

ÅSERAL

SKILØYPEVEGEN 37

Flott oppgradert og barnevennlig fritidsbolig innerst i blindvei | 4 soverom | Stue + loftstue | Stor



Prisantydning: 3 590 000,- + omk.

exbo



Meglers kommentar

Exbo / Inge Johan Jenssen har gleden av å presentere Skiløypevegen 37 for salg! Dette er en flott hytte fra 2006 som også er modernisert. Hytten fremstår veldig flott med nyere kjøkken, flere nyere gulver osv. Det er også bygget en stor, isolert, frittstående bygning med snekkerbenk, god plass til ved og smøring av ski - samt. innredet rom med flott utsikt til fjellheimen (ikke godkjent til varig opphold).

Hytten inneholder i 1.etasje 2 soverom*, stue/kjøkken, romslig bad, gang og bod. På loftet finner man loftsstue, 2 soverom, samt. WC.

Fritidsboligen ligger flott plassert innerst i blindvei blandt

hovedsaklig frittstående fritidsbebyggelse. Rett borti gaten finner man inngang til det godt preparerte skiløypenettet på Bortelid. I sentrum, en skitur eller kort biltur unna, finner man skisenter, matbutikk, frisbeegolfbane, skiskyttebane og masse mer. Bortelid er et eldorado for barnefamilier med et flust av aktiviteter sommer som vinter. Hvert år arrangeres det flere forskjellige arrangementer. Hegen uke 40 kommer det velkjente høstmarkedet. Mer informasjon om Bortelid kan man finne på Bortelid.no. Området ligger like under 1,5 timer kjøring fra Kristiansand og er dermed lett tilgjengelig både for korte og lengre hytteturer. Her kan de fleste trives!

Adresse Skiløypevegen 37

Prisantydning 3 590 000,-



Kontaktperson i Exbo:

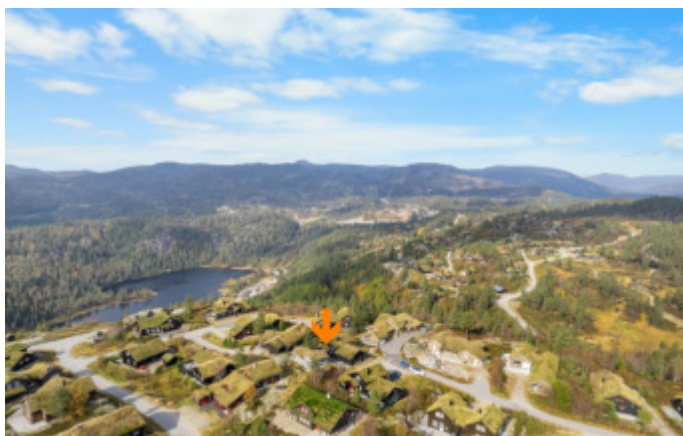
Inge Johan Jenssen

Eiendomsmegler

Telefon: 46 42 54 38

Mail: ijj@exbo.no

INNHOOLD



EXBO SØRLANDET AS avd. Kristiansand
Markens gate 3A
4610 Kristiansand s
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4.** Salgsoppgave
- 33.** Takstrappport
- 53.** Egenerklæring
- 58.** Boligkjøperforsikring
- 60.** Budskjema



Adresse

Skiløypevegen 37
4540 Åseral

Kontaktperson

Inge Johan Jenssen, Eiendomsmegler
Mob: 46 42 54 38

Type eiendom

Hytte

Byggeår

2006

Matrikkel

Gnr. 9 bnr. 246 i Åseral kommune

Oppdragsnummer

1-24-0465

Hjemmelshaver

Einar Grøntoft
Trine E Clausen Grøntoft

Adkomst

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

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger flott plassert innerst i blindvei blandt hovedsaklig frittstående fritidsbebyggelse. Rett borti gaten finner man inngang til det godt preparerte skiløypenettet på Bortelid. I sentrum, en skitur eller kort biltur unna, finner man skisenter, matbutikk, frisbeegolfbane, skiskytebane og masse mer. Bortelid er et eldorado for barnefamilier med et flust av aktiviteter sommer som vinter. Hvert år arrangeres det flere forskjellige

arrangementer. helgen uke 40 kommer det velkjente høstmarkedet. Mer informasjon om Bortelid kan man finne på Bortelid.no.

Området ligger like under 1,5 timer kjøring fra Kristiansand og er dermed lett tilgjengelig både for korte og lengre hytteturer. Her kan de fleste trives!

Tomt

Eiet tomt på 706 kvm. 3 av fire retninger har tomtegrensene middels nøyaktighet. Siste side (vest) er tomtegrensen satt til nøyaktig.

Opparbeidet med gruset gårdsplass terrasser og naturtomt ellers.

Arealer og fordeling per etasje

Primærrom: 87 kvm, Bruksareal: 130 kvm, BRA-i: 92 kvm, BRA-e: 38 kvm, TBA: 94 kvm

1.Etasje: BRA-i: 69 kvm, BRA-e: 3 kvm, TBA: 53 kvm

Loft: BRA-i: 23 kvm, BRA-e: 0 kvm, TBA: 8 kvm

Frittliggende bygning: BRA-i: 0 kvm, BRA-e: 35 kvm, TBA: 33 kvm

Parkering

Parkering i egen gårdsplass. Det betales avgift til Bortelid Utmarkslag for brøyting. Mer info under.

Reguleringsforhold

Reguleringsformål: fritidsbebyggelse

Eiendommen er regulert under reguleringsplan for Hestheia, plan-ID: 20040039 fra 27.5.2004.

Delarealer på eiendommen:
- 704m² til fritidsbebyggelse
- 2m² til friluftsområde

Eiendommen inngår i tillegg i kommuneplan for Bortelid 2006-2030.

Byggemåte

Se boligsalgsrapport

Innhold

BRA-i:

1.Etasje: *Bad, *gang, 2 soverom*, stue/kjøkken

Loft: Stue, WC, 2 soverom

BRA-e:

1.Etasje: *Bod

Frittliggende bygning: Bod, hobbyrom

*Det mangler plantegning av store deler av 1.etasje i kommunens arkiver. Dermed vet vi ikke med sikkerhet hva rommene i 1.etasjen opprinnelig er godkjent til. Dette gjelder rommene omtalt som 2 soverom, bad, bod og gang. Tegninger viser deler av stuen i 1.etasje. Eiendommen selges som besiktiget og selger vil ikke påta seg ansvar for å endre eller byggemelde i ettertid.

Standard

Takstmannens konklusjon:

Sammendrag

Eiendommen ble oppført i 2006. Boligen fremstår i normal teknisk stand, men da med noen avvik som gir tg 2 og tg 3, grunnet at det avviker fra standardens krav som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Se rapporten for ytterligere kommentarer.

Kjøper har undersøkelsesplikt, og oppfordres derfor til grundig gjennomgang av fremlagt salgsdokumentasjon.

Viktig at rapporten leses i helhet. Ved eventuelle spørsmål vedrørende rapporten. Noe du lurer på? Ring 90 81 91 80 eller send mail til fredrik@profftakst.no, så tar vi en prat. Lykke til på visning.

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

Taktekking med torv.
Takrenner i tre.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med stående og liggende kledningsbord.
Bygningen er bygget med saltak.
Konstruksjoner er lukket, og er derfor ikke kontrollerbare.
Flere vinduer er i skiftet i 2024, ellers er vinduer fra byggeår.
Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Terrasse mot øst med bruksareal på 12 m². Trapp til terreng. Terrasse mot nord med bruksareal på 9 m². Terrasse mot syd med bruksareal på 32 m².
Terrasse ved loftsetasje med bruksareal på 8 m.
Rekkverk med høyde på 94 cm.

INNVENDIG

Gulv med parkett og fliser. Vegger og himlinger med panel.
Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjer.
Støpt betong mot grunn i 1. etasjen.
Jøtul vedovn er plassert i stuen. Ildsted er tilknyttet elementpipe. Ukjent tidspunkt for sist utførte tilsyn.
Tretrapp mellom etasjer.
Innerdører i tre.

VÅTROM

Bad
Badet er fra oppføringsåret. Vegger med fliser og panel. Himling med panel. Gulv med fliser. Sluket er plassert under kabinettet. Rommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett, servant, innredning og speil. Oppvarming med varmekabler. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

Kvik kjøkkeninnredning som er 8-9 år gammel.
Innredning med slette fronter. Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Lekkasjevakt er montert. Gulv med parkett.
Vegger med parkett og panel. Himling med panel.
Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

SPELALROM

Toalettrom fra oppføringsåret. Gulv med parkett.
Vegger og himling med panel.
Installasjoner med toalett og servant. Naturlig ventilasjon av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rørsystem fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollerbare. Alder legges til grunn for tilstandsgraden.
Boligen har naturlig ventilasjon, dette vurderes som normalt med tanke på alder.
Varmtvannstank er fra byggeåret, og er plassert i den utvendige boden.
Sikringsskap med automatsikringer, skapet er plassert i den utvendige boden.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

TOMTEFORHOLD

Grunnen er bygget opp mot fjell.
Bygningen er ført opp på støpt betongplate mot terrenget.
Bygningen ligger i skrånende terreng.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollerbare. Alder legger til grunn for tilstandsgraden.

Oppvarming

Oppvarming med varmekabel på bad, vedovn i stuen samt. strøm ellers.

Vei, vann, kloakk

Offentlig vann og kloakk.

Privat vei.

Det betales vei- og brøyteavgift til Bortelid Utmarkslag SA. Denne avgiften er 5 629,- for 2024, men juseres hvert år. Mer info om tjenesten på bortelid.no/ broyting. Det tilkommer også pliktig fjellparkavgift (løypepreparering og aktivitetstilbud på Bortelid) på 1 568,- for 2024 som justeres hvert år. Dette forskuddsfaktureres og med forfall i desember.

Offentlige avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr. 10 170,18,- pr. år. Ingen eiendomsskatt i Åseral Kommune pr. 2024.

Feie:

- Feie -og tilsynsavgift: 445,-

Vann:

- Abonnementsgebyr vann: 2 088,-

- Forbruk vann: 863,-

Avløp:

- Abonnementsgebyr avløp: 5 110,-

- Forbruk avløp: 1 664,-

Renovasjon kommer i tillegg og utgjør kr. 3 534,- for 2024.

Servitutter

På eiendommen er det tinglyst:

2015/437341-4/200 Best. om vann/
kloakkledn.

19.05.2015
rettighetshaver:Knr:4224 Gnr:9 Bnr:1
rettighetshaver:Knr:4224 Gnr:9 Bnr:5
rettighetshaver:Knr:4224 Gnr:9 Bnr:202
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold
av ledninger m.m.

2015/437341-5/200 Bestemmelse iflg.
skjøte
19.05.2015
Rettighetshaver:BORTOLID
FJELLPARK AS
Org.nr: 978678270
Bestemmelse om årlig avgift til
rettighetshaver

2015/437341-3/200 Bestemmelse om
veg
19.05.2015
rettighetshaver:Knr:4224 Gnr:9 Bnr:246
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold
av ledninger m.m.
Rett til i rimelig grad å kreve fjernet tre
som hindrer utsikten fra hytta

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for hytten
datert 10.10.2007.

Frittstående bod med hobbyrom er
byggemeldt. Det foreligger ikke
ferdigattest.

Konsesjon

Kjøper plikter å undertegne
egenerklæringsskjema vedrørende
konsesjonsfrihet.

Finansiering

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. 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!

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet 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

Energiattest

Boligen er energimerket og har fått
energimerke Oppvarmingskarakter
Oransje - Energikarakter D.
Energiattesten kan fås ved henvendelse
til megler.

Ligningsverdi

Ligningsverdi kr 905 913 per

Andre opplysninger

Velforeningsavgift: 500kr i frivillig
velforeningsavgift til Bortelid
Velforening. Mer informasjon på
bortelidvel.no.

Pliktige avgifter faktureres på forskudd
av hvert kalenderår:

- Det betales vei- og brøyteavgift (inkl.
parkering leilighet) til Bortelid
Utmarkslag SA. Denne avgiften er 5
629,- for 2024, men juseres hvert år.
- Det tilkommer også pliktig
fjellparkavgift (løypepreparering og
aktivitetstilbud på Bortelid) på 1 568,-
for 2024 som justeres hvert år.

Hvitevarer medfølger ikke i handelen
dersom ikke annet tydelig fremkommer i
salgsoppgaven.

Lovverk

Eiendommen selges etter reglene i
avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i
tråd med det som er avtalt. Det er viktig
at kjøper setter seg grundig inn i alle
salgsdokumentene, herunder
salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent med
forhold som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Forhold som er
beskrevet i salgsdokumentene kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder
uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel

vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Hvitvasking

Iht. Lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmedlere pålagt å foreta legitimasjonskontroll av kunden og/eller eventuelle rettighetshavere til objektet. Dersom legitimasjonskontroll ikke kan gjennomføres, har megler plikt til å stanse transaksjonen. Dersom kjøper ikke medvirker til at legitimasjonskontroll kan gjennomføres, har megler plikt til ikke å gjennomføre det økonomiske oppgjøret mellom partene. Ved mistanke om at transaksjonen har tilknytning til en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler har dessuten plikt til å undersøke nærmere/melde ifra til Økokrim ved indikasjon på mistenkelige transaksjoner uten at selger og kjøper underrettes om dette.

Diverse

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

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

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny

eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Meglere vederlag og utlegg

Oppgjørsgebyr (Kr.5 500)
Kommunale opplysninger (Kr.1 968)
Restansesjekk (Kr.154)
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 590 000,-) (Kr.44 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Presentasjonspakke (Kr.16 900)
Servitutter (Kr.240)
Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr.576)
Internett annonsering(Finn.no/Exbo.no/Facebook) (Kr.9 500)
Totalt kr. (Kr.80 238)

Prisantydning

3 590 000,-

Beregnet totalkostnad

3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
13 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
89 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 590 000,-))

104 490,- (Omkostninger totalt)

3 694 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om at forsikringsselskapet kan gjøre endringer i forsikringspremien.













































exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Tilstandsrapport

📍 Skiløypevegen 37, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 246

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 23.09.2024

Rapportdato: 25.09.2024

Oppdragsnr.: 20028-1763

Referansenummer: DH9366

Autorisert foretak: Proff Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Fredrik Flaen

fredrik@profftakst.no

908 19 180



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag

Eiendommen ble oppført i 2006. Boligen fremstår i normal teknisk stand, men da med noen avvik som gir tg 2 og tg 3, grunnet at det avviker fra standardens krav som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Se rapporten for ytterligere kommentarer.

Kjøper har undersøkelsesplikt, og oppfordres derfor til grundig gjennomgang av fremlagt salgsdokumentasjon. Viktig at rapporten leses i helhet. Ved eventuelle spørsmål vedrørende rapporten. Noe du lurer på? Ring 90 81 91 80 eller send mail til fredrik@profftakst.no, så tar vi en prat.

Lykke til på visning.

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med torv.

Takrenner i tre.

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med stående og liggende kledningsbord.

Bygningen er bygget med saltak. Konstruksjoner er lukket, og er derfor ikke kontrollerbare.

Flere vinduer er i skiftet i 2024, ellers er vinduer fra byggeår.

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Terrasse mot øst med bruksareal på 12 m². Trapp til terreng. Terrasse mot nord med bruksareal på 9 m². Terrasse mot syd med bruksareal på 32 m². Terrasse ved loftsetasje med bruksareal på 8 m. Rekkverk med høyde på 94 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett og fliser. Vegger og himlinger med panel.

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjer. Støpt betong mot grunn i 1. etasjen.

Jøtul vedovn er plassert i stuen. Ildsted er tilknyttet elementpipe. Ukjent tidspunkt for sist utførte tilsyn.

Tretrapp mellom etasjer.

Innerdører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra oppføringsåret. Vegger med fliser og panel. Himling med panel. Gulv med fliser. Sluket er plassert under kabinettet. Rommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett, servant, innredning og speil. Oppvarming med varmekabler. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kvik kjøkkeninnredning som er 8-9 år gammel. Innredning med slette fronter. Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Lekkasjevakt er montert. Gulv med parkett. Vegger med parkett og panel. Himling med panel. Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom fra oppføringsåret. Gulv med parkett. Vegger og himling med panel. Installasjoner med toalett og servant. Naturlig ventilasjon av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rørsystem fra byggeår.

Avløpsrør er ikke kontrollerbare. Alder legges til grunn for tilstandsgraden.

Boligen har naturlig ventilasjon, dette vurderes som normalt med tanke på alder.

Varmtvannstank er fra byggeåret, og er plassert i den utvendige boden.

Sikringsskap med automatsikringer, skapet er plassert i den utvendige boden.

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnen er bygget opp mot fjell.

Bygningen er ført opp på støpt betongplate mot terrenget.

Bygningen ligger i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollerbare. Alder legges til grunn for tilstandsgraden.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

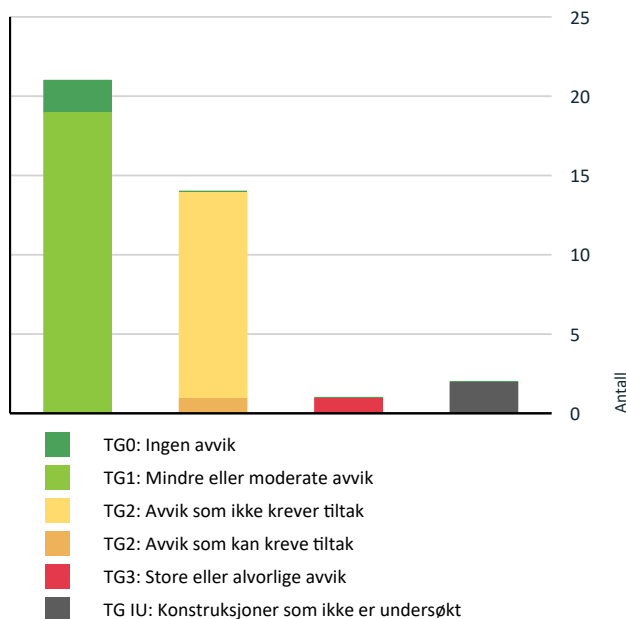
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ikke komplett tegning for 1. etasjen.

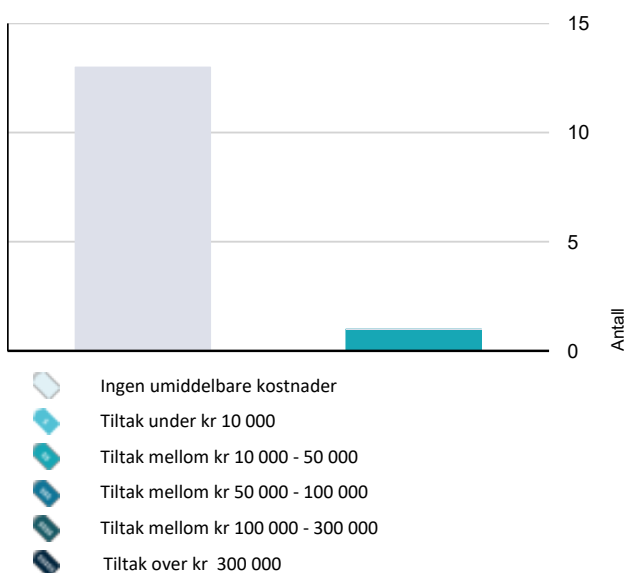
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/teknisk gjennomgang av bolig. Rapporten er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger gitt av eier, eksempelvis tidspunkt for eventuell oppgradering, oppussing etc. I tillegg legges egne observasjoner i forbindelse med befaringen til grunn for utarbeidelse av rapporten. Ved vurdering av de ulike bygningsdelers tilstand, er alder, tilstand og utførelse faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør uten noen bindinger til de involverte parter. Annen bygning er kun arealmålt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking - avvik

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer - avvik

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører - avvik

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - avvik

[Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted - avvik

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon - avvik | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2006

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med torv.

Taktekking - avvik

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Oppsprekninger i nedre deler av vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppgradering på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløp og beslag

Takrenner i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Oppsprekninger i takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Jevnlig ettersyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med stående og liggende kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen er bygget med saltak. Konstruksjoner er lukket, og er derfor ikke kontrollerbare.

Vinduer

Flere vinduer er i skiftet i 2024, ellers er vinduer fra byggeår.

Vinduer - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- To av vinduene er punktert.

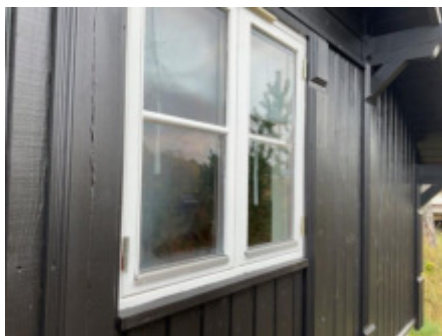
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Dører - avvik

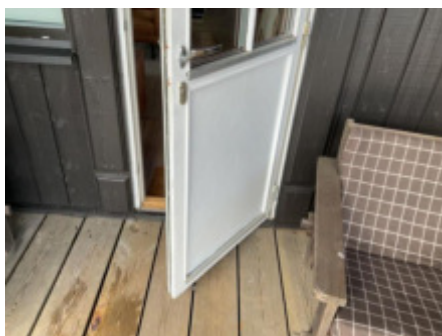
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Balkongdøren er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Dører

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trapp har råteskader.
- Råteskader på terrasse mot øst.
- Råteskader på støtter til terrasse ved loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokale utbedringer kan påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

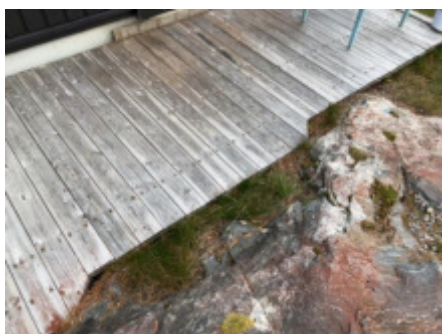
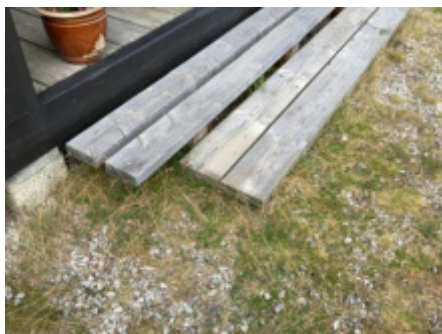
- Fundamentering med lecablokker vurderes som en svak løsning.
- Oppsprekninger i flere terrassebord.
- Trekonstruksjoner er plassert nært terrenget uten kapillærbrytende sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Utskiftning av fundamentering på sikt.
- Jevnlig vedlikehold.
- Konstruksjoner avsluttet nær terrenget kan erfaringsmessig gi råteskader da fuktighet blir liggende. Jevnlig ettersyn anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot øst med bruksareal på 12 m². Trapp til terreng. Terrasse mot nord med bruksareal på 9 m². Terrasse mot syd med bruksareal på 32 m². Terrasse ved loftsetasje med bruksareal på 8 m. Rekkverk med høyde på 94 cm.

INNENDIG

TG 2 Overflater -avvik

Vurdering av avvik:

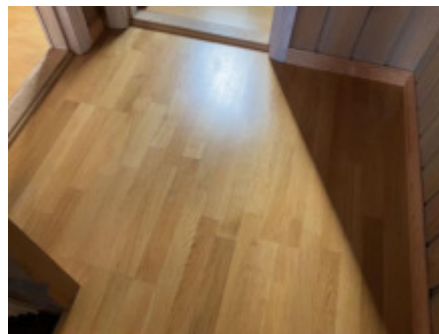
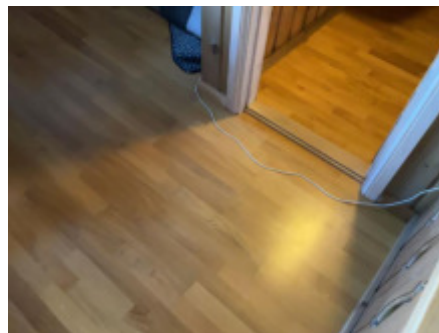
- Det er avvik:
- Lokale slitasjeskader på gulv i loftsetasjen.
- Stedvis knirk i gulvflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ingen tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Overflater

Gulv med parkett og fliser. Vegger og himlinger med panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjer. Støpt betong mot grunn i 1. etasjen.

TG 2 Pipe og ildsted - avvik

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lokale avlassinger på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Maling av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Pipe og ildsted

Jøtul vedovn er plassert i stuen. Ildsted er tilknyttet elementpipe. Ukjent tidspunkt for sist utførte tilsyn.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjer.

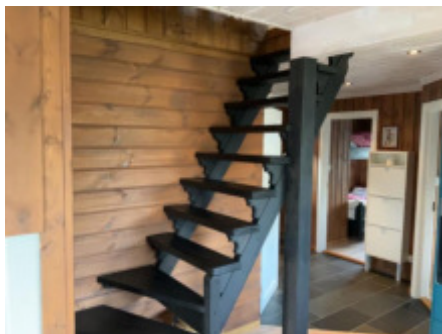
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler håndløper og rekkverk på vegger i trappeløpet etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedringer om dagens gjeldene krav skal innfris.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Innerdører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra oppføringsåret.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og panel. Himling med panel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Oppvarming med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utett rundt rør til toalettet.
- Gulvflaten har ikke tilstrekkelig fall til sluksonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fuging rundt rør kan vurderes som en midlertidig løsning.
- Rommet er utført med oppkant mot tilstøtende rom slik at vann blir værende med en eventuell lekkasje under forutsetning at sluket fungerer som tiltenkt.
- Jevnlig ettersyn av sluket anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er plassert under kabinettet.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvdelen av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett, servant, innredning og speil.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved bytte av terskel til flat type eller etablering av hull i dørbladet vil rommets innelima bedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG NJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking da rør for inspeksjon ligger i yttervegg. Fuktsøk er utført med overflatesøk, uten avvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning som er 8-9 år gammel. Innredning med slette fronter. Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Lekkasjevakt er montert. Gulv med parkett. Vegger med parkett og panel. Himling med panel.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert avtrekksvifte på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avtrekksvifte må monteres om dagens krav skal innfris.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra oppføringsåret. Gulv med parkett. Vegger og himling med panel. Installasjoner med toalett og servant. Naturlig ventilasjon av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rørsystem fra byggeår.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er ikke kontrollerbare. Alder legges til grunn for tilstandsgraden.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, dette vurderes som normalt med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

- Ved installasjon av ytterligere ventiler i ytterveggen vil boligens innemiljø bedres betraktelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank er fra byggeåret, og er plassert i den utvendige boden.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, skapet er plassert i den utvendige boden.

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

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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, branntiløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

11. 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

Kursfortegnelse og samsvarserklæring foreligger ikke. Det anbefales derfor en gjennomgang av anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnen er bygget opp mot fjell.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen er ført opp på støpt betongplate mot terrenget.

Terrengforhold

Bygningen ligger i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollerbare. Alder legger til grunn for tilstandsgraden.

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

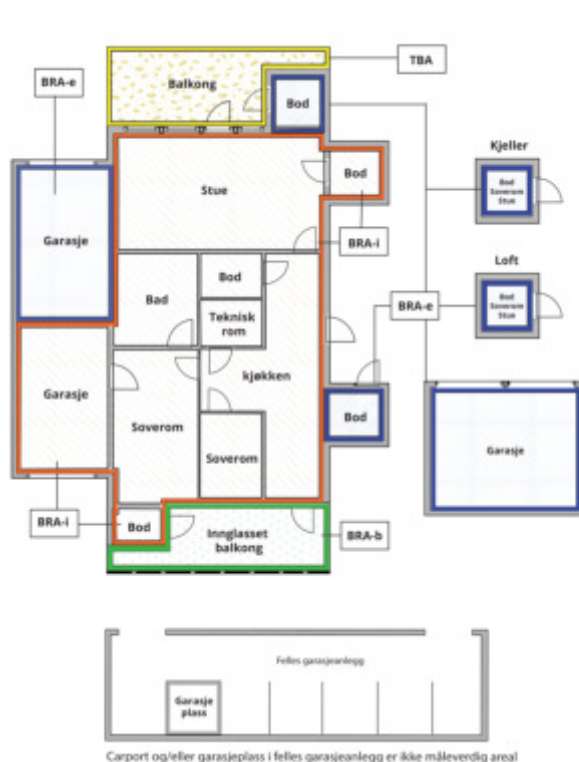
Hva er måleverdig areal?

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.

Areal 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	69	3		72	53
Loft	23			23	8
Frittliggende bygning		35		35	33
SUM	92	38			94
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Stue , Kjøkken	Bod	
Loft	Stue , Toalettrom , Soverom , Soverom 2		
Frittliggende bygning		Bod , Hobbyrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger ikke komplett tegning for 1. etasjen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke mulig å rømme ut av vindu fra et soverom i loftsetasjen. Soverommene er mindre enn anbefalinger (min. 15 m³), dette kan sees i sammenheng med bygningstype.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	87	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2024	Fredrik Flaen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	246		0	706.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skiløypevegen 37

Hjemmelshaver

Grøntoft Einar, Grøntoft Trine Elisabeth Clausen

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
190 000	2015	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DH9366>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1240465	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Einar Grøntoft	Trine E Clausen Grøntoft
Gateadresse	
Skiløypevegen 37	
Poststed	Postnr
Åseral	4540
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	storebrand
Polise/avtalenr.	3719442

Document reference: 1240465

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- ☒ 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
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
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, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 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

Anneks er satt opp som egeninnsats/på dugnad.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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
Einar Grøntoft	fe45c121d912c522a4c9b2eb 5bc080029ec16419	19.09.2024 14:00:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Grøntoft	435d522fa9be0c0094c015 53c5df9918e120cbb9	25.09.2024 11:12:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1240465

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

HELP Boligkjøperforsikring

- Gjelder i 5 år.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Dekker motpartens omkostninger, forutsatt at HELP utpeker advokaten.
- Gir deg tilgang til Min side, der du kan følge saken din.

Advokathjelp ved boligkjøpet

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.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 500

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



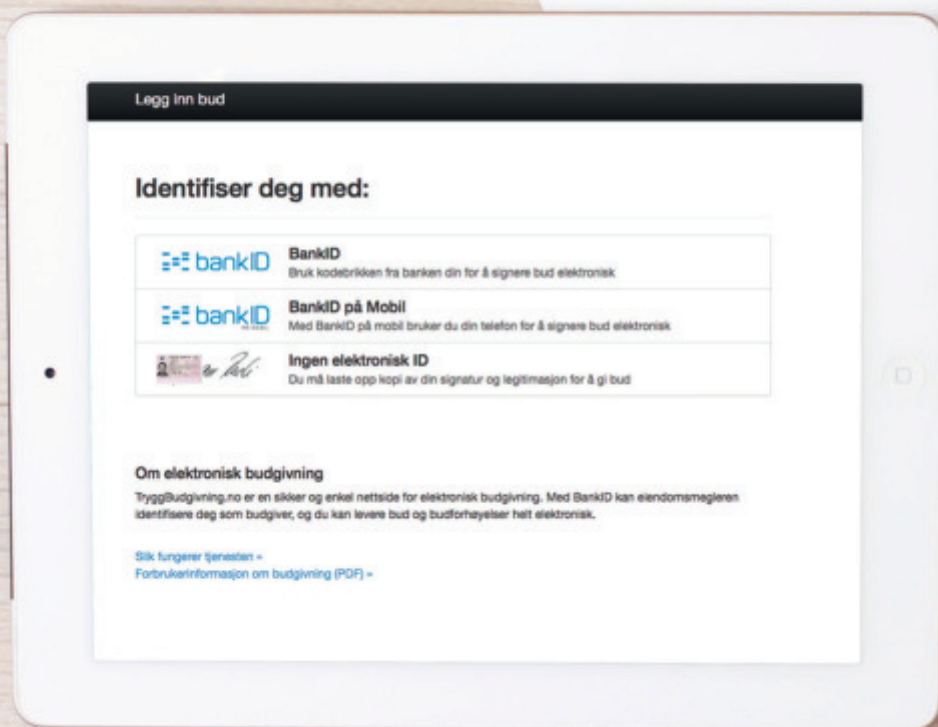
Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 900/3 600/3 400 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.

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

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på:

Adresse: _____ + omkostninger i henhold til salgsoppgaven.

Gnr: _____ Bnr: _____ Snr: _____ i _____ Kommune

Pålydende kr.: _____ + omkostninger i henhold til salgsoppgaven.

Beløp med bokstaver: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Finansieringsmåte (Hvordan skal eiendomskjøpet finansieres):

Lån (sett opp hvilken bank samt kont.person): _____

Egenkapital (sett opp navn på bank samt kont.person): _____

Overtakelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende frem til og med (dato/kl.slett) _____

Eventuelle forbehold (sett inn eventuelle forbehold eller betingelser for budet):

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøperforsikring

Ønsker de boligkjøperforsikring

☐ JA ☐ NEI

Navn budgiver nr. 1 (blokkbokstaver):

Navn budgiver nr. 2 (blokkbokstaver)

Fødselsnr(11 siffer) _____

Fødselsnr(11 siffer) _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Poststed: _____

Poststed: _____

Tlf (priv/mob) _____

Tlf (priv/mob) _____

E-post: _____

E-post: _____

Jeg/vi er kjent med at eventuelle forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler. Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Sted: _____ Dato: _____

Sted: _____ Dato: _____

(Signatur) _____

(Signatur) _____

Kun for Exbo:

Fin. sjekket: _____

_____ (Godkj.av navn/dato/kl.)

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

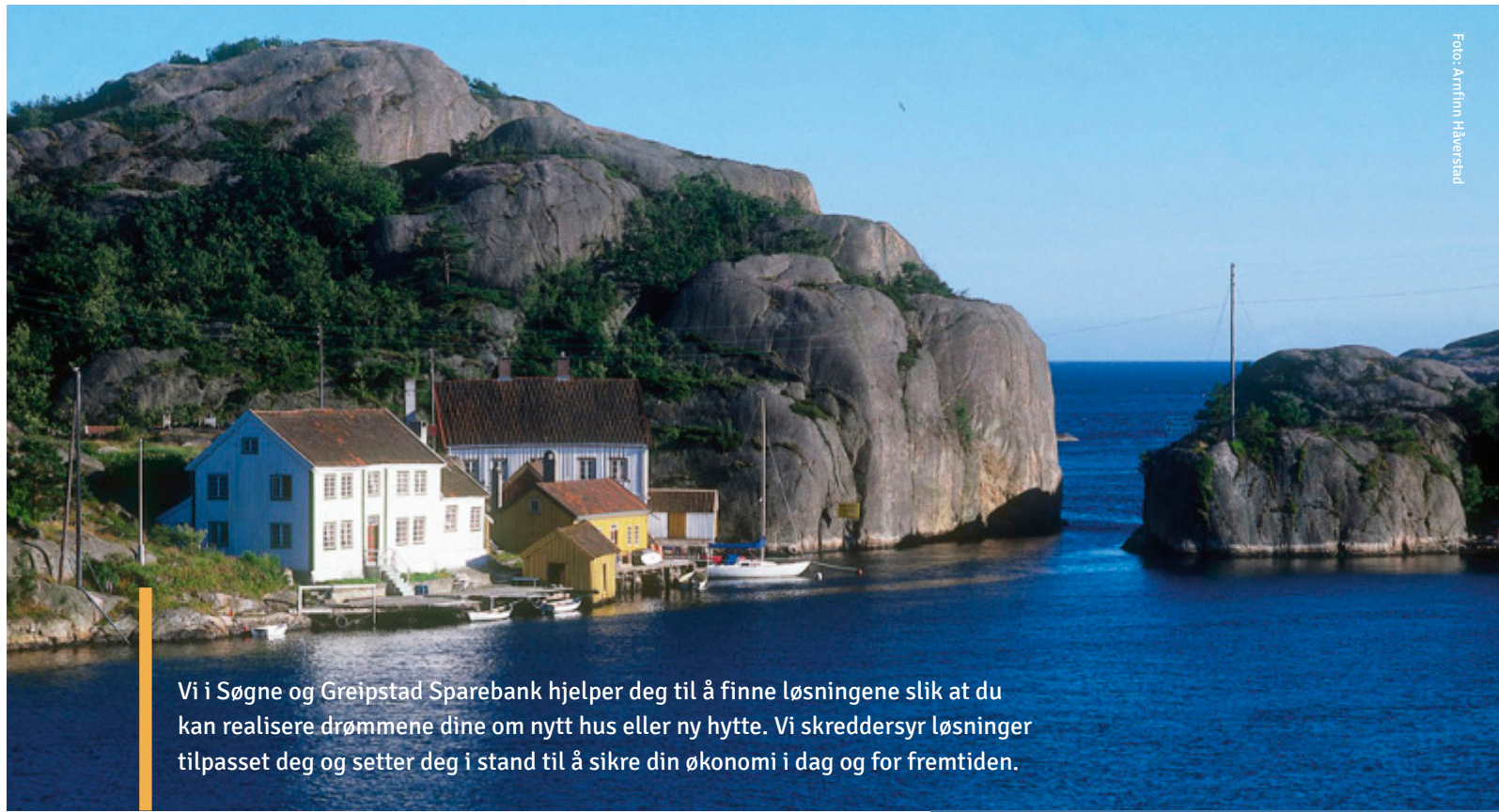
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

Drømmer du om nytt hus eller ny hytte?

Foto: Arntfinn Håverstad



Vi i Søgne og Greipstad Sparebank hjelper deg til å finne løsningene slik at du kan realisere drømmene dine om nytt hus eller ny hytte. Vi skreddersyr løsninger tilpasset deg og setter deg i stand til å sikre din økonomi i dag og for fremtiden.



Roger Finsådal-Kristensen
Autorisert finansiell rådgiver
932 34 244
rfk@sgsparebank.no

Kontakt oss - din lokalbank - vi er her for deg

 **Søgne og Greipstad
Sparebank**

NOTATER

exbo

— VI KAN
SØRLANDET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Inge Johan Jenssen

T: 46 42 54 38

ijj@exbo.no

Følg oss på



Lillesands Sparebank