

# BORTELID

HOTELLVEGEN 11, 4540 ÅSERAL

Bortelidseter - Lys og tiltalende 2-roms møblert leilighet | 5 sengeplasser



Prisantydning: 790 000,- + omk

exbo



## Meglernes kommentar

Exbo v/Martin Tollefsen Jensen har gleden av å presentere denne innbydende fritidsleiligheten i Hotellvegen 11!

Lys, delikat og arealeffektiv 2-roms leilighet beliggende i 1. etasje. Leiligheten har en praktisk planløsning og inneholder felles gang, stue med plass til både garderobeløsning og spiseplass, samt åpen kjøkkenløsning med pen høyglanset innredning. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og kjøl/frys.

Området byr på flotte helårs aktivitetsmuligheter med skiløyper, rulleskiløype, sandstrand og flott turterreng like utenfor døren. Det er også kort vei til dagligvarebutikk og alpinanlegg.

Badet er innredet med servant, wc og dusjnische. Soverommet er innredet med familiekøye og køyeseng, noe som gir gode sengeplasser.

Leiligheten selges møblert og har installert fiber.

<b>Adresse</b>	Hotellvegen 11
<b>Prisantydning</b>	790 000,- + omk.
<b>Omkostning</b>	31 585,-
<b>Totalpris</b>	821 585,-
<b>Felleskostnader</b>	Kr 1 489,-
<b>BRA-i/BRA Total</b>	34/34 kvm
<b>Eierform</b>	Eierseksjon
<b>Byggeår</b>	1969
<b>Tomt</b>	955 kvm
<b>Soverom</b>	1

Kontaktperson i Exbo

Martin Tollefsen Jensen  
Eiendomsmegler  
Telefon: 993 63 366  
Mail: mj@exbo.no



# INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 16 Plantegning
- 18 Egenerklæring
- 23 Tilstandsrapport
- 51 Nabolagsprofil
- 55 Boligkjøperforsikring
- 57 Budskjema

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

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



**OM BOLIGEN****Areal**

BRA - i: 34 kvm

BRA totalt: 34 kvm

**Bruksareal fordelt på etasje**

I. etasje

BRA-i: 34 kvm.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

955 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Fjelltomt med bilvei helt frem til døren.

**Beliggenhet**

Området byr på flotte helårs aktivitetsmuligheter med skiløyper, rulleskiløype, sandstrand og fantastisk turterreng like utenfor døren. Det er også kort vei til dagligvarebutikk og alpinanlegg.

**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Jan Arild Tallaksen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Selger**

Muhammad Naushad Hassan

Mona Gustavsen Hassan

**Byggemåte**

Se tilstandsrapport.

**Innhold**

Leiligheten inneholder stue/kjøkken, bad og soverom.

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

Tegninger datert 15.10.09 legges til grunn for lovlighet.

**Standard**

Selveier fritidsbolig (leilighet) - Byggear: 1969

**UTVENDIG**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

**INNVENDIG**

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Leiligheten er oppført med støpt plate på mark.

Deler av baksiden på leiligheten ligger under terrenget.

På gulvet er det laminat/parkett.

Vegger med overflater av plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

**VÅTROM**

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

**KJØKKEN**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalte for tilluft i vinduene.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

**Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

## Hvitevarer

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

## TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber.

## Parkering

Det følger 2 biloppstillingsplasser til leiligheten. Hele parkeringsplassen og frem til inngangspartiet blir brøytet.

## Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

## Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av Jan Arild Tallaksen, 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.

Styreleder opplyser om at det pr. i dag ikke noen planlagte oppgraderinger i sameiet annet enn en liten lekkasje i tak/vegg over leilighet 106 som må sjekkes når snøen er borte. Det vil ellers alltid kunne forventes vedlikeholdsbehov i et eldre bygg.

## ENERGI

### Oppvarming

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved

framvisning medfølger i handelen.

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

## Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

## Energikarakter

Ikke angitt

## Energifarge

Ikke angitt

## Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A\_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

## ØKONOMI

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 790 000

### Kommunale avgifter

Kr 6 125

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Selger opplyser om at:

Kommunale avgifter ligger på: kr 6125,- i året.

Renovasjon ligger på: kr 3710,- i året.

Brøyting og skiløypeprepping ligger på: kr 5332,- i året.

### Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 178 125

### Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

## **BOENHETEN**

### **Felleskostnader inkluderer**

Bygningsforsikring, varmtvann(A-konto), fiber, regnskapsfører, strøm (A-konto), brannvern/elektro, styrehonorar og abonnement vann/kloakk (A-konto).

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1489

## **SAMEIET**

### **Sameienavn**

Pedersen

### **Dyrehold**

Dyrehold tillatt dersom dette ikke er til ulempe eller sjenanse for de øvrige sameierne.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 9, bruksnummer 446, seksjonsnummer 4 i Åseral kommune.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring samt ombyggingsarbeider av hotellrom jf. løyve av 21.12.2010.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

21.12.2010.

### **Vei, vann og avløp**

Privat vei, vann og kloakk.

### **Regulerings og arealplaner**

Kommunedelplaner:

Id 20070054

Navn KOMMUNEDELPLAN FOR BORTELID  
2006-2030

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 11.10.2007

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/460/>

\_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%20C%202006-2030.pdf

Delarealer Delareal 743 m

Arealbruk Erverv,Nåværende

Delareal 200 m

Arealbruk LNF-område,Nåværende

Delareal 12 m

Arealbruk LNF-område i sjø og vassdrag,Nåværende

Id 20070054

Navn KOMMUNEDELPLAN FOR BORTELID  
2006-2030

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 11.10.2007

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/460/>

\_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%20C%202006-2030.pdf

Delarealer Delareal 12 m

Arealbruk LNF-område i sjø og vassdrag,Nåværende

Delareal 200 m

Arealbruk LNF-område,Nåværende

Delareal 743 m

Arealbruk Erverv,Nåværende

Reguleringsplaner:

Id 20160080

Navn DETALJREGULERINGSPLAN FOR  
BORTELIDSETER

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 27.06.2018

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/412/>

F%c3%b8resegner%20signert%20-%20reguleringsplan%20for%20Bortelidseter.pdf

Delarealer Delareal 954 m

Formål Fritidsbebyggelse-konsentrert

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som

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

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

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

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

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

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

## Budgivning

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

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

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

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

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

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

790 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
19 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
21 385,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring ))  
31 585,00 (Omkostninger totalt (med  
Boligkjøperforsikring ))

-----  
811 385,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperforsikring ))  
821 585,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperforsikring ))  
-----

Prisen for boligkjøper forsikring øker fra 01.02.2026.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 31 585

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).

### **Meglerns vederlag**

Meglerns vederlag er avtalt til fastpris kr. 50 000 inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

### **Oppdragsansvarlig**

Martin Tollefsen Jensen

Eiendomsmegler

[mj@exbo.no](mailto:mj@exbo.no)

Tlf: 993 63 366

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

### **Salgsoppgavedato**

15.04.2026















exbo



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



Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260059	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mona Gustavsen Hassan	Muhammad Naushad Hassan
Gateadresse	
Hotellvegen 11	
Poststed	Postnr
ÅSERAL	4540
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Frende
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001260059

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

Beskrivelse

Fikk opplyst av tidligere eier at gulvet på badet ikke er forskriftsmessig lagt. Antagelig lagt nye fliser oppå de gamle. Noe som gir en ekstra forhøyning ned til sluket. Forsto det har vært slik så lenge tidligere eier også hadde leiligheten. Har aldri vært problemer med at det ikke har vært tett. Drypper noe vann på gulvet fra toalettet.

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Innerst i korridoren/gangen i fellesarealet i 1.etg har det vært fukt i taket. Dette er en pågående sak som sameiet holder på å utbedre.

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, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Noen av leilighetene har fått innvendig bod i 2.og 3.etasje (deriblant 104)

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Arbeid utført av faglærte

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

Beskrivelse

Det er planer om å bygge hytter/leiligheter i skråningen mot nord/øst rett ved Bortelidseter

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Gulvet ved kjøleskapet er noe nedsunken. Man merker det når man går der. Det har vært slik fra tidligere eier. Har ikke hatt noen betydning

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Gustavsen Hassan	de6923590ac41af6eb43a 90062f4146a476a7089	26.03.2026 20:32:16 UTC	Signer authenticated by One time code


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Naushad Hassan	1038e18e768a419e04045 203b27143122bba4b6e	07.04.2026 09:37:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260059

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

# Tilstandsrapport

 Selveier fritidsbolig (leilighet)

 Hotellvegen 11, 4540 ÅSERAL

 ÅSERAL kommune

# gnr. 9, bnr. 446, snr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 34 m<sup>2</sup> BRA-i: 34 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 11.04.2026

Oppdragsnr.: 20924-2828

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: TG4226

Foretak: JATBygg AS

Takstingenør: Jan Arild Tallaksen



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

# JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



## Rapportansvarlig

*Jan Arild Tallaksen*

Jan Arild Tallaksen  
Uavhengig Takstingeniør  
jan@jatbygg.no  
957 59 081



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Selveier fritidsbolig (leilighet) - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Leiligheten er oppført med støpt plate på mark.  
Deler av baksiden på leiligheten ligger under terrenget. På gulvet er det laminat/parkett. Vegger med overflater av plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast og støpejern.  
Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalte for tilluft i vinduene.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

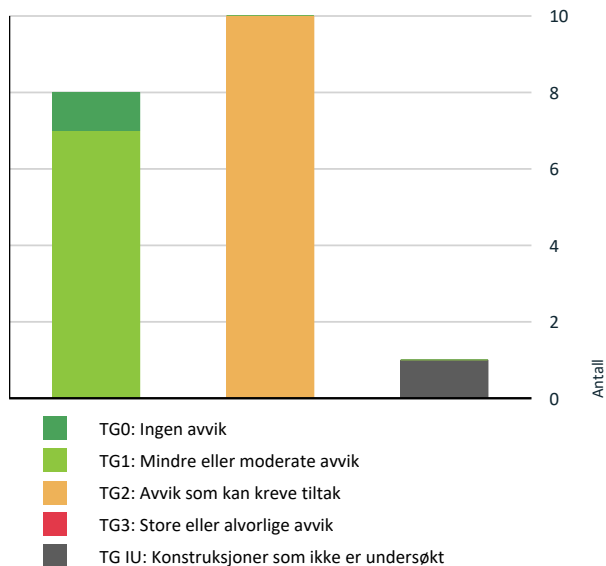
[Gå til side](#)

### Selveier fritidsbolig (leilighet)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger datert 15.10.09 legges til grunn for lovlighet.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

## Oppsummering av avvik

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

## Selveier fritidsbolig (leilighet)

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIER FRITIDSBOLIG (LEILIGHET)

**Byggeår**  
1969

### Tilbygg / modernisering

2011 Ombygging Ombygd til leiligheten i 2011.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 1980

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer av eldre dato er mer utsatt for vanninntrenging og kald trekk. Fare for punktering da isolerglass har oppnådd hele sin levetid.

Eier opplyser: Når det gjelder vinduene, har vi etterlyst skifte av vinduer for styret i sameiet. Sameiet ønsker å skifte disse samlet, så det går jo på fellesutgifter.



### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

### TG 2 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand, dersom det ikke foreligger/fremvises utskrift av dette før eller under befaring vil punktet få TG:2 og kjøper bør innhente siste årsmelding og vedlikeholdsplan fra sameiet/borettslaget.

Det er ikke mottatt plan for utvendig vedlikehold av fellesarealer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

# Tilstandsrapport

## Fellesdeler – dokumentasjon (TG2)

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan eller oppdatert oversikt over planlagte utvendige vedlikeholdstiltak for byggets fellesarealer. I henhold til NS 3600:2018 Tabell A.3 skal det foretas en forenklet vurdering av byggets generelle tilstand basert på tilgjengelig dokumentasjon.

Manglende fremleggelse av vedlikeholdsplan medfører redusert forutsigbarhet knyttet til fremtidige vedlikeholdsbehov og økonomiske forpliktelser for seksjonseier.

Forholdet innebærer ikke dokumentert teknisk svikt ved bygget, men representerer en usikkerhet knyttet til planmessig forvaltning og fremtidige kostnader.

Kjøper anbefales å innhente siste årsmelding, regnskap og eventuell vedlikeholdsplan fra sameiet/borettslaget for å få oversikt over planlagte tiltak og økonomiske forhold.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av manglende dokumentasjon.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Leiligheten er oppført med støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Måling utført i stue og kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsaken til dette kan være variasjoner i byggematerialer, installasjonsprosesser, eller naturlige bevegelser i strukturen.

Målt høydeforskjell ligger over standardens anbefalte toleranser.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene.

### TG 1 Rom Under Terreng

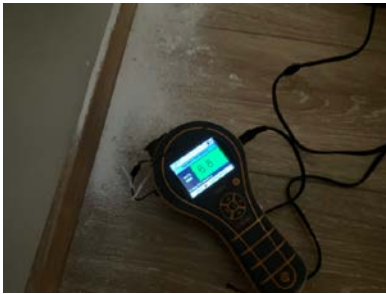
*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Deler av baksiden på leiligheten ligger under terreng. På gulvet er det laminat/parkett. Vegger med overflater av plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

# Tilstandsrapport

Fuktighet i påførte vegger under terrenget vil variere med årstidene og verdiene kan være normal fra 18 vektprosent og ned til 0. Da hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område i påførte vegger, kan det dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er av ukjent årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Arbeidene bærer preg av ufagmessig utførelse.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

# Tilstandsrapport

Flere delvis løse fliser i dusjsonen og hulrom bak indikerer fuktvandring under flisene, ikke nødvendigvis fare for fukt dersom det er membran bak.

## Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Fliser må skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Sprekker i fuger/fliser kan indikere bevegelser i bakenforliggende konstruksjoner. Avviket bør fikses, dersom det sprekker igjen må bakenforliggende konstruksjoner sjekkes/byttes.



## 1. ETASJE > BAD

### TG2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 30 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Ufagmessig utførelse på gulvflaten.

## 1. ETASJE > BAD

### TG2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

# Tilstandsrapport

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket av fliselim og fugemasse og er ikke tilgjengelig for kontroll. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fuger, slukovergang og gjennomføringer. Ved fremtidig oppussing bør full utskifting av membran og sluk vurderes.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

##### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

##### Vurdering av avvik:

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

Eldre kobberør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Vannledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon. Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

### Vurdering av avvik:

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

Eldre avløpsrør i plast kan over tid få slitasje i skjøter og materialer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Avløpsledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalte for tilluft i vinduene.

## TG IJ Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann. Anlegget er ikke videre vurdert.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

# Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

**2011**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ja**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

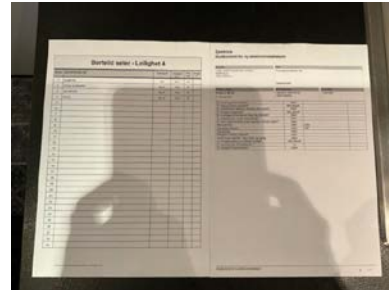
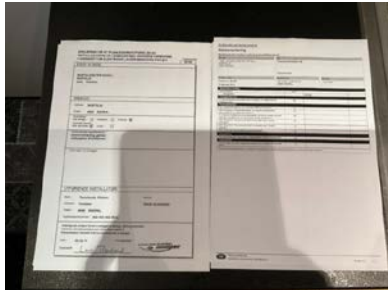
## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Vurderingene er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.

# Tilstandsrapport



## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

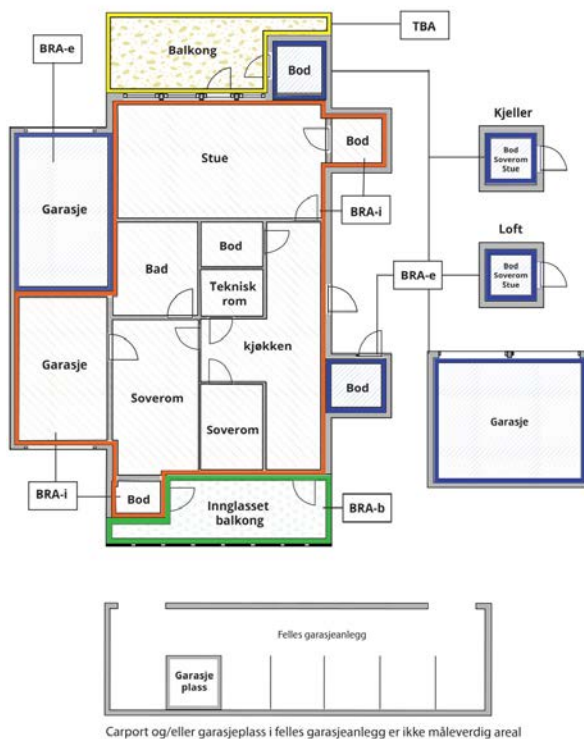
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveier fritidsbolig (leilighet)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	34			34	
<b>SUM</b>	<b>34</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom		

## Kommentar

Eier opplyser: Det er en liten bod i 2.etg som hører med til leiligheten (bygd i fjor). Boden er ikke oppmålt, kun til info.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger datert 15.10.09 legges til grunn for lovlighet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	446		4	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hotellvegen 11

### Hjemmelshaver

Hassan Mona Gustavsen, Hassan Muhammad  
Naushad

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	25.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	12.01.2011		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	07.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	08.04.2026		Gjennomgått	3	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

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

Befaringen er utført 26.3.2026 Klokka 07.00

Det var skyer/sol og 4 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m\*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført

fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsstutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

## Husordensregler for Sameiet Bortelidseter

Alle som bor i sameiet har plikt til å følge husordensreglene og har ansvar for at de blir fulgt av andre som blir gitt adgang til leiligheten.

Saker angående husorden som man ønsker å ta opp med styret, må være skriftlige.

Beboerne plikter å holde orden i og utenfor leiligheten og huset.

Mellom 2400 (0100 natt til søndag) og 0700 må det være stille slik at naboene ikke forstyrres av musikk og høylytt tale på veranda eller gjennom åpne dører og vinduer.

Ved grilling ute må det tas hensyn til naboene.

Det er ikke adgang til å plassere gjenstander på fellesarealene ute eller inne uten godkjenning av styret.

Uten godkjenning fra styret er det ikke anledning til å foreta utvendige endringer av fasaden som f.eks. delevegger, skilt, antenner, markiser, utvendige perslener eller andre faste innretninger.

Biler, motorsykler og sykler for beboerne parkeres på sine anviste plasser. Gjester kan parkere i gjesteparkeringen ved besøk. Det er ikke anledning til langtidsparkering.

Det er ikke lov å foreta innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i bærende konstruksjoner eller som kan være til ulempe for nabo.

Det er i utgangspunktet tillat å holde hund eller katt eller andre dyr i sameiet dersom dette ikke er til ulempe eller sjenanse for de øvrige sameierne.

Styret skal imidlertid godkjenne et slikt dyrehold og skal i forkant av en slik anskaffelse motta søknad om dette med opplysninger om type katt, hund eller andre dyr.

Vedtatt i møte i forbindelse med dannelsen av sameiet dato 5. desember 2013.

Kristiansand 5. desember 2013.

**VEDTEKTER FOR  
SAMEIET BORTELIDSETER  
GNR. 9, BNR. 446, SNR. 1-13**

**1. FORMÅL**

Sameiet Bortelidseter i Åseral kommune Kommune, omfatter 13 leiligheter – i alt 13 seksjoner på eiendommen på festet grunn på gnr. 9, Bnr.446, Snr. 1 – 13, der hver sameier har full eiendomsrett til sin seksjon med eksklusiv disposisjonsrett over denne innenfor reguleringsbestemmelsene for området og inngåtte avtaler mellom seksjonseier og det til enhver tid driftsselskap som står for utleie og den til enhver tid grunneier. Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring.

Denne avtale har til formål å sikre sameiernes felles interesser, ivaretagelse av fellesanlegg, forhold av nabomessig art, m.m.. Den skal gjelde som en avtale mellom sameierene til enhver tid, og kan ikke endres uten gyldig vedtak i sameiet. Når det gjelder forhold som gjelder eiendommen og utleieforhold, kan avtalen ikke endres uten samtykke det til enhver tid driftsselskap som har med utleie og den til enhver tid grunneier.

**2. EIERFORHOLD**

Hver enkelt eier av en bestemt seksjon får alene grunnbokshjemmel til denne og skal ha rett til å overdra sin seksjon og ideelle eierpart i sameiet ved salg, gave, arv eller på annen måte.

**3. UTLEIE**

Utleie av leilighetene skal skje gjennom Bortelidseter Næringspark AS, orgnr. 983 820 204 (driftsselskapet), eller senere drivere av feriestedet, i henhold til egen leieavtale mellom driftsselskapet og fester (evt. eier dersom festeavtalen kjøpes ut) til den enkelte seksjon.

**4. BRUK AV LEILIGHETEN**

Leiligheten må benyttes etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser og offentlige lover og pålegg. Hver seksjon kan benyttes til egenbruk av eier iht offentlige bestemmelser og iht egen leieavtale med driftsselskapet som skal stå for utleien. Evt. annen bruk skal avtales skriftlig direkte med det offentlige og med driftsselskapet.

Sameierene forplikter seg til å overholde vanlige regler for god husorden. Ordensregler for bruk av leilighet og fellesanlegg kan fastsettes av driftsselskapet i samarbeid med sameierne.

Utvendig og innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte sameier, og utføres i forhold til en tidsplan som må avklares etter avtale med driftsselskapet og sameiets styre. Valg av annen farge enn den leverte og evt. andre fasadeendringer er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning av sameiets styre, driftsselskapet og evt. Åseral kommune.

**5. PARKERING OG ANDRE RETTIGHETER**

Samtlige seksjonseiere i sameiet har rett til å benytte seg av 1,5 p-plass pr. seksjon på gnr. 9, bnr. 10 i Åseral kommune, i henhold til egen tinglyst avtale.

**6. FELLESANLEGG – UTBYGGING PÅ FELLESOMRÅDER – ANNEN UTBYGGING**

Området rundt leilighetsbygget og andre fellesanlegg, så som trapper, ganger m.v. som er definert som fellesareal i seksjonsbegjæring for eiendommen, er underlagt sameiets nærmere bestemmelser mht orden, fornyelse og vedlikehold.

Alle bygningsmessige endringer på den enkelte seksjon eller fellesareal, så vel inne som ute, skal godkjennes skriftlig av styret i sameiet, utleieselskapet, grunneier og evt. det offentlige og naboer der dette kreves. I den sammenheng skal det tegnes en skisse som forelegges både styret og naboer som grenser til seksjonen. Styret skal gi tilbakemelding i løpet av 2 uker på søknader om utbygging. Innvendinger fra andre seksjonseiere skal forelegges styret innen 1 uke muntlig, og senest innen 14 dager skriftlig. I den grad det er påkrevd, skal det også sendes søknad til Åseral Kommune.

Bortelidseter Næringspark AS planlegger fortsatt utbygging på eiendommene selskapene eier/disponerer på gnr. 9, bnr. 10 i Åseral kommune. Disse utbyggingene vil foregå etter godkjente reguleringsplaner, på egne utskilte parseller eller på gnr. 9, bnr. 10.. Sameiet Bortelidseter kan ikke reservere seg mot denne utbygging, ei heller ovenfor grunneier og/eller Åseral Kommune nedlegge innsigelse mot slike planer. Samtlige planer er ikke i dag konkretisert, men den enkelte seksjonseier kan få ytterligere informasjon om dette ved å henvende seg til Bortelidseter Næringspark AS. Dersom gnr. 9, bnr. 10 blir overdratt til andre disposisjonshavere enn Bortelidseter Næringspark og enn dagens grunneiere, gjelder fremdeles alle bestemmelser i pkt. 6 i disse vedtektene.

Det kreves tilslutning fra Bortelidseter Næringspark AS for å kunne endre denne paragrafen i vedtektene.

## **7. SAMEIEMØTET**

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøtet er alle seksjonseiere i sameiet. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Fester (evt. eier dersom festeavtalen løses ut) av hver seksjon har møte- og talerett.

Hver seksjon har en stemme.

Sameieren kan møte med fullmektig ved fremleggelse av skriftlig fullmakt.

Det ordinære sameiemøtet skal behandle:

- Årsrapport fra styret
- Godkjenning av årsregnskapet og budsjett
- Andre saker angitt i innkallingen
- Valg av styre, jfr pkt 13 nedenfor

Det ekstraordinære sameiemøtet skal behandle saker angitt i innkallingen.

Sameiemøtet ledes av styrets formann, eller en møteleder valgt blant de fremmøtte seksjonseiere. Det skal under møtet føres protokoll over alle saker som behandles, og vedtak som treffes. Protokollen holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **8. INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIEMØTER**

Ordinær sameiemøte, årsmøtet, holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 dager.

Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap.

Saker en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret innen utgangen av mai.

For at et forslag som er nevnt under pkt 10 nedenfor, annet og tredje ledd, skal kunne behandles på sameiemøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

## **9. INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTET**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det påkrevd, eller når minst to av sameierene skriftlig krever det, og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker å behandle.

Styret innkaller skriftlig med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt en sakliste over de saker som ønskes behandlet.

Pkt 7, 4de ledd gjelder tilsvarende.

## **10. UGILDHET**

Ingen kan som sameier, eller fullmektig,, eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om en rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel ovenfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

## **11. STYRET**

Sameiet skal ha et styre på 3 personer, hvorav et medlem skal være formann.

## **12. SAMMENSETNING AV STYRET, STYREMØTER**

Styret velges av sameiemøtet blant sameierene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i 2 år.

Styremøtet innkalles av styrets formann, eller når to av styrets medlemmer forlanger det. Styremøtet ledes av styrets formann, og det skal føres protokoll over forhandlingene, og vedtakene som fattes.

Styret forvalter sameiets interesser i hht. lov, vedtekter og sameiets vedtak. Styret skal ansette/avskjedige forretningsførere. Revisor er ikke lovpålagt.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

Styret skal sørge for tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiets styre tegner sameiet i fellesskap.

## **13. OPPLØSNING AV SAMEIET**

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige sameierer, og med skriftlig tillatelse av Åseral kommune.

Overdragelse av eierpart kan kun finne sted samtidig med overdragelse av eiendomsrett til den seksjon eierparten er knyttet til.

## **14. MISLIGHOLD**

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor øvrige sameierer, kan vedkommende med minst seks – 6 – måneders varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.

## **15. FORHOLD TIL LOVGIVNING**

Hvor intet annet er avtalt i denne avtale, gjelder bestemmelsene i Lov om eierseksjoner. Denne sameieavtale kan tinglyses på samtlige seksjoner, og gjelde for nåværende og fremtidige eiere. Samtlige eiere skal ha et eksemplar av denne sameieavtalen.

## **16. PANTSETTELSE**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Andre bestemmelser knyttet til panterrett for sameiet følger av lov om eierseksjoner.

Kristiansand den 5. desember 2013

# ÅRSMØTEPROTOKOLL 2026

Sameiet Bortelidseter

Møtet ble holdt i lokalene til Salgspartner as i Søgne tirsdag 24. mars 2025 kl. 1930.

Leilighet	Navn	Kryss av:	
		Til stede	Teams
101	Kenneth Honnemyr/Elisabeth Andersen	x	
102	Geir Ola Kvåle	x	
103	Toralv Klungland	x	
104	Mona G. Kalleberg/Naushad Hassan		
105	Joachim Stubstad		
106	Line Gilhuus Hvass/Johan Hvass	x	
201	Jean Pierre Adriaenssens	x	
202	Roald Pedersen	x	
203	Jan Erik Ødegård		
301	Anita Søvik		
302	Anita Søvik		
303	Aase Britt Christensen/Reidar Knutsen	x	
304	Une Qvale/Anne Christine Kator		
	Andre:		
	Tor Jostein Tysdal, regnskapsfører		x

## Saksliste

Saksliste:

Sak 1	<b>Godkjenning av innkalling til årsmøte</b> <u>Vedtak:</u> Utsendt innkalling til årsmøte 2026 godkjent.	
Sak 2	<b>Valg av møteleder</b> <u>Vedtak:</u> Roald Pedersen valgt som møteleder på årsmøtet.	
Sak 3	<b>Valg av referent</b> <u>Vedtak:</u> Geir Ola Kvåle valgt som referent på årsmøtet.	
Sak 4	<b>Valg av en person til å underskrive årsmøteprotokoll i tillegg til styreleder</b> <u>Vedtak:</u> Torolv Klungland valgt til å underskrive årsmøteprotokollen.	

T. V.

Sak 5	<p><b>Årsmelding 2025</b></p> <p>Aase Britt Christensen har innspill at hun synes det ofte gjøres store utbedringer uten at seksjonseiere informeres av styret. Et eksempel er montering av snøfangere sammen med forsterkning av tak, som er til dels store utgifter som tilkommer sameiet uten forhåndsgodkjenning fra seksjonseiere. Hun kommenterer også at det på tidligere årsmøter har blitt informert konkret om at snøfangere ikke kunne monteres pga for lav kapasitet i konstruksjon til å tåle snøvekten.</p> <p>Snøfangere og ekstra belastning på tak fra vekt av snø ble diskutert. Snekkere har satt opp ekstra bæring under tak som ser fornuftig utført ut. Det ble vurdert at det kunne bli store utgifter dersom ventilasjonshuset ble presset i stykker av snø, så det ble sett på som ganske kritisk å montere snøfangere før vinteren. Snøfangere er kun montert i et begrenset område.</p> <p>Styreleder informerer om at styret må kunne ta avgjørelser på vegne av sameiet, og det nettopp er det styret er valgt for. Det finnes ingen formell grense på når tillatelse fra seksjonseiere må innhentes eller når informasjon skal sendes ut. Styret pleier likevel å sende ut informasjon ved større arbeider.</p> <p>Det ble også diskutert tilstanden til ventilasjonsanlegget. Det er gammelt, og behov for vedlikehold/inspeksjon ble drøftet. Det har ikke blitt byttet filter på lenge, og det er usikkert om det har noe filter i det hele tatt. Det vil bli gjort en liten inspeksjon av ventilasjonsanlegg på dugnaden.</p> <p><u>Vedtak:</u> Årsmelding for 2025 ble gjennomgått og godkjent.</p>	
Sak 6	<p><b>Regnskap 2025 – Budsjett 2026</b></p> <p><u>Vedtak:</u> Regnskap for 2025 og budsjett for 2026 godkjent.</p>	
Sak 7	<p><b>Felleskostnader fra april 2026</b></p> <p><u>Vedtak:</u> Felleskostnader fra april 2026 godkjent.</p> <p>Den enkelte seksjonseier bes justere sin innbetaling fra april 2026 i tråd med dette vedtaket. Styret ønsker at alle legger inn fast innbetaling den 20. i hver måned i sin bank.</p>	

Sak 8	<p><b>Orienteringssaker/drøftingssaker uten forslag til vedtak:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkering: Det er viktig at parkering gjøres på en hensiktsmessig måte. Brøytemannskap krever 4m klaring mellom bygg og biler på begge sider (både mot Bortelidseter og Utleiehytta). Det er 12 parkeringsplasser på midten av parkeringsplassen, 7 plasser mot Bortelidseter og 3 plasser innerst ved leilighet 106. Det er ikke tillatt å parkere på plenen, spesielt i vårløsninga siden det vil ødelegge nyanlagt plen.</li> <li>• Lading av el-bil: Det er forbudt å lade med ladekabel gjennom vindu og inn i leilighet. Det er krav med jordfeilbryter type B ved elbillading og det har ikke leilighetene. Dette medfører derfor stor brannfare. De som leier ut må også huske på å informere de som leier.</li> <li>• Ødelagte golvfliser i fellesarealer bør skiftes ut. Jobben kan gjøres på årets dugnad, men sameiet har ikke reservefliser. Størrelsen er fortsatt ganske standard, men typen har gått ut av produksjon for lenge siden. Forslag om å spørre på facebook om noen har liggende.</li> <li>• Det er skader på taket over 106 og 202 som bør inspiseres når snøen smelter.</li> </ul>	
Sak 9	<p><b>Valg</b> <u>Vedtak:</u> Line Gilhuus Hvass og Jean Pierre Adriaenssens velges for perioden 2026 – 2028</p> <p>Styrets sammensetning fra april 2026: Styreleder: Roald Pedersen Styremedlem: Elisabeth Andersen Styremedlem: Line Gilhuus Hvass Styremedlem: Jean Pierre Adriaenssens</p>	
Sak 10	<p><b>Dugnad</b> Lørdag 06. juni klokka 10:00 ser ut til å passe best for flest mulig. Årets dugnad planlegges gjennomført den lørdagen</p> <p>Følgende ønskes utført på dugnadsdagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rydding uteareal</li> <li>• Maling/beising ute</li> <li>• Fjerning av ødelagte golvfliser i fellesarealer</li> <li>• Rydding etter ev. takreparasjon</li> </ul>	
Sak 11	Innkomne saker	
Sak 12	Eventuelt	

Møtet slutt kl. 21:20

Søgne, 24. mars 2026



Referent Geir Ola Kvåle



Styreleder






# Nabolagsprofil

Hotellvegen 11

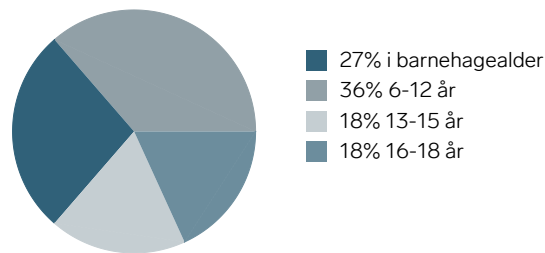
## Offentlig transport

 Bortelid Linje 178	2 min  0.2 km
 Kristiansand Kjevik	1 t 28 min 

## Skoler

Åseral barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 109 elever, 11 klasser	22 min  27 km
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	33 min  40.4 km
Byremo videregående skole 90 elever	45 min  55.1 km

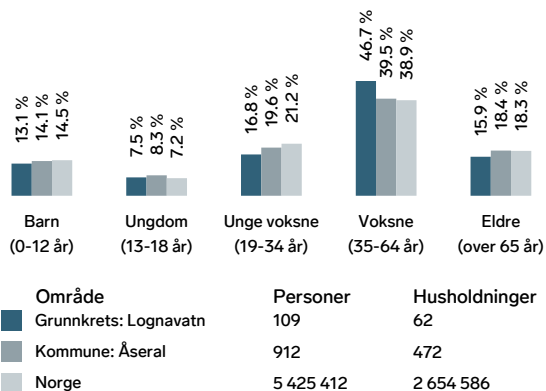
## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

## Aldersfordeling







## Barnehager

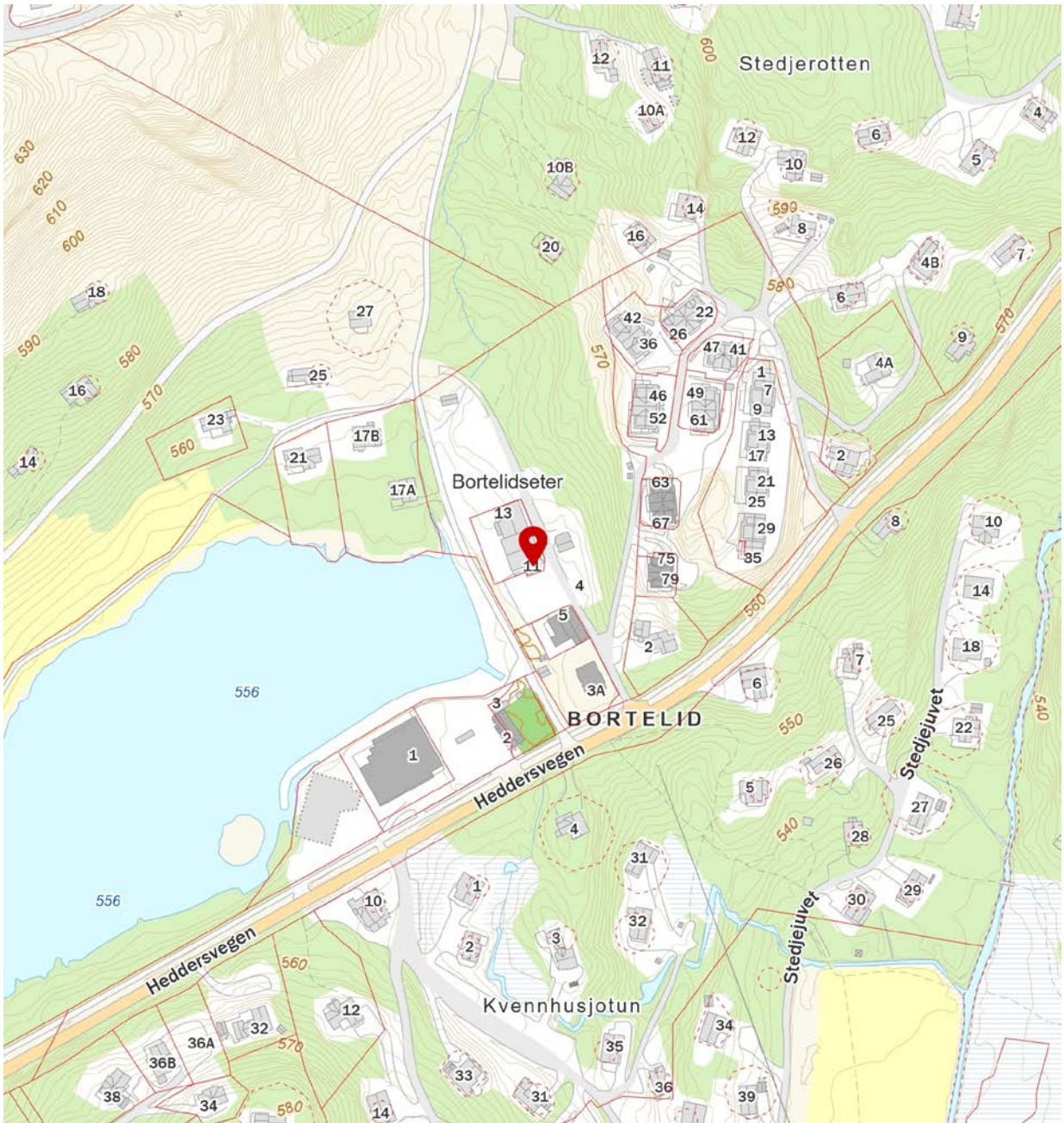
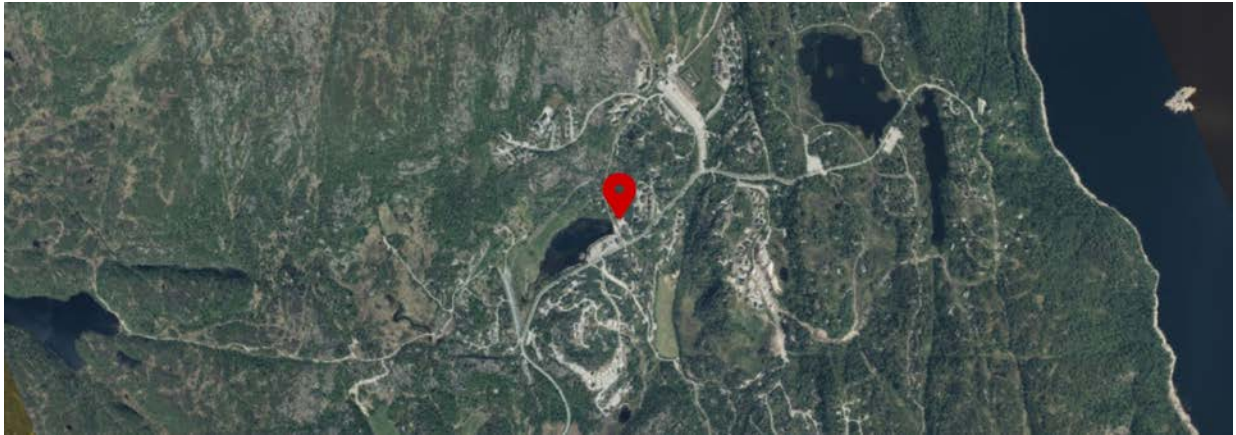
Åseral barnehage (1-5 år) 42 barn	22 min  27 km
--------------------------------------	---

## Dagligvare

Nærbutikken Bortelid	2 min 
----------------------	---

## Sport

 Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	9 min  10.1 km
 Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	22 min  26.9 km





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

**Pris gjelder for 5 år.**

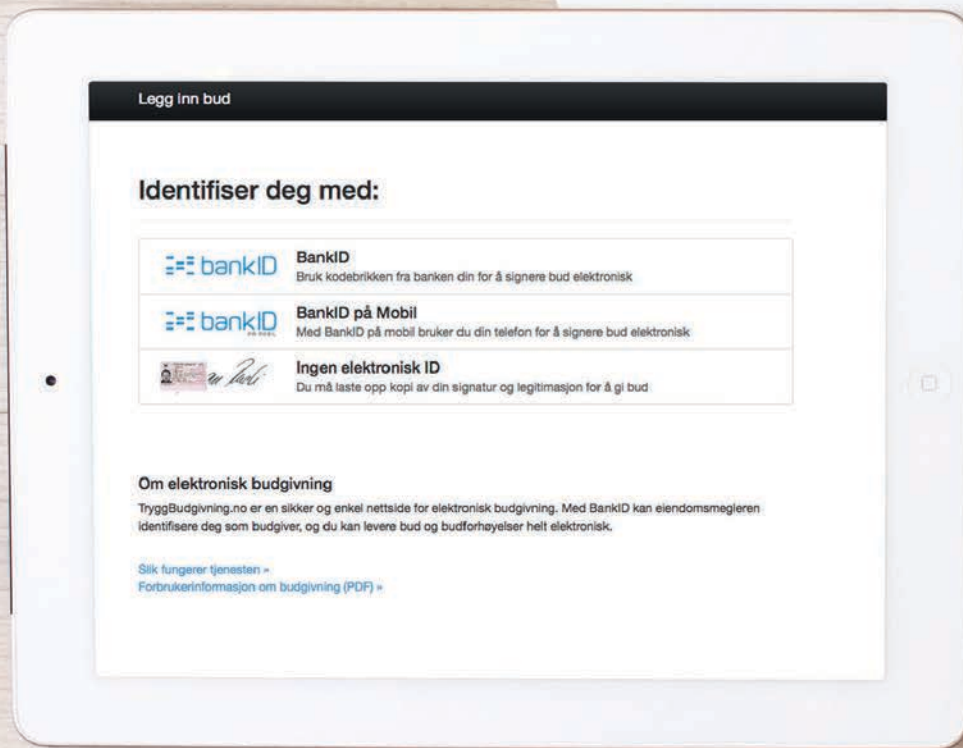
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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

Tryggbudgivning.no



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



#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

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

**Eiendom:**

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

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

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

**Budgiver 1**

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

**Budgiver 2**

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

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

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

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



# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

# exbo



HELE LIVET

## Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Martin Tollefsen Jensen**

T: 993 63 366

[mj@exbo.no](mailto:mj@exbo.no)

Følg oss på 