

HØVÅG

VIBEVEIEN 41, 4770 HØVÅG

Fantastisk og idyllisk eiendom med stor enebolig m/ garasje, egen brygge og badeplass, samt sjøbu.



Prisantydning: 15 690 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Særdeles flott eiendom i Høvåg med 3,5 mål, fantastiske solforhold og alt du kan ønske deg! Brygge har plass til flere båter, sjøbu med terrasse, og her er det lett å hoppe i havet eller gå ut fra sandstranden. Eiendommen er praktfull med vid utsikt over Isefjærfjorden i Høvåg, ca.500m syd for broa. Her er det også enkle muligheter for å være selvforsynt.

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i alle gulv i 1 etg + alle bad (luft til vann). Det er også fiber og el-billader. Boligen er oppgr./utbygget i 2012 og huset ble malt i 2022-2024.

Avstand til Lillesand og Kr.Sand er ca. 20 km. i bil. Ute ved veien/broen er det bussplass med adkomst til både Øst og Vest.

D.d leies det ut hybel i kjeller for kr.10.500,- pr.mnd. inkl. strøm. Hybelen er ikke godkjent, men godkjent for varig opphold.

Adresse	Vibeveien 41
Prisantydning	15 690 000,- + omk.
Omkostning	407 880,-
Totalpris	16 097 880,-
BRA-i/BRA Total	412/412 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1980
Tomt	3511 kvm
Soverom	7

Kontaktperson i Exbo

Isabel Bermudez
Eiendomsmegler/Daglig leder
avd.

Lillesand
Telefon: 926 38 257
Mail: ib@exbo.no



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 22 Plantegning
- 80 Boligkjøperforsikring
- 82 Budskjema

Exbo avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 LILLESAND
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 412 kvm
BRA totalt: 412 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 412 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3511 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 3511 kvm.

Ut fra kart fra kommunen det er en grense som er unøyaktig. Dette er grensen på Vestsiden. Ved en oppmåling kan avvik forekomme. Det samme gjelder delen ved innkjøringen.

Ellers er de andre grensene nøyaktige. Se vedlagt grunnkart.

Tomten er gjennomført og godt opparbeidet med bed, gress, trær, urtehage og gruslagt tun.

Her er det nok blotre plass for hele familien!

Beliggenhet

Eiendommen er praktfull med vid utsikt over Isefjærfjorden i Høvåg, ca. 500m syd for Naudesund bro. Eiendommen er skrånende med gressbakke og beplantet ned mot bjøbod og bryggen.

Gode solforhold hele dagen. Denne eiendommen har egen brygge med båtplasser på flytebrygge -med kort båttur ut til flotte skjærgårdsomgivelser ved Blindleia ved Bliksfjorden og Gamle Hellesund.

Ute ved veien/broen er det bussholdeplass med grei adkomst til både Lillesand og Kristiansand.

Avstand til Lillesand og Kristiansand er ca. 20 km. i bil.

Adkomst

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

Byggemåte

Se tilstandsrapport utført av Kjell Erik Olsen, datert 24.04.2024. Rapporten følger vedlagt i prospektet.

Innhold**UTVENDIG**

Takkonstruksjon av taksperrer med finerplater som undertak. Betongtakstein fra byggeår og fra 2012 som takteking. Ståltakrenner og piperørbeslag fra 2012. Plasttakrenner og belsag fra byggeår. Bindingsverk konstruksjon med stående kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2012 og 4 vinduer av ny dato i loftsetasjen. Vinduer i tre med 2 og 3-lags glass byggeår. Inngangsdør, balkongdører, skyvedører og garasjeport fra 2012. Balkongdører fra 1980 og garasjedør fra 1979. Veranda på framsiden. Terrasse i treutførelse på inngangssiden og terrasse på terreng nede på baksiden. Terrasse/tram ved inngang med fliser.

INNENDIG

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv med parkett, laminat og fliser. Malte vegger, panel, tapet, badersplater og vegger med fliser. Malte himlinger, panel og takplater. Vedovn er tilknyttet stålppe. Vedovner og åpen peis er tilknyttet teglsteinspipe. Pipe har feierluke i underetasjen. Innvendige trapper i treutførelse. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

Bad i loftsetasjen fra 2012 har gulv med fliser. Badersplater på vegger og takplater i himling. Toalett, badersinnredning og dusjkabinett. Bad i 1 etasje fra 2012 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, vask på benkeplate og dusjnise. Vaskerom i 1 etasje med gulv fra 1980, ellers oppgradert i 2023. Gulv med fliser, vegger med panel og panel i himling. Innredning med vask. Bad i 1 underetasjen fra 2012 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, 2 vasker, innredning, badekar og dusjnise. Bad 2 i underetasjen fra 2012 har gulv med fliser og sokkel fliser. Badersplater på vegger og takplater i himling. Toalett, badersinnredning og

dusjvegg.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i 1 etasje fra 2012 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning underetasjen fra 2013 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

SPECIALROM

Badstue med badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap fra 2012. Litt eldre vannrør av kobber. Avløpsrør av plast fra 2012. Litt eldre avløp av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noe rom/vinduer. 210/140 liters varmtvannstank fra 2012. Vannboren varme (luft til vann). Sikringsskap med automatsikringer. Brannsløkkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i skrå terreng oppført på støpt grunnmur.

Standard

Takstmannens konklusjon:

Enebolig med loftsetasje, 1 etasje og underetasje oppført i 1980 og tilbygd i 2012. Det er utført oppussing og oppgraderinger av boligen. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Parkering

Parkering i garasje.

Bredde innvending er 5,19 meter.

Det er montert El-billader.

Garasjeport fra 2013/14.

Diverse

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

Informasjon fra selger:

- Hele huset malt i 2022 og 2023 (en vegg i 2024).
- Det er byttet til nye vinduer på 2 soverom i toppetasjen

i 2023.

- Alle terrasser og brygge beiset 2024.
- Nye spotter i tak i stue mot takterasse.
- Nypusset vegg i bad i mellometasjen.
- Vannbåren varme i alle gulv i 1 etg + alle bad (luft til vann).
- 2 soverom i toppetasjen og 2 soverom nede (i nye delen) malt 2024.
- Nytt badekar nå i april nede. Fundament under brygge mot badetrapp (ytterst) byttet 2023.
- Det mot flytebrygge (utstikk) er nytt i 2022.
- Eget strømuttak til elbillader i garasjen dimensjonert for dette.
- Ny såle i hele 1 etg og også i den eldre delen fra 1982.
- Utvendig er vann og avløpsledninger fra 2011/12. Det er også lagt inn varmekabler med termostat (termostat ift kabel ut i sjø) så denne ikke skal fryse. Fra naust (kum ved naust) og oppover kan en slå på varmekabler ved behov (vært på en gang).
- Garasjeport fra 2013/14.

Det er lagt inn fiber.

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av Kjell Erik Olsen, samt selgers egenerklæring.

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

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming

Vannbåren varme i alle gulv i 1 etg + alle bad (luft til vann).

Vedovn i kjeller, stue.

Peis i 1. etg., stue.

Vedovn på kontor 1. etg., stue.

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 15 690 000

Kommunale avgifter

Kr 47 604

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr. 47 604,14,- i året pr. 2024. Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, avløp, feiing og vann. Renovasjon kommer i tillegg og utgjør kr. 5110,-. Dette beløpet varierer etter forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 1 522 063

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 783 839

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å kontakte megler som kan formidle gode finansieringstilbud via Lillesands Sparebank.

Hjemmeside: www.byensbank.no

Mailadr: post@lillesands-sparebank.no

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 91, bruksnummer 54 i Lillesand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Servitutter

På eiendommen er det tinglyst:

Rettighet på 93/1:

- Erklæring/avtale

17.06.2016

Rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:91 Bnr:54

Bestemmelse om renseanlegg

Rettighet på 93/1

- Best. om vann/kloakkledn.

17.06.2016

Rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:91 Bnr:54

Bestemmelse om vedlikehold

Rettighet på 91/7

- Bestemmelse om veg

11.04.1958

Rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:91 Bnr:54

Rettighet på denne eiendommen:

- Bestemmelse om kloakkledning

11.03.2021 21:00

Rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:91 Bnr:48

- Bestemmelse om båtplass

22.05.2012

Rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:91 Bnr:107

Bnr. 107 har rett til båtfeste for to båter på denne eiendommen.

Det er sendt inn ny erklæring til kartverket hvor det kommer frem at båtplassene skal være øst for bryggen ved steinmasser i sjøen. Bredde 2,5 meter pr. båtplass. Det er også gitt adkomst ved å passere Øst for huset og forbi garasjen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligen fra 6.7.1981.

Det foreligger ferdigattest på tilbygget datert 28.05.2015.

Vei, vann og avløp

Privat vei som er tinglyst. Offentlig vann og kloakk. Det er privat brøyting for alle enhetene av Tommy Finsådal. Kr 3750 pr år. Det er felles dugnad på vei for vedlikehold.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i uregulert område og er i kommunplanen avsatt til LNFR. 346 kvm ligger under flomfare. Det gjøres oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner vedrørende bygging, endring og rivning i LNF-områder.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Kommentar konsesjon

Da det er boplikt i Lillesand kommune plikter kjøper å undertegne egenerklæring vedrørende konsesjonsfrihet.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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

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 nødvendig 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

15 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 200,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

392 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 15 690 000,00))

407 880,- (Omkostninger totalt)

16 097 880,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 407 880

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Oppdragsansvarlig

Isabel Bermudez

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lillesand

ib@exbo.no

Tlf: 926 38 257

Ansvarlig megler

Isabel Bermudez

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lillesand

ib@exbo.no

Tlf: 926 38 257

Exbo avd. Lillesand, Strandgata 4A

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

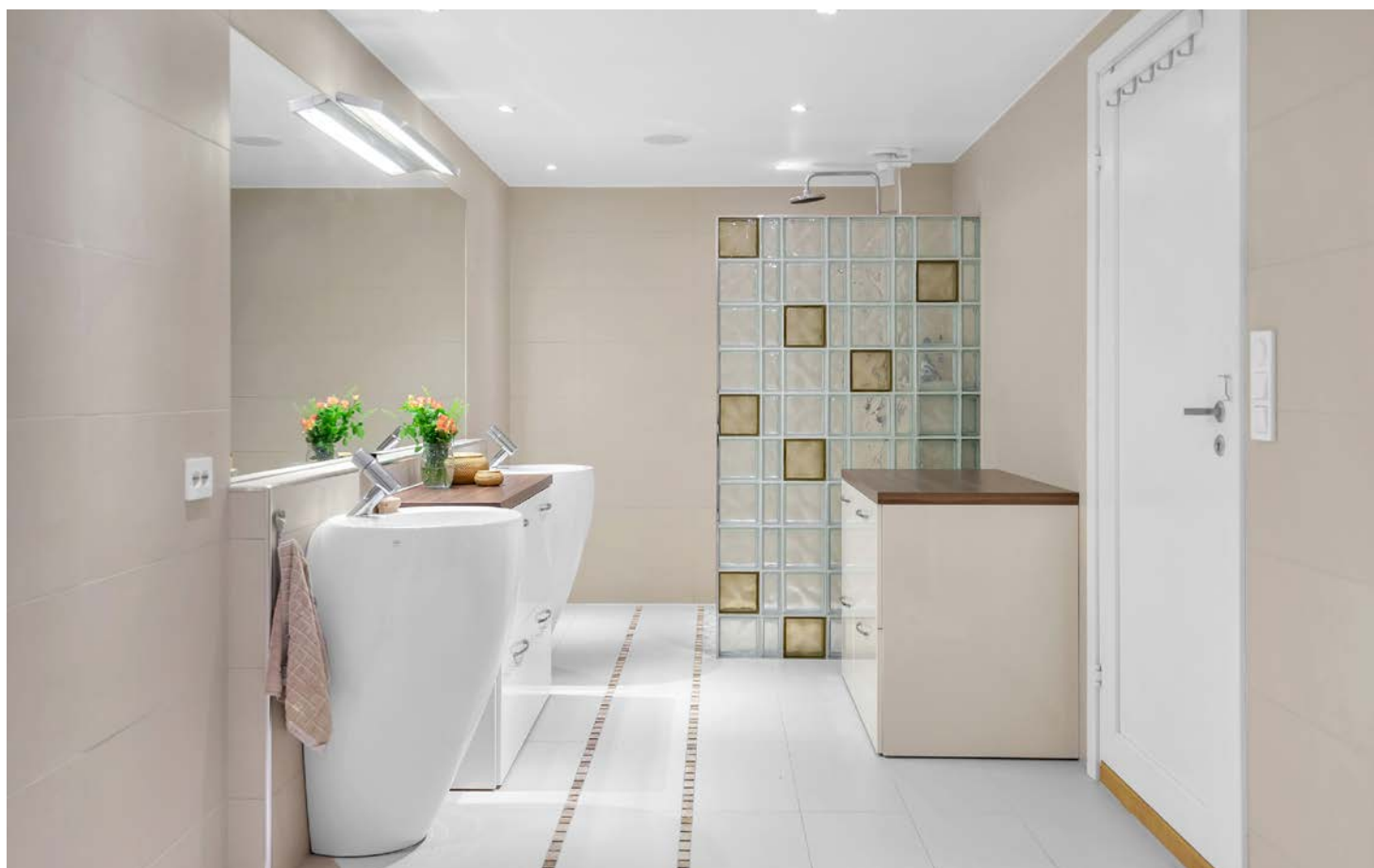
02.05.2025













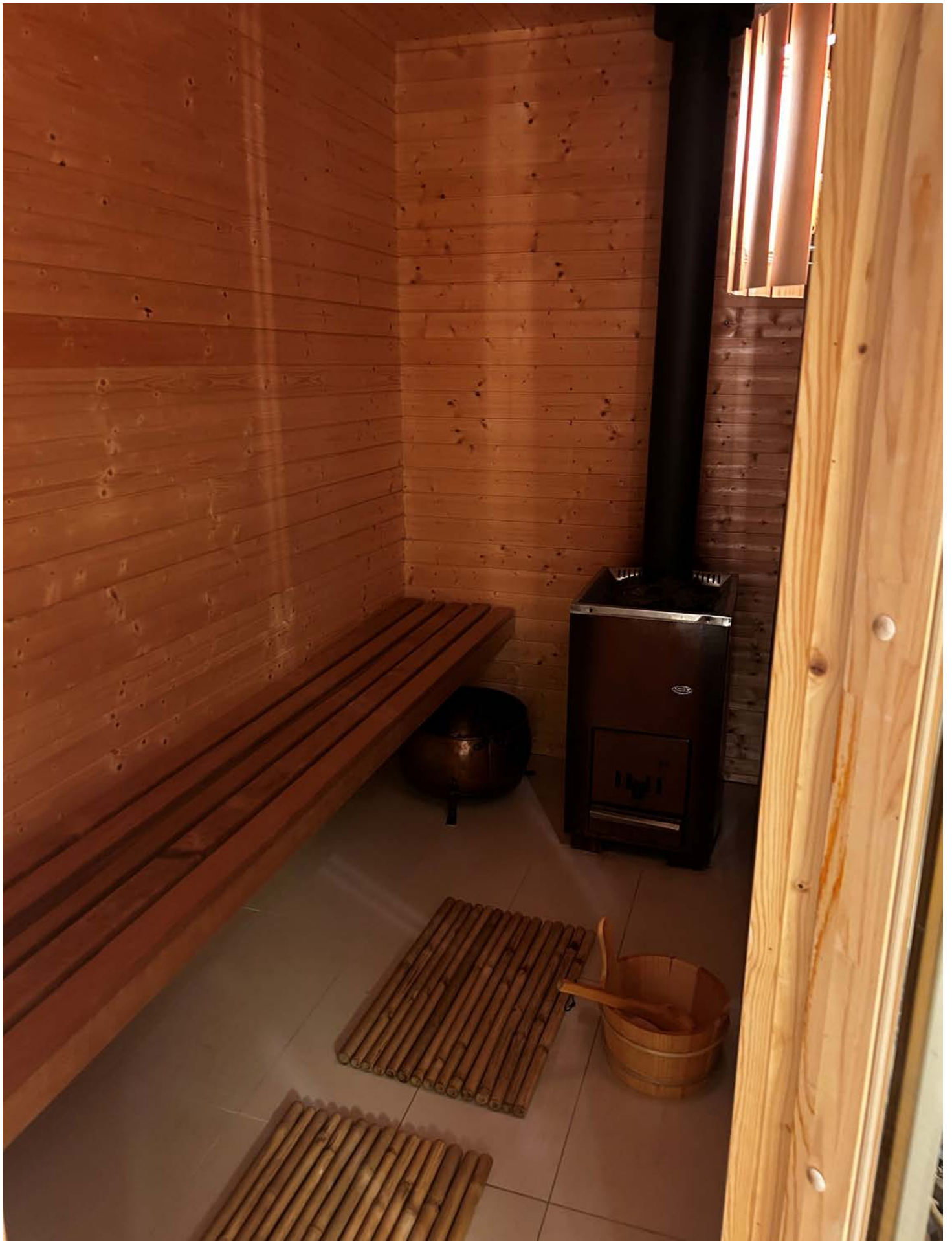












exbo



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



exbo



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



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 Lillesand	
Oppdragsnr.	
1006250058	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Susanne Øvretveit	Dag Tapani Knutsen
Gateadresse	
Vibeveien 41	
Poststed	Postnr
HØVÅG	4770
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	WaterCircles
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1006250058

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2 nye bad i 2012 og renovering av 2 andre bad i 2012.
Arbeid utført av	Murer Knutsen, Arnfinn Johannessen VVS, Rokne Håndverkere.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2 nye bad med membran og såle. Ny såle og membran i et bad fra 1982 i mellometasjen (samme etasje som hovedstuer). Nye fliser på gulv uten membran i lite bad i toppetasjen. Her brukes dusjkabinett.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt utført av fagfolk etter tegninger i nye delen av huset. Usikker på om nytt bad til leilighet og oppussing av bad i hovedetasje er byggemeldt. Bad i kjellerleilighet godkjent.
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kontroll av septikk årlig. Nylig tømt og rensset. Fra denne tanken går det kloakk ut i kommunalt nett. Septikk har gått full en gang. Feil på pumpe som ble siftet.
Arbeid utført av	Johannessen VVS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Takstmann har oppdaget fukt i en murvegg i kjeller. Dette er et lite område. Her er det ny drenering fra 2012. Det er ikke målt fukt i gulv.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fukt i pipe mot vest. Det er satt på hette og fikset. Vi fikk inn fukt i under skyvedør i vestlig stue/kontor i nybygg fra 2012 og langs stålpipe. Dette er fikset på forsikring.
-------------	---

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

Beskrivelse	Dukker opp litt sukkermaur i kjeller hver vår. De forsvinner helt med nippon .
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt i nybygg og i gamle utført av Ribe Elektro. 2 nye sikringsskap fra 2012 og elbillader fra 2017.
Arbeid utført av	Ribe Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært elkontroll 2 ganger + kontroller av ildsteder og piper.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installert av Ribe Elektro 2017 (eller 2016).

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det leies ut leilighet på 72 kvm. Alle rom godkjent for opphold.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

i rom i kjeller bruksendret til bad fra bod ifm kjeller og utleie av leilighet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Baderom i kjellerleilighet godkjent bruksendret av Lillesand Kommune. Leietager har folkeregistrert adresse der. Kommunen er klar over leietagere.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tinglyses båtplasser men ikke på brygga tilhørende nabohus. Rett til vann/avløp på felles anlegg til hus/hytter går gjennom 91/54.

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

Beskrivelse

Båtplass og rett til adkomst tinglyses etter privat avtale. Dette ikke på brygge.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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
Susanne Øvretveit	2f9ec08dd6a19c70fdbbeae 94df0d3dd0d28f861	30.04.2025 16:24:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Tapani Knutsen	b6537ed4047186af6cd6fec1 71e2c1ceea327dab	30.04.2025 15:25:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006250058

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Vibeveien 41, 4770 HØVÅG



LILLESAND kommune



gnr. 91, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 478 m² BRA-i: 412 m²



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 01.05.2025

Oppdragsnr.: 16579-5874

Referansenummer: KT3527

Autorisert foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av Norsk Takst.



Rapportansvarlig

Kjell E Olsen

Kjell Erik Olsen

Uavhengig Takstingeniør

ker-ols@online.no

905 44 402



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre domeneiere har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med loftsetasje, 1 etasje og underetasje oppført i 1980 og tilbygd i 2012. Det er utført oppussing og oppgraderinger av boligen. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av taksperrer med finerplater som undertak. Betongtakstein fra byggeår og fra 2012 som taktekkning. Plast og ståltakrenner og piperørbeslag fra 2012. Plasttakrenner og belsag fra byggeår. Bindingsverk konstruksjon med stående kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2012 og 4 vinduer av ny dato i loftsetasjen. Vinduer i tre med 2 og 3-lags glass byggeår. Inngangsdør, balkongdører, skyvedører og garasjeport fra 2012. Balkongdører fra 1980 og garasjeport fra 1979. Veranda på framsiden. Terrasse i treutførelse på inngangssiden og terrasse på terreng nede på baksiden. Terrasse/tram ved inngang med fliser.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv med parkett, laminat og fliser. Malte vegger, panel, tapet, baderomsplater og vegger med fliser. Malte himlinger, panel og takplater. Vedovn er tilknyttet stålpipes. Vedovner og åpen peis er tilknyttet teglsteinspipe. Pipe har feierluke i underetasjen. Innvendige trapper i treutførelse. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i loftsetasjen fra 2012 har gulv med fliser. Baderomsplater på vegger og takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.
Bad i 1 etasje fra 2012 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, vask på benkeplate og dusjnisje.
Vaskerom i 1 etasje med gulv fra 1980, ellers oppgradert i 2023. Gulv med fliser, vegger med panel og panel i himling. Innredning med vask.
Bad 1 i underetasjen fra 2012 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, 2 vasker, innredning, badekar og dusjnisje.
Bad 2 i underetasjen fra 2012 har gulv med fliser og sokkel fliser. Baderomsplater på vegger og takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjvegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1 etasje fra 2012 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredning underetasjen fra 2013 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

SPELROM

[Gå til side](#)

Badstue med badstueovn

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap fra 2012. Litt eldre vannrør av kobber. Avløpsrør av plast fra 2012. Litt eldre avløp av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noe rom/vinduer. 210/140

liters varmtvannstank fra 2012. Vannboren varme (luft til vann). Sikringsskap med automatsikringer. Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i skrå terreng oppført på støpt grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

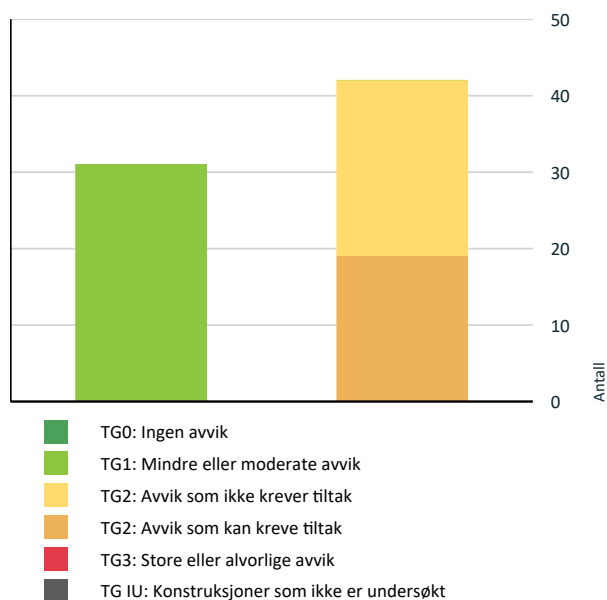
Dagens rominndeling/bruken av noen rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Sjøbu

- Det foreligger ikke tegninger

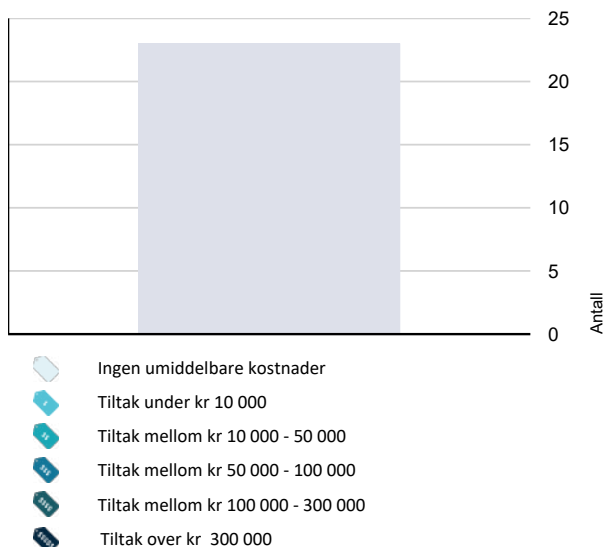
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
I henhold til Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Boligen holder en god standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein fra byggeår som taktekking besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra takfot i stige og bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for behov for utskiftinger nærmer seg.



Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein fra 2012 som taktekking besiktiget fra bakkenivå.



Nedløp og beslag

Plast og ståltakrenner og piperørbeslag fra 2012 besiktiget fra bakkenivå. Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.



Nedløp og beslag - 2

Plast takrenner og beslag fra byggeår besiktiget fra bakkenivå. Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og beslag med varierende slitasje. Store deler av forventet brukstid på takrenner og beslag fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Behov for utskiftinger nærmer seg.



TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverk konstruksjon med stående kledning. Noen steder er kledning nærme terreng, fare for råte.

TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Noen eldre stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre stående kledning med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noen utskiftinger nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av taksperrer med finerplater som undertak. Deler av boligen har igjen kledde skrå himling/lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På undertak/takkonstruksjon og i himling ved pipe i stue er det noen opptørkede fuktmerker etter tidligere lekkasjer. Takkonstruksjon over garasje har lite lufting. På undertak på loft over garasje er det noe svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre lufting på loft over garasje bør etableres, ellers må behov for tiltak vurderes.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2012 og 4 vinduer av ny dato i loftsetasjen.

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer i tre med 2 og 3-lags glass byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har på utsatte steder vær slitasje. Glass i vinduer fra byggeår er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger nærmer seg.

TG 1 Dører

Inngangsdør, balkongdører, skyvedører og garasjeport fra 2012.

TG 2 Dører - 2

Balkongdører fra 1980 og garasjeport fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør i stue i 1 etasje er dårlig. Garasjeport har punktert glass. Glass i dører er også en del år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger nærmer seg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på framsiden. Tekking under fliser på veranda dekke er ikke synlig/ikke kontrollert, men skal være fra 2014. Veranda danner tak for underliggende rom.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Veranda har rekkverk på 90 og 94cm. Flere fliser på veranda dekke har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes. Generelt er veranda dekker som danner tak for underliggende rom en konstruksjon som kan være utsatt for lekkasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse i treutførelse på inngangssiden og terrasse på terreng nede på baksiden. Fundamentering er begrenset kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasser har rekkverk med høyde på 75cm og 63cm. Terrasser har normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Terrasse/tram ved inngang med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Om det er behov for tiltak må vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med parkett, laminat og fliser. Malte vegger, panel, tapet, baderomsplater og vegger med fliser. Malte himlinger, panel og takplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille av trebjelkelag. Målt høydeforskjell på gulv i loftsetasjen og underetasjen opptil 10mm gjennom hele rom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Noe støpt gulv og gulv av trebjelkelag i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv i 1 etasje opptil 26mm gjennom hele rom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn er tilknyttet stålpipe.



TG 2 Pipe og ildsted - 2

Vedovner og åpne peiser er tilknyttet teglsteinspipe. Pipe har feierluke i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering og utskifting av gamle fyringskilder kan nærmer seg.



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Flere av rommene i underetasjen ligger delvis under terreng. Hulltaking ble foretatt uten å påvise unormale forhold i påforet vegg mot grunnmur under terreng. Det ble også foretatt fuktmåling med hammerelektrode i bunnsvill i påforet vegg mot grunnmur under terreng uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På innsiden av grunnmur i stue/kjøkken er det bobler under maling og utslag på fuktindikatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det er behov for tiltak må vurderes. Dette punktet har sammenheng med punktet "Drenering".



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde i trapp mellom underetasjen og 1 etasje er 87cm og åpninger i rekkverk 12cm. Rekkverkshøyde i loftstrapp er 89cm og åpninger i rekkverk på 14cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Håndløper i trappeløp bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendige profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dørblad tar litt imot karm. Den ene baderomsdøra i underetasjen har slitasje/est litt ut i bunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for justeringer, ellers må behov for tiltak vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2012 med udokumentert utførelse.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og takplater i himling.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Det er ikke montert sokkel fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Krav til fall/høydeforskjell er ikke oppfylt. Gulv er tilnærmet flatt og ingen oppkant med membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppkant med membran ved dør bør etableres.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig belegg i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utenom synlig belegg i sluk er membran/tette sjikt på bad udokumentert/ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Toalett er eldre. I vask er det litt krakelering og dører på dusjkabinett tetter ikke helt.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med gulv fra 1980 med udokumentert utførelse. Ellers oppgradert i 2023.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med panel og panel i himling.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser fra 1980.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Krav til fall/høydeforskjell er ikke oppfylt. Det er 10mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og ingen oppkant med membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppkant med membran ved dør bør etableres.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av forventet brukstid for membran/tette sjikt er oppbrukt. Membran/tette sjikt på bad er udokumentert/ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av gulv nærmer seg.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med vask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade på benkeplate ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekksventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Luftespalte i dør bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling foretatt i åpning i skillevegg på vaskerom uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2012 med udokumentert utførelse.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger med fliser og malt himling.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Det er 5mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved kant av dusjnisje, og 24mm fall i dusjnisje til slukrenne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En gulv flis ved dør har bom (hulrom under). Silikon fuger i hjørner har noe ujevn utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det er behov for tiltak må vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tette sjikt på bad er udokumentert/ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, vask på benkeplate og dusjnisje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har el. avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftespalte i dør bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD 1

Generell

Bad fra 2012 med udokumentert utførelse.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og malt himling.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser og elvestein på gulv i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Krav til fall/høydeforskjell er ikke oppfylt. Gulv er tilnærmet flatt. Det er 7mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk ved badekar, 5mm fall i dusjnisje til slukrenne. 5cm eikelist på dørterskel og fuget langs lav svill til badstue. Flere gulv fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Behov for tiltak må vurderes.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne og plast sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tette sjikt på bad er udokumentert/ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, 2 vasker, innredning, badekar og dusjnisse. Badekar fra 2024.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Rommet har 2 el. avtrekksvifter.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Bad fra 2012 med udokumentert utførelse.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I nedre del av vegger i dusj er det utslag på fuktindikatorer og plate skjøter litt åpne/gått litt ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser og sokkel fliser. Det er 8mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og 25mm oppkant med flis ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Felt av gulv i dusj har lite/ikke fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tette sjikt på bad er udokumentert/ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, baderomsinnredning og dusjvegg. Plast lister i bunnen av dusjdører er modne for utskifting.



UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Rommet har el. avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftespalte i dør bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktmåling med pigger i hull ble det målt 19,2 vekt% fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomføre ytterlige undersøkelser og foreta utbedring av skade.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2012 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator har avtrekk.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator har avtrekk.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Det er avvik:

Badstue ovn står for nærme vegger. Panel på vegger bak badstue ovn er svidd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badstue ovn bør flyttes lengre vegg fra vegger, ellers bør det monteres ubrennbar plate på vegger. Ventilering i vegger bør lages.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Eldre badstue ovn

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra alder kan svikt oppstå på eldre badstue ovner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap fra 2012.



TG 2 Vannledninger - 2

Litt eldre vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på eldre vannledninger er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2012.



TG 2 Avløpsrør - 2

Litt eldre avløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på eldre avløpsrør er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med lufteventil i noe rom/vinduer. Enkelte rom er uten ventil i rom/vindu.

TG 1 Varmtvannstank

210/140 liters varmtvannstank fra 2012.



TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme (luft til vann). Undertegnede har ikke spesiell kompetanse til å vurdere varmeanlegg. Generelt trenger varmeanlegg jevnlig service.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på varmepumpe er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpe fungerer i dag med ut fra alder kan skader oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980 Oppgradert i 2012.
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring datert 01.09.2014.

Generelt om anlegget

3. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

5. 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
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
7. 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



1 TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet langs utvendig grunnmur. Det er gravd opp og drenert langs det meste av utvendig grunnmur i 2015-2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt da det på innsiden av grunnmur i stue/kjøkken er bobler under maling og utslag på fuktindikatoren

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det er behov for tiltak må vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på støpt grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrå terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng langs grunnmur er noen steder flatt med noe begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre terreng justeringer kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ut fra alder på boligen kan utvendige vann- og avløpsrør eller deler av utvendige vann- og avløpsrør være av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Eldre septiktank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på septiktank er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Septiktank fungerer i dag med ut fra alder kan skader oppstå.



Bygninger på eiendommen

Sjøbu

**Anvendelse**

Sjøbu til eiers egen anvendelse.

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ukjent.

Standard

Sjøbu med normal standard.

Vedlikehold

Sjøbu er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Sjøbu er ikke tilstandsvurdert men er av eldre dato og har slitasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

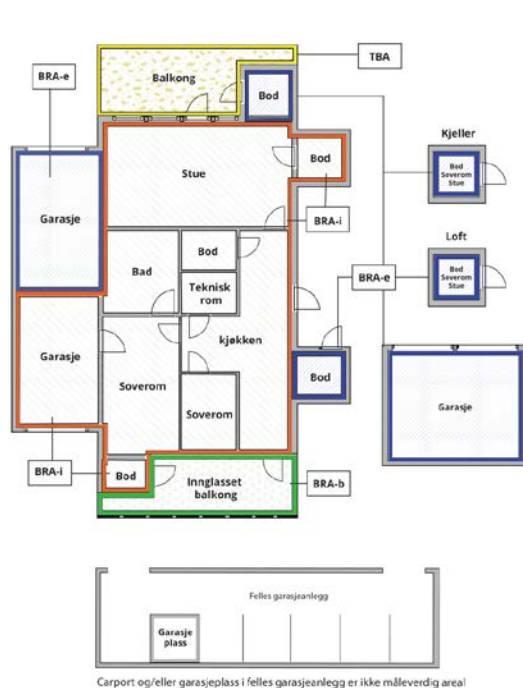
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	51			51	
1 etasje	186	30		216	87
Underetasje	175			175	12
SUM	412	30			99
SUM BRA	442				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang, Bad, 3 soverom		
1 etasje	Hall, Gang, Vaskerom, Bad, Kontor, Trimrom, Allrom/stue, Kjøkken, Stue, Kott	Garasje	
Underetasje	Gang, Bad 1, Bad 2, Badstue, 4 soverom, Stue/kjøkken, Teknisk rom, 2 boder		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens rominndeling/bruken av noen rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke branndør fra gang og inn til stue/kjøkken i underetasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Mindre arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Sjøbu

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Sjøbu har takhøyde på 2,09m.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	394	48
Sjøbu	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Dag Tapani Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	91	54		0	3511.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vibeveien 41

Hjemmelshaver

Knutsen Dag Tapani, Øvretveit Susanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fint, landlig og sentralt beliggende.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Skrånende opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.04.2024	Noen avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	30.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.07.1981	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.05.2015	Ferdigattest tilbygg.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KT3527>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



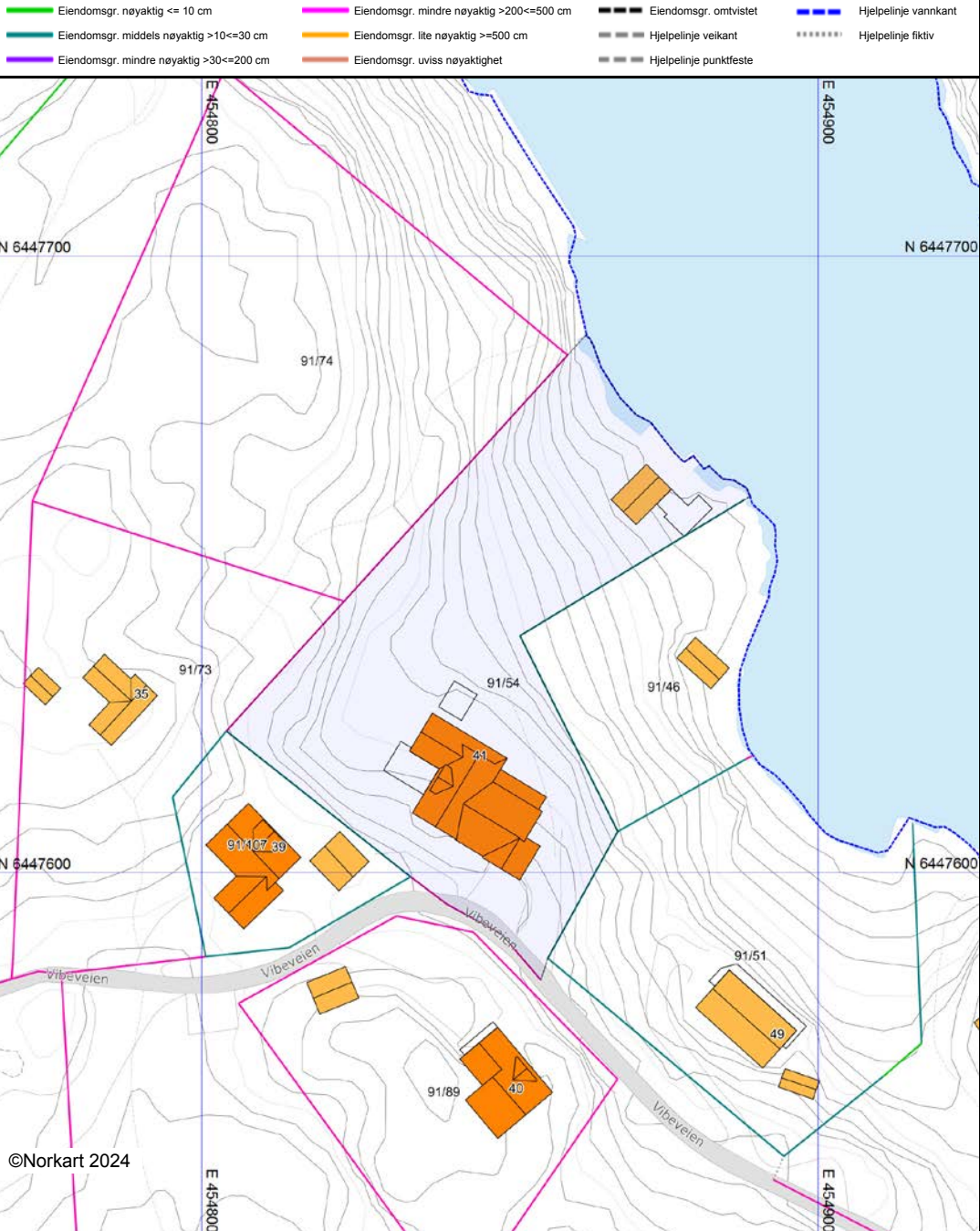
Lillesand kommune

Grunnkart

Eiendom: 91/54
Adresse: Vibeveien 41
Dato: 14.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



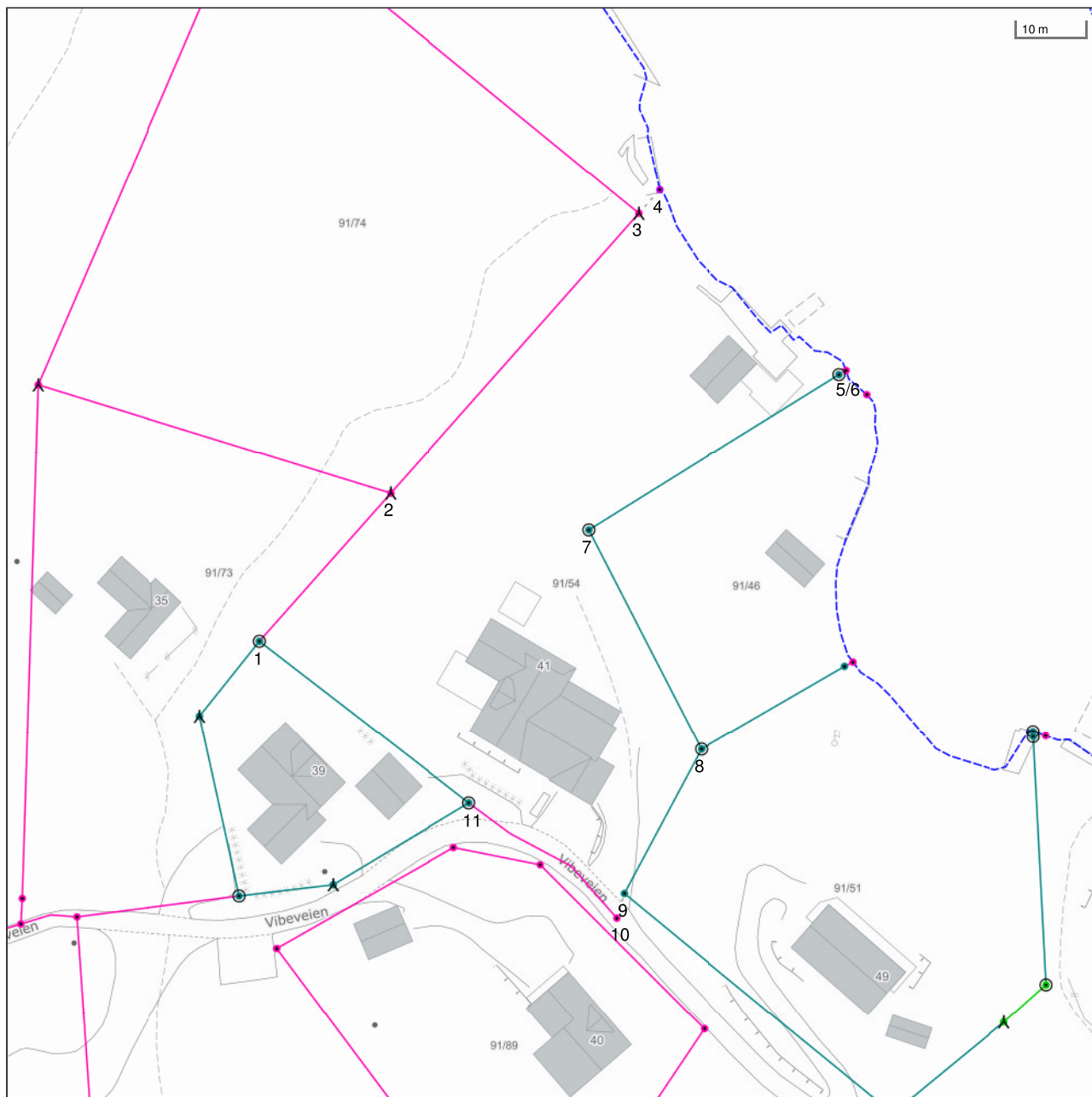
©Norkart 2024

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

Eiendomskart for eiendom 4215 - 91/54//



10 m



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⚓ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⬜ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 511,80 m ²	Arealmerknad	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6447629,68	Øst	454836,88

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6447622,94	454803,98	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,12	
2	6447644,01	454823,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	28,45	
3	6447683,94	454859,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	53,94	
4	6447687,3	454862,41	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	4,54	
5	6447661,02	454888,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	40,93	
6	6447660,42	454887,94	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,19	
7	6447638,4	454851,63	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,47	
8	6447606,64	454867,51	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,51	
9	6447586,06	454856,16	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,50	
10	6447582,53	454855,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	3,71	
11	6447599,29	454833,88	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,31	



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 23, 4791 Lillesand

Telefon: 94798477

Utskriftsdato: 14.03.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	91	Bruksnr.	54	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vibeveien 41, 4770 HØVÅG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	7 147,48 kr
Avløp	23 209,60 kr
Feiing	257,64 kr
Vann	14 552,88 kr
Sum	45 167,60 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	3077310 prom	2,00 kr	1/1	0 %	6 155,00 kr	1 317,25 kr
Vann etter stip.forbruk	974 m3	14,39 kr	1/1	0 %	14 013,42 kr	3 503,35 kr
Avløp etter stip. forbruk	974 m3	22,54 kr	1/1	0 %	21 951,53 kr	5 487,88 kr
Abonnement vann	1 stk	2 137,50 kr	1/1	0 %	2 137,50 kr	534,38 kr
Abonnement avløp	1 stk	3 346,69 kr	1/1	0 %	3 346,69 kr	836,68 kr
				Sum	47 604,14 kr	11 679,54 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



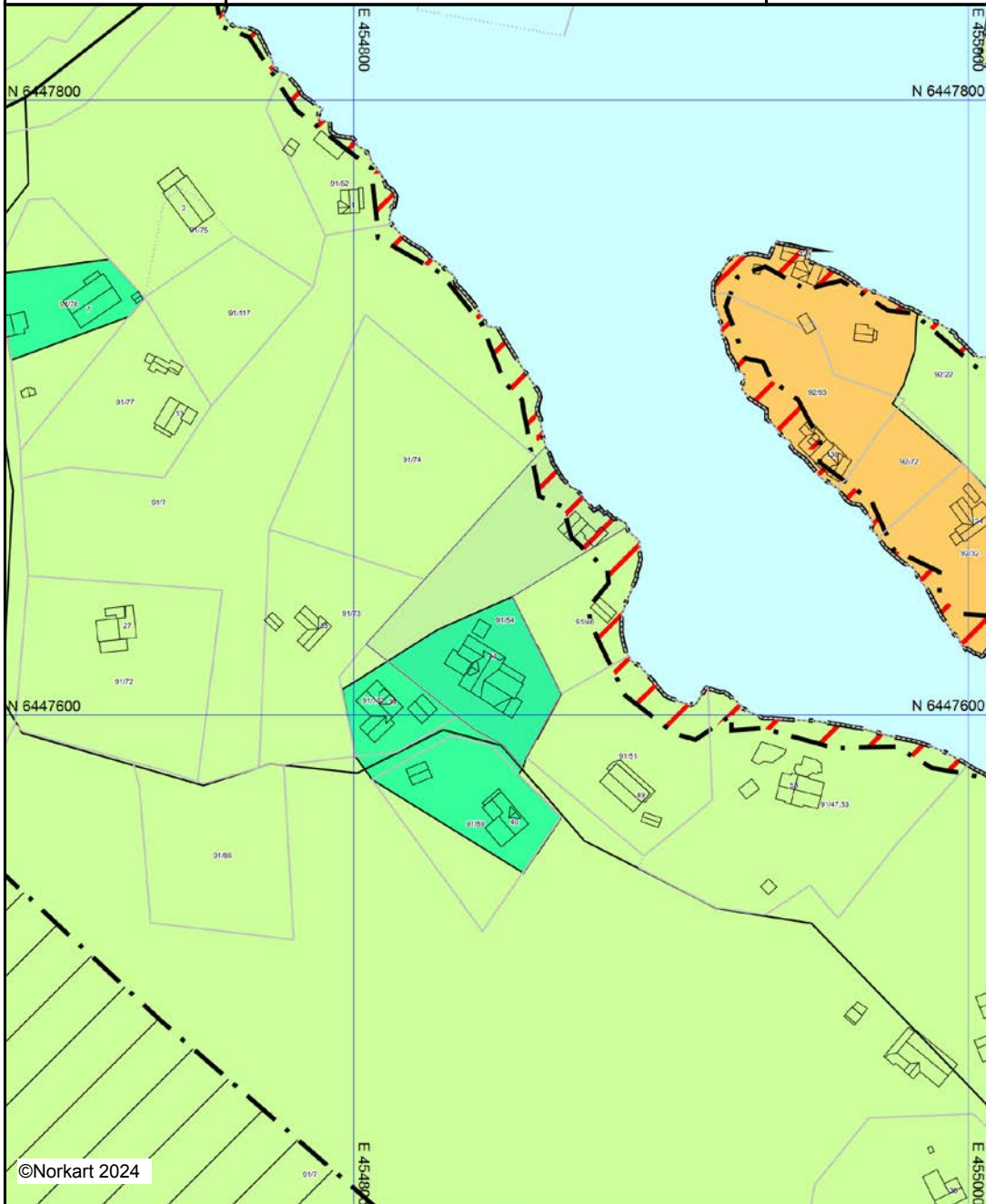
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 91/54
Adresse: Vibeveien 41
Dato: 14.03.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidi
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



Oversiktskart for eiendom 4215 - 91/54//





Lillesand kommune

Adresse: Postboks 23, 4791 Lillesand

Telefon: 94798477

Utskriftsdato: 14.03.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	91	Bruksnr.	54	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vibeveien 41, 4770 HØVÅG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- | | |
|---|----------------------------------|
| ❗ Kommuneplaner under arbeid | ❗ Kommunedelplaner |
| ❗ Kommunedelplaner under arbeid | ❗ Reguleringsplaner |
| ❗ Reguleringsplaner under bakken | ❗ Reguleringsplaner over bakken |
| ❗ Reguleringsplaner under arbeid | ❗ Reguleringsplaner bunn |
| ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten | ❗ Bebyggelsesplaner |
| ❗ Bebyggelsesplaner over bakken | ❗ Bebyggelsesplaner under bakken |
| ❗ Midlertidige forbud | |

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021000918		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.09.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1409/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20KPA%202023-2035.pdf		
Delarealer	Delareal	346 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	1 573 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse,Framtidig	
	Områdenavn	SB129	

Delareal	1 939 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn	LNF

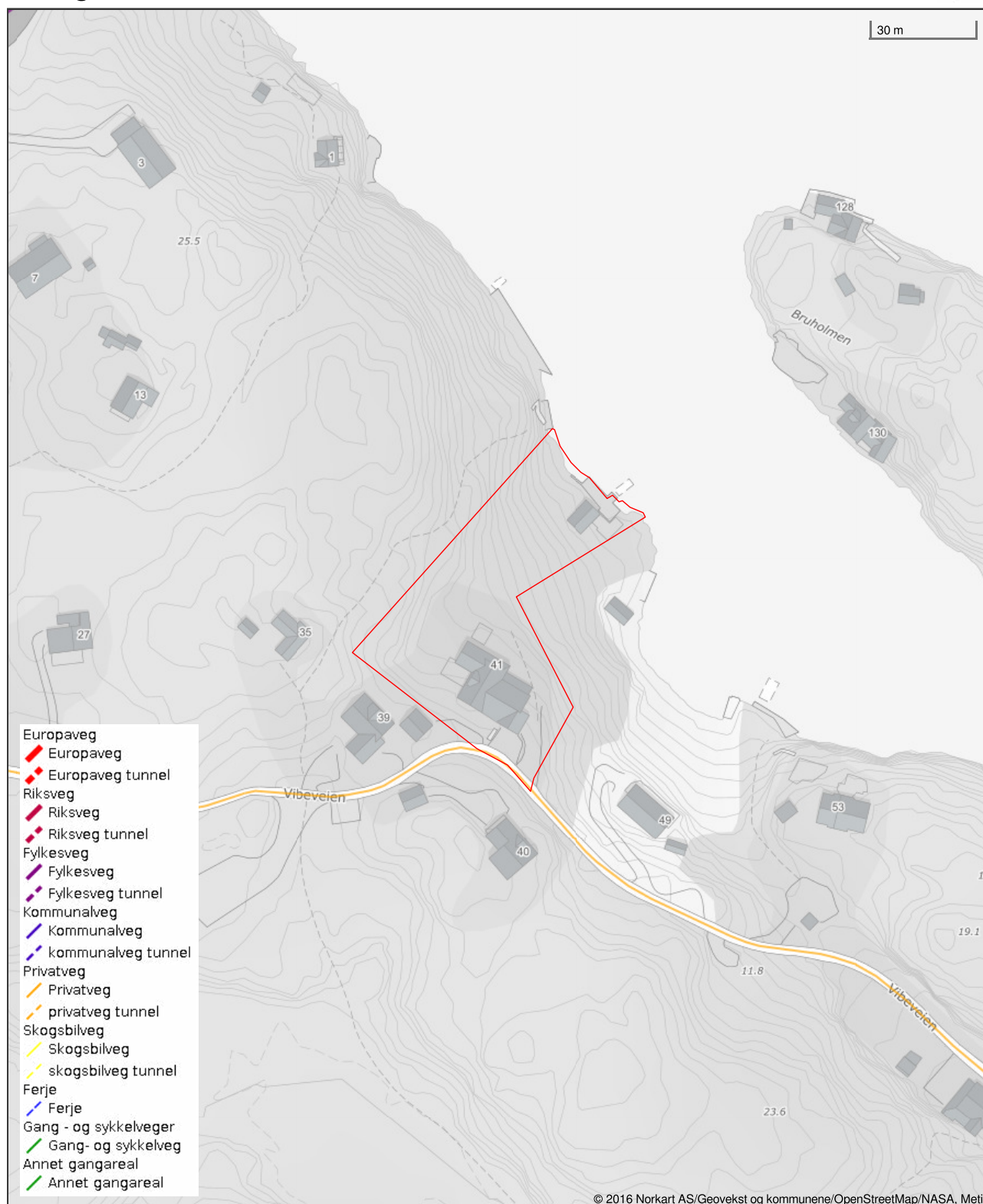
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

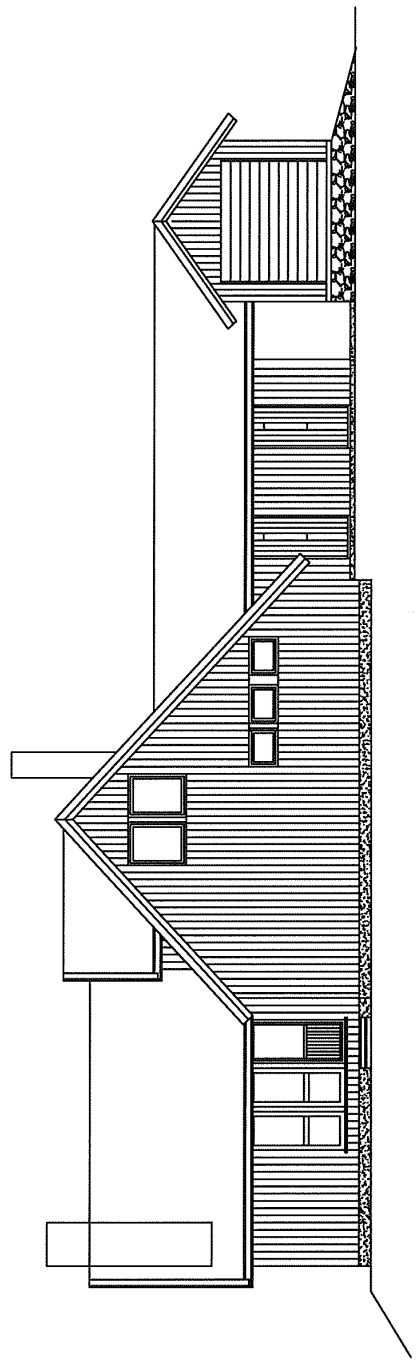
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen.



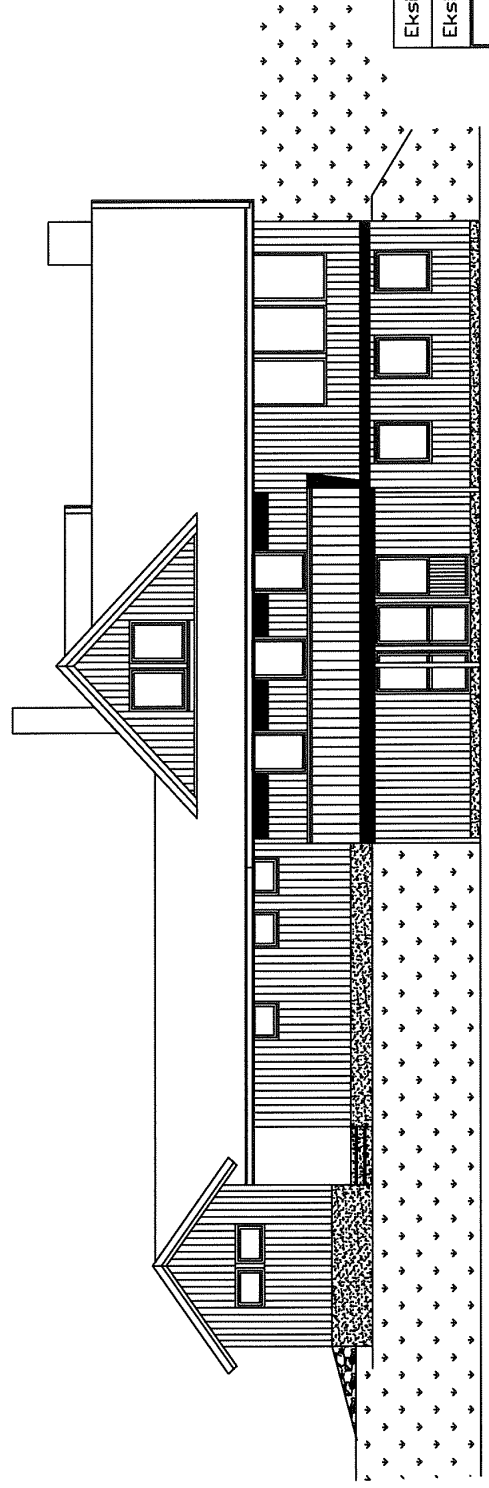
Vegstatuskart for eiendom 4215 - 91/54//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



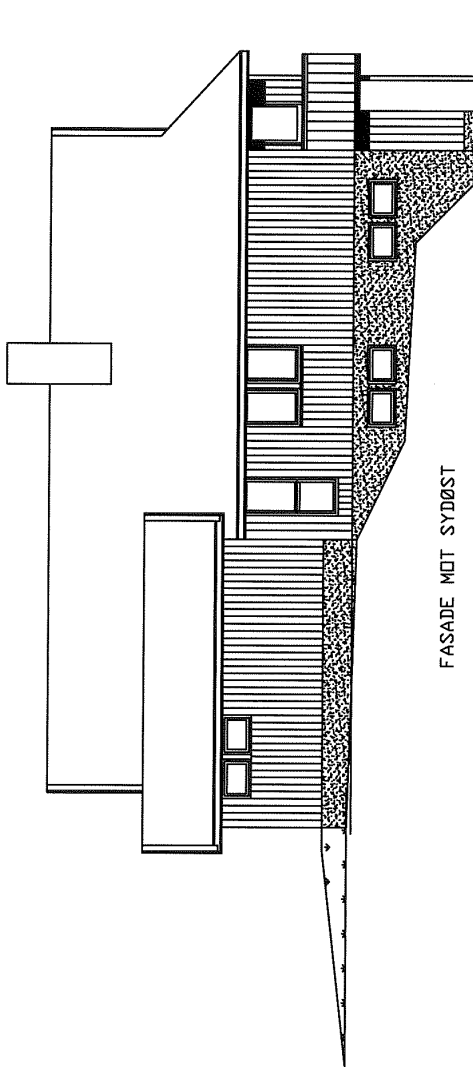
FASADE MOT SYDVEST



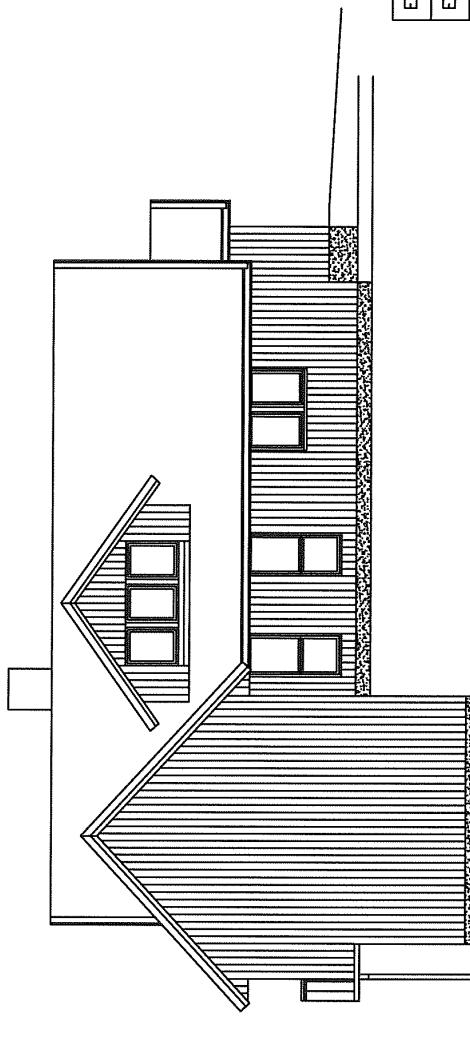
FASADE MOT NORDØST

Ekslst BRA : 316m2	
Ekslst BYA : 188m2	
ANBUDESTEGNING	
EKSISTERENDE BOLLIG FOR FAMILIEN KNUTSEN	
BYGGEPLASS : GNR.91.BNR.54 NAUDESUND, 4770 HØVAG	
FASADE SYDVEST OG FASADE NORDØST	Målestokk 1:100
Tegn. nr. 11216 - 15A	Revidert
	Dato 31.01.2011

HØVAG
REGNEKONJØR



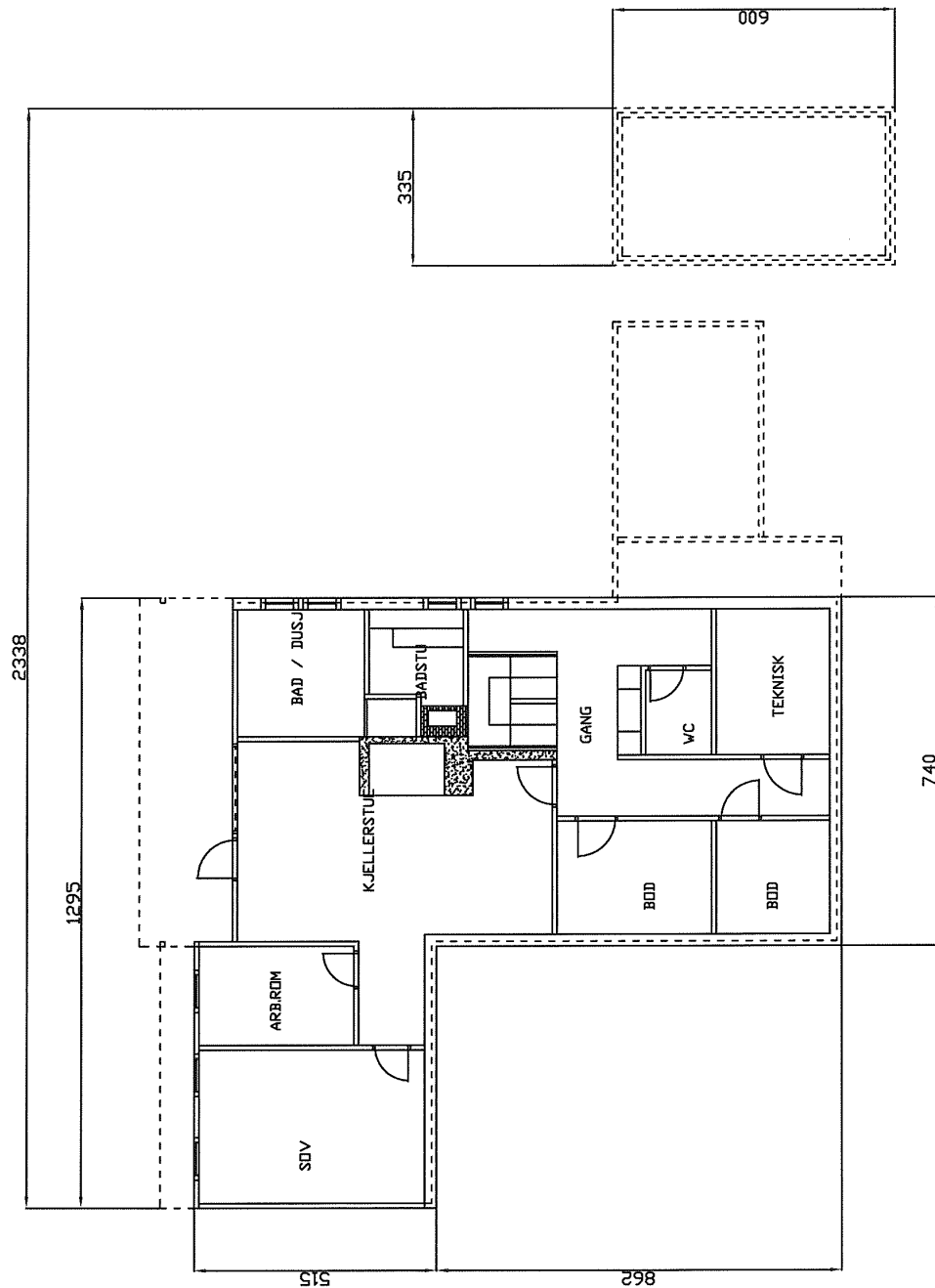
FASADE MOT SYDØST



FASADE MOT NORDVEST

Eksist BRA :	316m ²
Eksist BYA :	188m ²
ANBUDSTEGNING	
EKSISTERENDE BØLIG FOR FAMILIEN KNUTSEN	
BYGGEPLASS : GNR.91,BNR.54 NAUDESUND, 4770 HØVAG	
FASADE SYDØST OG FASADE NORDVEST	Målestokk 1:100
Tegn. nr. 11216 - 14A	Revidert
Dato 31.01.2011	

HØVAG
TEGNINGKONTOR



PLAN KJELLER

Eksist. BRA : 316m²

Eksist. BYA : 188m²

ANBUDESTEGNING

EKSISTERENDE BOLIG FOR
FAMILIEN KNUTSEN

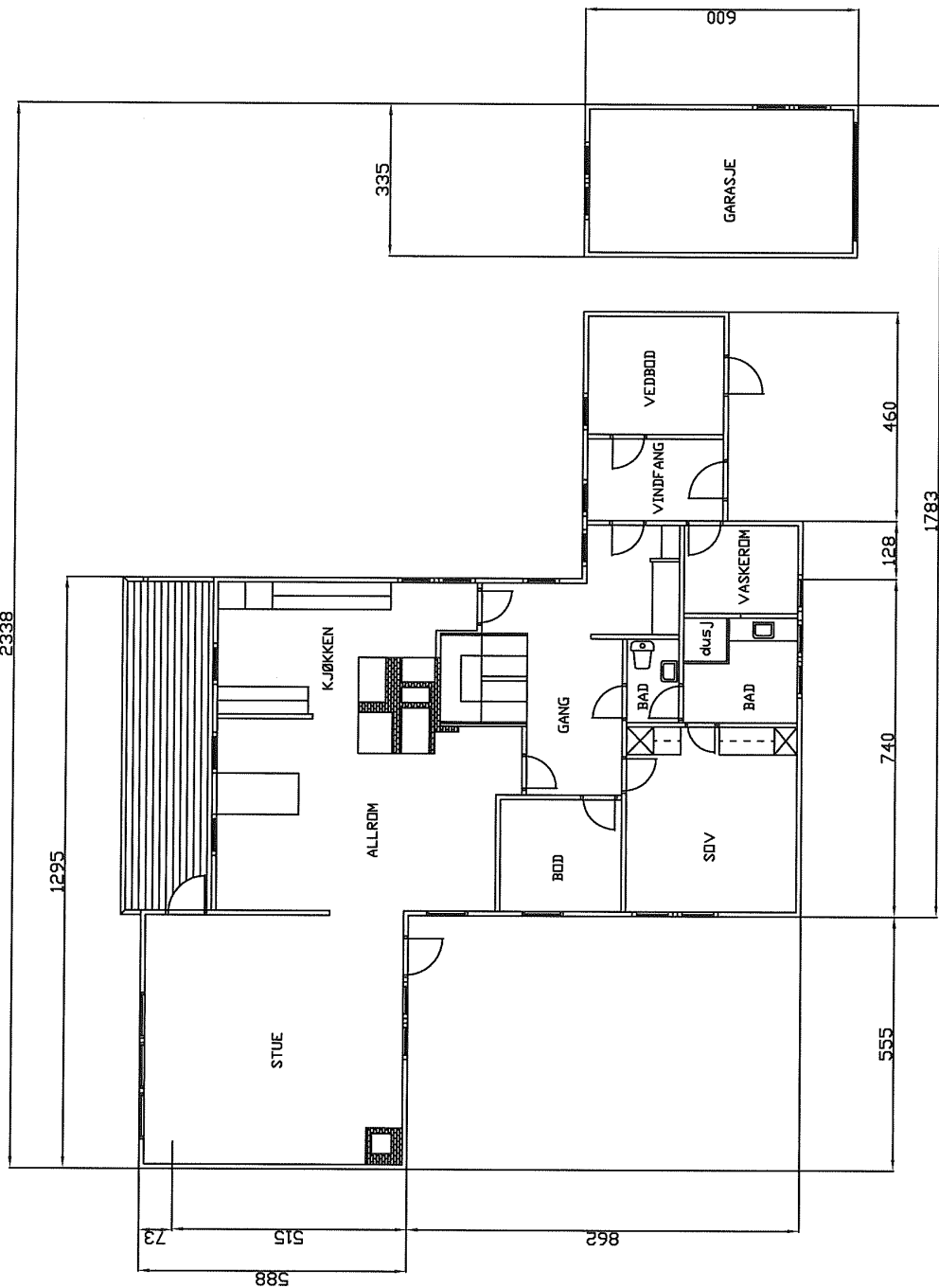
BYGGEPLASS : GNR.91.BNR.54
NAUDESUND, 4770 HØVAG

PLAN KJELLER

Målestokk
1:100

Tegn. nr.
11216 - 10A

Revidert
31.01.2011



PLAN 1ETASJE

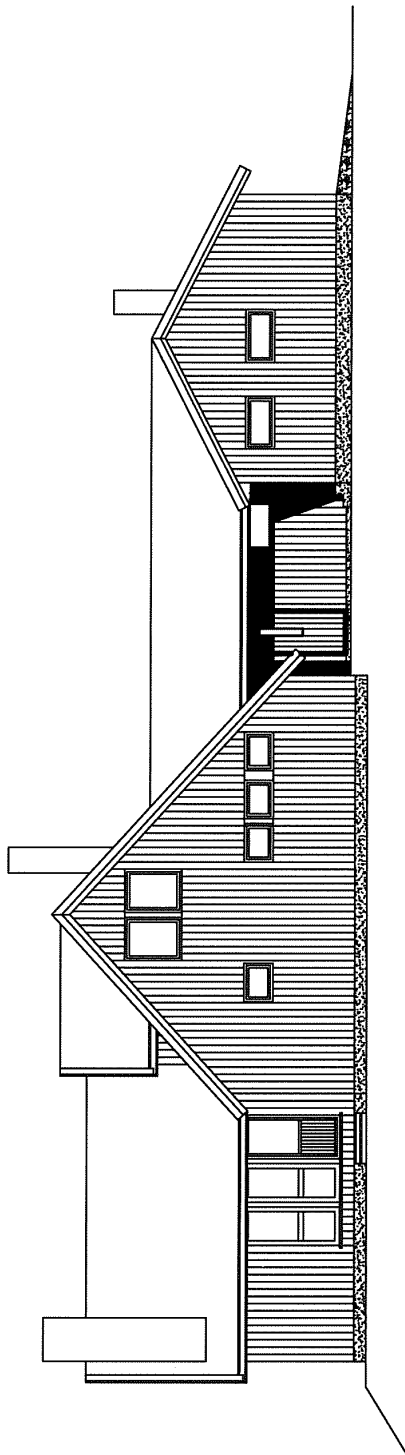
Eksist BRA : 316m²Eksist BYA : 188m²

ANBUDSTEGNING

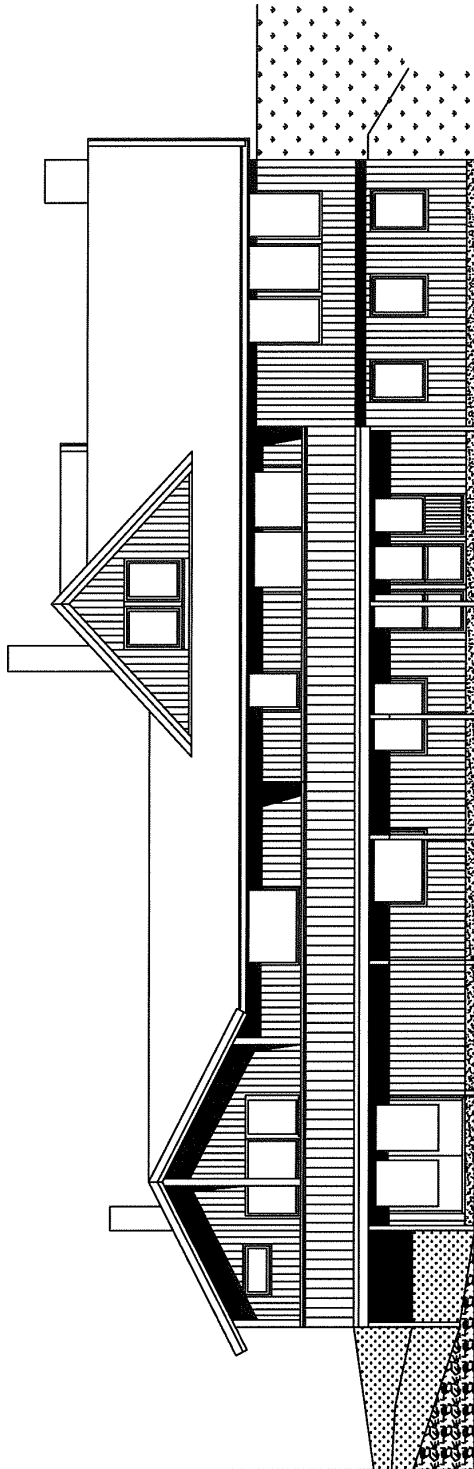
EKSISTERENDE BOLLIG FOR
FAMILIEN KNUTSENBYGGEPLASS : GNR.91,BNR.54
NAUDESUND, 4770 HØVAG

PLAN 1ETASJE

Målestokk
1:100Tegn. nr.
11216 - 11ARevidert
31.01.2011HØVAG
TEGNINGKONTOR



FASADE MOT SYDVEST

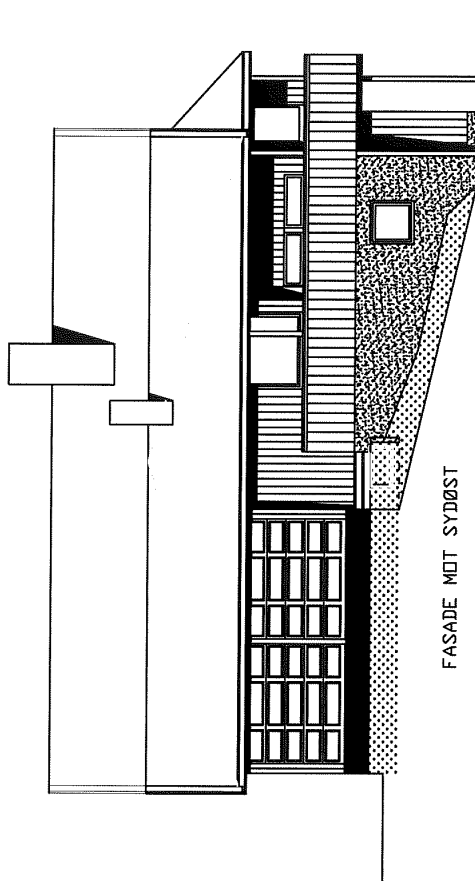


FASADE MOT NORDØST

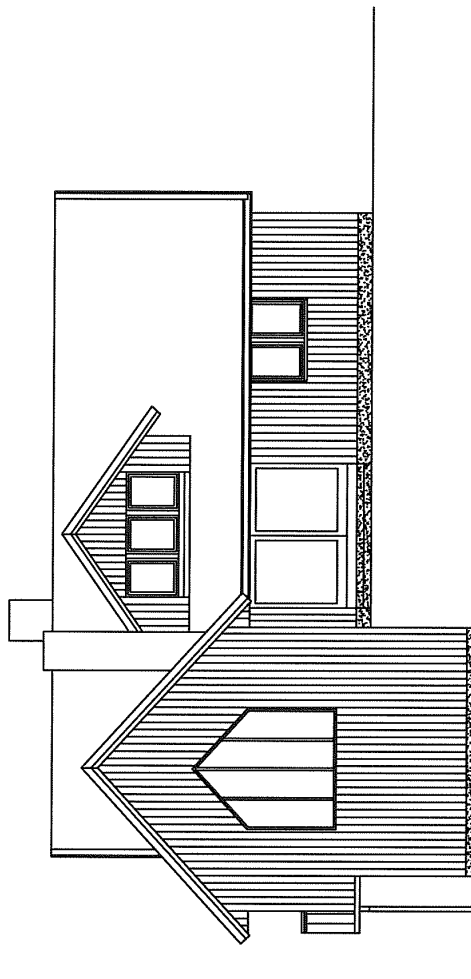
Nytt totalt BRA i 449m2
Nytt totalt BYA i 266m2
Eksist BRA i 316m2
Eksist BYA i 188m2
ANBUDSTEGNING

ENDRET BØLIG FOR FAMILIEN KNUTSEN	
BYGGEPLASS i GNR.91,BNR.54 NAUDESUND, 4770 HØVAG	
FASADE SYDVEST OG NORDØST	Målestokk 1:100
Tegn. nr. 11216 - 15	Revidert
	Dato 31.01.2012

HØVAG
TEGNEKONTOR



FASADE MOT SYDØST



FASADE MOT NORDVEST

*HØVAG
TEGNINGKONTOR*

Nytt totalt BRA : 449m²

Nytt totalt BYA : 266m²

Eksist BRA : 316m²

Eksist BYA : 188m²

ANBUDSTEGNING

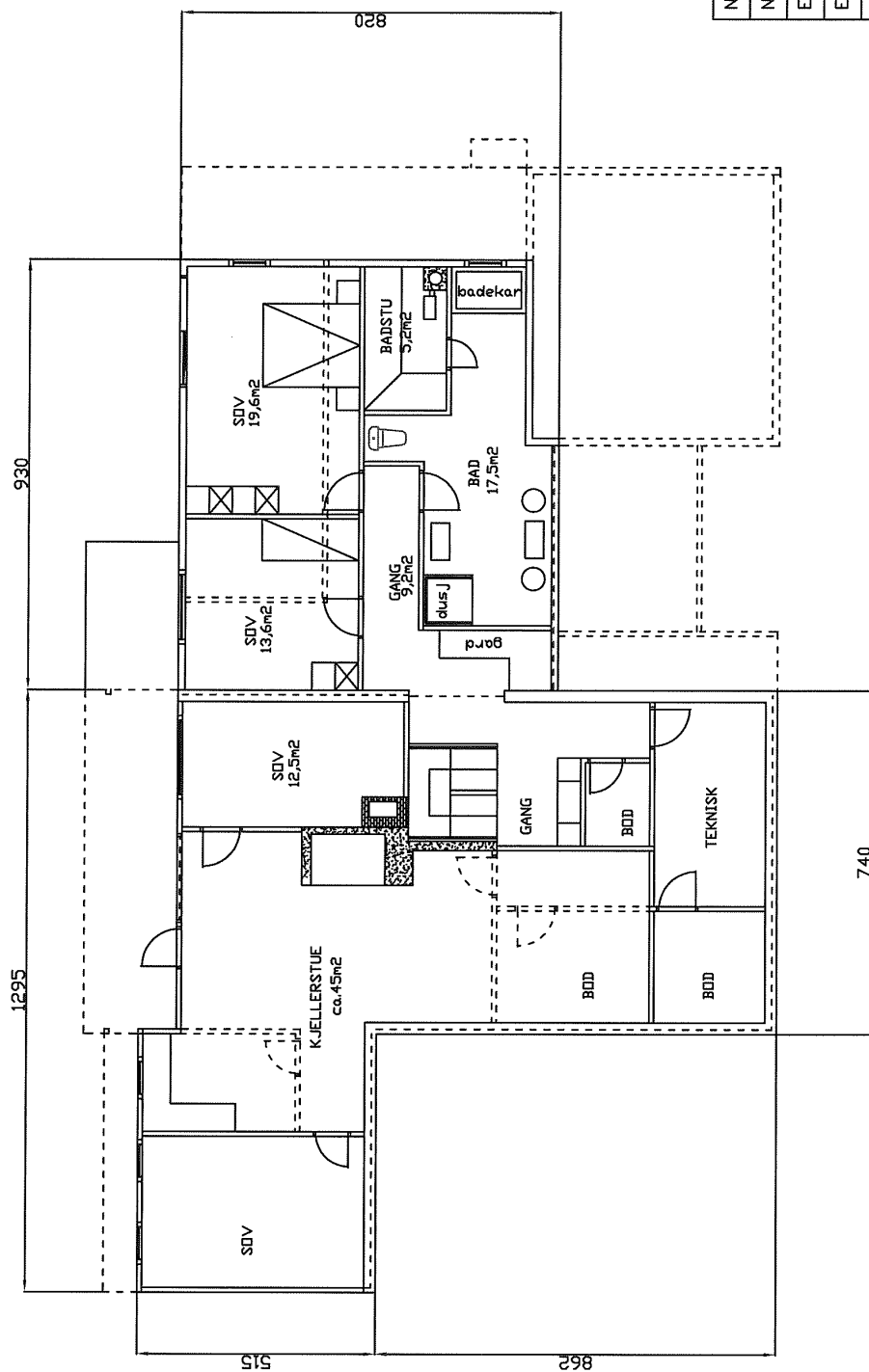
ENDRET BOLIG FOR
FAMILIEN KNUTSEN

BYGGEPLASS : GNR.91,BNR.54
NAUDESUND, 4770 HØVAG

FASADE SYDØST OG
FASADE NORDVEST

Tegn. nr. 11216 - 14

Revidert 31.01.2012



PLAN KJELLER

HØVAG
TEGNEKONTOR

Nytt totalt BRA : 449m²Nytt totalt BYA : 266m²Eksist BRA : 316m²Eksist BYA : 188m²

ANBUDESTEGNING

ENDRET BOLIG FOR
FAMILIEN KNUTSENBYGGEPLASS : GNR.91,BNR.54
NAUDESUND, 4770 HØVAG

PLAN KJELLER	Målestokk	Tegn øst, h
	1:100	
Tegn. nr.	Revidert	Dato
11216 - 10		31.01.2012

PLAN 1.ETASJE

*HOVAG
TEGENEKTOR*

Nytt totalt BRA : 449m2			
Nytt totalt BYA : 266m2			
Ekslst BRA : 316m2			
Ekslst BYA : 188m2			
ANBUDESTEGNING			
ENDRET BOLLIG FOR FAMILIEN KNUTSEN			
BYGGEPLASS : GNR.9/1,BNR.54 NAUDESUND, 4770 HØVAG			
PLAN 1.ETASJE	Målestokk 1:100	Tegn øye, h	Dato 31.01.2012
Tegn. nr. 11216 - 11	Revidert		

Tillegg til grunnboken gnr/bnr: 91/54:

I grunnboken datert 22.05.2012 står det at Vibeveien 39, gnr/brn 91/107 har en «bestemmelse om båtplass». Dette er ikke nærmere definert.

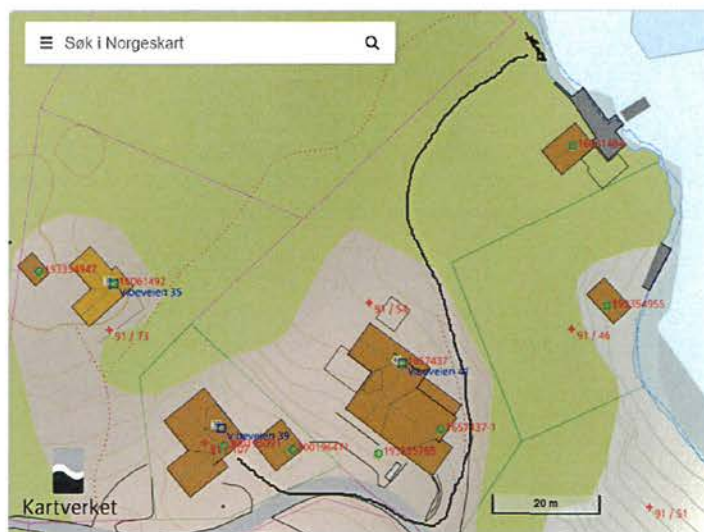
Her følger avtale mellom eiere av 91/54 og 91/107.

Det er avtalt at 91/107, Vibeveien 39 har rett på 2 båtplasser på 91/54, Vibeveien 41.

Båtplassene plasseres øst for bryggen og liten sandstrand ved steinmasser i sjøen. 91/107 må selv sørge for båtfeste og evt mooring av disse. De vil plasseres øst for vann/avløp som går ut i sjø.

Båtplassene tilsvarer båtbredde på 2,16 meter. Det tilsvarer lysåpning ved bruk av dragere (kan ikke benyttes da det ikke er brygge) på 2,4 meter og nominell bredde 2,5 meter pr båtplass.

Det gis også rett til adkomst til båtplass ved å bruke passasje øst for huset og forbi garasjen for å komme til/fra båtplass. Bilde og sort strek viser adkomst og plassering båtplass:



Dette er en avtale som ikke er tidsbestemt og opphører kun ved en ny avtale mellom eiere av 91/54 og 91/107. Eier av 91/107 kan avvise endringer dersom denne ikke er enig i evt ny avtale mellom partene.

Avtalen skrives ut i 3 eksemplarer og signeres.

Høvåg 15.04.2024

Dag Tapani Knutsen

Raija Koski-Lammi-Knutsen

Tillegg til grunnboken gnr/brn: 91/54 KNR 4215:

Heftelser:

I grunnboken datert 11.03.05.2021 står det at gnr/brn 91/48 har en bestemmelse om kloakkledning. Det avtales følgende ift kloakkledning og vannledning til gnr/brn 91/107, 91/73, 91/72, 91/89, 91/51 og 91/47.

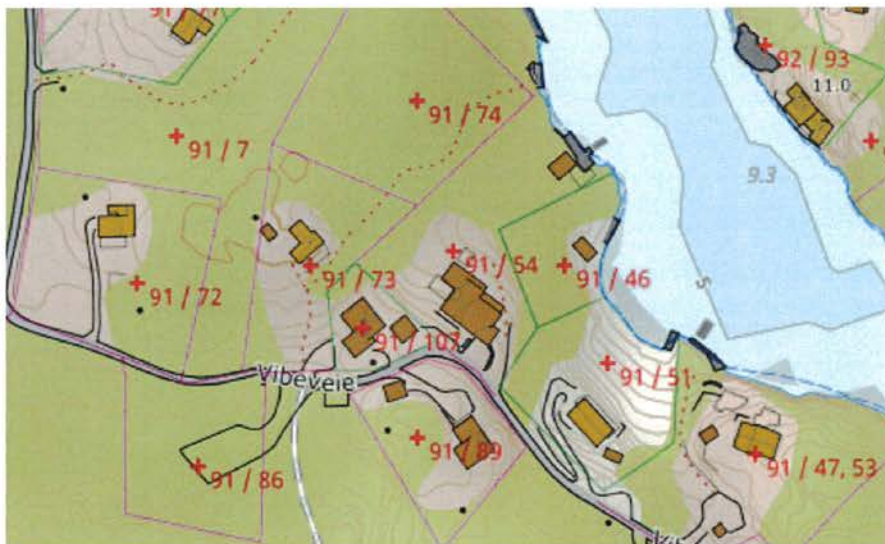
Det gis rett til gitt/lagt trase av vann og kloakkledning samt vedlikehold av vann og avløpstrase som går over 91/54.

Det er et felles knutepunkt ved naust til 91/54. Nødvendig vedlikehold kan gjennomføres.

91/51 og 91/47,53 har ikke kloakkledning eller vann over eiendom 91/54 som andre gnr/brn men er knyttet til felles anlegg og deler på vedlikeholdskostnader og strøm (ift varme i rør). Deres vann/avløp går fra felles kum ved naust ned i sjø.

Knutepunkt for alle gnr/brn er i felles kum rett ved naust.

Strøm leses av i naust på 91/54 og kostnader deles på de som har vann/avløp tilknyttet felles anlegg på 91/54. Andre felleskostnader deles også.



Dette er en avtale som ikke er tidsbestemt.

Avtalen skrives ut i 3 eksemplarer og signeres.

Høvåg 16.04.2024

Dag Tapani Knutsen

Susanne Øvretveit

Personnummer: 28057127521

11077548299

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- 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!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Isabel Bermudez

T: 926 38 257

ib@exbo.no

Følg oss på 

