

# HOVDEN

LØYNINGSÅNE HYTTEGREN D 17, 4754 BYKLE

Koselig hytte med god standard - innlagt strøm, vann og avløp - bilvei helt frem - flotte skiløyper



Prisantydning: 2 890 000,- + omk

exbo



## Meglernes kommentar

Velkommen til Løyningåne hyttegrend 17

Flott beliggende hytte ca. 740 moh på Løyning. Hytta har alt på et plan og inneholder blant annet bad, gang, stue, kjøkken og 3 soverom. Hytta har totalt 13 soverplasser. Solrik terrasse med fin utsikt over fjellheimen. Hytta har generell god standard, og har innlagt strøm, vann og avløp. Det er oppkjørte skiløyper like utenfor døren og bilvei helt frem. En 15 minutters kjøretur tar deg til Hovden sentrum. Det er gode forhold for fjellturer og turterreng i områdene rundt. Hovden byr på et rikt aktivitetstilbud med alpinanlegg, badeland, skiløyper, restauranter, dagligvarebutikker og cafeer.

Hytta er oppført i 1976 og tilbygg i 2005. Hytten er fundamentert på pilarer. Kjøkkenet ble fornyet i 2020.

<b>Adresse</b>	Løyningåne hyttegrend 17
<b>Prisantydning</b>	2 890 000,- + omk.
<b>Omkostning</b>	88 040,-
<b>Totalpris</b>	2 978 040,-
<b>BRA-i/BRA Total</b>	92/92 kvm
<b>Eierform</b>	Eiet
<b>Byggeår</b>	1976
<b>Tomt</b>	710.6 kvm
<b>Soverom</b>	3

Kontaktperson i Exbo

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



# INNHOOLD



**4** Salgsoppgave

**20** Plantegning

**24** Egenerklæring

**29** Tilstandsrapport

**54** Nabolagsprofil

**63** Boligkjøperforsikring

**65** Budskjema



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

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



## OM BOLIGEN

### Areal

BRA - i: 92 kvm

BRA totalt: 92 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 92 kvm.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

710.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt - Naturtomt

### Adkomst

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

### Selger

Tine Osmundsen

Jostein Aksdal

### Innhold

Entré, soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod, soverom 5

Det foreligger godkjente tegninger men det er gjort endringer fra disse. 2 boder er blitt soverom. Disse er ikke søkt bruksendret.

Innredet rom er ikke godkjent for varig opphold.

separat utebod på 13kvm.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko for bruksendring av areal fra tilleggsdel til rom for varig opphold, alle kostnader forbundet med søknadsprosessen og eventuelt ombyggingsbehov. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir

godkjent og for eventuell tilbakeføring. Eiendommen selges som besiktiget og selger vil ikke påta seg ansvar for å endre eller byggemelde nå i ettertid.

### 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

Parkering rett ved hytten

### Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalg rapport/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 2 890 000

### Kommunale avgifter

Kr 13 631

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Gebyr Fakturert beløp i 2025

Avløp 5 527,22 kr

Feiing 455,04 kr

Renovasjon 3 241,80 kr

Vann 4 407,56 kr

Sum 13 631,62 kr

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger

dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Årlig velavgift

Kr 7 000

### Velforening

Velforenings avgift samt brøyting - kan variere etter snømengde.

### Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos 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 4, bruksnummer 92 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:

4222/4/92:

07.04.2008 - Dokumentnr: 272865 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Med flere bestemmelser

17.03.2008 - Dokumentnr: 223371 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4222 Gnr:4 Bnr:3

17.03.2008 - Dokumentnr: 223371 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0941 Gnr:4 Bnr:3 Fnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1554257 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0941 Gnr:4 Bnr:92

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd.

Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

## Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk. Privat vei

## Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201701

Navn Kommuneplan 2018-2030

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 28.02.2019

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/1371/>

Kommuneplanens\_arealdel\_bestemmelsar\_18\_03\_21.pdf

Delarealer Delareal 711 m

Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

OmrådenavnBFR

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 200905

Navn A11 Løyning i Midtregionen

Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 16.09.2009

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/219/F%c3%b8resegn\\_A11Vedtatt.pdf](https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/219/F%c3%b8resegn_A11Vedtatt.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 bygningssakyndig 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 nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

72 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
73 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

88 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
2 963 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 978 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Prisen for boligkjøper forsikring øker fra 01.02.2026.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 88 040

### **Hvitvaskingsreglene**

Eiendomsmevlere 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

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](http://help.no).

### **Meglernes vederlag**

Meglernes vederlag er avtalt til 49.000,- inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgjebyr

og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

### **Oppdragsansvarlig**

Svenn Erik Kvannes

Eiendomsmegler/Leder avd. fritid Hovden

sek@exbo.no

Tlf: 926 37 843

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

### **Salgsoppgavedato**

05.03.2026













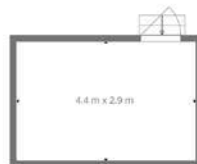






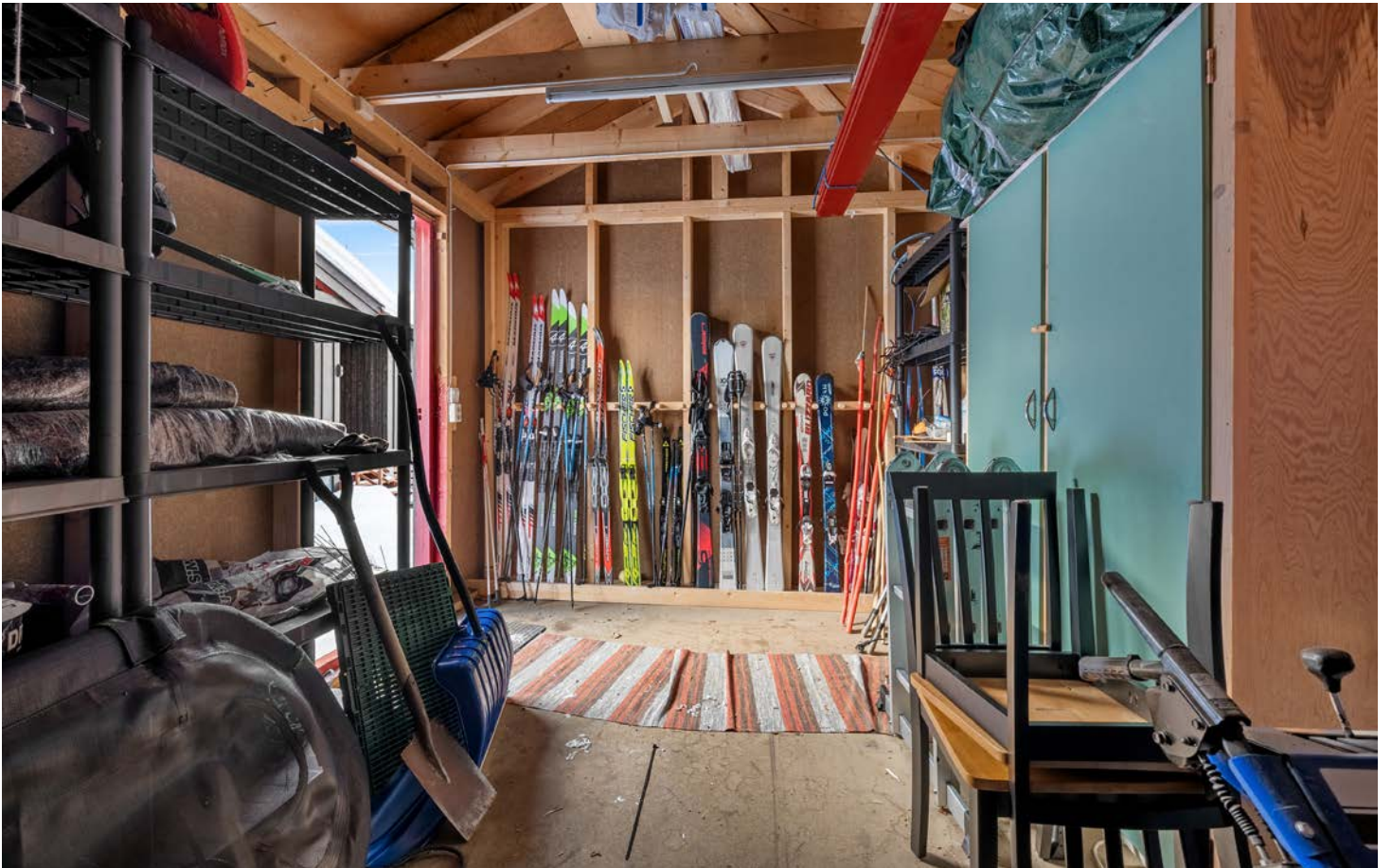






Plantegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme





Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260040	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jostein Aksdal	Tine Osmundsen
Gateadresse	
Løyningsåne hyttegrend 17	
Poststed	Postnr
BYKLE	4754
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	7
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	Frende
Polise/avtalenr.	1216140

Document reference: 1001260040

## 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 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  
Beskrivelse
- 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

## Tilleggs kommentar

- Alle overflater er pusset opp i forbindelse med oppussing av hytten i 2020. (pluss nytt kjøkken, nytt dusjkabinett) - Fiber ble lagt inn i 2020

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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.

Document reference: 1001260040

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jostein Aksdal	4c4f4ec125ab152405c940 0e465e062f27944b36	17.02.2026 18:33:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tine Osmundsen	47acdbd30993b4747e03 55d7f44d6ff5a3d35aa9	17.02.2026 09:05:28 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 1001260040


- 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

 Løyningsåne hyttegrend 17, 4754  
BYKLE

 BYKLE kommune

# gnr. 4, bnr. 92

**Sum areal alle bygg: BRA: 105 m<sup>2</sup> BRA-i: 105 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 21428-1166

Referansenummer: BX2135

Foretak: BARE TAKST AS

Takstingeniør: Gøran Bardoff



 NITO

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

# Bare Takst AS

Taksering tilstand bolig og fritids boliger



Rapportansvarlig



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





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Hytta er oppført i 1976 og tilbygg i 2005. Hytten er fundamentert på pilarer. Konstruksjonen fremstår som typisk for byggeperioden. Det er stående trekledning på yttervegger. Kjøkkenet ble fornyet i 2020 og holder en nyere standard sammenlignet med øvrige bygningsdeler. For øvrig må bygningsmessig standard vurderes ut fra alder og normal slitasje.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vannbord og vindski av tre.

Ingen sikring for snølast/is fra tak er montert.

Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer og beslagsløsninger, spesielt høst og vinter ved kraftig nedbør eller snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår, er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer og fukt.

Takrenner og nedløp i stål.

Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold og oppsyn, som fjerning av løv, barnåler eller lignende.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

Veggkonstruksjon i bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående, malt trekledning som fremstår i meget god stand.

Ved visuell befarings samt stikktaking av utvendig kledning ble det ikke observert tegn til råte i kledningen.

Bygningen har en takkonstruksjon med takspærrekonstruksjon. Takkonstruksjonen fremstår tilsynelatende i god stand. Det er ikke registrert indikasjoner på innvendig lekkasje. Takkonstruksjonen er undersøkt i redusert omfang grunnet liten luke til loft. Det er benyttet kamera, og det er tatt bilder ved å stikke opp i luken. Noen av vinduene er fra 2005, mens resten har varierende alder. Alle vinduene har normal elde og slitasje.

Malt hoveddør av tre fra 2005. Terrassedør fra bod er litt treg å åpne og lukke.

På grunn av en del snø på befaringsstidspunktet var det ikke mulig å tilstandsvurdere terrassene.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater fremstår hovedsakelig med normal bruks- og aldersslitasje der dette er lett synlig. Det bemerkes at dette er en brukt bolig, og at slitasje må forventes. Skruerull samt normal bruks- og aldersslitasje er å anse som normalt. Det ble målt høydeavvik på gulvet. Dette ble vurdert som tilfredsstillende.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn. Tredører. Disse ble funksjonstestet for heng i kar og svill og fungerte hovedsaklig OK, men en av dører til soverom oppe tar litt i svill og anbefales justert.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Det er tre panel på vegger i dusjonen. 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

slik at ved evt. vannlekkasje eller vannsøl så vil vann ledes dit og ned i

avløp. Det er oppkant med belegget ved terskel.

Sluk med klemring på belegget.

Sanitærutstyr og innredning fremstår tilfredsstillende og uten skader.

Elektrisk vifte som fungerte på befarings dagen

Måleresultat på under 6 vektprosent. Tørt

Hulltaking utført i gang bak dusjone, ikke tegn til avvik. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men

en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2020 hvor det også ble lagt ny panel på vegger.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Fastmonterte hvitevarer er: Oppvaskmaskin, komfyr og koketopp.

Det ble registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand.

Kjøkkenventilator fra 2020 med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for

å ivareta tiltenkt effekt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovedsakelig vannrør av kobber med plast kappe.

Kun avløpsrør under servant er besiktiget.

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes.

Normal

for byggeperioden.

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

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet,

ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.

Varmtvannsbereider er plassert under benk på våtrom.



# Beskrivelse av eiendommen

Undertegnede har ikke elektrokompetanse. Det elektriske anlegget er derfor ikke vurdert utover hva som fremkommer nedenfor. Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Kursfortegnelse foreligger i sikringsskap. Iflg. tidligere egenerklæring ble det utført el kontroll 03.04.2012.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt/byggegrunn har ikke vært mulig å kontrollere, men det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt eller svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger. Hytten står på pilarer av betong som hovedsakelig er plassert på fjell.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det branntekniske anlegget fremstår å være i tilfredsstillende stand.

## 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
- Bugnings historikk tilbygg:

Bygningsstatus	Dato	Reg.dat
Referanse		
Rammetillatelse	29.03.2005	25.04.2005
Igangsettingstillatelse	07.07.2005	10.11.2005
Tatt i bruk	07.11.2005	10.11.2005

Selve hytten foreligger det tegninger som er datert 18.02.1975

## Bod

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

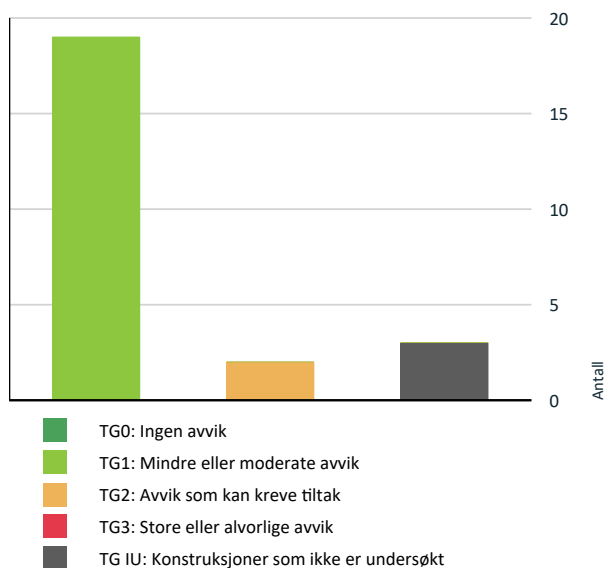
Bod er ikke søknadspliktig



# Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1976

### 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*

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Store mengder snø på befarings tidspunktet, gjorde det umulig å foreta noen tilstandsvurdering.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres en ny tilstandsvurdering av taket når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne observeres ved befaringen.

Konsekvensen av manglende vurdering er at skjulte skader eller svakheter kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer eller andre bygningsmessige problemer.



### Nedløp og beslag

Vannbord og vindski av tre.

Ingen sikring for snølast/is fra tak er montert.

Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av tagjennomføringer og beslagsløsninger, spesielt høst og vinter ved kraftig nedbør eller snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår, er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer og fukt.

Takrenner og nedløp i stål.

Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold og oppsyn, som fjerning av løv, barnåler eller lignende.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.



# Tilstandsrapport



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bygningen har en takkonstruksjon med takspærrekonstruksjon. Takkonstruksjonen fremstår tilsynelatende i god stand. Det er ikke registrert indikasjoner på innvendig lekkasje. Takkonstruksjonen er undersøkt i redusert omfang grunnet liten luke til loft. Det er benyttet kamera, og det er tatt bilder ved å stikke opp i luken.

## TG I Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon i bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående, malt trekledning som fremstår i meget god stand.

Ved visuell befarings samt stikktaking av utvendig kledning ble det ikke observert tegn til råte i kledningen.



# Tilstandsrapport



## TO I Vinduer

Noen av vinduene er fra 2005, mens resten har varierende alder. Alle vinduene har normal elde og slitasje.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## TO I Dører

Malt hoveddør av tre fra 2005. Terrassedør fra bod er litt treg å åpne og lukke.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## TO IJ Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På grunn av en del snø på befaringstidspunktet var det ikke mulig å tilstandsvurdere terrassene.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

På grunn av en del snø på befaringstidspunktet var det ikke mulig å tilstandsvurdere terrassene.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



# Tilstandsrapport

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassene når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov. Manglende vurdering gir økt risiko for at skjulte feil eller skader ikke oppdages, noe som kan medføre kostnader og redusert levetid på konstruksjonen.



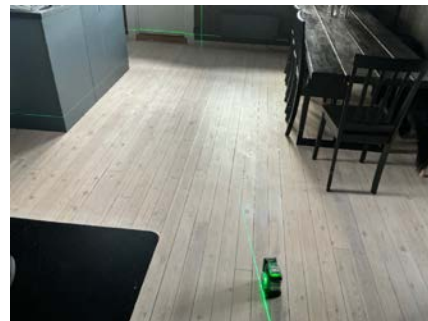
## 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble målt høydeavvik på gulvet. Dette ble vurdert som tilfredsstillende.

## INNVEDIG

### 📍 TG 1 Overflater

Overflater fremstår hovedsakelig med normal bruks- og aldersslitasje der dette er lett synlig. Det bemerkes at dette er en brukt bolig, og at slitasje må forventes. Skruer hull samt normal bruks- og aldersslitasje er å anse som normalt.



### 📍 TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

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



## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2005 Kilde: Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Mange våtrom på fjellet bruker dusjkabinett. Dette blir mange ganger montert fordi det ikke er fuktbestandig materiale bak. Våtrom/dusjone skal ha fuktbestandig materiale i dusjsonen for å kunne tåle vanntrykk rett på vegg. TG 2 er satt på bakgrunn av manglende fuktbestandig materiale.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fuktbestandige materialer i dusjsonen for å sikre at veggene tåler direkte vannsprut.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Så lenge dusjkabinett benyttes, reduseres risikoen, men ved endret bruk kan skader oppstå.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 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 slik at ved evt. vannlekkasje eller vannsøl så vil vann ledes dit og ned i avløp. Det er oppkant med belegg ved terskel.

Årstall: 2005 Kilde: Offentlig informasjon

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring på belegget.

Årstall: 2005 Kilde: Offentlig informasjon



ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning fremstår tilfredsstillende og uten skader.

Årstall: 2005



ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte som fungerte på befaringen dagen

Årstall: 2005



ETASJE > BAD/VASKEROM



# Tilstandsrapport

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2005



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken er fra 2020 hvor det også ble lagt ny panel på vegger.  
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.  
Fastmonterte hvitevarer er: Oppvaskmaskin, komfyr og koketopp.  
Det ble registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.  
Kjøkkenet fremstår i normal god stand.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra 2020 med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen.  
Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Hovedsakelig vannrør av kobber med plast kappe.

#### Vurdering av avvik:

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

Tg 2 er satt kun på grunn av alder.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å følge med på tilstanden til vannledningene og vurdere utskifting ved tegn til lekkasje eller andre skader, for å unngå risiko for vannskader som følge av alder og slitasje.
- Alderen tilsier økt sannsynlighet for plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes ved behov.

### TG 1 Avløpsrør

Kun avløpsrør under servant er besiktiget.



### 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

Varmtvannsbereder er plassert under benk på våtrom.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt





# Tilstandsrapport



## 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.*

*Tilstanden 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.*

Undertegnede har ikke elektrokompetanse. Det elektriske anlegget er derfor ikke vurdert utover hva som fremkommer nedenfor. Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Kursfortegnelse foreligger i sikringskap. Iflg. tidligere egenerklæring ble det utført el kontroll 03.04.2012.

### Spørsmål til eier

1. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ved oppussing av kjøkken/oppholdsrom ble det lagt nytt, skjult elektrisk i veggene, samt installert komfyrvakt.**

### Inntak og sikringskap

2. 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?

**Ukjent**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Tomt/byggegrunn har ikke vært mulig å kontrollere, men det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt eller 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

Hytten står på piler av betong som hovedsakelig er plassert på fjell.



# Tilstandsrapport



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

Det branntekniske anlegget fremstår å være i tilfredsstillende stand.



# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

2005

### Kommentar

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

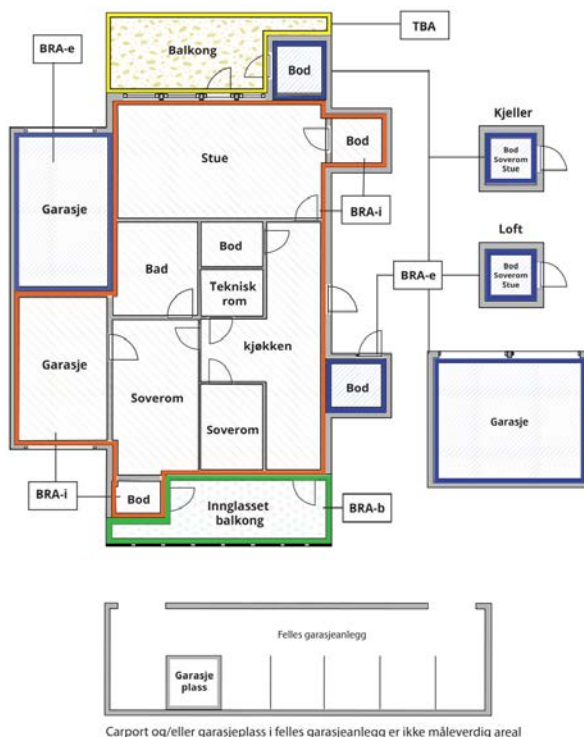
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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 byggt teknisk 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	92			92	
<b>SUM</b>	<b>92</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>92</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod, soverom 5		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bugnings historikk tilbygg:

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.03.2005	25.04.2005	
Igangsettingstillatelse	07.07.2005	10.11.2005	
Tatt i bruk	07.11.2005	10.11.2005	

Selve hytten foreligger det tegninger som er datert 18.02.1975

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	13			13	
<b>SUM</b>	<b>13</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>				

## Romfordeling

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



## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bod er ikke søknadspliktig

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Fritidsbolig</b>	92	0
<b>Bod</b>	0	0



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Gøran Bardoff	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4222 BYKLE	4	92		0	710.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Løyningsåne hyttegrend 17

### Hjemmelshaver

Aksdal Jostein, Osmundsen Tine

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i Løyningsåne hyttegrend som ligger ca. 12 km sør for Hovden sentrum.

### 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 treterrasser, Eiendommen har en relativt flat tomt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring mottatt 18.02.2026			Gjennomgått		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	
2	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

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

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

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
  - ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
  - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
  - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
  - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

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

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

### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Fukt måling utført med Protimeter. Arealmåling utført med Bosch CLM 120 C

## PERSONVERN

# Nabolagsprofil

Løyningsåne hyttegrend 17

## Høyde over havet

743 m



## Offentlig transport

Berdalsbru Linje 170	4 min	2.9 km
Hoslemo Linje 170	6 min	4.6 km

## Avstand til byer

Rjukan	1 t 51 min
Odda	1 t 58 min
Stavanger	2 t 57 min

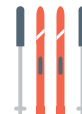
## Ladepunkt for el-bil

Hartevatn Industriområde	13 min
Bykle hotell	13 min

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 135 m
- 135 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Hovden Skisenter
- Kjøretid: 19 min
- Skitrekking i anlegget: 9



## Aktiviteter

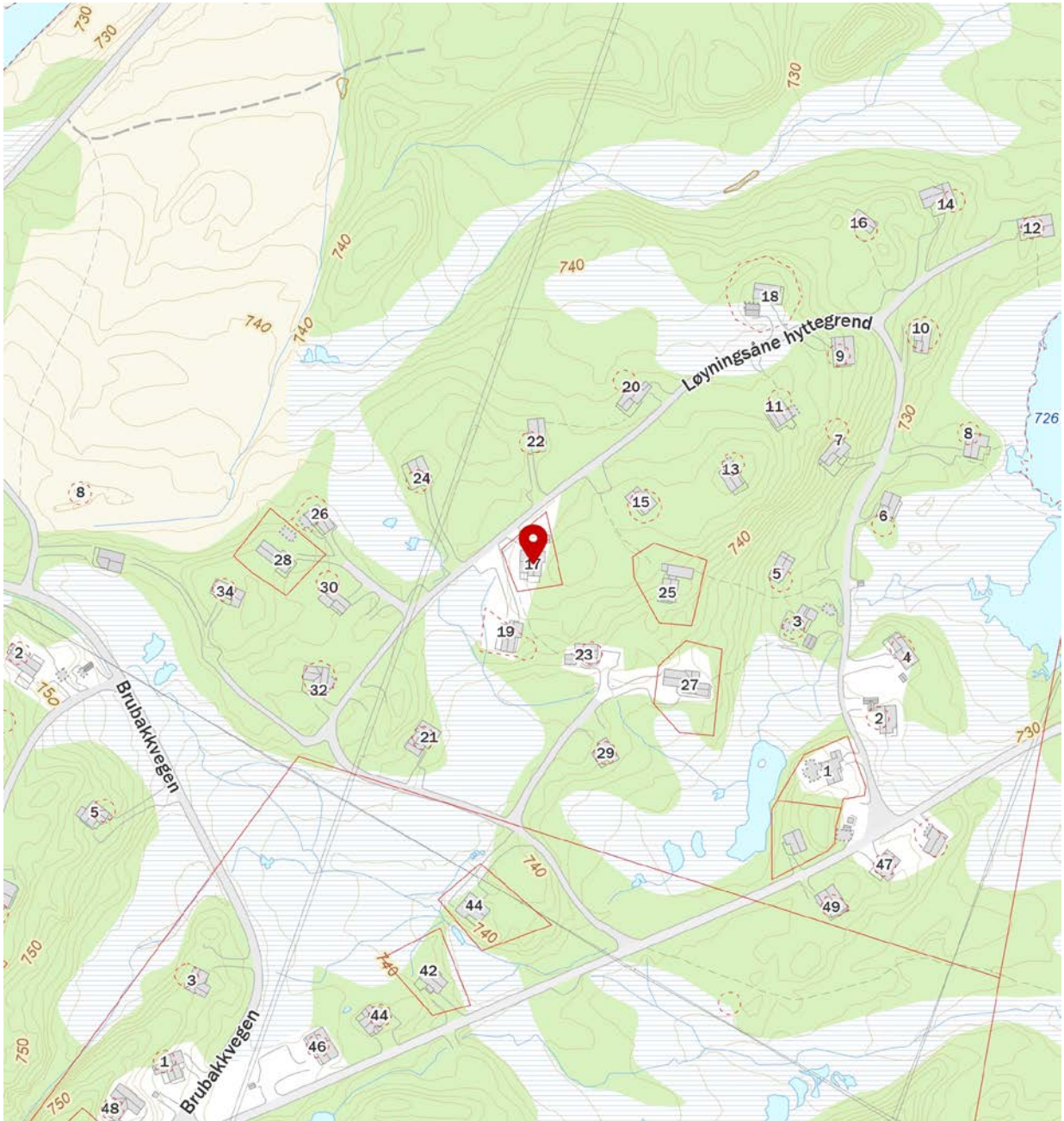
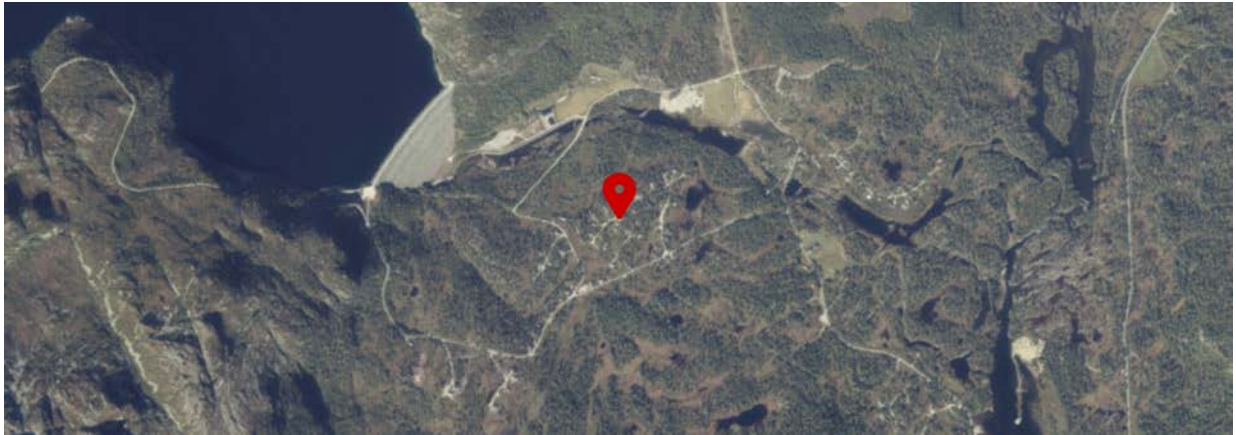
Hovden Golfklubb	9 min
Skøytebane	17 min
Byklestigen	17 min
Hovden Badeland	18 min
Hovden Langrennsarena	20 min

## Sport

Bykle barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	13 min	14.5 km
Hovden idrettsplass Aktivitetshall, fotball	17 min	18.3 km

## Dagligvare

Coop Prix Bykle Post i butikk, PostNord	14 min	15.3 km
Coop Extra Hovden Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	16 min	17.9 km





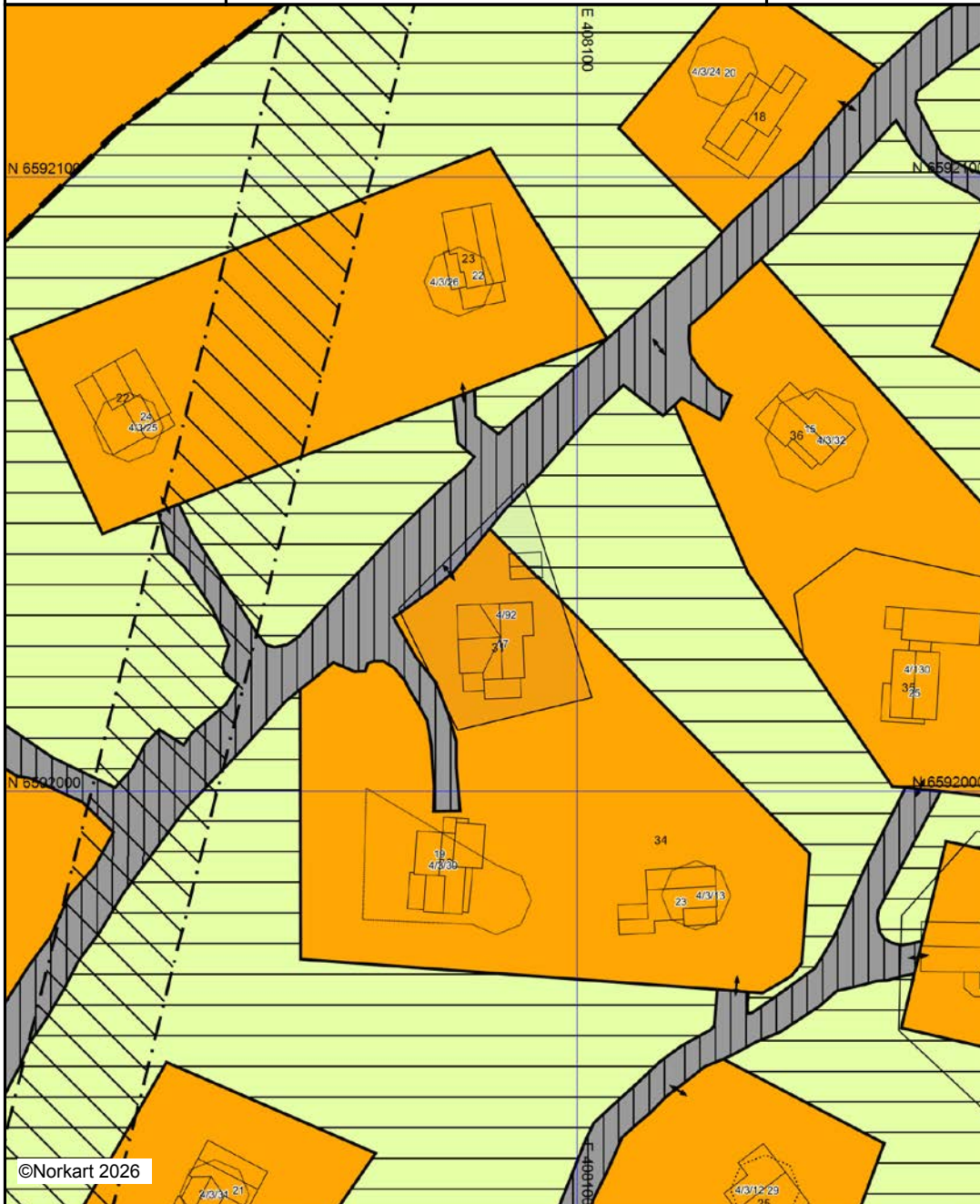
Bykle kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 4/92  
Adresse: Løyningsåne hyttegrend 17  
Dato: 17.02.2026  
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

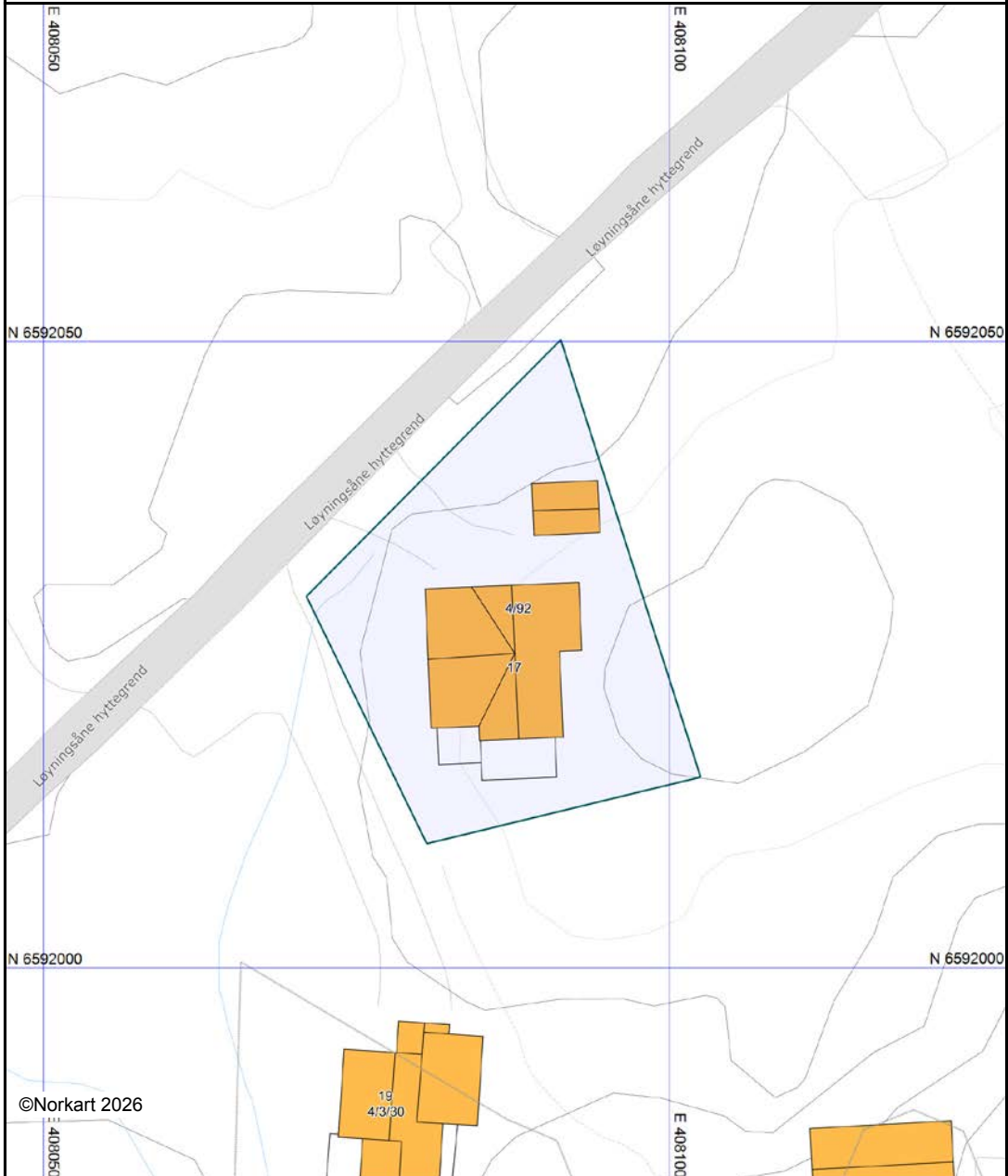
## Grunnkart

Eiendom: 4/92  
Adresse: Løyningåne hyttegrend 17  
Dato: 17.02.2026  
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 fiktiv
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.

## **Reguleringsbestemmelser**

A11 – LØYNING - MIDTREGIONEN

BYKLE KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser revidert 01.09.2009

### **1 Fellesbestemmelser**

- 1.1 Bebyggelse som er avmerket som eksisterende bebyggelse i planen kan gjenoppføres etter eventuell skade selv om beliggenhet, høyde og lignende vil være i strid med planen.
- 1.2 Avkjørsler til eiendommer skal utformes etter gjeldende standarder for de aktuelle vegtypene.
- 1.3 Alle boenheter skal kunne tilkoples offentlig vann- og avløpsnett.

### **2 Byggeområder pbl § 25 1. ledd nr. 1**

#### **2.1 Fritidsbebyggelse**

- 2.1.1 Det er bare lov til å oppføre én hytte pr. tomt. Hver hytte skal være én boenhet. Seksjonering/vertikaldeling eller tomannshytter er ikke tillatt.
- 2.1.2 BRA skal ikke overstige 170 m<sup>2</sup> (alle bygg inklusive parkering). Alle bygg skal oppføres med totalhøyde fra innvendig gulv 1. plan til topp møne på maks 5,5 meter. Høyde fra innvendig gulv til planert terreng skal ikke være større enn 0,5 m. Gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter (gjelder for hovedmøne).
- 2.1.3 Det kan etableres 1 uthus pr. tomt på inntil 20 m<sup>2</sup>. Høyde fra planert terreng til topp utvendig møne skal ikke være høyere enn 3,5 meter og gesimshøyde ikke høyere enn 2,5 meter. Eventuelt uthus skal vises i samlet byggesøknad for eiendommen.
- 2.1.4 Alle bygg skal ha torvtak eller tak av tre, papp eller belegg med mørk og matt virkning som demper synliggjøringen av takflaten.
- 2.1.5 Høyde på tomtene og byggenes høydemessige plassering skal tilpasses opprinnelig terrenghøyde på tomten og landskapet. Høyde på grunnmurer og bygninger skal holdes så lav som mulig og terreng før og etter skal klart gå frem på fasade og snittegninger.
- 2.1.6 Alle bygningers takvinkel skal være mellom 25 og 35 grader. Valmtak er ikke tillatt. Kvist må ha samme takvinkel som hovedtak. Dersom kvist utføres som låvekvist skal min. takvinkel være 17,5 grader. Det kan også bygges "tversoverloft" der dette ikke sjenerer de hyttene som ligger bak.
- 2.1.7 Alle bygg skal ha mørk naturfarge. Lyse kontrastfarger på vindskier og detaljer er ikke tillatt.
- 2.1.8 Vinduer med sprosser skal ha utvendige eller gjennomgående sprosser og stående ruteinndeling.
- 2.1.9 All utvendig kledning skal være trepanel, naturstein med dagsiden ut eller laft.

#### **Terrasse og gjerder**

- 2.1.10 Utvendige terrasser kan ha maksimalhøyde inntil 0,4 m over terreng. Gjerde på terrasse må ikke være høyere enn 0,7 m, og ikke være lenger ut fra hyttevegg enn 3,0 m. Gjerde må være tilpasset bygningsmateriale og fargen på bygningsvegg. Det er ikke tillatt med gjerder eller skigarder utenfor terrasse. Hyttene skal sikres slik at ikke beitedyr kan sette seg fast.

### ***Parkering***

- 2.1.11 Hver boenhet kan ha carport eller garasje på inntil 30 m<sup>2</sup> BYA. Carport eller garasje skal oppføres i samme stil og materialer som hyttearealet inngår i eiendommens maksimale areal.
- 2.1.12 Hver boenhet skal ha minimum 2 biloppstillingsplasser på egen grunn. Eventuell carport/garasje regnes som 1 plass. Avkjørsel skal tilpasses terrenget. Søknad om byggetillatelse skal vise hvordan parkeringen løses.

## **3 Offentlige friområder pbl. § 25 1. ledd nr 4**

### **3.1 Skiløype**

- 3.1.1 Det kan gjøres mindre tiltak som blant annet hogst, for å sikre løypetraseen.

## **4 Fareområder pbl. § 25 1. ledd nr 5**

### **4.1 Høyspenningsanlegg**

- 4.1.1 Under høyspentlinjen gjelder byggeforbud i samsvar med til en hver tid gjeldende forskrift. Formålet er avsatt i en bredde på 20 meter. Det er ikke tillatt å føre opp bygg eller andre innretninger uten særskilt tillatelse. Det kan etter søknad legges om fra luftstrekk til nedgravd trase. Byggeforbudet gjelder foran avsatte byggeområder, men faller bort dersom høyspentlinjen legges som jordkabel.

## **5 Spesialområde pbl. § 25 1. ledd nr 6**

### **5.1 Privat vei**

- 5.1.1 Opparbeiding av private vegger er søknadspliktige. Vegene skal ha god terrengtilpasning og opparbeiding skal skje mest mulig skånsomt innefor regulerte formål.
- 5.1.2 Alle hytteeiere plikter å delta i felles brøyte/vedlikeholdsavtale for veier og parkeringsarealer.
- 5.1.3 Parkering

På områder merket P kan det etableres biloppstillingsplasser som skal nyttes til gjesteparkering og parkering for hyttene under store snøfall og ellers når det kan være vanskelig å holde vegene kjørbare.

### **5.2 Friluftsområde på land**

- 5.2.1 Området skal i størst mulig grad holdes slik de er i dag. Området skal tjene til naturopplevelse. Kommunen skal godkjenne tynningshogst.

### **5.3 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet**

- 5.3.1 Innefor området merket S1 og S2 skal det etableres nødvendige søppelboder med løsninger og funksjoner for sortering i henhold til enhver tid gjeldende krav.
- 5.3.2 Innfor området merket VA kan det etableres pumpehus for vedlikehold og drift av det kommunale ledningsnett.

### **5.4 Frisiktsoner**

- 5.4.1 I frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre sikthindringer, som er høyere enn 0,5m i forhold til tilstøtende vegbane.

### **5.5 Bevaring av bygninger og anlegg**

- 5.5.1 Innefor formålet er det jernvinneanlegg og/eller kullgroper som er fredet etter lov om kulturminner av 9. juni 1978 §§ 4, 6 og 8. Spesialområdet er merket R på reguleringskartet. Uten spesiell tillatelse fra fylkeskulturetaten er alle slags bygge- og anleggstiltak forbudt innefor spesialområdet. Det er heller ikke tillatt å komme i kontakt med, fjerne eller endre kullgroper eller kulturminner uten at det ev. er søkt og gitt tillatelse til frigivelse.

**6      Rekkefølgebestemmelser**

- 6.1    Før det gis byggetillatelse skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan, tekniske planer skal være godkjente og byggetillatelse for anleggstiltak være godkjent.
- 6.2    Kommunalteknisk infrastruktur skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer før det gis igangsettingstillatelse til nye hytter i planområdet.
- 6.3    Før bebyggelsesplanen blir endelig vedtatt skal det være avtale med grunneier om løypelegging, parkering og opparbeiding av tekniske anlegg.
- 6.4    Før det blir gitt byggeløyve, skal siktforholdene i kryss mellom kommunal veg og Rv 9 være utbedret i samsvar med gjeldende retningslinjer.

GODKJENT 16.09.09 SAK.NR: 107/09

BYKLE KOMMUNE

*Olav Handt*



## 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-antennor 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.

# 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.**

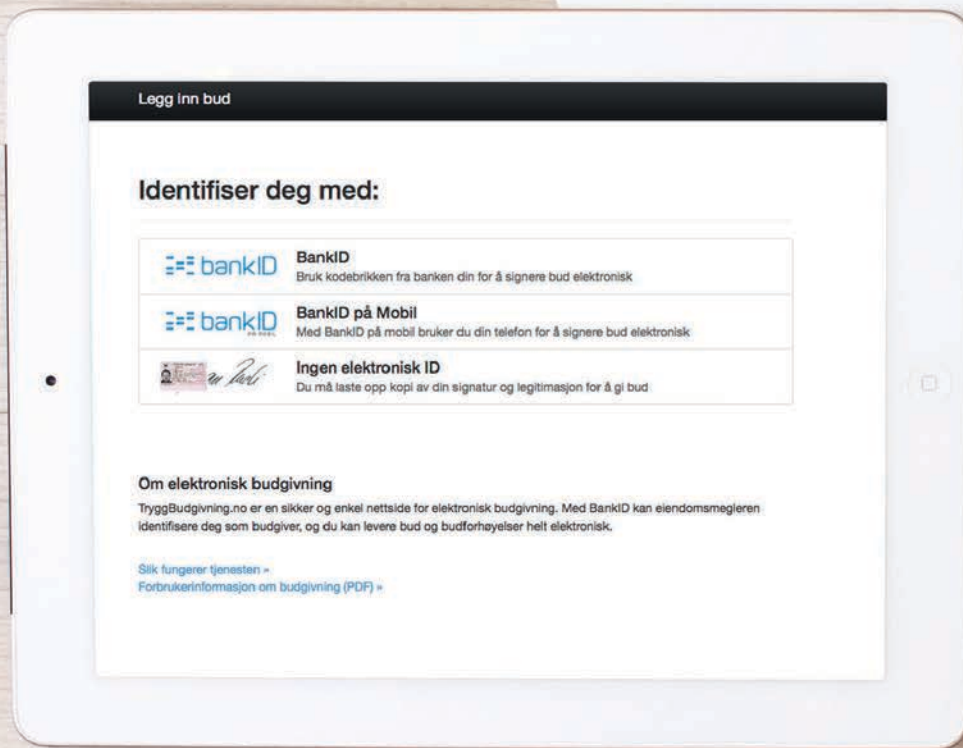
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).

Tryggbudgivning.no



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

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

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

**Eiendom:**

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

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

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

**Budgiver 1**

Navn

**Budgiver 2**

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

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

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

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

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

# exbo



HELE LIVET

## Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Svenn Erik Kvannes**

T: 926 37 843

sek@exbo.no

Følg oss på 