi nå har byttet styreenhet og automatikk for begge pumpene. Driftsproblemer med port og varmekabler, men løst etter hvert bortsett fra en sløyfe på varmekablene i nedkjørsel som fortsatt er ute av drift. Hovet fortsatt på saken og eventuelt må vi grave opp for reparasjon eller eventuelt legge ny kabel. Som sikkert kjent er Ladeanlegg for El. biler i parkeringskjeller i drift slik at alle andelseiere i sameiet som ønsker kan knytte seg opp med personlige ladere til dette anlegget. Fremtidige ladere kan bestilles hos installatør Knut Hovet. Kontaktperson Knut Inge Hovet Tlf. 90955060.

Bygnings relaterte saker år 2024.

- Utvendig Beising av tørkerom og inngangsparti for samtlige innganger til Hovden Blå II .
- Vi har hatt Otralaft inne for skifting av råtne/defekte pannebord og takrenner mot syd på hovedbygning.
- Feiling og inspeksjon av ildsted for samtlige leiligheter i sameiet utført av Setesdals Brannvesen.
- Fornying av renholds kontrakt med Otra Laft Hytteservice for rengjøring av alle inngangsparti med trapper fra parkeringskjeller og helt opp til 2.etg.
Som vedtatt på tidligere årsmøte er vaktmester biten ikke videreført med Otra laft.
Enkle oppgaver som luspæreskifting etc. er tenkt utført av andelseierne selv. Luspærelager i vaktmesterboden oppgang C/D fra parkeringskjeller bod område til venstre. Bod merket vaktmester bod med kodelås 2112. Større fellesoppgaver som f.eks. rydding og generelt mindre vedlikehold av fellesområdene blir utført på felles dugnad for sameiet.
- Snø på takene har så langt i sesongen ikke vært noe problem, så derfor ingen felles tiltak ang. snørydding på takene.

År 2025: Prioritering av Vedlikehold.

- Rep/Bytte av defekte pannebord og takrenner.
- Rep eventuelt legge ny sløyfe med varmekabel i nedkjøring til parkeringskjeller.
- Maling av resterende fasade mot syd.

Annen relevant Info for Sameiet:

- Som kjent er strømprisene skikkelig skutt i været de siste år og utgiftene for felles strøm er derfor en betydelig kostnad for sameiet. Har hatt en gjennomgang av strømvartalen vår og forandret fra flytende kraft fornybar til Spot pris og forhåpentlig har dette ført til noe besparing på felles strøm til sameiet. Forøvrig mottas gode strøm besparende tiltak med takk.
- Felles dugnad for sameiet ble forsøkt som en prøveordning høsten 2017. Videreført i årene etter med god oppslutning og mye godt arbeid blir utført samt penger spart for sameiet. Av årets arbeid kan nevnes: Skifte av lysarmaturer til LED i parkeringskjeller, utvendig beising av inngangsparti/tørkerom bytting av mye defekte takstein, klipping/rydding og generell oppshining av felles uteareal og gjennomgang/bytte av defekte lysrør/lyspærer. Avrundning av årets dugnad med Bål, pølser og hyggelig sosialt samvær. Ny dugnad planlegges også for inneværende år. Ref. eget skriv og forslag fra styret til årsmøte ang. «Fellestiltak/Dugnad».
- Brøytekontrakt med Hovden Hytteservice videreføres. Nåværende kontrakt har vi sammen med Blå 1 og Blå 4. Vi hadde diverse innspill til kontrakten ang. fordeling av snøen og deponering av snø ved behov.

22.01.2025

Sameiet Hovden Blå II

Ved Stein Erik Kristiansen (styreleder)

SAMEIET HOVDEN BLÅ II

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter.

Inntektsføringen av innbetalingene fra sameierne skjer på utfakturringsstidspunktet

b) Omløpsmidler / kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til pålydende.

c) Fordringer.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter evt. fradrag til forventet tap.

SAMEIET HOVDEN BLÅ II

	Noter	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Driftsinntekter			
Sameieinnbetalinger		413 690	364 585
Ekstrainnbetaling		0	130 000
Strøm EL-biler		8 193	15 413
Garasjeinnbetaling		49 000	48 550
Sum driftsinntekter		470 883	558 548
Driftskostnader			
Vaktmester / renhold		25 775	44 388
Honorar til styret inkl. sos.kostnader		22 820	22 820
Forretningsførsel / bistand		32 500	31 252
Revisjon		10 000	10 000
Forsikring		78 084	67 991
Fellesstrøm		73 247	116 535
Diverse utgifter	1	112 653	284 557
Brøyting		37 609	35 316
Sum driftskostnader		392 688	612 859
Driftsresultat		78 195	-54 311
Finansinntekter		1 042	469
Finanskostnader		-4 098	-4 012
Sum finansinntekter - og kostn.		-3 056	-3 543
Resultat		75 139	-57 854
Avsatt til vedlikeholdsfond		50 000	-50 000
Ovf. Egenkapitalen		25 139	-7 854

SAMEIET HOVDEN BLÅ II

	Noter	2024	2023
BALANSE			
Omløpsmidler			
Fordringer sameiere		115	-
Øvrige fordringer		49 942	77 688
Bankinnskudd		199 590	102 776
Sum omløpsmidler		249 647	180 464
Sum eiendeler		249 647	180 464
Egenkapital			
Vedlikeholdsfond		200 000	150 000
Fri egenkapital		49 647	24 509
Sum egenkapital		249 647	174 509
Gjeld			
Forskuddsbetalte fellesutgifter		-	5 850
Kortsiktig gjeld	2	-	105
Sum gjeld		-	5 955
Sum egenkapital og gjeld		249 647	180 464

Kristiansand, den 19. januar 2025

Bernt Erik Rød


Stein Erik Kristiansen
Styreleder


Robert Emil Fredriksen

SAMEIET HOVDEN BLÅ II

NOTER

1. Vedlikehold og småinvesteringer

Denne posten består av :

Service port, nedkjørsel	10 505
Service klokkapumpe	4 600
Bytting av amatører i P-kjeller til LED	20 625
Otralaft div. arbeid	59 701
Gavekort	3 000
Lyspærer	2 200
Øvrige kostnader, dugnad, årsmøte m.m.	12 022

Sum	112 653
-----	---------

2. Kortsiktig gjeld

Denne posten består av øvrige påløpne/avsatte kostnader som ikke betalt pr. utgang av året.

Til årsmøtet i Sameiet Hovden Blå - II

Uavhengig revisors beretning for 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hovden Blå - II som viser et overskudd på NOK 75 139. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 23. januar 2025

Revisjon Sør AS



Ole Martin Omdal
Statsautorisert revisor

SAMEIET HOVDEN BLÅ 2

	Budsjett
	2025
Driftsinntekter	
Sameieinnbetalinger	423 660
Økning fra 01.04. - 10 %	31 775
Strøm EL-biler	10 000
Garasjeinnbetaling	48 500
Sum driftsinntekter	513 935
Driftskostnader	
Vaktmester / renhold	45 000
Honorar til styret inkl.(tidl. avsatt)	23 000
Forretningsførsel / bistand	34 000
Revisjon	10 000
Forsikring	90 000
Fellesstrøm	80 000
Strøm EL- biler	10 000
Øvrige driftskostnader	50 000
Brøyting	40 000
Vedlikehold/beising	75 000
Sum driftskostnader	457 000
Driftsresultat	56 935
Finansinntekter	1 500
Finanskostnader	-4 300
Sum finansinntekter - og kostn.	-2 800
Resultat	54 135

Fellestiltak kr. 500,- pr. kvartal.

Protokoll for ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Hovden Blå II

Den 11. februar 2025 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Hovden Blå II i Kristiansand. i lokalene til DKS AS.

Møtet ble åpnet av styrets leder Stein Erik Kristiansen. Han ønsket velkommen.

Det var opprettet en fortegnelse over de seksjonseiere som møtte, herunder de seksjonene som var representert med fullmakt. Det var i alt representert 8 eierseksjoner. Hver eierseksjon har en stemme på årsmøtet.

Følgende ble behandlet:

1. KONSTITUERING:

- A. Valg av møteleder.
Til møteleder ble Bernt Ivar Olsen valgt.
- B. Valg av sameier til å undertegne protokollen.
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Gustav Sædberg valgt.
- C. Valg av protokollfører.
Til å føre protokollen fra dagens årsmøte ble forretningsfører Bernt Ivar Olsen valgt.
- D. Godkjenning av innkallingen.
Det var ingen bemerkninger til innkallingen. Innkallingen til årsmøte ble godkjent.

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024.

Styrets årsberetning ble enstemmig godkjent, etter en godgjennomgang av styrets leder.

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024.

Styrets forslag årsregnskap for 2024 ble enstemmig godkjent.

4. BUDSJETT FOR 2025.

Fremlagte budsjett ble enstemmig godkjent.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

Forslag til godtgjørelse til styret iht. budsjett ble godkjent og at revisor dekkes etter regning.

6. SAKER

Forslag om innbetaling til fellestiltak

Etter en redegjørelse av ordningen hvor alle blir fakturert for fellestiltak, vil de som stiller på fellestiltaket iht. liste fra styre bli godskrevet innbetaling gjort gjennom året. Det er viktig at sameierne selv tar initiativ ovenfor styret om de ikke kan stille på oppgitt dato til fellestiltak i forkant av oppgitt dato. Arbeidsoppgaver kan bli tildelt gjort evt. på senere tidspunkt.

Vedtak: Fellestiltak innføres med innbetaling av kr. 500,- pr. kvartal.

7. VALG AV STYRE/VALGKOMITE

Stein Erik Kristiansen	Styremedlem	2 år
Bernt Erik Røed	Styremedlem	sittende
Robert Emil Fredriksen	Styremedlem	2 år
Elin Wikstøl Andersen	Varamedlem	1 år
Elisabeth Helle	Varamedlem	1 år

Stein Erik Kristiansen ble deretter valgt som leder.

Følgende tok gjenvall:

Gustav Sædberg og Arne Kjell Nyhagen

Møtet ble hevet, men det ble meddelt at det var anledning til å stille spørsmål etter det formelle møtet var avsluttet.

12
Kr.sand 10. februar 2025



Bernt Ivar Olsen
Møteleder



Gustav Sædberg

Følgende ble tatt opp under eventuelt.

Det oppfordres sameiere som har noe verktøy til over å legge dette inn i vaktmesterboden for allmenn bruk.

Det blir nytt system ifb. med tilgang til kjøreporten og i den forbindelse vil det bli sendt ut eget skjema for å melde inn de tlf. nr. som er ønskelig for den enkelte seksjon som skal ha tilgang. Det er viktig at dette skjemaet blir levert innen oppgitt tid, ellers kan man oppleve at man ikke har tilgang uten nøkkel.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
-------------------------------	----------

Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
-------------------------------	-----------

Ene-, tomannsbolig og tomt	14 700 kr
----------------------------	-----------

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

tryggbudgivning.no

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

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



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Svann Erik Kvannes

T: 926 37 843

sek@exbo.no

Følg oss på 

