

HOVDEN

HOVDENUTVEGEN 60, 4755 HOVDEN I SETESDAL

Meget flott og innholdsrik laftehytte med panorama utsikt og kort vei til alpinksenteret. SKI INN/SKI



Prisantydning: 5 790 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Meget flott og innholdsrik laftehytte med fantastisk utsikt mot Nos, Vidmyr og Hartevasnutane. Her kan man ta på seg skiene ca. 300 meter fra hytteveggen og skli bort til alpinsenteret, eller det flotte løypenettet med langrennsløyper Hovden har å tilby. Det er også gangavstand til fasiliteter som badeland og sentrum med dagligvareforretninger, sportsbutikker, restauranter og interiørbutikk med mer.

Hytta inneholder blant annet en romslig stue med åpne kjøkkenløsning og utgang til terrasse, samt loftstue, 4 soverom, 2 bad, bod/vaskerom, skibod og en liten garasje (bod).

Adresse	Hovdenutvegen 60
Prisantydning	5 790 000,- + omk.
Omkostning	160 040,-
Totalpris	5 950 040,-
BRA-i/BRA Total	136/136 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2009
Tomt	430.6 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOOLD



4 Salgsoppgave

19 Plantegning

24 Egenerklæring

29 Tilstandsrapport

68 Boligkjøperforsikring

70 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: 136 kvm
 BRA totalt: 136 kvm
 TBA: 34 kvm

Bruksareal fordelt på etasje_br_

1. etasje
 BRA-i: 86 kvm.
 2. etasje
 BRA-i: 50 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
 25 kvm

 2. etasje
 9 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

430.6 kvm

Adkomst

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

Innhold

1 Etasje Entré, Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom, Garasje
 2 Etasje TV-stue, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

(Må tilpasses)

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.

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken følger med dersom ikke annet blir avtalt mellom partene. Disse følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Parkering på tomten ved hytten. Samt garasje. (brukes idag som bod)

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av , 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

Elektrisk og vedfyring

Info energiklasse

Det er ikke krav til energimerking.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 790 000

Kommunale avgifter

Kr 12 923

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Gebyr Fakturert beløp i 2024

Avløp 5 420,95 kr

Feiing 450,21 kr

Renovasjon 2 664,97 kr

Vann 4 386,94 kr

Sum 12 923,07 kr

Årlig velavgift

Kr 8600

Velforening

Dekker brøyting og velavgift. Kan variere etter snømengde

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 1360 i Bykle kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.03.2009

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk. Privat vei.

Regulerings og arealplaner

Hytten ligger under reguleringsplan for Hovdenut Alpin og er godkjent til fritidsformål

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i

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

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

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

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

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

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

Budgivning

Budgivning

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

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

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

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

144 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

145 840,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

160 040,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

5 935 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

5 950 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 160 040

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring (må tilpasses) Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår/

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

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til

[[oppdrag.provisjonprosent]] % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr [[oppdrag.selgersamletsum]], - inkl. mva.

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

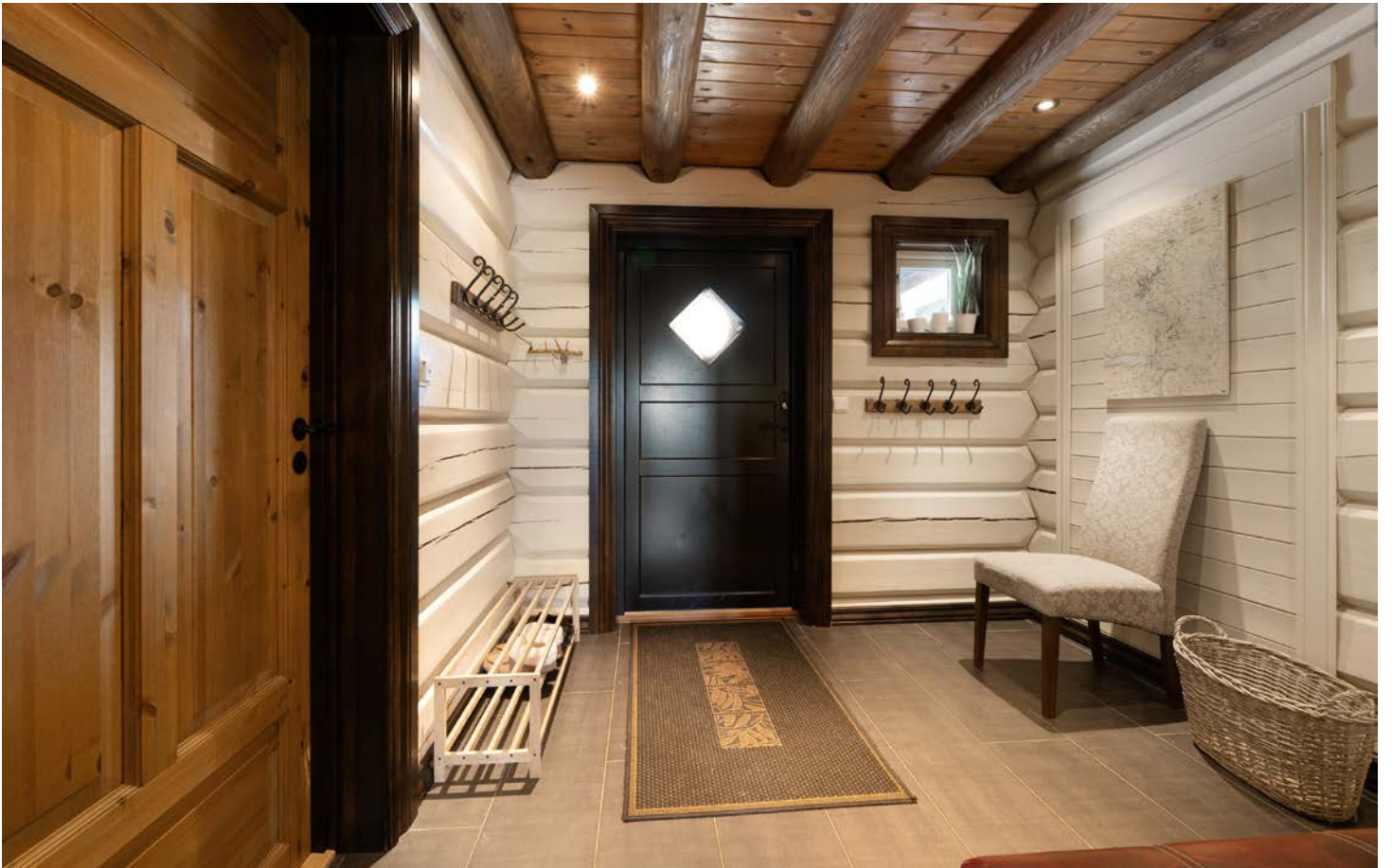
28.08.2025











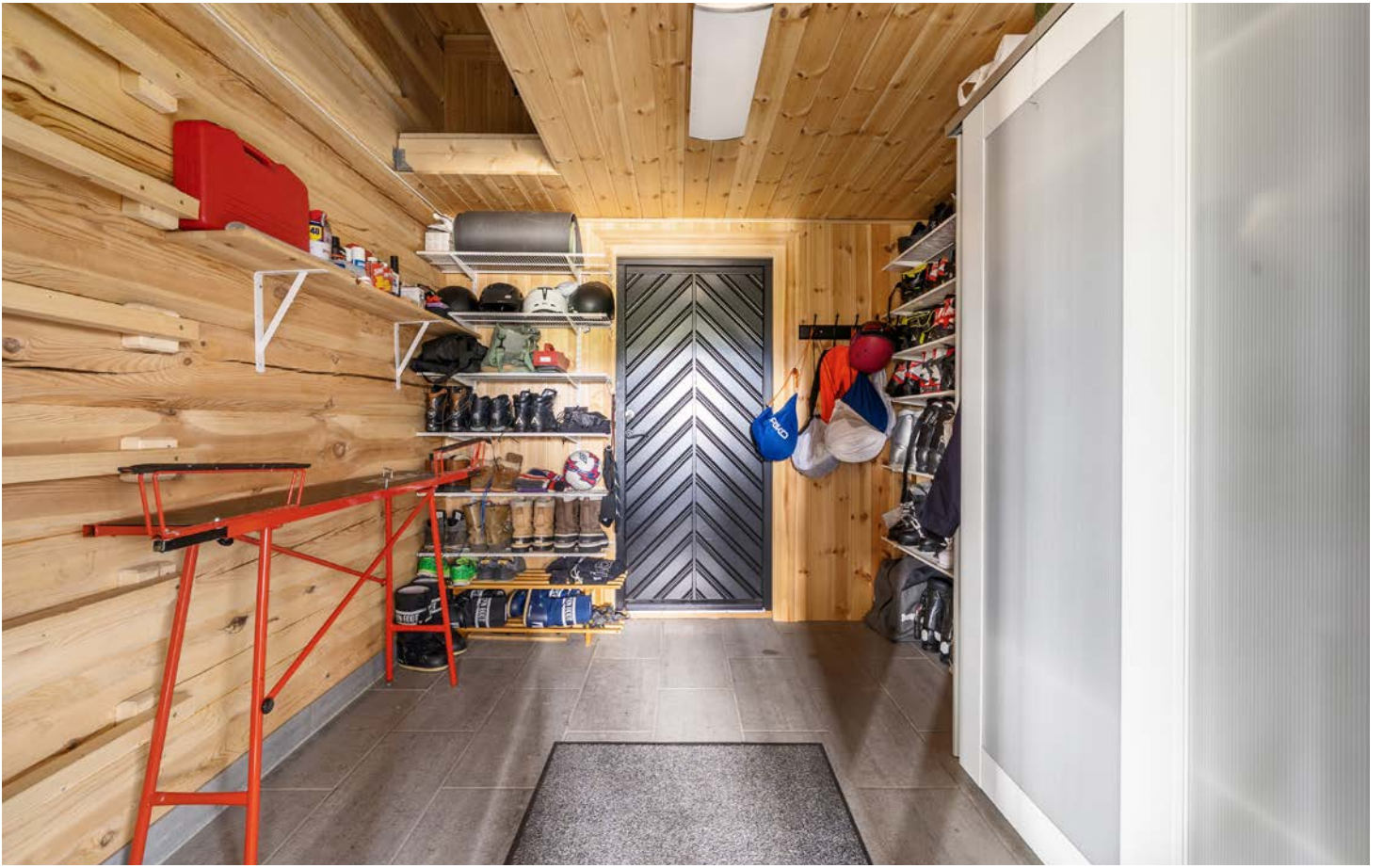


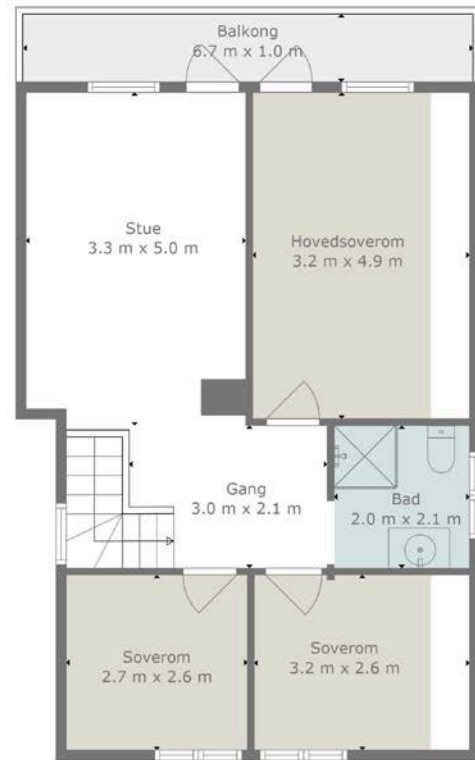












2. Etasje

Plantegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme







Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001250331	
Selger 1 navn	
Øystein Andersen	
Gateadresse	
Hovdenutvegen 60	
Poststed	Postnr
HOVDEN I SETESDAL	4755
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	lf
Polise/avtalenr.	SP0000565194.14.1.

Document reference: 1001250331

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1001250331

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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





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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Andersen	f4ed249c5b4d12d88a0c5 ecc5eb668e5e1cf177a	21.08.2025 15:34:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001250331

- 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

-  Fritidsbolig
-  Hovdenutvegen 60, 4755 HOVDEN I SETESDAL
-  BYKLE kommune
-  # gnr. 2, bnr. 1360

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 21428-1108

Referansenummer: MQ1740

Autorisert foretak: BARE TAKST AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta inneholder blant annet en romslig stue med åpne kjøkkenløsning og utgang til terrasse, samt loftstue, 4 soverom, 2 bad, bod/vaskerom, skibod og en liten garasje (bod)

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekking av undertak er ukjent. Torvmembran antas av et slag. Torvtak deretter. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater. Tre takrenner med beslag. Kjettinger som nedløp. Hel beslått beslag på pipe. Tømmer hytte med laftestokker. Fritidsboligen har synlige takåser på loftet.

Malte sidehengslede trevinduer med 2-lags glass og luftespalte. Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik. Malt hoved ytterdør i tre. Malt dør inn til garasje/bod. Balkong dør i tre ut til terrasse/balkong. Tre terrasser i 1 etg. og tre balkong i lofts etasje

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Tømmer vegger og panel i taket. Fliser på gulv i 1 etasje og furu gulv i loft etasje. Betong dekke i 1 etasje. Vedovn som står på gulv av fliser. Malt tre trapp som mangler rekkverk på nederste del. Tredører. Disse ble funksjonstest et for heng i kar og svill og fungerte hovedsakelig OK.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Det er tømmer vegger i dusjsonen. Dette er uegnet materiale i våtsonen. Våtrommet fungerer med dette avviket så lenge det blir brukt dusj kabinett. Bruk av dusjkabinett er en god løsning med tanke på fuktpåkjenning og slitasje. I et våtrom ønsker man ideelt sett fall mot sluk i rommet på 25 mm slik at ved evt. vannlekkasje eller vannsøl så vil vann ledes dit og ned i avløp. Det er synlig en mindre del av membranløsning i sluken. Liten tilgang grunnet kabinett så kontrollert i redusert omfang. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert. Elektrisk styrt vifte. Fungerte på befaringen dagen. På grunn av tømmer konstruksjon på alle vegger i våtrom, så var det ikke mulig med hulltaking.

Vaskerom

Vaskerom med tømmer vegger og panel i tak. Fall på våtrom fra topp sluk rist til flis ved terskel er 11 mm. Krav er 25 mm. Membran synlig fra sluket. Ingen avvik. Kun opplegg for vaskemaskin. Virket ok. Ingen ventilering i våtrommet • Våtrommet mangler styrt

tilluftsventilering

På grunn av tømmer konstruksjon på alle vegger i våtrom, så var det ikke mulig med hulltaking.

Bad

Det er tømmer vegger i dusjsonen. Dette er uegnet materiale i våtsonen. Våtrommet fungerer med dette avviket så lenge det blir brukt dusj kabinett. Tilnærmet flatt gulv. Bruk av dusjkabinett er en god løsning med tanke på fuktpåkjenning og slitasje. I et våtrom ønsker man ideelt sett fall mot sluk i rommet slik at ved evt. vannlekkasje eller vannsøl så vil vann ledes dit og ned i avløp. Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er synlig en mindre del av membranløsning i sluken. Liten tilgang grunnet kabinett så kontrollert i redusert omfang. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert. Ingen skader på innredning. Elektrisk styrt vifte. Fungerte på befaringen dagen. På grunn av tømmer konstruksjon på alle vegger i våtrom, så var det ikke mulig med hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte fronter. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er: Oppvaskmaskin, komfyr, koketopp og kjølfryse skap. 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. 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](#)

Hovedsakelig vannrør av plast. Rørøpplagg fremstod i god stand og tilsynelatende fagmessig montert etter normal byggeskikk for byggeår. Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Avløps rør under servanter er besiktiget uten avvik. 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. Varmtvann bereder fra byggeår. Bereder er koblet i stikk kontakt, dette kan forårsake varmegang i stikk kontakt. Elektrisk anlegg fra byggeår med automat sikringer. Røykvarslere og pulver apparat i henhold til forskrift

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger. Støpt såle Ifølge eiendoms verdi så ligger eiendommen i et område uten risiko for ras og flom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

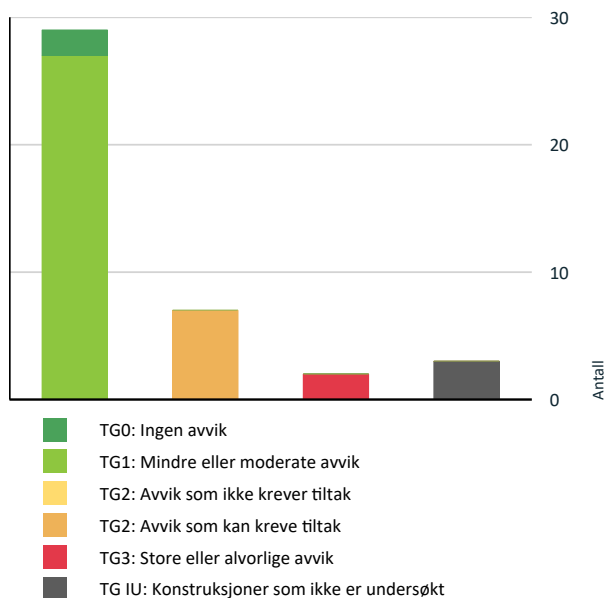
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Igangsettningstillatelse 04.07.2008 12.02.2009

Ferdigattest 25.03.2009 30.12.2016

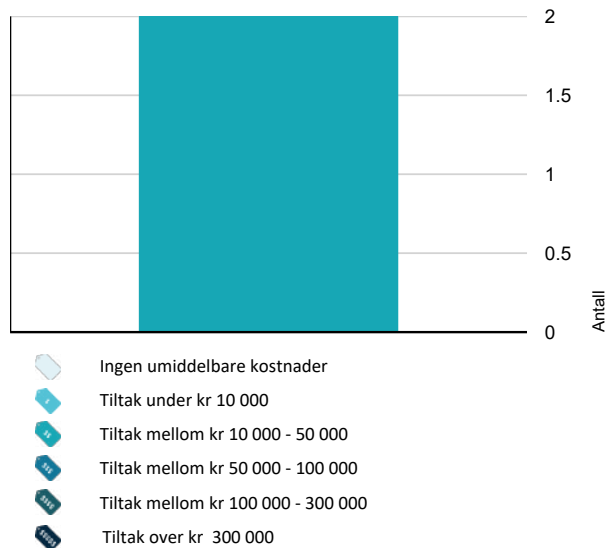
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2009

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekking av undertak er ukjent. Torvmembran antas av et slag. Torvtak deretter. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.



Nedløp og beslag

Tre takrenner med beslag. Kjettinger som nedløp. Hel beslått beslag på pipe.



Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Tømmer hytte med laftestokker.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fritidsboligen har synlige takåser på loftet.



TG 1 Vinduer

Malte sidehengslede trevinduer med 2-lags glass og luftespalte. Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik.



TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Malt hoved ytterdør i tre. Malt dør inn til garasje/bod. Balkong dør i tre ut til terrasse/balkong



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tre terrasser i 1 etg. og tre balkong i lofts etasje

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkong i lofts etasje har for lavt rekkverk i forhold til dagens krav (1 meter). Rekkverk ble målt til 87 cm

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Ved for lavt rekkverk kan det oppstå fallskader.



INNVENDIG

TO 2 Overflater

Tømmer vegger og panel i taket. Fliser på gulv i 1 etasje og furu gulv i loft etasje

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

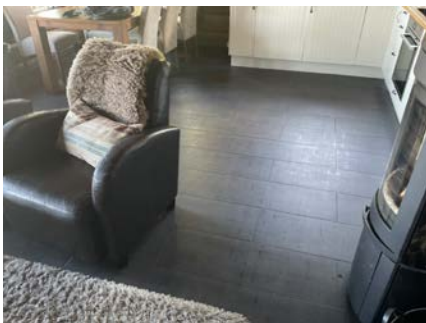
Det er registrert en del "bom" på fliser i stue og gang. Dette betyr ikke nødvendigvis at fliser er løse men at det er registrert en hul lyd .

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

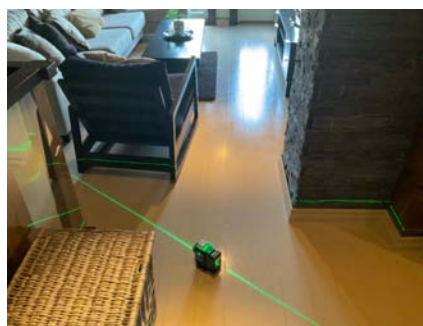
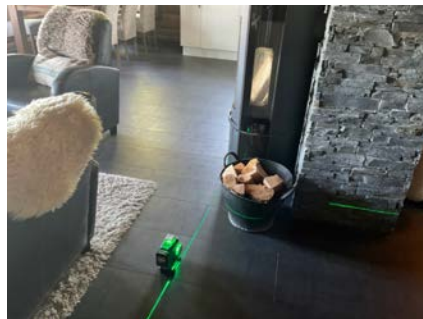
• Tiltak:

Konsekvensen er at fliser på eventuelt taes opp og limes ned igjen.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong dekke i 1 etasje



TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn som står på gulv av fliser.



Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Malt tre trapp som mangler rekkverk på nederste del.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trapper skal ha rekkverk så lenge fall høyden er over 0,5 meter. I dette tilfellet er det målt fallhøyde på 1,07 meter. Det er også for stor avstand mellom trinnene. Krav er 10 cm, her er det målt 17 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det må monteres rekkverk i trapp og redusere åpninger i trinn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige dører

Tredører. Disse ble funksjonstestet for heng i kar og svill og fungerte hovedsakelig OK.



Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er tømmer vegger i dusjsonen. Dette er uegnet materiale i våtsonen. Våtrommet fungerer med dette avviket så lenge det blir brukt dusj kabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Trepanel vegger og tak. Ikke fuktbestandige, men fungerer med dagens bruk med dusjkabinett og liten påkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Panel på vegg i våtsonen. Det må brukes dusjkabinett.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Bruk av dusjkabinett er en god løsning med tanke på fuktpåkjenning og slitasje. I et våtrom ønsker man ideelt sett fall mot sluk i rommet på 25 mm slik at ved evt. vannlekkasje eller vannsøl så vil vann ledes dit og ned i avløp.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig en mindre del av membranløsning i sluken. Liten tilgang grunnet kabinett så kontrollert i redusert omfang. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Fungerte på befaringen dagen.



1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av tømmer konstruksjon på alle vegger i våtrom, så var det ikke mulig med hulltaking.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom med tømmer vegger og panel i tak



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fall på våtrom fra topp sluk rist til flis ved terskel er 11 mm. Krav er 25 mm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på våtrom fra topp sluk rist til flis ved terskel er 11 mm. Krav er 25 mm

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

På grunn av lite fall til sluk bør man være ekstra observant i forhold til lekkasjer ut av rom

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran synlig fra sluket. Ingen avvik



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kun opplegg for vaskemaskin. Virket ok



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilering i våtrommet • Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Må etableres tilluft, elektrisk styrt vifte i våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av tømmer konstruksjon på alle vegger i våtrom, så var det ikke mulig med hulltaking.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er tømmer vegger i dusjsonen. Dette er uegnet materiale i våtsonen. Våtrommet fungerer med dette avviket så lenge det blir brukt dusj kabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Trepanel vegger og tak. Ikke fuktbestandige, men fungerer med dagens bruk med dusjkabinett og liten påkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Panel på vegg i våtsonen. Det må brukes dusjkabinett. Ingen konsekvens



Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilnærmet flatt gulv. Bruk av dusjkabinett er en god løsning med tanke på fuktpåkjenning og slitasje. I et våtrom ønsker man ideelt sett fall mot sluk i rommet slik at ved evt. vannlekkasje eller vannsøl så vil vann ledes dit og ned i avløp. Våtrommet fungerer med dette aviket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Lite fall på gulvet mot sluk 11 mm. Kravet er 25 mm fra topp sluk rist til topp flis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

På grunn av lite fall til sluk, bør man være ekstra observant i forhold til lekkasjer ut av rom.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig en mindre del av membranløsning i sluken. Liten tilgang grunnet kabinett så kontrollert i redusert omfang. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ingen skader på innredning.



2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Fungerte på befaringen dagen.



2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av tømmer konstruksjon på alle vegger i våtrom, så var det ikke mulig med hulltaking.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Profilerte fronter. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Fastmonterte hvitevarer er: Oppvaskmaskin, komfyr, koketopp og kjøl/fryse skap.
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.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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.

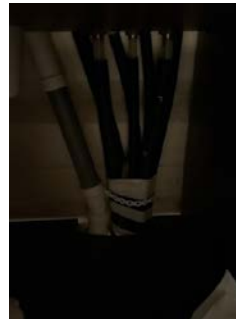
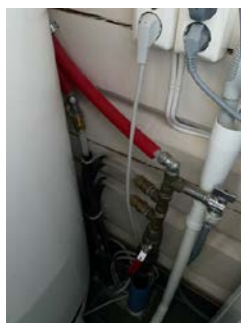
Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovedsakelig vannrør av plast.
Røropplegg fremstod i god stand og tilsynelatende fagmessig montert etter normal byggeskikk for byggeår. Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje.



TG 1 Avløpsrør

Avløps rør under servanter er besiktiget uten avvik.



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 Varmtvannstank

Varmtvanns bereder fra byggeår. Bereder er koblet i stikk kontakt, dette kan forårsake varmegang i stikk kontakt.

Tilstandsrapport



TG1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Elektrisk anlegg fra byggeår med automat sikringer

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.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Montert Easee lader

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

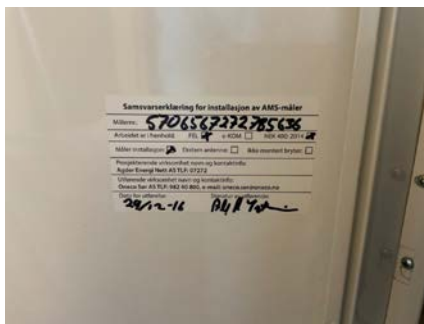
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Røykvarslere og pulver apparat i henhold til forskrift

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Ifølge eiendoms verdi så ligger eiendommen i et område uten risiko for ras og flom.

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

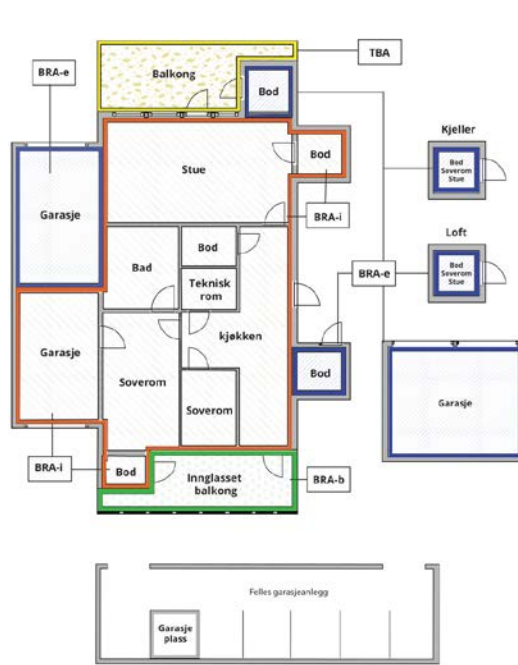
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	86			86	25
2 Etasje	50			50	9
SUM	136				34
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom, Garasje		
2 Etasje	TV-stue, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: lgangsettingstillatelse 04.07.2008 12.02.2009
Ferdigattest 25.03.2009 30.12.2016

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	118	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Gøran Bardoff	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4222 BYKLE	2	1360		0	430.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hovdenutvegen 60

Hjemmelshaver

Zap AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger sentralt plassert på 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.

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 000 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MQ1740>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



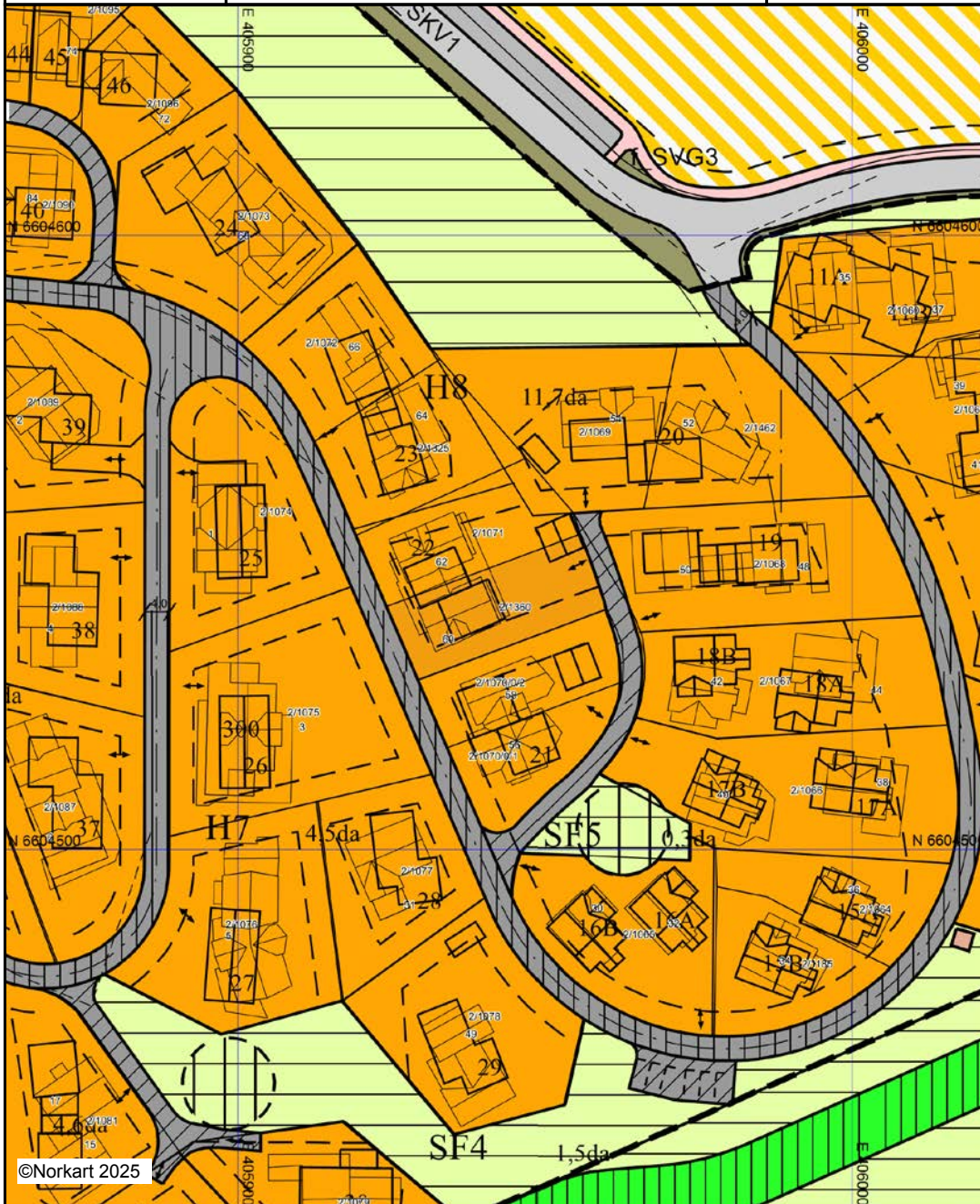
Bykle kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1360
Adresse: Hovdenutvegen 60
Dato: 15.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



Bykle kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/1360
Adresse: Hovdenutvegen 60
Dato: 15.08.2025
Målestokk: 1:500



UTM-32

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



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

5. Planbestemmelser.

PLANBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPAN FOR "HOVDENUT ALPIN" - DEL AV GNR. 2, BNR. 1 OG 8 Hovden i Bykle kommune

Bestemmelsene gjelder for bebyggelsesplan for Hovdenut Alpin som omfatter byggeområder for hytter / leiligheter. Plankartet har målestokk 1:1000. Planområdet er avgrenset som vist på plankartet.

Stadfestet bebyggelsesplan er bindende for arealbruk, fradeling og bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

1 FORMÅL

Planområdet er inndelt i følgende formål, jfr Pbl. § 25:

1. **Byggeområde** (jfr. Pbl. § 25 nr. 1)
 - 1.1. Hytter / leiligheter (utleie) (HU 1-3)
 - 1.2. Hytter (fritidsbebyggelse) (H 1-10)
 - 1.3. Annet byggeområde, transformatoriosk

5. **Fareområder.** (jfr. Pbl. § 25 nr. 5)
 - 5.1. Transformatoriosk

6. **Spesialområder** (jfr. Pbl. § 25 nr. 6)
 - 6.1. Friluftsområder
 - 6.2. Bevaringsverdig vegetasjon (trær)

7. **Fellesområder.** (jfr. Pbl. § 25 nr. 7)
 - 7.1. Felles avkjørsel
 - 7.2. Felles parkering

8. **Kombinerte formål.**
 - 8.1. Kommunalteknisk virksomhet / felles søppelbod.

1. FELLES BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDA (PBL. § 25 NR. 1).

- 1.1.1 Alle bygg skal gis en helhetlig og stedtilpasset utforming. Alle bygg skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i landskap og bygningsmiljø. Bygningene skal underordne seg og ta vare på terrengformasjoner og vegetasjon. Det vil si at som hovedregel skal møneretning for bygningene ligge parallelt med høydekotene. Bygninger på flattere partier orienteres parallelt med hovedretninger i landskapet.
- 1.1.2 Sammen med byggemelding skal det være en situasjonsplan i målestokk 1: 500, som viser hvordan bygget skal plasseres i forhold til terreng, veg, parkering, tomtegrenser.
- 1.1.3 Hyttenes takvinkel skal være mellom 25 og 35 grader. Valmtak er ikke tillatt. En kvist på terrassesiden kan tillates. Kvisten må ha tilnærmet samme takvinkel som hovedtak. Kvisten kan alternativt utføres som mindre låvekvist. Ingen kvistløsninger skal være høyere enn mønet. Det kan bygges "tversoverloft", kvist eller takoppløft der dette ikke sjenerer bakenforliggende hytter.
- 1.1.4 Alle bygg skal ha torvtak.
- 1.1.5 All utvendig kledning skal være kraftig solid trepanel, laft eller rundtømmer. Synlige betongmurer høyere enn 0,3 m skal kles med naturstein med dagsiden ut.
- 1.1.6 Alle bygg skal ha mørk naturfarge. Alle bygg skal ha en enkel byggestil med minst mulig staffasje. Vannbord/vindskier, belistning, dører og vinduer skal ha samme farge som fasade eller må holdes innen fargevariantene dyp rød, mørk grønn eller sort. Vinduskarm og ramme kan være med hvit farge. (Belistning rundt vindu skal være med mørk farge som vegg). Ved byggesøknad skal type utvendig kledning og farge oppgis.
- 1.1.7 Vinduer og glasspartier med sprosser skal ha gjennomgående sprosser.
- 1.1.8 Alle bygg skal tilkobles offentlig vann- og avløpsnett.
- 1.1.9 Det er ikke tillatt med utvendige antenner eller paraboler og lignende på hyttene. Velforeningen for området har ansvaret for vedlikehold av dette anlegg. Det legges fram bredbåndskabel til hyttene
- 1.1.10 Sjøppel skal leveres på felles henteplass. Postkasse skal plasseres samme sted.
- 1.1.11 Rekkefølgekrav: HU 1 - 3 skal bygges ut parallelt med siste halvdel av H1 - H10

1.2 Leiligheter / hytter for utleie. Felt HUI - HU3

- 1.2.1 For utbyggingsfeltet HU1, HU2 og HU3 skal det ved første byggemelding lages en samla situasjonsplan for hele feltet.
- 1.2.2 Tomt nr 59-81 skal bygges ut med hytter tilpasset bratt terreng med sokkeletasje / underetasje innskutt i terrenget. Hyttene kan være sammenbygd og kan seksjoneres. Til hver boenhet / leilighet skal det etableres 1 egen parkeringsplass + ½ parkeringsplass pr. boenhet som felles parkering på hver tomt. Disse skal vises på situasjonsplanen som skal ligge med byggesøknad. 50% av parkeringen skal etableres integrert i bebyggelsen.
- 1.2.3 Tomt nr. 82 er tomt for større turistanlegg. Tomten kan bebygges med leilighetsbygg i inntil 3 etasjer over parkeringskjeller i sokkeletasje. Til hver boenhet skal det være 1 parkeringsplass. I tillegg skal det for hver boenhet være % parkeringsplass til felles gjesteparkering. Privat parkering for leiligheter skal løses i parkeringskjeller under terreng. Felles parkering kan løses på terreng.

- 1.2.4 Utnyttelsesgrad (BYA og BRA), byggehøyde og plassering på tomten (kotehøyde) skal være i henhold til tabell T1 bakerst i disse bestemmelsene, men slik at endelig høyde fastsettes etter innmåling på hver enkelt tomt. BYA og BRA beregnes etter målereglerne i NS 3940. Garasje / carport inngår ikke i arealet. Garasje / carport forutsettes lagt til sokkeletasje / kjeller eller det lages parkering mellom bygningene. Det tillates åpent overbygd areal til svalganger med inntil 15% av BYA for hver bygning.
- Det er ikke tillatt med frittliggende uthus, loft eller lignende bygg i området med leiligheter / hytter for utleie.
- 1.2.5 Ved opparbeidelse av tomten skal terrenget bevares mest mulig uberørt og inngrep skal gjøres mest mulig skånsomt. Frittstående gjerde er ikke tillatt på eiendommene.
- 1.2.6 Utvendige terrasser skal være integrert med bygningene. Det tillates ikke frittstående levegger/skillevegger. Gjerde på terrasse må ikke være høyere enn 0,9 m. og ikke være lenger ut fra hyttevegg enn 2,0 m. Gjerde må være tilpasset panel på hyttevegg.

1.3 Hytter - Felt HI – HIO

- 1.3.1 Alle hyttene skal plasseres innenfor angitt byggegrense. Angitte byggegrense gjelder som tiltaksgrense. Dette er å forstå slik at det ikke er tillatt med noe form for inngrep utenfor tiltaksgrensen. Her skal naturen bevares uberørt, og det er heller ikke tillatt med midlertidige tiltak eller deponering av overskuddsmasse. Graving og oppfylling av terreng, planering og etablering av terrasser skal skje innenfor byggegrenser. Mot vei kan det opparbeides avkjørsel til hver boenhet. Utenom avkjørsel og parkering skal bearbeidet terreng tilsås og beplantes slik at naturpreget tilbakeføres. Tynning av vegetasjon utenfor tiltaksgrense er tillatt, men snauhogst tillates ikke.
- 1.3.2 Tomt nr 14, 24 - 29, 33, 34a, 34b, 35a, 35b, 35c, 35d, 36-39, 51 og 54 skal bygges ut med frittliggende hytter. Frittliggende hytter skal være en boenhet. Seksjonering/vertikaldeling er ikke lov. Til hver hytte skal det etableres 2 parkeringsplasser på tomten. Disse skal vises på situasjonsplanen som skal ligge med byggesøknad.
- 1.3.3 For tomtene nr. 1-10, 11-13, 15-18 og 40-46 skal hyttene grupperes som tun. Hyttene kan være sammenbygd. Parkering skal løses innenfor hvert av tunområdene. Til hver boenhet / leilighet skal det etableres 2 parkeringsplasser for hver boenhet. Parkeringsplasser skal vises på situasjonsplanen som skal ligge med byggesøknad. 50% av parkeringen skal etableres integrert i bebyggelsen. Mellom bygninger der avstanden er mindre enn 8 meter skal bygninger oppføres med brannklassifiserte konstruksjoner i samsvar med byggeforskriften. Det vises til BF §7.26. Det er krav til brannmotstand for konstruksjoner (vegger og tak) mellom tomt nr 2 og 3, 4 og 5, 8 og 9 og 41, 42 og 45, 46. Vegg som vender mot nord / øst skal være brannklassifisert konstruksjon dersom ikke annet er avtalt. Torvtak skal sikres mot gjennombrenning (ubrennbar isolasjon under torv). Kommunen kan stille krav til vegetasjonsdekke.
- 1.3.4 Tomt nr 55-57 kan også bygges ut med alternativ løsning som tun. Samlet utnyttelse skal være som for hytter, men antall boenheter kan doubles. Ved utbygging som tun skal det også være 2 parkeringsplasser til hver boenhet. Det skal ved alternativ løsning som tun foretas en samlet og helhetlig utbygging av hver tunggruppe. Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500 som redegjør for en helhetlig løsning innenfor hver tunggruppe. Bygningenes innbyrdes plassering, bygningers utforming og høyde, Interne veier, parkering og uteareal skal framgå av situasjonsplanen. Det skal legges fram perspektiv eller tilsvarende som illustrerer utbyggingen innenfor hver tunggruppe. Forholdet til tilstøtende bebyggelse skal også framgå av situasjonsplan / illustrasjoner. Maksimale byggehøyder framgår av tabell T2.

- 1.3.5 Tomt nr 19-23, 30-32, 47-50 og 52-53 kan oppføres som vertikaldelte hytter med to boenheter. Til hver boenhet skal det etableres to biloppstillingsplasser. Disse skal vises på situasjonsplanen som skal ligge med byggesøknaden.
- 1.3.6 Utnyttelsesgrad (angitt som %-BYA), byggehøyde og plassering på tomten (kotehøyde) skal være i henhold til tabell T2 bakerst i disse bestemmelsene. Tillatt kotehøyde til overkant møne samt bygningenes høyde fra overkant laveste gulv til overkant møne framgår av tabell T2. Kommunen kan ved behandling av byggesøknad kreve at det foretas utstikking av høyder og kan tillate mindre høydeavvik (+/-0,5 meter) på grunnlag av innmåling for hver enkelt tomt. I %BYA inngår bygningens grunnflate, konstruksjoner og terrasser med høyde mer enn 0,5 meter over planert terreng, åpent areal og nødvendig areal avsatt til parkering. Det skal settes av plass til to biloppstillingsplasser til hver boenhet. Antall boenheter for hver tomt framgår av tabell T2. Til hver boenhet kan en biloppstillingsplass være overbygd, mens en biloppstillingsplass skal være uten overbygging. (Til hver biloppstillingsplass beregnes 20 m² BYA) 5% av BYA utenom areal avsatt til parkering skal være åpent areal.
- 1.3.7 Det er ikke tillatt med frittliggende uthus, loft eller lignende bygg på tomter for frittliggende hytter og vertikaldelte hytter. For hytter i tun kan bygningsmassen fordeles på større og mindre bygninger.
For tomt nr 14, 19, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 og 54 kan frittliggende garasje /carport tillates innenfor rammen av grad av utnyttelse for disse tomtene.
- 1.3.8 Ved opparbeidelse av tomten skal terrenget bevares mest mulig uberørt og inngrep skal gjøre skånsomt. Frittstående gjerde er ikke tillatt på eiendommene. Skigard kan tillates der dette inngår i en helhetlig plan for flere eiendommer. Skigarder skal ha en ensartet utforming i hele feltet.
- 1.3.9 Det tillates ikke leegger/skillevegger. Gjerde på terrasse må ikke være høyere enn 1,0 m. og ikke være lenger ut fra hyttevegg enn 3,0 m. Gjerde må være åpent.

1.3 Annet byggeområde, transformatoriosk.

- 1.3.1 Innenfor friluftsområde SF4 og SF 11 er det avsatt plass for trafokiosk. Trafokiosk skal plasseres lavt i terrenget. Fundamenter og sokler skal ligge under tilstøtende terreng og dekket med jord/vegetasjonsdekke. Trafokiosk skal være av villatype med forblending / fasade av trepanel. Plassering og utforming av trafokiosk skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

6. SPESIALOMRÅDER (Pbl. § 25 nr. 6).

6.1 Private veger

- 6.1.1 I planen er vist kjøreveg. Kjørevegen videreføres fra eksisterende kjøreveg på Gottestøyl. I tillegg til vegareal er vist skjæring, fylling, breddeutvidelse, samt private avkjørsler for hytter felt H1- H10.
Kjøreveg har asfaltbredde er på 4,0 m. Vegskulder: 0,25 m. Regulert vegbredde er: 4,5 m. I tillegg kommer grøft, skjæring og fyllinger.
- 6.1.2 Alle skjæringer og fyllinger samt breddeutvidelse utformes etter kommunal standard, med planering og tilsåing med stedsegnet vegetasjon.

6.2 Friluftsområder

- 6.2.1 Området skal størst mulig grad opprettholdes slik det er i dag, med tre og vegetasjon. Velforeningen for området skal godkjenne tynningshogst.

- 6.2.2 Eventuelle nødvendige anlegg for lek, idrett og løypeanlegg skal begrenses til minimale inngrep/størrelse.

6.3 Friluftsområde vannspeil

- 6.3.1 Eksisterende vannspeil opprettholdes og forsterkes. Det kan utføres tiltak for å sikre vannspeil mot uttørring. Det kan etableres terskel og legges membran for å forsterke vannspeilet. Naturpreget skal gjenopprettes ved gjennomføring av tiltak. Det kan etableres en mindre sandstrand i området.

6.4 Bevaring vegetasjon.

- 6.4.1 Store furutrær skal bevares. Det er ikke tillatt med inngrep i terreng eller på bakken nærmere enn 2 meter fra trekronas ytterkant og 7,5 meter fra stammen. Furutrær er markert med sirkel Ø15 meter og vertikal skravur for bevaring.

7. FELLES AVKJØRSEL

7.1 Felles avkjørsel

- 7.1.1 Avkjørsel er felles for tomtene som grenser inntil hver enkelt avkjørsel. Felles avkjørsler har asfaltbredde 3,0 m. Vegskulder; 0,25m. Regulert vegbredde; 3,5m.

7.2. Felles parkering

- 7.2.1 Felles parkering er felles gjesteparkering for områdene HI-H10. Det er ikke tillatt med caravanbil/campingvognparkering i området.

8. KOMBINERTE FORMÅL. Kommunalteknisk virksomhet, felles søppelbod.

- 8.1.1 Ved innkjørsel til feltet er det avsatt areal til kommunalteknisk anlegg (pumpehus for trykkforsterkning av vannforsyning) og felles søppelbod. Kommunalteknisk anlegg og felles søppelbod skal oppføres som en bygning. Bygningen kan seksjoneres.
- 8.1.2 For utforming av anlegget stilles samme krav som til hytter jfr. pkt 1.1.8 - 1.1 .14 og skal gjøres i samråd med kommunen.

Tabell T1 – Hytter / leiligheter utleie

Tomt nr	Hytte / utleie	Areal tomt	BYA beregnet	BRA	Boenheter	Areal/boenhet	Nivå f. gulv 1.etg	Høyde til møne målt fra OK golv (+/- 0,5 m)
59	Utleie	430	90	167	2	83,5	866	5,5
60	Utleie	176	90	167	2	83,5	865	5,5
61	Utleie	316	90	167	2	83,5	865	5,5
62	Utleie	464	130	250	4	62,5	866	5,5
63	Utleie	402	130	250	4	62,5	866	5,5
64	Utleie	441	130	250	4	62,5	866	5,5
65	Utleie	684	130	250	4	62,5	865,5	5,5
66	Utleie	341	110	200	2	100	860	5,5

67	Utleie	183	110	200	2	100	860	5,5
68	Utleie	208	110	200	2	100	859	5,5
69	Utleie	146	110	200	2	100	859	5,5
70	Utleie	155	110	200	2	100	859	5,5
71	Utleie	256	110	200	2	100	859	5,5
72	Utleie	277	110	200	2	100	858	5,5
73	Utleie	189	110	200	2	100	858	5,5
74	Utleie	195	110	200	2	100	858	5,5
75	Utleie	308	110	200	2	100	858	5,5
76	Utleie	314	110	200	2	100	857,5	5,5
77	Utleie	206	110	200	2	100	857,5	5,5
78	Utleie	205	110	200	2	100	857,5	5,5
79	Utleie	320	110	200	2	100	857,5	5,5
80	Utleie	304	110	200	2	100	857	5,5
81	Utleie	291	110	200	2	100	857	5,5
82	Utleie	8624	3250	8000	80	100	833,5	13,5
SUM	Utleie	15 435	5800	12 701	134			

Tabell T2 – Hytter

Tomt nr.	Hytte / utleie	Areal tomt	Mulig antall bruksenheter	Tillatt BYA i m ² (inkl parkering)	%BYA	Nivå o.k. Gulv på grunnen.	Høyde fra o.k. gulv til o.k.	Kotehøyde o.k. Møne (+/-0,5)	Merknad
1	Hytte	336	1	120	36 %	834,5	6,0	840,5	Tun
2	Hytte	252	1	120	48 %	834,5	6,0	840,5	Tun
3	Hytte	252	1	120	48 %	834,5	6,0	840,5	Tun
4	Hytte	574	1	120	21 %	834,5	6,0	840,5	Tun
5	Hytte	508	1	120	24 %	834,5	6,0	840,5	Tun
6	Hytte	371	1	120	32 %	834,5	6,0	840,5	Tun
7	Hytte	295	1	120	41 %	835,5	6,0	841,5	Tun
8	Hytte	378	1	120	32 %	835,5	6,0	841,5	Tun
9	Hytte	437	1	120	27 %	835,5	6,0	841,5	Tun
10	Hytte	439	1	120	27 %	835,5	6,0	841,5	Tun
11	Hytte	951	2	240	25 %	844,0	5,5	849,5	Mulig tun
12	Hytte	753	2	240	32 %	844,0	5,5	849,5	Mulig tun
13	Hytte	1088	2	240	22 %	843,0	5,5	849,0	Mulig tun
14	Hytte	912	1	170	19 %	842,5	7,0	849,5	Sokkeletasje
15	Hytte	862	2	230	27 %	850,5	5,5	856,0	Mulig tun
16	Hytte	760	2	230	30 %	854,0	5,5	859,5	Mulig tun
17	Hytte	1014	2	230	23 %	850,0	5,5	855,5	Mulig tun

18	Hytte	839	2	230	27 %	853,0	5,5	858,5	Mulig tun
19	Hytte	950	2	230	24 %	850,5	5,5	856,0	Vertikaldelt
20	Hytte	1439	2	220	15 %	847,0	7,0	854,0	Vertikaldelt/sokkelet asje
21	Hytte	621	2	220	35 %	856,0	5,5	861,5	Vertikaldelt
22	Hytte	711	2	220	31 %	857,0	5,5	862,5	Vertikaldelt
23	Hytte	1177	2	220	19 %	857,0	7,0	864,0	Vertikaldelt/sokkelet asje
24	Hytte	994	1	200	20 %	861,0	5,5	866,5	
25	Hytte	888	1	170	19 %	859,5	7,0	866,5	Sokkeletasje tillatt
26	Hytte	1166	1	200	17 %	863,5	5,5	869,0	
27	Hytte	950	1	200	21 %	864,5	7,0	870,0	
28	Hytte	615	1	150	24 %	856,5	7,0	863,5	Sokkeletasje tillatt
29	Hytte	847	1	170	20 %	858,0	5,5	863,5	
30	Hytte	687	2	190	28 %	857,5	7,0	865,0	Vertikaldelt/sokkelet asje
31	Hytte	898	2	190	21 %	857,5	7,0	864,5	Vertikaldelt/sokkelet asje
32	Hytte	839	2	210	25 %	863,5	5,5	869,0	Vertikaldelt
33	Hytte	956	1	170	18 %	869,5	5,5	875,0	
34a	Hytte	473	1	120	25 %	871,5	5,5	877,0	
34b	Hytte	695	1	120	17 %	871,5	5,5	877,0	
35a	Hytte	561	1	150	26 %	870,0	5,5	875,5	
35b	Hytte	416	1	150	36 %	870,0	5,5	875,5	
35c	Hytte	867	1	150	17 %	869,5	5,5	875,0	
35d	Hytte	677	1	150	22 %	869,5	5,5	875,0	
36	Hytte	908	1	190	21 %	870,0	5,5	875,5	
36a	Hytte	874	1	170	19 %	870,0	5,5	875,5	
37	Hytte	930	1	190	20 %	866,5	5,5	872,0	
38	Hytte	904	1	250	21 %	865,5	5,5	871,0	
39	Hytte	1214	1	250	21 %	863,5	5,5	869,0	
40	Hytte	359	1	140	39 %	861,5	6,0	867,5	
41	Hytte	261	1	140	54 %	861,5	6,0	867,5	
42	Hytte	384	1	120	31 %	855,5	7,0	866,0	Sokkeletasje tillatt
43	Hytte	450	1	120	27 %	855,5	7,0	862,5	Sokkeletasje tillatt
44	Hytte	240	1	120	50 %	855,5	7,0	862,5	Sokkeletasje tillatt
45	Hytte	267	1	120	45 %	855,5	7,0	862,5	Sokkeletasje tillatt
46	Hytte	406	1	120	30 %	855,5	7,0	863,0	Sokkeletasje tillatt
47	Hytte	660	2	180	27 %	870,0	7,0	877,5	Vertikaldelt/sokkelet asje
48	Hytte	667	2	180	27 %	870,0	7,0	877,5	Vertikaldelt/sokkelet asje
49	Hytte	592	2	210	35 %	871,0	5,5	876,5	Vertikaldelt
50	Hytte	582	2	210	36 %	871,0	5,5	876,5	Vertikaldelt
51	Hytte	577	1	150	26 %	867,0	7,0	874,0	Sokkeletasje tillatt

52	Hytte	589	2	180	31 %	866,0	7,0	873,0	Vertikaldelt/sokkeletasje
53	Hytte	529	2	180	34 %	865,0	7,0	872,0	Vertikaldelt/sokkeletasje
54	Hytte	782	1	160	20 %	865,0	7,0	872,0	Sokkeletasje tillatt
55	Hytte	1140	2	240	21 %	871,0	5,5	876,0	Mulig tun
56	Hytte	1758	2	260	15 %	870,0	5,5	876,0	Mulig tun
57	Hytte	1543	2	240	16 %	867,0	5,5	872,5	Mulig tun
58	Hytte	1606	1	200	12 %	864,5	5,5	870,0	

Bykle:

Dato:.....

- Revidert iht godkjenningsvedtak i planutval 19.09.05
- Revidert iht endringsvedtak i planutvalet den 19.04.2006
- Revidert iht mindre vesentlig endring i planutval den 11.12.2006
- Revidert iht. vedtak i planutval 26.04.2007
- Revidert iht vedtak kom.styret 02.07.07
- Revidert iht mindre endring i planutval den 04.02.2014
- Revidert iht mindre endring i planutval den 14.02.2022



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



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

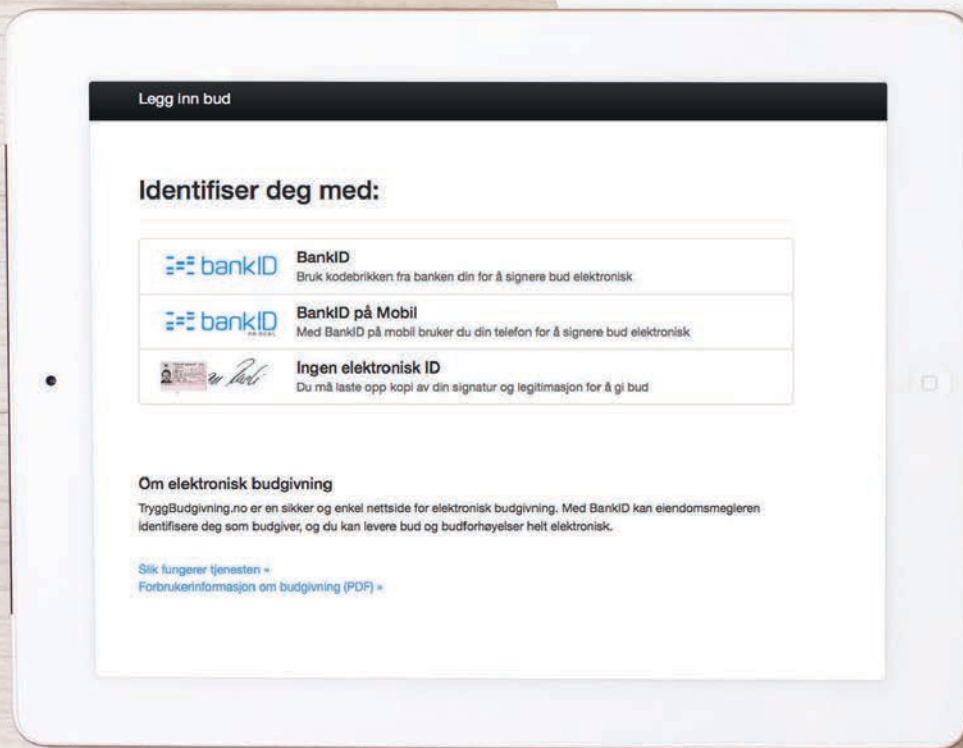
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

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

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur_____
Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Svenn Erik Kvannes

T: 926 37 843

sek@exbo.no

Følg oss på 