

HOVDEN

GÅTTSTØYLSVINGEN 1, 4755 HOVDEN I SETESDAL

Moderne høystandard hytte på endetomt rett ved alpinbakken 4 soverom - skiløyper like utenfor



Prisantydning: 5 490 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Flott beliggende hytte ved alpinanlegg og milevis av skiløyper rett utenfor døren. Høystandard hytte med mange gode kvaliteter, samt moderne og stilfulle materialvalg. Hytta går over 2 etasjer og inneholder gang, stor bod, bad, stue og kjøkken samt 1 soverom i 1.etasje. I 2.etasjer er det loftstue, 3 soverom og bad. Hytta ligger på en solrik endetomt med koselige uteområder, med hage og platting. Godt med parkering på egen tomt rett ved inngangen. Hytta ligger i populære "Gåttstøyl", et av de mest sentrale og attraktive hytteområdene på Hovden. Kort vei til sentrum med fasiliteter som badeland, dagligvarebutikk, cafeer og butikker. Hovden tilbyr mange fine turterreng og flotte toppturer hele året.

Adresse	Gåttstøylsvingen 1
Prisantydning	5 490 000,- + omk.
Omkostning	152 540,-
Totalpris	5 642 540,-
BRA-i/BRA Total	120/123 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2013
Tomt	333.3 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOOLD



4 Salgsoppgave

20 Plantegning

22 Egenerklæring

63 Boligkjøperforsikring

65 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: 120 kvm
BRA - e: 3 kvm
BRA totalt: 123 kvm
TBA: 56 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 70 kvm.
BRA-e: 3 kvm.
2. etasje
BRA-i: 50 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
56 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

333.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Hytten ligger på endetomt og er opparbeidet med plenområder samt støpte betong områder - Gruset innkjørsel.

Beliggenhet

Hytten ligger meget sentralt til rett ved alpin anlegget - kort vei til sentrum.

Adkomst

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

Selger

Anders Tønnesland

Innhold

Loft: Stue m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad.
1.Etg: Hall, bod, bad/vaskerom, stue, kjøkken, 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 dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

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

Gode parkeringsmuligheter på tomten rett ved hytten.

Diverse

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

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegnningene 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.

Taklampe i stue medfølger ikke!

ENERGI

Oppvarming

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

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

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

Kommunale avgifter

Kr 12 923

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Gebyr Fakturert beløp i 2024

Avløp 5 420,95 kr

Feiing 450,21 kr

Renovasjon 2 664,97 kr

Vann 4 386,94 kr

Sum 12 923,07 kr

Formuesverdi primær

Kr 1 443 750

Formuesverdi primær år

2023

Årlig velavgift

Kr 8 000

Velforening

ca. kr 8000,- pr år inkludert brøyting

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 1426 i Bykle kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1986/104126-1/93 07.10.1986 FREDNINGSVEDTAK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Overført fra: KNR: 4222 GNR: 2 BNR: 1250

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.01.2013

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk. Privart 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

Delareal Delareal 333 m

Formål Fritidsbebyggelse

Feltnavn FB

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

137 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

138 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

152 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 628 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 642 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Prisen for boligkjøper forsikring øker fra 01.02.2026.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 152 540

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å 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.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 49000,-

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

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

12.03.2026

Oppdragsansvarlig

Svenn Erik Kvannes

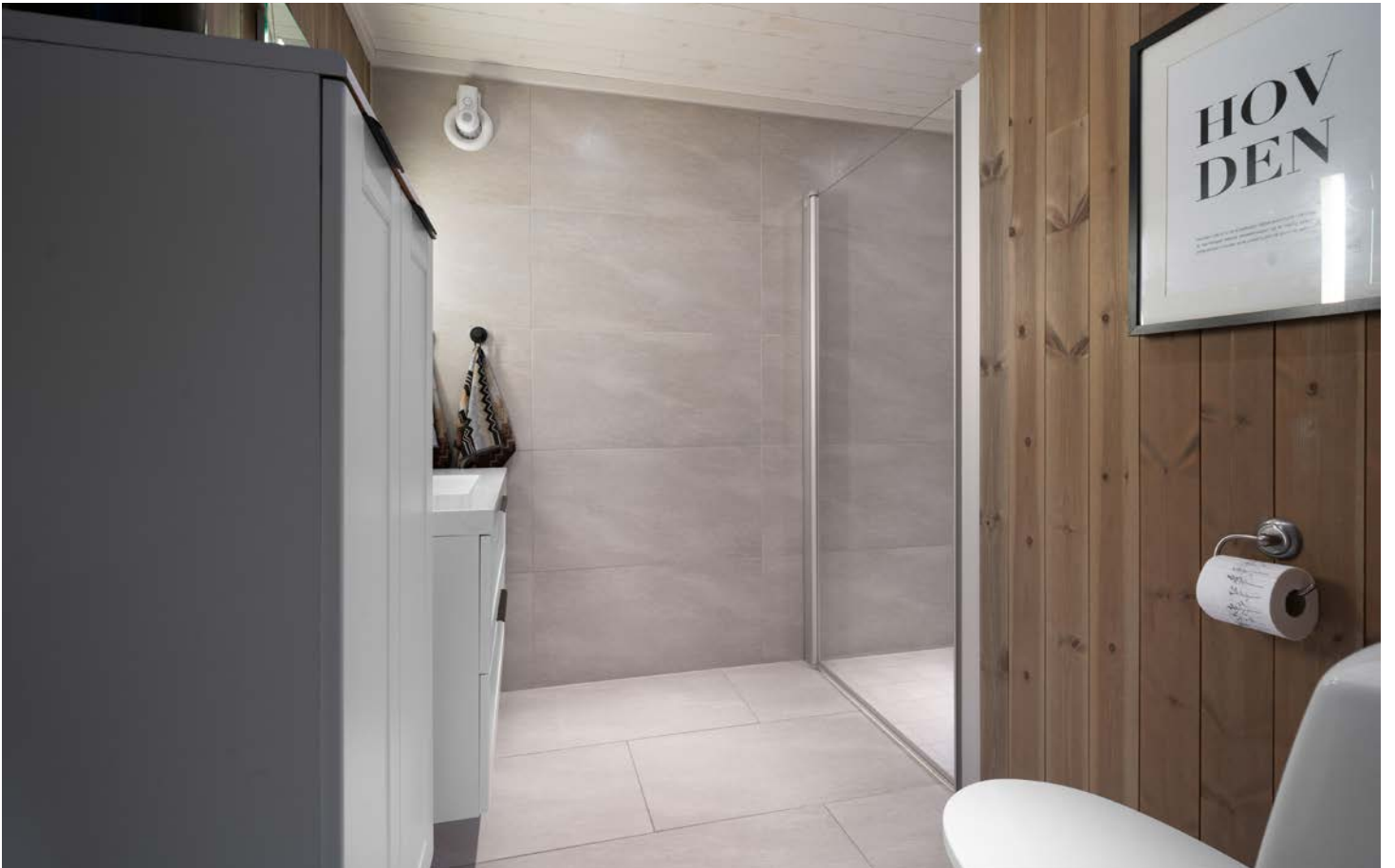














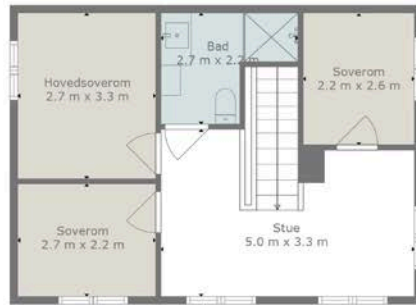












2. Etasje



1. Etasje

Plantegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001250366	
Selger 1 navn	
Anders Tønnesland	
Gateadresse	
Gåttstøylsvingen 1	
Poststed	Postnr
HOVDEN I SETESDAL	4755
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001250366

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1001250366

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Tønnesland	d0ca81949df5bfbd9d94 0dae233b29e80ec8311	11.09.2025 13:47:25 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 1001250366


- 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

 Gåttstøylsvingen 1, 4755 HOVDEN I SETESDAL

 BYKLE kommune

gnr. 2, bnr. 1426

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 21428-1124

Referansenummer: IX6688

Foretak: BARE TAKST AS

Takstingeniør: Gøran Bardoff



 NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdato, 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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som en velholdt bolig med fine og rene flater. Kjøkkenet med hvite fronter og sort granitt benkeplate. Badet i 1 etasje har flis på gulv og panel på vegger og himling. Badet i 2 etasje har fliser på gulv og fliser i dusjsone på vegg. Boligen har laminat på gulv og flis i entre. Rør i rør system og plast avløpsrør. Det elektriske anlegget er i bra stand. Hytten ble utbygd med ferdigattest 28.11.2005. Hytten ble tilført nytt soverom og ny utvendig bod.

Fritidsbolig - Byggeår: 2013

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/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende. Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider. Trekonstruksjon med villmarkskledning. Lufting bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Ikke observert åpenbare tegn til avvik, normalt oppsyn og vedlikehold. Bygningen og takkonstruksjon med taksperre konstruksjon. Konstruksjonen er lukket og videre ikke mulig å kontrollere. Tilsynelatende i god stand. Ingen registrerte indikasjoner på innvendig lekkasje. Sidehengslede PVC vinduer med 2-lags glass og luftespalte. Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik. Malt hoved ytterdør og balkongdør i PVC. Plattung i betong. Alt ok.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det ble registrert litt knirk i laminat gulvet. Betongdekke i 1 etasje og trebjelkelag i 2 etasje. 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
Fliser på vegg i dusj nisje
Nedsenk i dusjsone som bidrar til godt fall.
Membran synlig i sluk.
Elektrisk vifte som fungerte på befaringen dagen
Måleresultat på under 6 vektprosent. Tørt
Hulltaking utført i soverom bak dusjsone, ikke tegn til avvik.
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Bad/vaskerom

Trepanel vegger og tak. Ikke fuktbestandige, men fungerer med dagens bruk med dusjkabinett og liten påkjenning. Tilnærmet flatt gulv. Bruk av dusjkabinett er en god løsning med tanke på fuktpåkjenning og slitasje. I et våtrom ønsker man ideelt sett fall mot sluk i rommet slik at ved evt. vannlekkasje eller vannsøl så vil vann ledes dit og ned i avløp. Våtrommet fungerer med dette aviket. Det er synlig en mindre del av membranløsning i sluken. Liten tilgang grunnet kabinett så kontrollert i redusert omfang. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert. Elektrisk vifte som fungerte på befaringen dagen
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.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med hvite fronter og sort granitt benkeplate. Kjøkkenventilator fra byggeår med kullfilter. Fungerte på befaringen dagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør i rør. Fordeler skap plassert i badet og har synlig drenerør i skap. Stoppekran plassert i skap. Kun avløpsrør under servanter er besiktiget. Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Normal for byggeperioden. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra



Beskrivelse av eiendommen

boligens bruk og ventilasjonsbehov.
TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning. Daikin varmepumpe luft/luft
Ca. 200 liters varmtvannstank fra ukjent alder plassert i bod.
Bereder antas å være fra byggeår.
Elektrisk anlegg fra byggeår med automat sikringer. Det er også montert en elbil lader.
Det brann tekniske anlegget er i bra stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

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

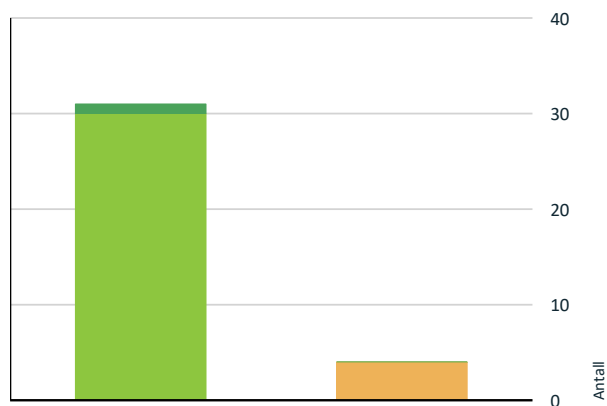
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	23.10.2012	27.06.2013
Ferdigattest	08.01.2013	28.06.2013

Tilbygg	
Ferdigattest	28.11.2025



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2013

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt 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.



Nedløp og beslag

Vannbord og vindski av tre.

Ingen sikring for snølaste/is fra tak er montert.

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

Takrenner og nedløp i stål.

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

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



Veggekonsruksjon

Trekonstruksjon med villmarkskledning. Lufting bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Ikke observert åpenbare tegn til avvik, normalt oppsyn og vedlikehold.



Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen og takkonstruksjon med taksperre konstruksjon. Konstruksjonen er lukket og videre ikke mulig å kontrollere. Tilsynelatende i god stand. Ingen registrerte indikasjoner på innvendig lekkasje.

TG 1 Vinduer

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



TG 1 Dører

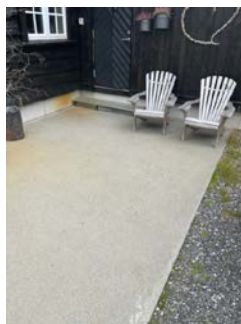
Malt hoved ytterdør og balkongdør i PVC.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting i betong. Alt ok.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TO 1 Overflater

Det ble registrert litt knirk i laminat gulvet.



TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i 1 etasje og trebjelkelag i 2 etasje.

TO 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det foreligger ikke noen dokumentasjon på radon forbyggende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Hvis det er gjort forebyggende tiltak mot radon, bør dette fremskaffes.

TO 1 Pipe og ildsted



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper mangler. Håndløper bør monteres for å tilfredsstille krav fra bygge tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Ingen konsekvens.



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.

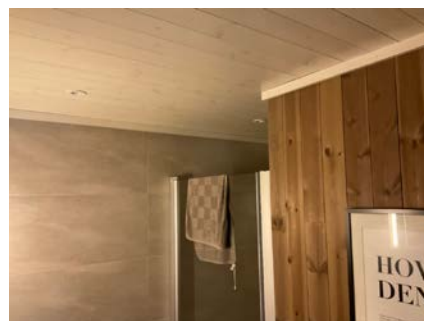


VÅTROM

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg i dusj nisje



LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Nedsenk i dusjsonen som bidrar til godt fall.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran synlig i sluk.



LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte som fungerte på befaringen dagen



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning



LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

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

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/dusjsone 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:

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilnærmet flatt gulv. Bruk av dusjkabinett er en god løsning med tanke på fuktpåkjenning

og slitasje. I et våtrom ønsker man ideelt sett fall mot sluk i rommet slik at ved evt. vannlekkasje eller vannsøl så vil vann ledes dit og ned i avløp. Våtrommet fungerer med dette aviket.

Vurdering av avvik:

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

Lite fall til sluk men rommet fungerer med dette aviket. Med lite fall så vil vannet renne litt tregere mot sluk, men fungere.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbar konsekvens.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning





Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte som fungerte på befarings dagen



ETASJE > BAD/VASKEROM

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.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med hvite fronter og sort granitt benkeplate.



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Kun avløpsrør under servanter er besiktiget.



TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

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 Varmesentral

Daikin varmepumpe luft/luft

Årstill: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra ukjent alder plassert i bod. Bereder antas å være fra byggeår.



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg fra byggeår med automat sikringer. Det er også montert en elbil lader.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?



Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei



Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei



Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Generell kommentar

Det elektriske anlegget er jevnlig vedlikeholdt.



📌 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det brann tekniske anlegget er i bra stand.

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

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmurs elementer



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

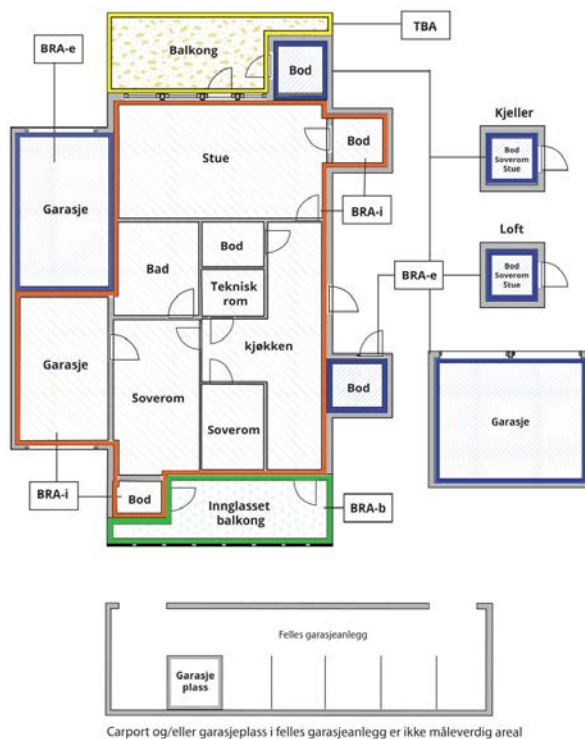
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	50			50	
Etasje	70	3		73	56
SUM	120	3			56
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Etasje	Hall, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom, bod 2	Bod	

Kommentar

Hytten ble bygget ut i slutten av 2025. Hvor bod i 1 etasje ble gjort om til soverom. Hytten ble også bygget ut med en utvendig bod på 3,2 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	23.10.2012	27.06.2013
Ferdigattest	08.01.2013	28.06.2013

Tilbygg	
Ferdigattest	28.11.2025

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Gøran Bardoff	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4222 BYKLE	2	1426		0	333.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gåttstøylsvingen 1

Hjemmelshaver

Tønnesland Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger sentralt plassert på Hovden i Bykle kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med støpt platting og trapp, asfalt, Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Mottatt 11.09.25	Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	
2	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
 - Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.
- ### PRESISERINGER
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.
- Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran 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 måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

- Normal 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 oppfylder krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

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

PERSONVERN

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



Bykle kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/1426
Adresse: Gåttstøylsvingen 1
Dato: 09.09.2025
Målestokk: 1:500



UTM-32

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



©Norkart 2025

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



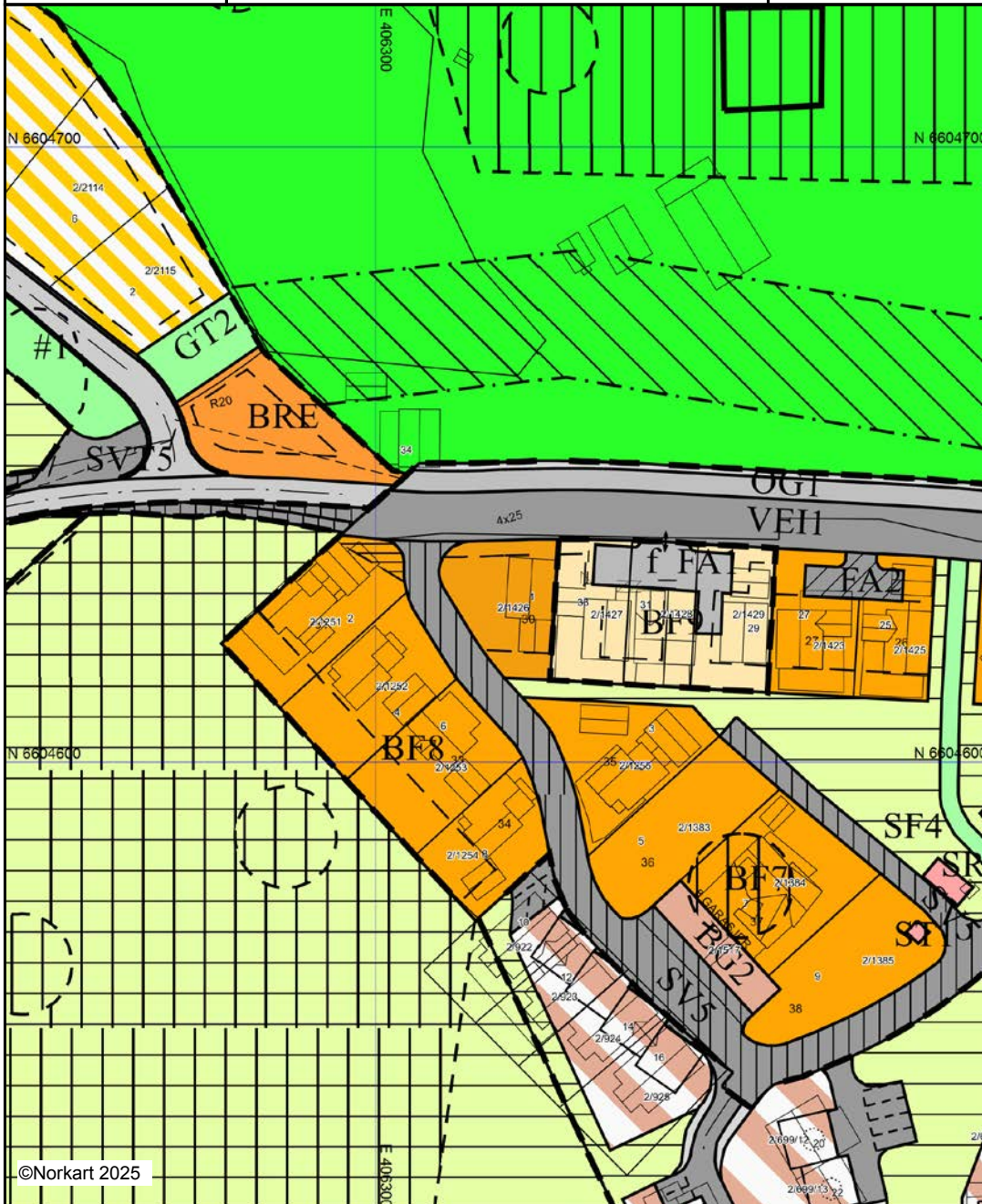
Bykle kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1426
Adresse: Gåttstøylsvingen 1
Dato: 09.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

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

SPECIALOMRÅDER

- 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 alpinksenteret. 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 Oldsaksamling 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 Oldsaksamling.

§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

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, 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-antenner 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



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

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

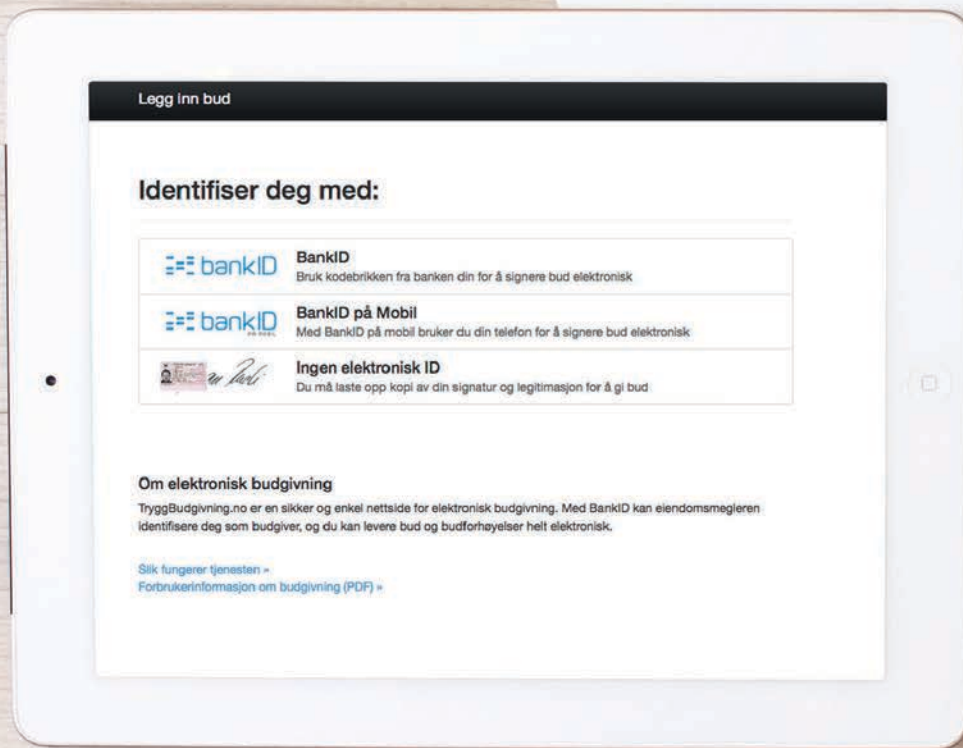
Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur_____
Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Svenn Erik Kvannes

T: 926 37 843

sek@exbo.no

Følg oss på 