

HOVDEN

GÅTTSTØYLSTUBBEN 12, 4755 HOVDEN I SETESDAL

Meget flott nyere hytte rett ved alpin anlegget - Ski inn/ski ut - Garajse - Solrikt!



Prisantydning: 6 950 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Meget flott hytte med flott utsikt mot fjellene i vest - Hytten ligger solrikt til.

Hytte med beliggenhet i umiddelbar nærhet til Sørlandets største alpint anlegg, samt at langrennsløypene går like forbi eiendommen, hvor en kan knytte seg til Hovdens løypenett.

Kort gåtur til Hovden sentrum med restauranter, butikker, badeland, skøytebane mm.

Tomt i etablert område for fritidsboliger. Biloppstillingsplass er asfaltert. Resterende område opparbeidet med grus, plen, terrasse.

Adresse	Gåttstøylstubben 12
Prisantydning	6 950 000,- + omk.
Omkostning	189 585,-
Totalpris	7 139 585,-
BRA-i/BRA Total	160/177 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2018
Tomt	299.2 kvm
Soverom	5

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



4 Salgsoppgave

22 Plantegning

39 Egenerklæring

57 Boligkjøperforsikring

59 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: 160 kvm

BRA - e: 17 kvm

BRA totalt: 177 kvm

Bruksareal fordelt på etasje_br_

Kjeller

BRA-i: 79 kvm.

1. etasje

BRA-i: 81 kvm.

BRA-e: 17 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

299.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomt i etablert område for fritidsboliger.

Biloppstillingsplass er asfaltert. Resterende område opparbeidet med grus, plen, terrasse.

Nabo i Gåttstøylstubben 10 disponerer området mellom garasjene.

Adkomst

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

Selger

Bernt Magne Omdal

Innhold

Kjeller:

Gang, vindfang, kjellerstue, badstue, 4 stk. soverom.

1. etasje:

Stue/kjøkken, gang, badstue, soverom

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, under

forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Garasje og oppstillingsplass ved hytten.

Diverse

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

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

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

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektrisk og vedfyring

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

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

Info strømforbruk

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

eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 950 000

Kommunale avgifter

Kr 14 100

Kommunale avgifter år 2025

Info kommunale avgifter

Gebyr Fakturert beløp i 2025

Avløp 5 820,50 kr

Feiing 455,04 kr

Renovasjon 3 241,80 kr

Vann 4 582,96 kr

Sum 14 100,30 kr

stipulert 2026 - 13.667,-

Formuesverdi primær

Kr 646 875

Formuesverdi primær år 2024

Årlig velavgift

Kr 7 000

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 1419 i Bykle kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

05.10.2012 - Dokumentnr: 828092 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4222 Gnr:2 Bnr:699

01.01.2020 - Dokumentnr: 500477 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0941 Gnr:2 Bnr:1419

22.09.2020 - Dokumentnr: 3061577 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4222 Gnr:2 Bnr:1418

Bestemmelse om adkomst til stoppekran

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.06.2018

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk. Privat vei

Regulerings og arealplaner

Id 200711

Navn Del av Gåttestøyl

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.02.2010

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/918/>

Signert_f%c3%b8resegn_%20ny_endring.pdf

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

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

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I

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

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
173 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

175 385,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))
189 585,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

7 125 385,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

7 139 585,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 189 585

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til

[[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

02.02.2026



















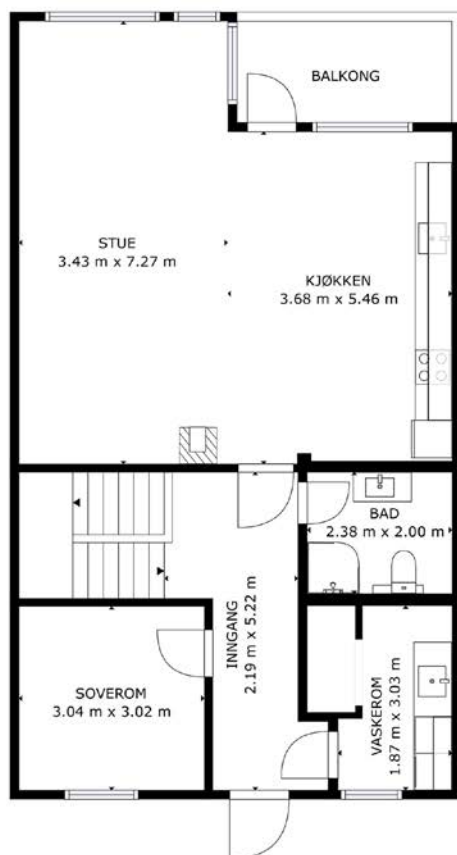








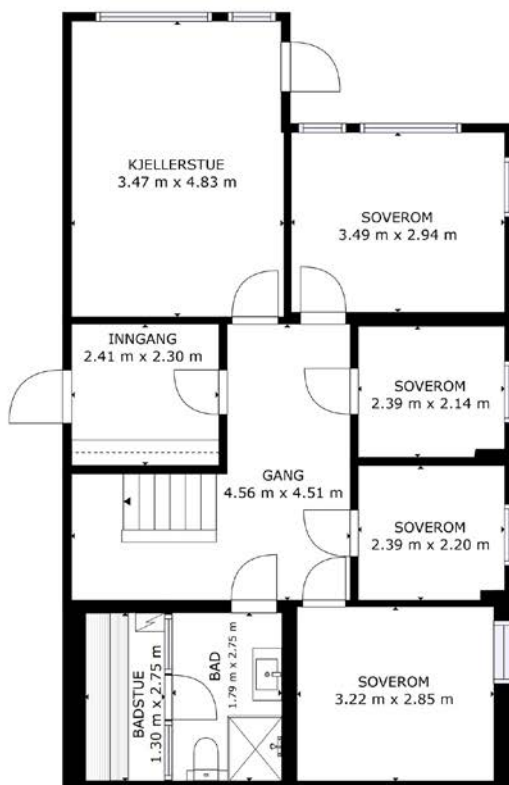




exbo

Svann-Erik Kvannes
Mægler
Mobil: 926 37 843
E-post: sek@exbo.no

Plantegningen er ikke målt og noe avvik kan forekomme. Mæglerseier tar ikke ansvar for evt. feil.



exbo

Svann-Erik Kvannes
Mægler
Mobil: 926 37 843
E-post: sek@exbo.no

Plantegningen er ikke målt og noe avvik kan forekomme. Mæglerseier tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

EIERSKIFTERAPPORT

Gottstøylstubben 12, 4755 Hovden i Setesdal



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
16	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
3	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
2	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2, Bnr: 1419
Hjemmelshaver:	Bernt Magne Omdal
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	299 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Planid: 200711
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst
Forsikringsforhold:	Gjensidige forsikring
Ligningsverdi:	Ikke opplyst
Byggeår:	2017

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

18.01.2026

Det var snø på yttertak, terreng og terrasse ved befaring, og derfor ikke mulig å utføre fullgod vurdering av bygningsdelene.

Forutsetninger:

Takstmann har ikke entret yttertaket, dette etter riskovurdering av egen sikkerhet. Det forelå ikke lift eller stillas ved befaring, og sikkert arbeid i høyden er vurdert ikke tilfredsstillende og derfor er ikke yttertaket vurdert fra mer enn bakkenivå.

Oppdragsgiver:

Bernt Magne Omdal

Tilstede under befaringen:

Takstmann

Fuktmåler benyttet:

Protimeter Surveymaster POL 5365

OM TOMTEN:

Tomt i etablert område for fritidsboliger. Biloppstillingsplass er asfaltert. Resterende område opparbeidet med grus, plen, terrasse.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig ført over to etasjer, inkludert kjeller delvis nedsenket i terrenget.

Primærkonstruksjon i betong, bindingsverk og sperretak.

Utvendig stående trekledning, falset glattkant. Yttertak tekket med sveiset membran, platon, torv.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Pen og innholdsrik fritidsbolig. Boligen med god standard og godt vedlikehold.

Eiendommen med beliggenhet i umiddelbar nærhet til Sørlandets største alpint anlegg, samt at langrennsløypene går like forbi eiendommen, hvor en kan knytte seg til Hovdens løypenett.

Kort gåtur til Hovden sentrum med restauranter, butikker, badeland, skøytebane mm.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Egenerklæring, matrikkel og kartverket.

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

Gulv:

Parkett, flis.

Vegger:

Panel, flis, glass.

Tak:

Panel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Mindre, normale, knirk i gulv kan forekomme.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eier vurderer å selge boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke vesentlige endringer etter byggeår.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	79			
1. etasje	81			12
SUM BYGNING	160			12
SUM BRA	160			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje - garasje		17		
SUM BYGNING		17		
SUM BRA	17			

BRA-i:

Kjeller:

Gang, vindfang, kjellerstue, badrom, badstue, 4 stk. soverom.

1. etasje:

Stue/kjøkken, gang, badrom, soverom.

BRA-e:

Vaskerom i 1.etg.

Frittstående garasje.

MERKNADER OM AREAL:**GARASJE / UTHUS:**

Eier opplyser om at det kommer inn litt vann i front av garasjedekket ved port ved snø/issmelting.

EIERSKIFTERAPPORT™

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Preben Nilsen

22/01/2026

Preben Nilsen

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Det er ukjent byggegrunn. Antatt tilfylte og stedlige masser.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Fall var ok ved forrige befaring i 2023. Nå er det snødekt og ikke mulig å inspisere.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Denne bygningsdelen er stort sett i orden. Bordkledning ført på vegger.

Merknader: Normalt vedlikehold må påregnes, som f.eks. beising/maling.

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden. Trerammer med isolergalss.

Merknader:

4. Tak**TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden. Torvtak

Merknader: Yttertak ble funnet ok ved befaring i 2023, nå er det snødekt, samt at takstmann ikke entrer yttertaket som følge av vurdering av HMS.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2017

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Ikke kontrollert beslag pipe på nært hold, dette pga. sikkert arbeid og vurdering iht. HMS.

5. Loft**TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: De deler som er dekket av snø er ikke inspisert. Bygningsdelen var ok i 2023.

7. Våtrom**7.1 Baderom kjeller****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Feil eller mangel

Merknader: Flislagt vegg og panel himling.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden. Flis på gulv.

Merknader: Det er fall på gulv mot sluk, men ved vannsøl på gulv så kan det forekomme at det ligger igjen restvann. Dette må svabres til sluk eller tørkes opp med håndklede. Dette for å unngå sklisikader.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Boret hull i tilstøtende rom, ingen avvik avdekket. Søkt med indikator, ingen avvik registrert.

7.2 Baderom 1.etasje**TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Flis og panel.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Feil eller mangel

Merknader: Fall på gulv mot sluk, men det vil kunne forekomme at overskuddsvann blir liggende igjen på gulvet ved vannsøl. Vann må eventuelt svabres til sluk, eller tørkes opp med håndklede. Dette for å unngå sklisikader.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Boret hull i tilstøtende vegg, ingen avvik registrert. Søkt med fuktindikator, ingen avvik registrert.

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

Vanninstallasjonen er fra 2017
Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Kjøkken med slette fronter, og laminert benkeplate. Ovn, kokeplate, oppvaskmaskin.

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****TG 1** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fukt skjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Primært panel på vegger.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Parkett og flis på gulv.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Boret hull vegg mot terreng, ikke registrert avvik.

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Feil eller mangel

Merknader: Kontrollere drenering i fordelerskap.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017
Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Kontroll trykk, dette da det er fuktmerker under trykkventil. 200 liter.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

EIERSKIFTERAPPORT™

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Vedovn og elektrisk oppvarming.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2017

Det var sist inspisert i 2023

Det var rengjort i 2023

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Det bemerkes at det ikke er målt luftgjennomstrømning på anlegget, dette må fagperson evt. kontrollere.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2017

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Det bemerkes spesielt at takstmann ikke er fagmann, og at det i alle tilfeller anbefales at fagperson undersøker el-anlegget. F.eks. det lokale el-tilsynet.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke registrert avvik i brannskiller mellom enheter, men hvor det presiseres at takstmann ikke utfører destruktive inngripen i konstruksjonen for å kontrollere.
 Da tegninger ikke foreligger før besiktigelse, så er det ikke mulig å vurdere lovlighet. Med tanke på byggeår, så foreligger det med stor sannsynlighet tegninger som samsvarer, men ikke mulig å vurdere.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Drenering i fordelerskap, hvor topp av drenering er høyere enn skapdør.
 Kontrollere vanntrykk, merker under trykkventil kan tyde på at den slipper ut litt trykk av bereder.
 Sprekker i fuger mellom flis på innebygget sistene på badet i kjeller. Ikke målt fukt, trolig sprekk pga. svakehet mellom gjæret fliser.
 Ikke drensspalte under innebygget sistene til wc. Uvisst type sistene, kan være godkjent. Samsvarserklæring må eventuelt fremskaffes.
 Stoppekran er opplyst at er montert på naboens eiendom, men hvor det er tinglyst adkomst.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

7.1.1	Baderom kjeller Overflate vegger og himling
	Sprekk/riss/bom flis på innebygget sistene. Ikke målbar fukt. Sprekker trolig i fuger mellom gjæret fliser, hvilket kan forkomme da det er svakeste punkt i konstruksjonen. Videre undersøkelser må eventuelt utføres, dette da det kan ha andre uvisse utspring.
7.2.2	Baderom 1.etasje Overflate gulv
	Bom innerste flis mot vegg. Ikke avdekket avvik vedr. fukt. Må holdes under oppsyn, for å se om det er negativ utvikling og at sluk til slutt løsner.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Innebygget sistener uten dokumentasjon. Må se om kan ligge i boligmappe, digitalt. Innebygget sistener uten drensspalte. Må sjekke samsvar/boligmappe for å avdekke type. Ikke inspeksjonsmulighet i sistene. Må eventuelt vurderes å montere., dette for lettere å kunne reparere sistene og sjekke evt. lekkasje. Drenshull og hvor vannet ledes må kontrolleres ytterligere, kan være på vegg bak andre innredninger/installasjoner, men ikke funnet av takstmann. Konsekvens kan være at lekkasje i fordelerskap ikke ledes til sluk. Bom/riss i fug/flis ved innebygget sistene kjeller

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Document reference: 1001260004

Meglerfirma

EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.

1001260004

Selger 1 navn

Bernt Magne Omdal

Gateadresse

Gåttstøylstubben 12

Poststed

HOVDEN I SETESDAL

Postnr

4755

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

gjensidige

Polise/avtalenr.

75687303

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

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

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

Nei

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

Beskrivelse

Stoppekran står på naboenseiendom. Tinglyst rett til tilgang.

Tilleggskommentar

Selger har ikke brukt hytten de to siste år da den har vært utleid og har således ikke inngående kjennskap til eventuelle feil som har oppstått i perioden.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1001260004

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
bernt omdal	9c7ac43ae37e33749809e f096137ff7ba5887bca	13.01.2026 09:40:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260004

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



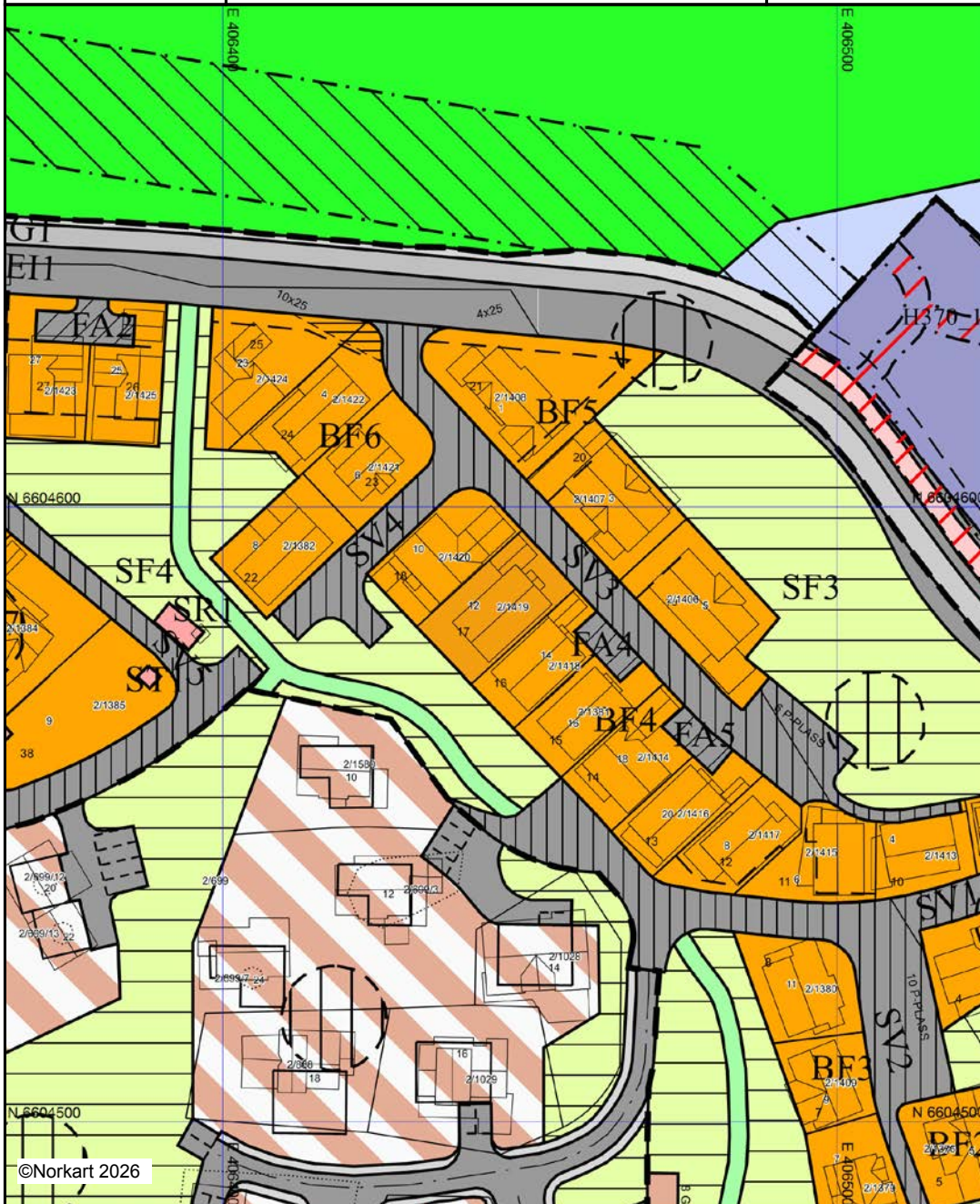
Bykle kommune

Reguleringsplankart

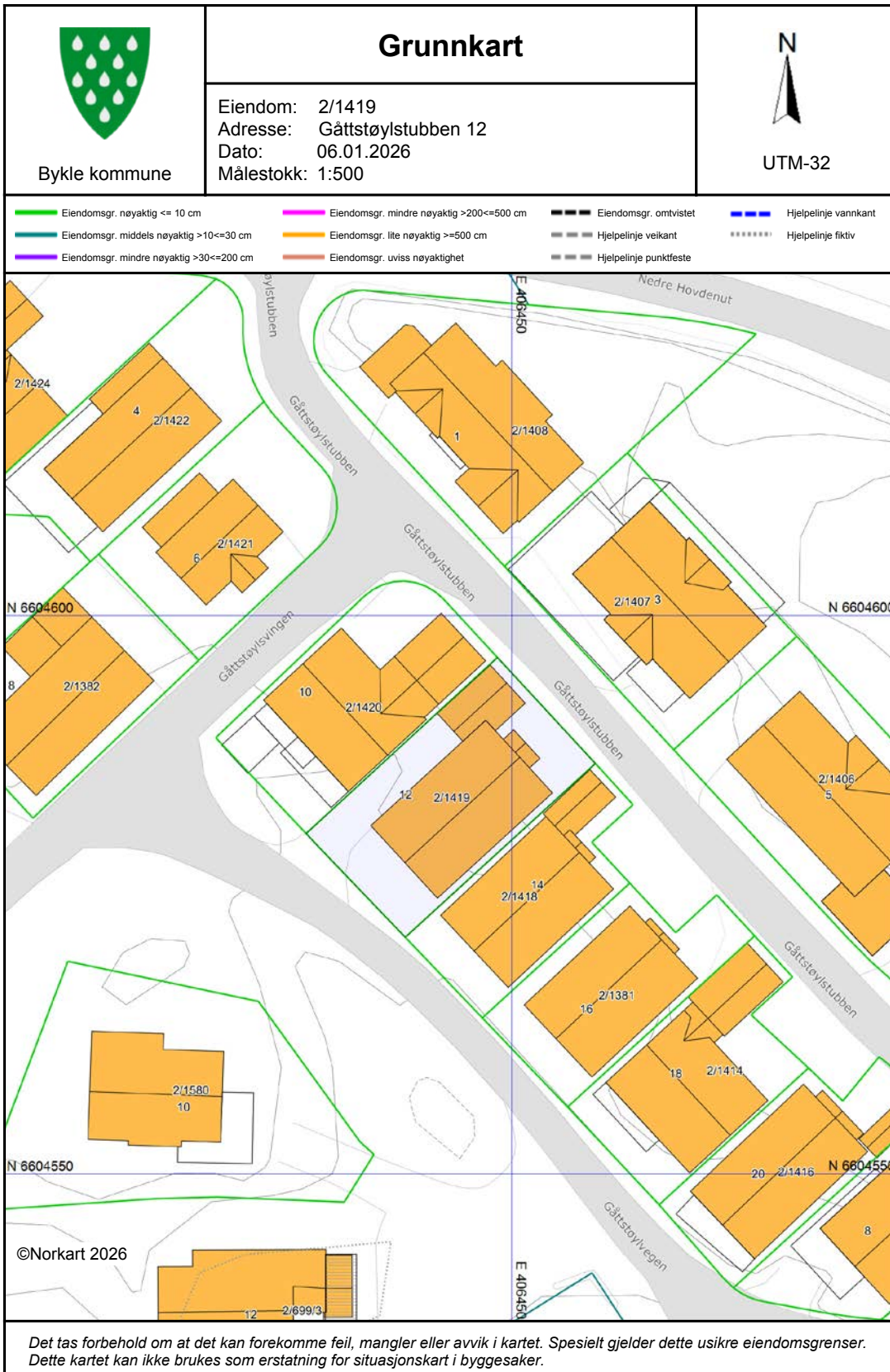
Eiendom: 2/1419
Adresse: Gåttstøylstubben 12
Dato: 06.01.2026
Målestokk: 1:1000



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.





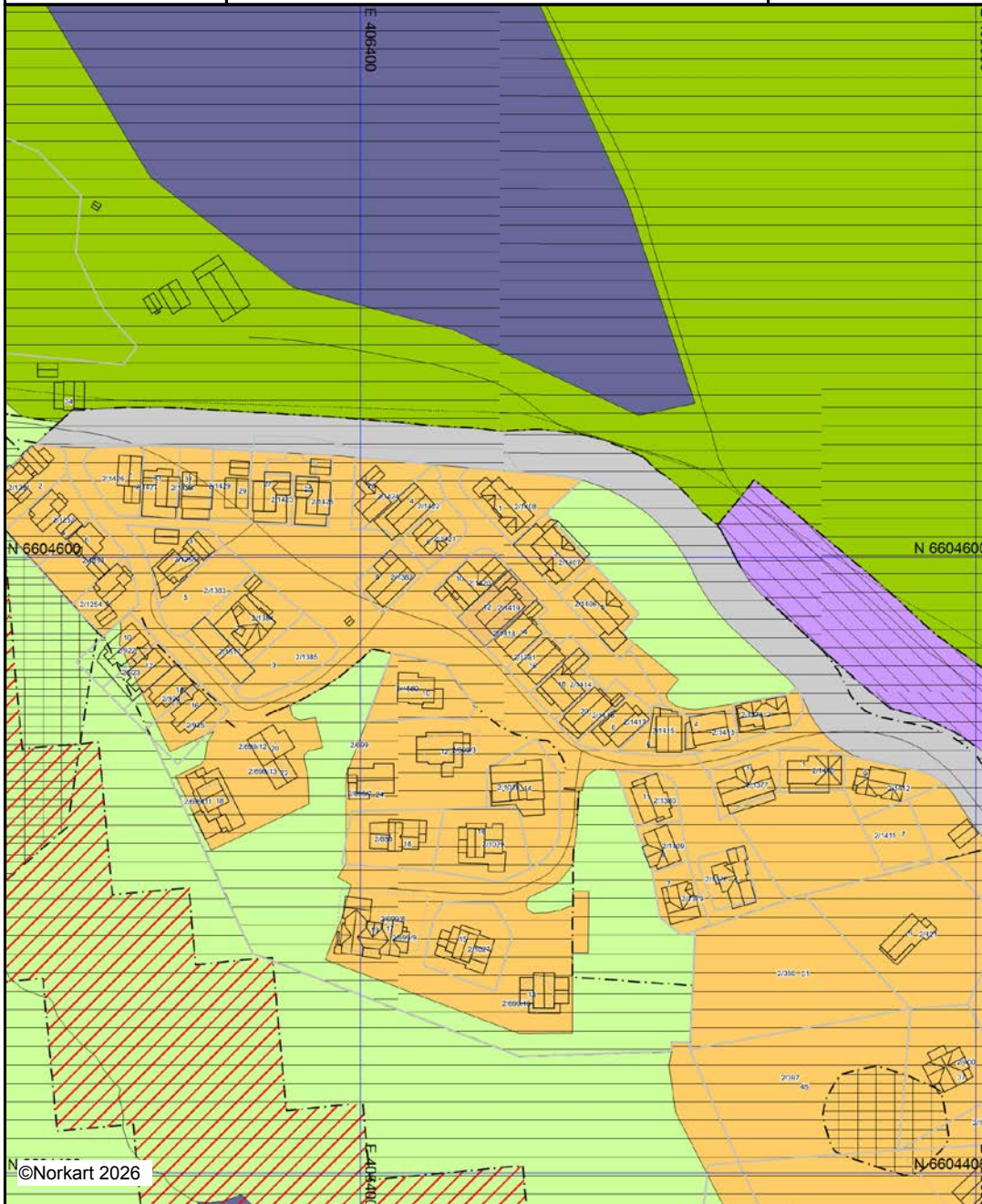
Bykle kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/1419
Adresse: Gåttstøylstubben 12
Dato: 06.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GÅTTSTØYL, HOVDEN, BYKLE KOMMUNE.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planen er delt inn i følgende formål:

BYGGEOMRÅDER.

- Områder for fritidsbebyggelse BF 1 – BF 9
- Annet bryggeområde, BG 1

TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)

- Kjøreveg, Veg 1
- Gang/sykkelveg, OG 1
- Annen veggrunn

SPESIALOMRÅDER

- Privat veg, SV 1 – SV 5
- Privat parkering SP 1
- Friluftsområde (på land) SF 1 – SF 4
- Område for anlegg og drift av kommunaltekniske virksomhet
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av anlegg (Automatisk freda kulturminne)

FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel FA 2, FA 2, FA 4, FA 5 og FA 6

§ 1 FELLES BESTEMMELSER

1.1 Situasjonsplan

I forbindelse med byggemelding skal det framlegges situasjonsplan med utomhusplan i målestokk 1:500, som viser hvordan tomten skal utnyttes. På kartet skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, boder, adkomst, etc. Terrengmessig behandling og høydeangivelser skal også fremgå av situasjonsplanene. Formatet på byggekroppen inntegnet på plankartet til reguleringsplanen er kun retningsgivende for byggene.

1.2 Antall boenheter og utforming

Hver tomt i planområdet kan bebygges med kun en boenhet. Innenfor tomtegrensa/byggegrensa kan boenheten deles opp i flere byggekropper. Bebyggelsen på inntilliggende tomter kan sammenkjedes, men fortsatt ha status som selvstendige tomter, med egne gnr./ bnr.

1.3 Parkering

Til hver fritidsbolig i planområdene skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser. Parkeringsplasser skal være på egen tomt, eller på privat parkeringsplass, og skal være opparbeidet før bygging starter. Private parkeringsplasser som ikke ligger på tomten skal ferdigstilles sammen med grunnarbeid for hytten, det samme gjelder utearealer til hver hytte.

1.4 Estetikk

All bebyggelse i planområdet skal tilpasses stedlig, tradisjonell, byggeskikk. Dette gjelder utseende, volumer, høyder, materialbruk, fargebruk, oppdeling av bygg, terrengplassering og kombinasjoner av bygg.

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges ved oversikt over utvendig fargesetting av de forskjellige byggene. Farger som tillates brukt: den overveiende delen av bebyggelsen skal være sorttjæret, med ekte tretjære. På «panelte» hus, kan imidlertid de tradisjonelle fargene rød og mørk oker benyttes.

Bygg utført som vinkelbygg, eller med framskutte veggpartier kan ha vinklede takløsninger. Innredede kvister og arker på loft er ikke tillatt. Alle tak skal tekkes med torv, og ha en takvinkel på 25 – 30 grader. Alle piper over tak skal natursteinsforblendes (ikke skiferheller). Terrengforstøtninger skal utføres som natursteinmurer. Terrasser på terreng skal ha overflater av stein- jordmaterialer. Trematerialer som gulv, tillates kun som trammer under takoverbygg.

1.5 Plassering og brannsikring

Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene der disse er plassert på plankartet. Der avstandsbestemmelser mellom bygninger fravikes eller det ikke er vist byggegrense i plankartet, skal branntekniske forhold dokumenteres i byggesaken. På plankartet er det vist hvilke bygg som plikter å holde brannveggen. Der hvor eiendommer er sammenbygget, er dette et delt ansvar.

1.6 Lekearealer og opparbeidelse av friområder og friluftsområder

Lekeområder for barn skal opparbeides i området SF 4, etter egen plan. Arbeidene skal ferdigstilles senest innen halvparten av tomtene er gitt byggetillatelse. Friluftsområdene SF2 og SF4, samt friområde Turvei gjennom disse områdene skal ferdigstilles samtidig med at trafikken gjennom området flyttes til vei 1. Turveien skal legges så skånsomt som mulig i terrenget.

1.7 Veger

Eksisterende veisystem gjennom planområdet kan ikke stenges, før Vei 1 er opparbeidet, og åpen for allmenn ferdsel. Dette skal senest skje før det gis bruksløyve på hyttene.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Felles bestemmelser

BYA beregnes som beskrevet i NS 3940. Biloppstillingsplasser teller med i beregning av BYA, dersom de ligger innenfor tomtegrensen. På hver tomt tillates hytte med max 120m² BYA. Garasje tillates oppført med maks 25 m² BYA. Areal på parkering i det fri er 18 m² BYA per parkeringsplass. Garasje er kun tillat på tomter der parkering løses på egen tomt. Maks mønehøyde 3,5 meter garasje.

Mønehøyde, målt fra overkant golv (laveste golv) til topp møne, skal max, være 7,0 meter. Kotehøyder for plassering av bygg er oppgitt nedenfor i denne bestemmelse. Snitt B – B (tomtene 9 og 4), Snitt C-C (tomtene 5 og 6) og snitt D-D (tomt 37) av 03.07.07, samt følgende beskrivelse: Private parkeringsplasser på egen tomt, og utearealer i umiddelbar tilknytning til atkomstvei, skal i det vesentlige ligge i vei høyde. Ferdig gulv i den etg. Som henvender seg til dette utearealet, kan ligge 50 cm høyere, dersom det er et etasjeskille med bjelkelag og 30 cm, dersom det er et gulv på grunn.

2.2 Områder for fritidsbebyggelse, BF 1 – BF 9

2.3 Området BF1 inneholder tomt nr. 1 til og med nr. 4, og kan bebygges med 1 stk. fritidsbolig pr. tomt i 1 etg, med underetg, uten innredet loft. Tomtene 1 og 2 har adkomst fra parkeringsplass SP 1.

- Tomt 1. Høyde laveste gulv hytte ct. 822,5 +/- 0,5m. bod 823 +/- 0,5
- Tomt 2. Høyde laveste gulv hytte ct. 824,0 +/- 0,5m. bod 825 +/- 0,5
- Tomt 3. Høyde laveste gulv hytte ct. 825,5 +/- 0,5m. bod 825,5 +/- 0,5
- Tomt 4. Høyde laveste gulv hytte/ bod 827,5 +/- 0,5

2.4 Området BF2 inneholder tomt nr. 5, og kan bebygges med 1 stk. fritidsbolig. Bygget kan oppføres i 1. etg med underetg. Uten innredet loft.

- Tomt 5. Høyde laveste gulv hytte/bod ct. 827,5 +/- 0,5.

2.5 Området BF3. inneholder tomtene nr. 6 til og med nr. 8, og kan bebygges med 1 stk. fritidsbolig på hver tomt. Byggene kan oppføres i 1. etg. med underetg. uten innredet loft.

- Tomt 6. Høyde laveste gulv hytte ct. 822,0 +/- 0,5m. bod 824,3 +/- 0,5
- Tomt 7. Høyde laveste gulv hytte ct. 823,5 +/- 0,5m. bod 825,7 +/- 0,5
- Tomt 8. Høyde laveste gulv hytte ct. 824,5 +/- 0,5 m. bod 826,7 +/- 0,5

2.6 Området BF4 inneholder tomtene nr. 9 til og med nr. 18 og kan bebygges med 1 stk. fritidsbolig på hver tomt. Byggene kan oppføres i 1 etg. med underetg., uten innredet loft.

- Tomt 9. Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 828,6 +/- 0,5
- Tomt 10. Høyde laveste gulv hytte ct. 828,1 +/- 0,5m. bod 831,0 +/- 0,5
- Tomt 11. Høyde laveste gulv hytte ct. 828,1 +/- 0,5 m, bod 830,5 +/- 0,5m.
- Tomt 12. Høyde laveste gulv hytte ct. 828,0 +/- 0,5 m, bod 830.3 +/- 0,5m.

- Tomt 13. Høyde laveste gulv hytte ct. 828,0 +/- 0,5 m, bod 830.3 +/- 0,5m.
- Tomt 14. Høyde laveste gulv hytte ct. 828,0 +/- 0,5 m, bod 830.3 +/- 0,5m.
- Tomt 15. Høyde laveste gulv hytte ct. 828,0 +/- 0,5 m, bod 830.3 +/- 0,5m.
- Tomt 16. Høyde laveste gulv hytte ct. 828,0 +/- 0,5 m, bod 830.3 +/- 0,5m.
- Tomt 17. Høyde laveste gulv hytte ct. 828,3 +/- 0,5 m, bod 830.3 +/- 0,5m.
- Tomt 18. Høyde laveste gulv hytte ct. 828,3 +/- 0,5 m, bod 830.3 +/- 0,5m.

2.7 Området BF5 inneholder tomtene nr. 19 til og med nr. 21. Tomtene kan bebygges med 1 stk. fritidsbolig på hver tomt. Byggene kan oppføres i 1 etg. med underetg, uten innredet loft.

- **Tomt 19.** Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 830,8 +/- 0,5 m.
- **Tomt 20.** Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 830,8 +/- 0,5 m.
- **Tomt 21.** Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 830,8 +/- 0,5 m.

2.8. Området BF6 inneholder tomtene nr.22 til og med 25. Tomtene kan bebygges med 1 stk. fritidsbolig på hver tomt. Byggene på tomtene kan oppføres i 2 etg., uten innredet loft.

- **Tomt 22.** Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 829,3 +/- 0,5 m.
- **Tomt 23.** Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 830,5 +/- 0,5 m.
- **Tomt 24.** Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 830,3 +/- 0,5 m.
- **Tomt 25.** Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 830,3 +/- 0,5 m.

2.9. Området BF9 inneholder tomtene nr.26 til og med 30. Tomtene kan bebygges med 1 stk. fritidsbolig på hver tomt. Byggene på tomtene kan oppføres i 2 etg., uten innredet loft.

- **Tomt 26.** Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 830,3 +/- 0,5 m.
- **Tomt 27.** Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 830,3 +/- 0,5 m.
- **Tomt 28.** Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 830,3 +/- 0,5 m.
- **Tomt 29.** Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 830,3 +/- 0,5 m.
- **Tomt 30.** Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 830,3 +/- 0,5 m.

2.10. Området BF8 inneholder tomtene nr.31 til og med 34. Tomtene kan bebygges med 1 stk. fritidsbolig på hver tomt. Byggene på tomtene kan oppføres i 2 etg., uten innredet loft.

- **Tomt 31.** Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 830,3 +/- 0,5 m.
- **Tomt 32.** Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 830,3 +/- 0,5 m.
- **Tomt 33.** Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 830,3 +/- 0,5 m.
- **Tomt 34.** Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 830,3 +/- 0,5 m.

2.11. Området BF 7 inneholder tomtene nr.35 til og med 38. Tomtene kan bebygges med 1 stk. fritidsbolig på hver tomt. Byggene på tomtene nr. 35, 36 og 37 kan oppføres i 2 etg., uten innredet loft. Tomt 38 kan oppføres med 1 etg. med underetg, uten innredet loft. Trafo ST 1, kan inkorporeres i bod på tomt 38.

§ **Tomt 35.** Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 830,5 +/- 0,5 m.

§ **Tomt 36.** Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 831 +/- 0,5 m.

§ **Tomt 37.** Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 831 +/- 0,5 m.

§ **Tomt 38.** Høyde laveste gulv hytte/ bod ct. 828,5 +/- 0,5 m.

2.13 Annet byggeområde BG 2

4 fritidsboliger, beliggende vis a vis de 8 garasjetomtene ved vei SV 5, har forkjøpsrett til 2 stk. garasjer hver, på nærmere gitte betingelser. Garasjene må bygges ut samlet, utformes med flate betongtak, med brannklasse A 120. Garasjetaket dimensjoneres for bruk og skal disponeres av tomt nr. 37.

§3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjørevei, Vei 1.

Vei 1, skal betjene planområdet og områdene som har tilkomst gjennom området. Utover dette skal veien fange opp trafikk til planlagt bebyggelse syd og vest for planområdet.

3.2. Gang/sykkelveg, OG 1.

Gang/sykkelveg OG 1, skal primært betjene gangtrafikken til eksisterende, og framtidig bebyggelse syd, vest og øst for planområdet.

3.3. Annen veggrunn

For å unngå sjenerende skjæringer og fyllinger langs VEI 1 og OG 1, kan det benyttes forstøtninger av store naturstein, i kombinasjon med jordsatte, og tilsådde skråninger.

§ 4 FRIOMRÅDER.

4.1 Turvei.

Turveien gjennom planområdet er en nødvendig videreførelse av turvei/ skiløype, som kommer fra langrennsarenaen, via Lykkestadområdet, for å komme helt fram til alpinsenteret. Turveien skal legges så skånsomt som mulig, i forhold til terreng og vegetasjon og skal være ferdig opparbeid .

§5 SPESIALOMRÅDER

5.1. Privat vei. SV 1- SV 5.

De private veiene er felles for bebyggelsen i planområdet, samt eksisterende bebyggelse etter tidligere plan.

De 10 parkeringsplassene i SV 2 skal fordeles med 2 plasser til hver av tomtene 4, 5, 6, 7 og 8.

De 6 parkeringsplassene i SV 3 skal fordeles med 2 plasser til hver av tomtene 9, 10 og 11.

Veiene er åpne for allmenn ferdsel.

5.2 Privat parkering SP 1.

De 10 parkeringsplassene i SP 1 skal fordeles med 2 plasser til hver av tomtene 1 og 2. De øvrige plassene er felles gjesteparkering til tomtene i planområdet.

5.3 Frisiktsoner ved vei.

Frisiktsoner for veier sikres som vist på plankartet. Området skal holdes fritt forvegetasjon og tiltake i høyde 0,5 m over vegbane.

5.4. Friluftsområde (på land), SF 1 – SF 4.

Områdene er til allmenn avbenyttelse. Områdene skal beholdes mest mulig uberørt, bortsett fra i området SF4, hvor det skal opparbeides lekeplasser for barn. Sti/ løype i SF 2 og SF4, skal legges så skånsomt som mulig.

Kun tiltak som gagnar formålene tillates oppført i området.

5.5 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, SR 1, ST 1.

Renovasjon SR 1. Området skal benyttes til søppelbod for fritidsboligene i planområdet, samt eksisterende hytter etter Bebyggelsesplan av 10.06.97, for Gåttstøyl. Bod skal være ferdigstilt før første hytte tas i bruk.

Område for trafo ST 1. Arealet er avsatt til eksisterende trafo. Trafoen kan bygges sammen med bod på tomt 39, etter retningslinjer fra kraftverket.

5.4 Bevaring av anlegg.

Automatisk fredet kulturminne. Innenfor spesialområder er det jernvinneanlegg og kullgroper som er fredet ved lov om kulturminner av 9.juni 1978, §§ 4, 6 og 8. Spesialområdene er merket på plankartet slik:

- Stiplet sirkel med skravur.
- Stiplet sirkel.

Uten frigivelsestillatelse fra Universitetets Oldsakssamling er alle bygge- og anleggstiltak forbudt innenfor disse spesialområdene. Kulturminner markert med stiplet sirkel uten skravur kan etter søknad søkes frigitt. Det er ikke tillatt å etablere skiløyper gjennom de større områdene uten dispensasjon etter søknad til Universitetets Oldsakssamling.

§6 FELLESOMRÅDER

6.1. Felles avkjørsel FA 1- FA 6.

I områdene kan det opparbeides felles avkjørsler som her angitt. Det påhviler brukerne felles opparbeidelse og vegvedlikehold.

FA 1, er felles for tomtene 28 og 29.

FA 2, er felles for tomtene 26 og 27.

FA 4, er felles for tomtene 15 og 16.

FA 5, er felles for tomtene 13 og 14.

FA 6, er felles for tomtene 37 og 38.

Vedtatt av kommunestyret, Bykle kommune den 16.02.2017

20/11-2017

Jon Rolf Næss, ordfører



BYKLE KOMMUNE
ORDFØRAREN
4754 BYKLE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

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

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

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

tryggbudgivning.no

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

[Slik fungerer tjenesten »](#)

[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

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



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Svann Erik Kvannes

T: 926 37 843

sek@exbo.no

Følg oss på 

