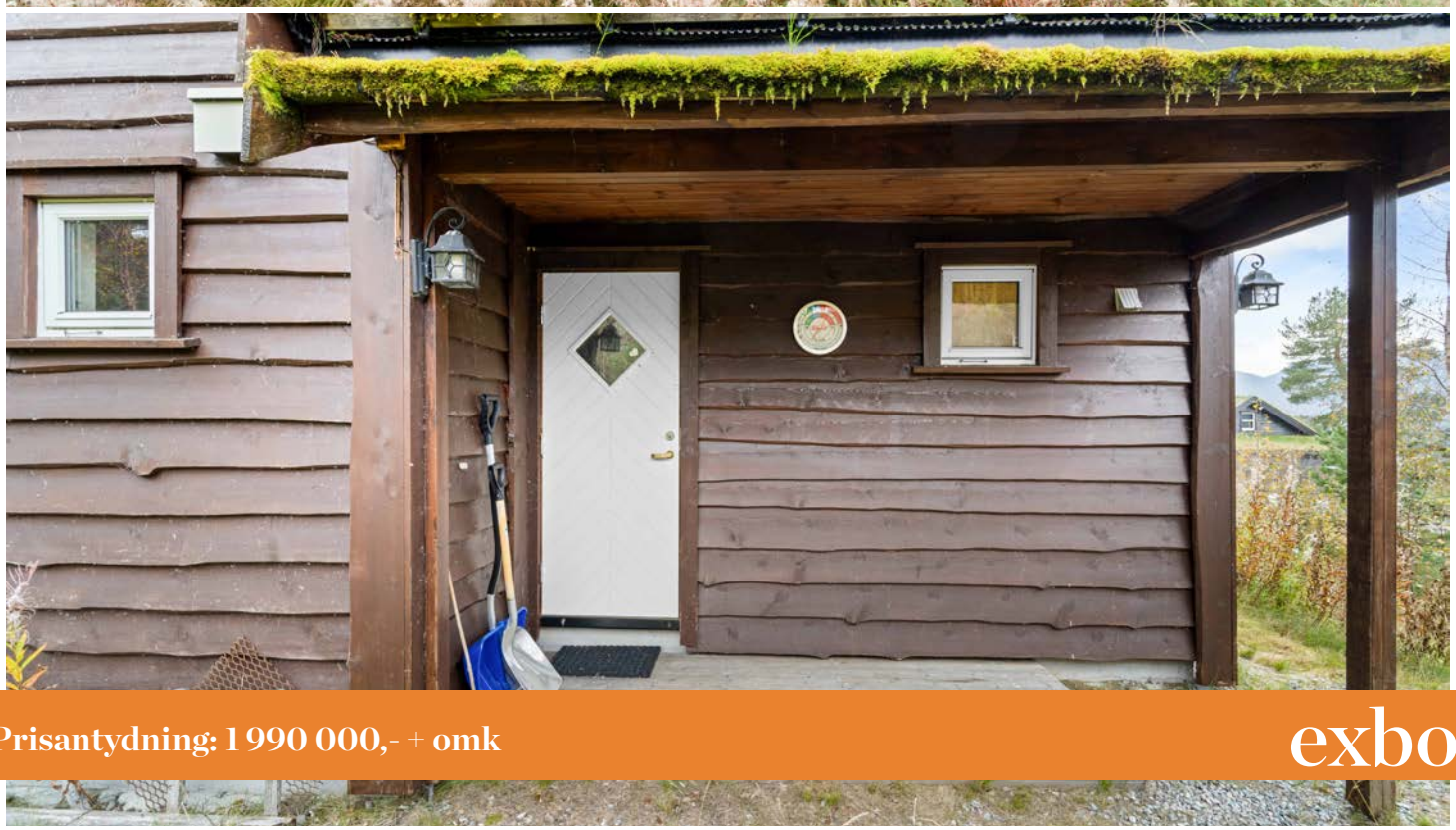
BORTELID

PANORAMAVEGEN 103A, 4540 ÅSERAL

Flott del av tomannshytte i barnevennlig område på Bortelid Panorama | 3 soverom og 2 stuer |





Prisantydning: 1 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo / Inge Johan Jenssen har gleden av å presentere denne fine delen av tomannshytte i Panoramavegen 103 for salg! Den består av 3 soverom, stue/kjøkken, loftstue, samt. bod med inngang via vindfang. Perfekt som familiehytte! Flott romslig terrasse og balkong mot sør-vest med god soltilgang. Mulighet for kjøp av hele tomannshytten. Selger har f.eks. benyttet den ene selv og leid ut den andre for å finansiere deler av hytteholdet.

Fint plassert i Bortelid panorama med utsikt mot sør-vest og mye soltilgang. Det er kort vei til skiløypenettet (adkomst via Takhomtjønnvegen og Hestheivegen, begge en spasertur unna. I sentrum finner man skisenter, matbutikk, frisbeegolfbane, skiskytebane og masse mer. Bortelid er et eldorado for barnefamilier med et flust av aktiviteter sommer som vinter.

Adresse	Panoramavegen 103A
Prisantydning	1 990 000,- + omk.
Omkostning	51 100,-
Totalpris	2 041 100,-
BRA-i/BRA Total	79/79 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2005
Tomt	753 kvm
Soverom	3

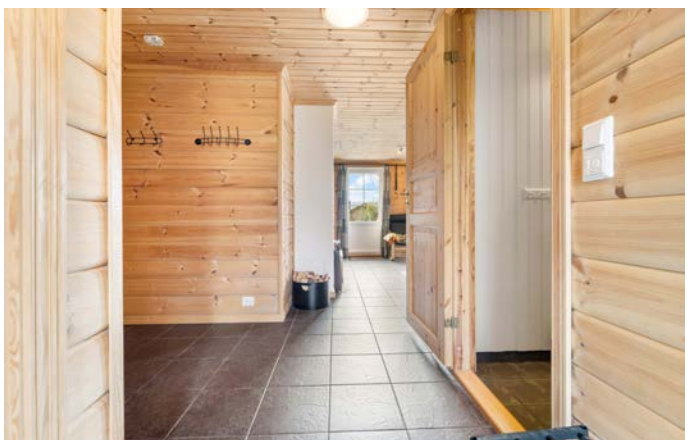
Kontaktperson i Exbo



Inge Johan Jenssen
Daglig leder/Eiendomsmegler
Telefon: 464 25 438
Mail: ijj@exbo.no

INNHOLD







4 Salgsoppgave

25 Plantegning

27 Takstrapport 103A

42 Takstrapport 103B

59 Egenerklæring

66 Boligkjøperforsikring

68 Budskjema

Exbo avd. Søgne og Songdalen
Rådhusveien 39
4682 SØGNE
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 79 kvm
BRA totalt: 79 kvm
TBA: 40 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 47 kvm.
2. etasje
BRA-i: 32 kvm.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
35 kvm(Ikke fordelt nøyaktig foreløpig)

2. etasje
5 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Et soverom i loftsetasjen er betydelig mindre enn anbefalinger til størrelse.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
753 kvm

Tomtebeskrivelse
Fellestomt på 753 kvm. Opparbeidet med gruset gårdsplass og naturtomt ellers.

Beliggenhet
Fritidsboligen ligger fint plassert i Bortelid panorama med utsikt mot sør-vest og mye soltilgang. Det er kort vei til skiløypenettet (adkomst via Takhomtjlnnvegen og Hestheivegen, begge en spasertur unna. 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. 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!

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

Bygningssakkyndig
Fredrik Flaen

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Jan Ivar Knutsen
Arnfinn Knutsen

Innhold
Primærrom: 74 kvm, Bruksareal: 79 kvm, BRA-i: 79 kvm , TBA: 40 kvm

Delene inneholder de samme rommene, men er speilvendt.
103A: Bruksareal: 79 kvm, BRA-i: 79 kvm , TBA: 40 kvm
1.Etasje: BRA-i: 47 kvm , TBA: 35 kvm
Loft: BRA-i: 32 kvm , TBA: 5 kvm

Standard
Takstmannens konklusjon, se takstrapport.

Innbo og løsøre
Det kan også diskuteres mulighet for kjøp av møbler.

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

Parkering
Parkering i gårdsplassen på felles tomt.

Forsikringsselskap
Tryg

Polisenummer
7289441

Diverse

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

*Selger kan selge hele hytten samlet. Salg av 1 halvpart forutsetter at eiendommen seksjoneres til 2 seksjoner. Dette er søknadspliktig og det er en forutsetning for en eventuell avtale om kjøp av en halvdel at kommunen og Kartverket ikke avslår søknad om seksjonering. Det vil dermed i en slik avtale være forbehold om at myndighetene godkjenner seksjonering av eiendommen.

ENERGI

Oppvarming
Hytten varmes opp med varmekabel på bad og vedovn i stuen.

Energikarakter
D

Energifarge
Oransje

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 990 000

Kommunale avgifter
Kr 24 383

Kommunale avgifter år
2026

Info kommunale avgifter
For hele tomannsboligen sammen:
Kommunale avgifter utgjorde kr. 15 666,26,- pr. år i 2025. Det er ikke eiendomsskatt i Åseral Kommune pr. 2025.

Feie:
- Feie -og tilsynsavgift: 902,-
Vann:
- Abonnementsgebyr og forbruk vann: 4 583,-
Avløp:
- Abonnementsgebyr og forbruk avløp: 10 181,-

Egen vannmåler i hver del. Kommunale avgifter varierer etter forbruk. Nevnte gebyrer/avgifter gjelder totalt for BEGGE enheter til sammen. Dersom disse seksjoneres vil nye avgifter tilkomme etter Åseral Kommunes prislister for kommunale avgifter.

Prognose pr. september 2026 for kostnader til kommunale avgifter for 2026 vise et estimat på 24 383,- for hele hytten.

Ved seksjonering vil man ikke kunne dele avgiften i 2, da nye gebyrer mest sannsynligvis trer inn pr. abonnement. Dersom kjøper byr på 1 halvdel må det forventes at gebyrer pr hytte utarbeides etter Åseral kommunes prislister for kommunale avgifter.

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

Andre utgifter
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.

Det er opplyst til Bortelid Utmarkslag at hytten brukes som 1 enhet. Dermed brøytes det kun 2 parkeringsplasser vinterstid til sammen. Dersom enhetene brukes separat tilkommer nye avgifter. Kontakt Bortelid Drift og Utvikling AS for mer informasjon.

Årlig velavgift
Kr 500

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

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 9, bruksnummer 200 i Åseral kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest for fritidsbolig med 2 boenheter foreligger datert 3/5-2005.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
03.05.2005.

Vei, vann og avløp
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.

Det er opplyst til Bortelid Utmarkslag at hytten brukes som 1 enhet. Dermed brøytes det kun 2 parkeringsplasser vinterstid til sammen. Dersom enhetene brukes separat tilkommer nye avgifter. Kontakt Bortelid Drift og Utvikling AS for mer informasjon.

Regulerings og arealplaner
Reguleringsformål: Fritidsbebyggelse

Eiendommen er regulert under bebyggelsesplan for Grønalia, plan-ID: 20040040 fra 10.6.2004. Arealet for hytten har 1m2 som delareal med formål privat vei, ellers er tomten regulert til fritidsbebyggelse. Eiendommen inngår i tillegg i kommuneplan for Bortelid 2006-2030.

Eiendommen grenser til friluftsområde i nord-øst.

KONTRAKTSGRUNNLAG
Salgs- og betalingsvilkår
LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgivning
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
1 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

51 100,00 (Omkostninger totalt)

---

2 041 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 51 100

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
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.

Oppdragsansvarlig

Inge Johan Jenssen
Daglig leder/Eiendomsmegler
ijj@exbo.no
Tlf: 464 25 438

Exbo avd. Søgne og Songdalen, Rådhusveien 39
4640 SØGNE
Tlf: 380 95 550

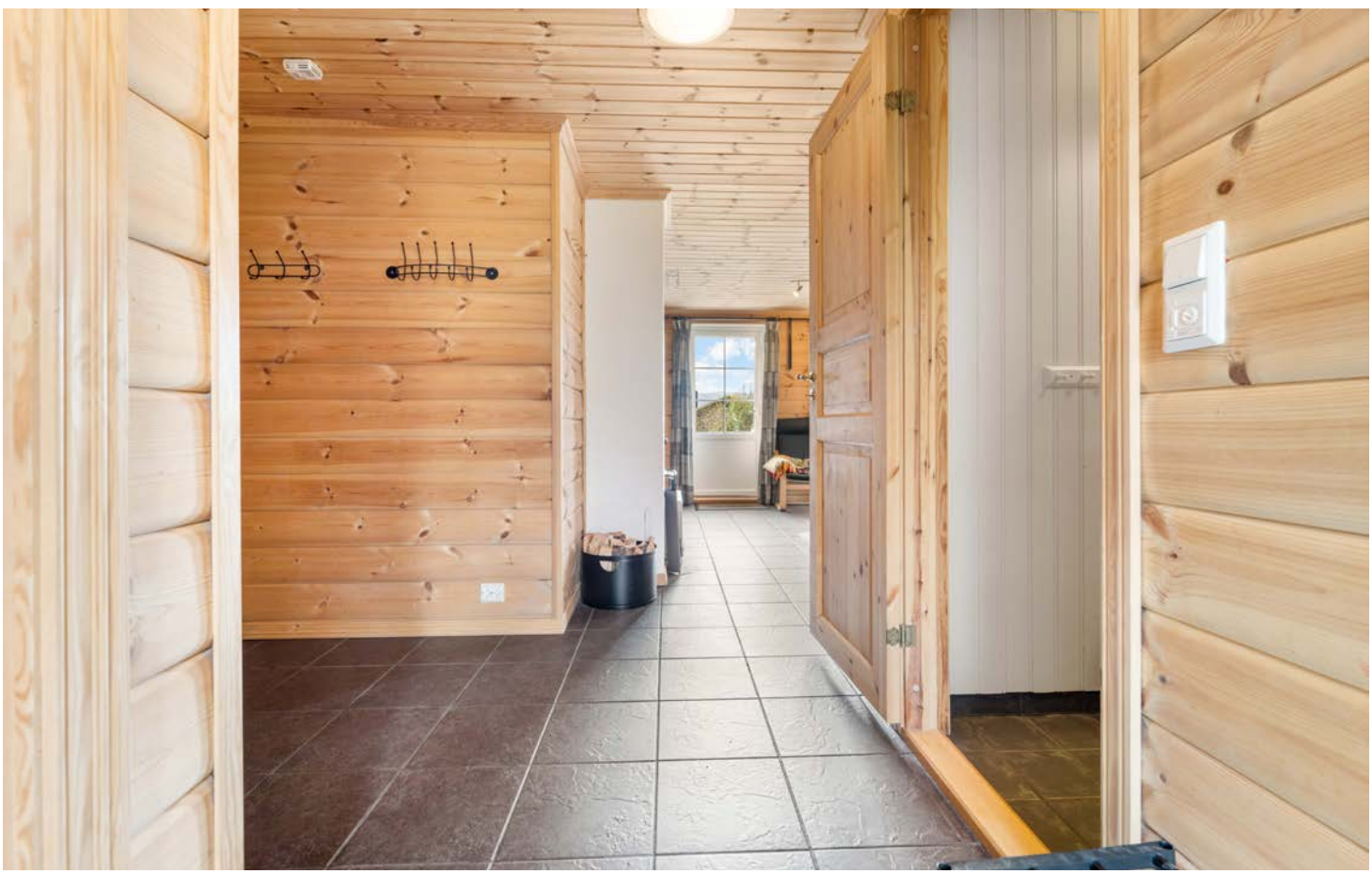
Salgsoppgavedato

01.10.2026



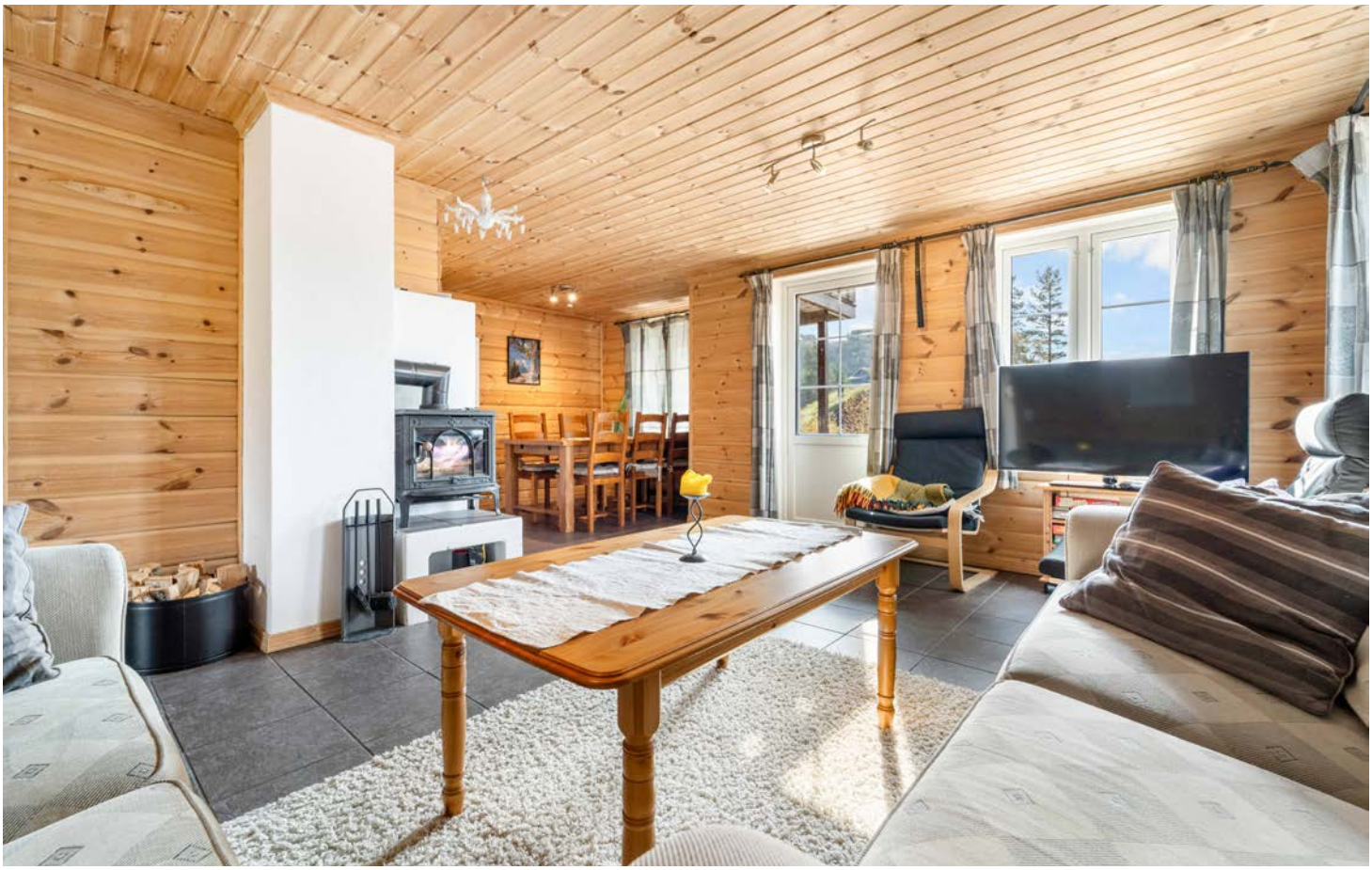






















































exbo



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

3D Senteret
virtuell 3D visning



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

Panoramavegen 103 A, 4540 ÅSERAL

ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 200

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20028-2080 **Eiendomsverdi ref nr:** PK1895

Autorisert foretak: Proff Takst AS **Vår ref:** Fredrik Flaen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Fredrik Flaen
Uavhengig Takstingeniør
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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag

Eiendommen ble oppført i 2005. 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: 2005

UTVENDIG Gå til side

Takktekking med torv.

Takrenner i tre.

Bygningen er bygget med saltak.

Ytterveggskonstruksjoner er kledd med kledningsbord fra oppføringsåret.

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass fra oppføringsåret.

Platting mot nord med bruksareal på 3 m².

Terrasse mot vei med bruksareal på 34 m². Trapp i tilknytning.

INNVENDIG Gå til side

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

Etasjeskillere består av trebjelkelag mellom etasjene. I 1. etasje er det støpt betong mot grunn.

Vedovn i stuen. Ildstedet er tilknyttet elementpipe. Tidspunkt for sist utførte tilsyn er ukjent.

Trappekonstruksjoner i tre mellom etasjene er fra byggeåret.

Innerdører i tre fra oppføringsåret.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeåret. Vegger med fliser og malt panel. Himling med panel. Gulv med fliser. Oppvarming med varmekabel. Sluket er plassert under kabinettet. Type membran er ukjent. Rommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett, servant, innredning og speil. Rommet har naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning fra byggeåret. Innredning med slette fronter og oppvaskkum i metall. Åpne løsninger for plassering av hvitevarer.

Gulv med fliser. Vegger og himling med panel. Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør-system fra byggeår.

Type avløpsrør fra byggeåret er ukjent.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder er fra byggeåret og er plassert under trappen.

Sikringsskap med automatsikringer.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnen er bygget opp mot fjell.

Bygningen er ført opp på støpt betongplate mot terrenget.

Bygningen ligger i skrånende terreng.

Avløpsrør er ikke kontrollerbare. Type er ukjent.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

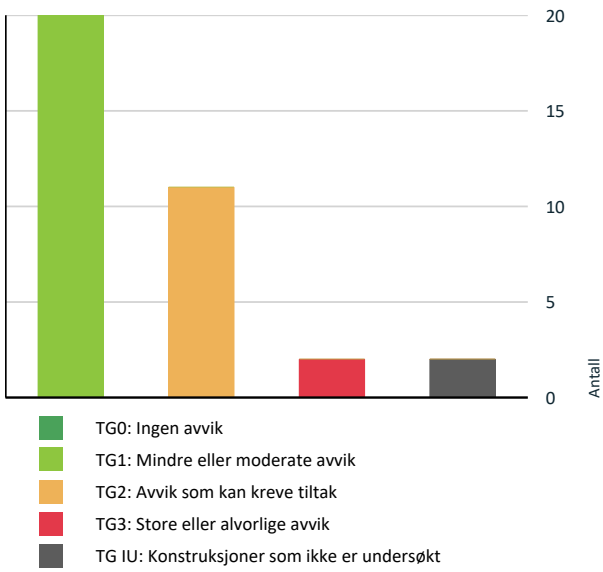
Fritidsbolig

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

Proff Takst AS
Nordtjønnveien 23F
4621 KRISTIANSAND S

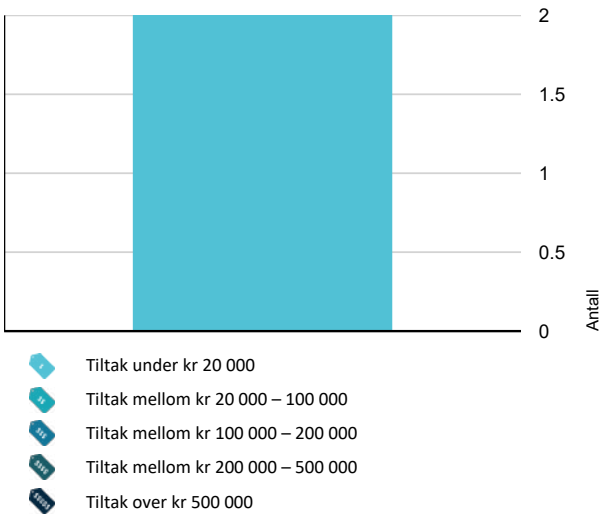
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking - avvik Gå til side

Råteskader i vindskier/vannbord.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Rekkverket har skjevheter.

Det mangler skråavstivning på terrassen, noe som medfører sideforskyvning ved bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Overgrodde takrenner.
Sprekker i renner.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - avvik Gå til side

Vannbrettet er ikke utført i henhold til fagmessig standard, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

Utvendig > Ytterdører - avvik Gå til side

Terrassedøren har skader.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Rekkverket har stedvise skjevheter.
Trekonstruksjonene er plassert nært terrenget uten kapillærbrytende sjikt.
Det er oppsprekkinger i materialene.
Det er skjevheter i konstruksjonene.

Innvendig > Innvendige overflater - avvik Gå til side

Det er registrert hulrom under fliser ved ytterdøren. Dette kan medføre økt risiko for skade på flisene og redusert levetid dersom det utsettes for belastning eller fukt.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er registrert knirk i trappen.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Membran og sluk har passert halvparten av forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for svekkelser og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - avvik Gå til side

Innredningen har lokale skader på nedre del.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig avtrekk. Ventilasjonen vurderes som normal med tanke på oppføringsåret, men det er et avvik i forhold til dagens krav.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - avvik Gå til side

Innredningen har lokale skader.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2005

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Takktekking med torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket eller foreta besiktigelse fra stige. Type undertak er ukjent.

TG 3 Taktekking - avvik

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:
• Råteskader i vindskier/vannbord.

Konsekvens/tiltak
• Utskiftning kan påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner i tre.

Vurdering av avvik:
• Overgrodde takrenner.
Sprekker i renner.

Konsekvens/tiltak
• Rengjøring anbefales som en kortsiktig løsning.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggskonstruksjoner er kledd med kledningsbord fra oppføringsåret.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - avvik

Vurdering av avvik:
• Vannbrettet er ikke utført i henhold til fagmessig standard, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak
• Vannbrettet bør utbedres i henhold til fagmessig standard for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass fra oppføringsåret.

TG 2 Ytterdører - avvik

Vurdering av avvik:
• Terrassedøren har skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Terrassedøren bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for varmetap, fuktinntrenging eller svekket sikkerhet.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse ved loftsetasjen med bruksareal på 5 m2. Rekkverk med høyde på 91 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket har skjevheter.

Det mangler skråavstivning på terrassen, noe som medfører sideforskyvning ved bruk.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket bør rettes opp, og det bør monteres skråavstivning på terrassen for å hindre sideforskyvning ved bruk.
Konsekvensen av manglende utbedring er redusert stabilitet og økt risiko for personskade eller ytterligere skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting mot nord med bruksareal på 3 m².
Terrasse mot vei med bruksareal på 25 m².
Trapp i tilknytning til platting.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket har stedvise skjevheter.
Trekonstruksjonene er plassert nært terrenget uten kapillærbrytende sjikt.
Det er oppsprekkinger i materialene.
Det er skjevheter i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket bør rettes opp for å sikre tilstrekkelig sikkerhet og stabilitet, da skjevheter kan medføre økt risiko for personskade.

Det anbefales å etablere kapillærbrytende sjikt mellom trekonstruksjonene og terrenget for å redusere risikoen for fuktopptak, råte og redusert levetid på konstruksjonene.

Oppsprekkinger i materialene bør utbedres eller skadede materialer skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svekket bæreevne.

Skjevheter i konstruksjonene bør rettes opp for å sikre stabilitet og funksjon, samt for å forhindre ytterligere deformasjoner og skader over tid.





INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

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

TG 2 Innvendige overflater - avvik

Vurdering av avvik:

• Det er registrert hulrom under fliser ved ytterdøren. Dette kan medføre økt risiko for skade på flisene og redusert levetid dersom det utsettes for belastning eller fukt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre fliser med hulrom, for eksempel ved å fjerne og legge om berørte fliser. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for at flisene løsner eller skades, samt for å forhindre fuktskader og redusert levetid på gulvet.



Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere består av trebjelkelag mellom etasjene. I 1. etasje er det støpt betong mot grunn.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn i stuen. Ildstedet er tilknyttet elementpipe. Tidspunkt for sist utførte tilsyn er ukjent.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappekonstruksjoner i tre mellom etasjene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert knirk i trappen.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å identifisere årsaken til knirk i trappen. Tiltak som etterstramming eller liming av trinn kan være nødvendig for å redusere knirk, slik at ytterligere slitasje og uønsket støy unngås.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i tre fra oppføringsåret.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen opplysninger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt panel. Himling med panel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Oppvarming med varmekabel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er plassert under kabinettet. Type membran er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Membran og sluk har passert halvparten av forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for svekkelser og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av membran og sluk grunnet alder, da disse har passert halvparten av forventet brukstid. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for svekkelser, lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Type membran er ukjent, noe som gir usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for skjulte feil.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - avvik

Vurdering av avvik:

• Innredningen har lokale skader på nedre del.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring av skadet innredning bør utføres for å hindre videre forringelse og unngå økt risiko for fuktskader eller redusert funksjon.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk. Ventilasjonen vurderes som normal med tanke på oppføringsåret, men det er et avvik i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å ettermontere mekanisk avtrekk for å oppnå bedre luftutskifting og tilfredsstille dagens krav til ventilasjon.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima over tid.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra byggeåret. Innredning med slette fronter og oppvaskkum i metall. Åpne løsninger for plassering av hvitevarer. Gulv med fliser. Vegger og himling med panel.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - avvik

Vurdering av avvik:

• Innredningen har lokale skader.

Konsekvens/tiltak

• Utbedring kan vurderes etter eget ønske.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-system fra byggeår.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Type avløpsrør fra byggeåret er ukjent.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er fra byggeåret og er plassert under trappen.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomgår det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om anleggets tilstand og sikkerhet, noe som kan innebære risiko for feil, brann eller personskade.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnen er bygget opp mot fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er ført opp på støpt betongplate mot terrenget.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i skrånende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsrør er ikke kontrollerbare. Type er ukjent.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomgår det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om anleggets tilstand og sikkerhet, noe som kan innebære risiko for feil, brann eller personskade.

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

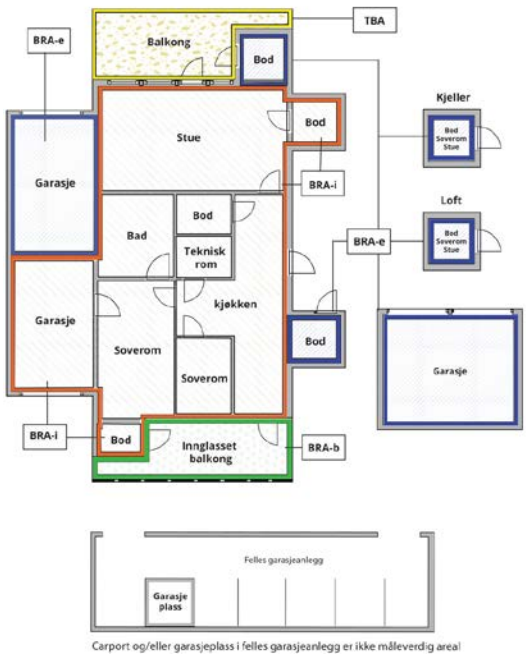
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	32			32	5
1. etasje	47			47	28
SUM	**79**				**33**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Vindfang, bod, bad, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
28.9.2026	Fredrik Flaen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4224 ÅSERAL	9	200		0	753.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Panoramavegen 103 A

Hjemmelshaver

Knutsen Arnfinn, Knutsen Jan Ivar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	
2	30.09.2026	
3	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsrapport

Panoramavegen 103 B, 4540 ÅSERAL

ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 200

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20028-2081 **Eiendomsverdi ref nr:** NL7421

Autorisert foretak: Proff Takst AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Fredrik Flaen

fredrik@profftakst.no

908 19 180

Proff Takst AS
Nordtjønnveien 23F
4621 KRISTIANSAND S

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag

Eiendommen ble oppført i 2005. 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: 2005

UTVENDIG Gå til side

Tekking med torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Type undertak er ukjent.

Takrenner av tre.

Bygningen er bygget med saltak.

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende kledningsbord fra byggeår.

Malte trevinduer med 2-lags glass fra oppføringsåret.

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Terrasse ved loftsetasje med bruksareal på 3 m2. Rekkverk med høyde på 91 cm.

Platting mot nord med bruksareal på 3 m2. Terrasse foran boligen med bruksareal på 25 m2

INNVENDIG Gå til side

Gulv med fliser og parkett. 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.

Trappekonstruksjoner i tre mellom etasjer fra byggeåret.

Innerdører i tre.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra oppføringsåret. Vegger med oppkantfliser og malte panelbord. Himling med panelbord. Gulv med fliser. Oppvarming er med varmekabel. Sluket er plassert under kabinettet. Type membran er ukjent. Rommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett, servant, innredning og speil. Rommet har naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning fra byggeåret. Innredning med slette fronter og oppvaskkum i metall. Åpne løsninger for plassering av hvitevarer. Gulv med fliser. Vegger og himling med panel. Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rørsystem fra byggeår.

Avløpsrørene er ikke kontrollerbare. Rørene er fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank er fra byggeåret, og er plassert under trappen.

Sikringsskap med automatsikringer.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.

Bygningen er ført opp på støpt betongplate mot terrenget.

Bygningen ligger i skrånende terreng.

Avløpsrør er ikke kontrollerbare. Rør er fra oppføringsåret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

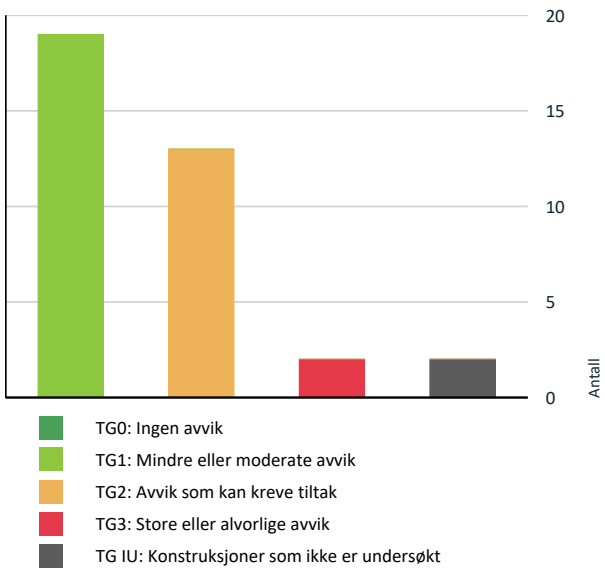
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

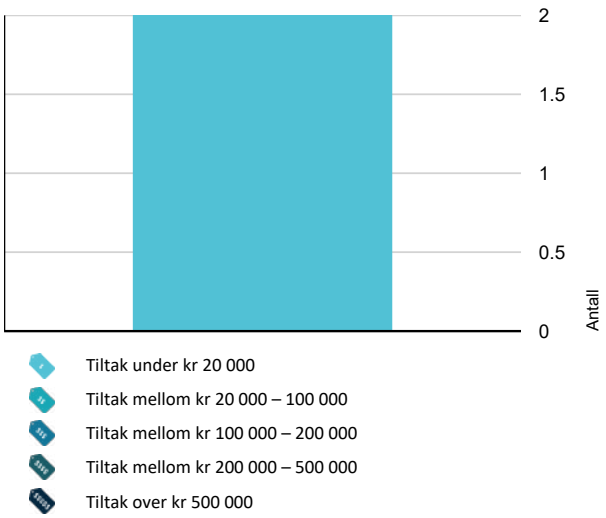
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking - avvik Gå til side

Det er registrert råteskader i vindskier og vannbord. Skadene bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre konstruksjonens funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Rekkverket har skjevheter.
Terrassen mangler skråavstivning og beveger seg sidelengs ved bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Takrenner har oppsprekkinger.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - avvik Gå til side

Glass i vinduer som er eldre enn 20 år har passert halvparten av forventet brukstid.

Utvendig > Ytterdører - avvik Gå til side

Dørene har utvendig slitasje.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Terrassene har slitasje.
Trekonstruksjonene er plassert nært terrenget uten kapillærbrytende sjikt, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og redusert levetid.

Innvendig > Innvendige overflater - avvik Gå til side

Flere fliser mot ytterdøren har hulrom, årsaken skyldes manglende limdekning under fliser. Aktuelle fliser vurderes som avvik ettersom de er særlig utsatt for støt.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - avvik Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipen. Dette kan medføre økt risiko for lekkasje av røykgasser og redusert brannsikkerhet. Det anbefales nærmere vurdering og eventuelle utbedringer av fagkyndig.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er registrert knirk i trappen.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Membran og sluk har passert halvparten av forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for oppfølging fremover.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - avvik Gå til side

Innredningen har lokale skader.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig avtrekk. Ventilasjonen er i samsvar med det som var vanlig ved oppføringstidspunktet, men det er et avvik i forhold til dagens krav.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - avvik Gå til side

Innredningen har enkelte kosmetiske skader.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2005

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tekking med torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket eller foreta besiktigelse fra stige. Type undertak er ukjent.

TG 3 Taktekking - avvik

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:
• Det er registrert råteskader i vindskier og vannbord. Skadene bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre konstruksjonens funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i vindskier og vannbord bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre konstruksjonens funksjon. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for ytterligere skader på takkonstruksjonen og inntrenging av fukt, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner av tre.

Vurdering av avvik:
• Takrenner har oppsprekkinger.

Konsekvens/tiltak
• Takrennene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre lekkasjer og videre oppsprekking. Oppsprekkinger i takrenner kan føre til vannlekkasje og fuktskader på fasade og grunnmur.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende kledningsbord fra byggeår.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass fra oppføringsåret.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - avvik

Vurdering av avvik:
• Glass i vinduer som er eldre enn 20 år har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene fungerer som de skal nå.
Punkteringer kan forekomme grunnet alder.
Jevnlig vedlikehold.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

TG 2 Ytterdører - avvik

Vurdering av avvik:
• Dørene har utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold av utvendige overflater.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Terrasse ved loftsetasje med bruksareal på 5 m2. Rekkverk med høyde på 91 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket har skjevheter.
Terrassen mangler skråavstivning og beveger seg sidelengs ved bruk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Rekkverket bør rettes opp for å sikre stabilitet og sikkerhet.
Det bør etableres skråavstivning på terrassen for å hindre sidelengs bevegelse ved bruk, da manglende avstivning kan føre til redusert bæreevne og økt risiko for personskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting mot nord med bruksareal på 3 m2. Terrasse foran boligen med bruksareal på 25 m2

Vurdering av avvik:

• Terrassene har slitasje.
Trekonstruksjonene er plassert nært terrenget uten kapillærbrytende sjikt, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig vedlikehold.



INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

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

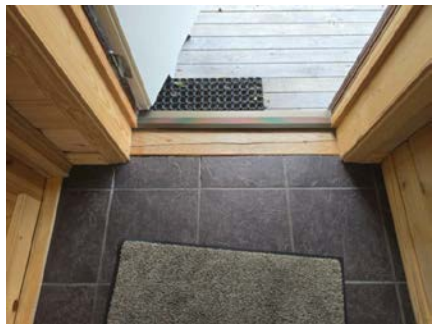
TG 2 Innvendige overflater - avvik

Vurdering av avvik:

• Flere fliser mot ytterdøren har hulrom, årsaken skyldes manglende limdekning under fliser. Aktuelle fliser vurderes som avvik ettersom de er særlig utsatt for støt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre fliser med hulrom, da manglende limdekning gir økt risiko for at flisene løsner eller skades ved støt.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er at flisene kan løsne over tid, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - avvik

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipen. Dette kan medføre økt risiko for lekkasje av røykgasser og redusert brannsikkerhet. Det anbefales nærmere vurdering og eventuelle utbedringer av fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en fagkyndig vurdering av pipen, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre lekkasje av røykgasser og redusert brannsikkerhet.
Konsekvensen av å ikke utbedre sprekkene er økt risiko for brann og helseskadelige røykgasslekkasjer til boligen.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappekonstruksjoner i tre mellom etasjer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert knirk i trappen.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å identifisere årsaken til knirk i trappen, og nødvendige tiltak som etterstramming eller liming bør utføres for å utbedre dette.
Konsekvensen av å ikke utbedre knirk kan være økt slitasje på trappen og redusert brukskomfort.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i tre.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ved et par anledninger har vært mus i boligen, og at de sannsynligvis har kommet inn via åpen vindu eller dør.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra oppføringsåret.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med oppkantfliser og malte panelbord. Himling med panelbord.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Oppvarming er med varmekabel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er plassert under kabinettet. Type membran er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Membran og sluk har passert halvparten av forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for oppfølging fremover.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av membran og sluk, da disse har passert halvparten av forventet brukstid.
Konsekvensen av å ikke følge opp er økt risiko for slitasje, lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Det anbefales jevnlig kontroll for å oppdage eventuelle tegn til skade tidlig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - avvik

Vurdering av avvik:

• Innredningen har lokale skader.

Konsekvens/tiltak

• Oppgradering/utbedring etter eget ønske.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk. Ventilasjonen er i samsvar med det som var vanlig ved oppføringstidspunktet, men det er et avvik i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å oppnå bedre luftutskifting og tilfredsstille dagens krav til ventilasjon.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra byggeåret. Innredning med slette fronter og oppvaskkum i metall. Åpne løsninger for plassering av hvitevarer. Gulv med fliser. Vegger og himling med panel.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - avvik

Vurdering av avvik:

• Innredningen har enkelte kosmetiske skader.

Konsekvens/tiltak

• Oppgradering etter eget ønske.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rørsystem fra byggeår.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er ikke kontrollerbare. Rørene er fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank er fra byggeåret, og er plassert under trappen.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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.

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

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og øker risikoen for skjulte feil eller mangler, noe som kan føre til funksjonssvikt eller brannfare.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomgår det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og øker risikoen for skjulte feil, som kan føre til funksjonssvikt eller brannfare.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er av fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Bygningen er ført opp på støpt betongplate mot terrenget.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Bygningen ligger i skrånende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Avløpsrør er ikke kontrollerbare. Rør er fra oppføringsåret.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og øker risikoen for skjulte feil eller mangler, noe som kan føre til funksjonssvikt eller brannfare.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomgår det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og øker risikoen for skjulte feil, som kan føre til funksjonssvikt eller brannfare.

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

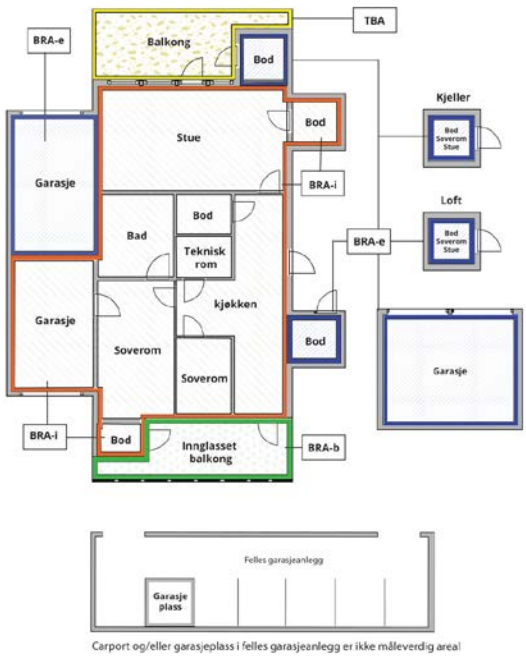
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	32			32	5
1. etasje	47			47	28
SUM	**79**				**33**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue		
1. etasje	Gang, bod, bad, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
28.9.2026	Fredrik Flaen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4224 ÅSERAL	9	200		0	753.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Panoramavegen 103 B

Hjemmelshaver

Knutsen Arnfinn, Knutsen Jan Ivar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	
2	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Kristiansand

Oppdragsnr.
1240463

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arnfinn Knutsen	Jan Ivar Knutsen

Gateadresse
Panoramavegen 103

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: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7289441

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

Document reference: 1240463

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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 | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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 | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1240463

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: 1240463

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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.

Document reference: 1240463

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnfinn Knutsen	0bf3d42e21823f8758cf86e0d1cb0749b08bb699	25.09.2024 14:12:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Knutsen	ec013fdfeba7f2e6ab74cf0a9d8856f7b62503d3	25.09.2024 13:14:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1240463

- 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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVIFTER 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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

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

BUDSKJEMA

Eiendom:

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring ☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring ☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne 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

HELELIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Inge Johan Jenssen
T: 464 25 438
ijj@exbo.no

Følg oss på

Søgne og Greipstad Sparebank

LILLESANDS SPAREBANK

Flekkefjord Sparebank