

LILLESAND

VALLESVERDVEIEN 425 OG 427

2 eneboliger med idyllisk beliggenhet! - Stor tomt- Dobbelgarasje- Uthus- Gode solforhold!



Prisantydning: 5 500 000,- + omk.

exbo



Meglernes kommentar

Eiendommen ligger fint og usjenert til. Her har man god plass og gode solforhold. Fra boligen er det kun 10 km til Sørlandsparken og dyreparken. 9 km til Lillesand sentrum. Mange fine badeplasser i Høvåg med blant annet Skottevik familiecamping og kort avstand til Blindleia.

Adresse	Vallesverdveien 425 og 427
Prisantydning	5 500 000,-
Omkostning	152 240,-
Totalpris	5 652 240,-
P-rom/bra	121 kvm/162 kvm
Byggeår	1997
Tomt	37199 kvm



Kontaktperson i Exbo:

Martin Olsen
Eiendomsmegler
Telefon: 98 28 03 42
Mail: mo@exbo.no

INNHold



EXBO SØRLANDET AS avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 Lillesand
Orgnr 986857044

- 4.** Salgsoppgave
- 21.** Egenerklæring
- 25.** Tilstandsrapport
- 52.** Grunnkart
- 55.** Boligkjøperforsikring
- 57.** Budskjema

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



Adresse

Vallesverdveien 425 og 427
4790 Lillesand

Kontaktperson

Martin Olsen, Eiendomsmegler
Mob: 98 28 03 42

Type eiendom

Enebolig

Byggeår

1997

Matrikkel

Gnr. 51 bnr. 36 i Lillesand kommune

Oppdragsnummer

6-21-0094

Hjemmelshaver

Kjell Atle Johannessen

Adkomst

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint og usjenert til. Her har man god plass og gode solforhold. Fra boligen er det kun 10 km til Sørlandsparken og dyreparken. 9 km til Lillesand sentrum. Mange fine badeplasser i Høvåg med blant annet Skottevik familiecamping.

Tomt

Eiet tomt på 37199 kvm
Stor og pent opparbeidet tomt med store utendørsarealer med plen, beplanting, uthus. Det er noen usikre grenser, faktisk areal kan avvike fra oppgitt areal.

Arealer og fordeling per etasje

Primærrom: 121 kvm, Bruksareal: 162 kvm
Vallesverdveien 425 (Bolig 1-Rød bolig):
1.Etasje: BRA / P-Rom: 82/82 kvm.
Kjeller: BRA / P-Rom/ S-Rom: 80/39/41 kvm.

Vallesverdveien 427 (Bolig 2-Hvit bolig):
1.Etasje: BRA / S-Rom: 77/77 kvm.
Underetasje: BRA / P-Rom: 80/32 kvm

Parkering

Dobbel garasje i tilknytning til den ene boligen samt biloppstillingsplasser på tomt.

Reguleringsforhold

Boligen ligger i uregulert område, men er i kommuneplanen for Lillesand kommune 2018 - 2030, avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR),Nåværende. Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNF (Landbruk, Natur og Friluft). Det gjøres oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner vedrørende bygging, endring og rivning i LNF-områder. Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.

Byggemåte

Se boligsalgsrapport utført av Fredrik Kibsgaard.

Innhold

P-rom:

Bolig 1:

1. Etasje: 2 ganger, kjøkken, stue, wc, trapperom, bad og 2 soverom.
Kjeller: Gang og stue. S-rom: 3 boder og rom med sluk.
Arealene er beregnet i henhold til rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter, og dagens planløsning er nødvendigvis ikke i samsvar med byggemeldte og godkjente tegninger. Det foreligger ikke tegninger på boligen. Rombenevnelser er fastsatt etter bruk og skjønn på befaringsdagen.

Bolig 2:

1. Etasje: Gang, trapperom, vaskerom, bad soverom, kjøkken og stue.
Underetasje: 3 ganger. S-rom: garasje og 2 boder.

Standard

Takstmannens konklusjon:

Vallesverdveien 427 (hvit bolig). Bygningsmassen er i hovedsak fra byggeåret 1997, og det kan derfor vurderes noen oppgraderinger. Eksempelvis er våtrommene, flere vinduer/dører etc. aldrende. Det gjøres oppmerksom på at bygningsdelene fremdeles fungerer som tiltenkt. I forbindelse med befaringen ble det avdekket noen avvik/tilstander, aktuelle forhold og mulig tiltak vises til i rapporten. Se rapporten for ytterligere kommentarer.

Vallesverdveien 425 (rød bolig). Enebolig med ukjent oppføringsår. I forbindelse med befaringen ble det avdekket noen avvik/tilstander, aktuelle forhold og mulig tiltak vises til i rapporten. Våtrom, vinduer, drenering, etc. er aldrende, og derfor kan det vurderes noen oppgraderinger. Se

rapporten for ytterligere kommentarer. Vedlikehold og utbedringer er påregnelig.

Ved vurdering av ulike bygningsdeler er alder, sammen med utførelse og slitasje grunnleggende for hvilken tilstandsgrad som blir satt. Levetid er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Kjøper har undersøkelsesplikt, og oppfordres derfor til grundig gjennomgang av fremlagt salgsdokumentasjon. Viktig at rapporten leses i helhet. Interessenter kan vederlagsfritt kontakte undertegnede ved eventuelle spørsmål vedrørende rapporten. Noe du lurer på? Ring 90 81 91 80 eller send mail til post@kibsgaardtakst.no.

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn i begge boligene.

Vei, vann, kloakk

Privat vei, vann og kloakk. Den ene boligen er tilknyttet septiktank, den andre har spredegrøfter. Boligene er har borevann, sammen med Vallesverdveien 431. Trykktanken er plassert i kjeller hos 431. Det foreligger en avtale om at alle utgifter som måtte oppstå på "vannanlegget" skal fordeles likt på alle tre boenhetene. Når nåværende trykktank må fornyes skal alle ha hver sin tank i sin egen bolig. Hver bolig finansierer dette selv. Vannet er dårlig på smak og inneholder en del kalk.

Offentlige avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr. 4 152,- pr. år. Kommunale avgifter inkluderer: Kontrollgebyr avløp, feiing og

eiendomsskatt på kr. 8 235,-, ifølge Lillesand kommune. Renovasjon kommer i tillegg og utgjør kr. 6 880,- dette gjelder for: Standard 3x120 ltr + fellesutgifter + tømning slamavskilling. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 2 terminer i året.

Servitutter

På eiendommen er det tinglyst:
Grunneiendom: Gnr: 51 Bnr: 12
-Erklæring/avtale
27.06.1804

ANG. LASTESKYTING GJENNOM ØSTRE VALLESVÆRBEKKEN.
Gjelder denne registerenheten med flere

- Utsifting
27.05.1825
Gjelder denne registerenheten med flere

-Erklæring/avtale
09.03.1842
KJØPEKONTRAKT PÅ ET JORDSTYKKE.
Gjelder denne registerenheten med flere

-Erklæring/avtale
03.10.1848
KOMMISJONSFORLIK ANG. SAG OG MØLLEVANN I VALLESVÆRELVA.
Gjelder denne registerenheten med flere

-Utsifting
07.07.1883
Gjelder denne registerenheten med flere

-Utsifting
27.06.1896
Gjelder denne registerenheten med flere

-Elektriske kraftlinjer
02.09.1922
AVSTÅELSE AV GRUNNRETTIGHETER TIL AUST-AGDER KRAFTVERK
Gjelder denne registerenheten med flere

-Elektriske kraftlinjer
05.04.1944
HØYSPENTLEDNING REG. VED NEDENES
SORENSKRIVEREMBETE
VEDK AUST-AGDER KRAFTVERK
Gjelder denne registerenheten med flere

-Jordskifte
29.04.1944
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

-Skjønn
30.05.1958
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Gjelder denne registerenheten med flere

-Skjønn
16.02.1963
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Gjelder denne registerenheten med flere

-Erklæring/avtale
07.02.1980
VEDTAK AV DET OFFENTLIGES VILKÅR FOR STATSTILSKUDD I FORBINDELSE MED SENKING/ LUKKING AV GRØFT/BEKK
Gjelder denne registerenheten med flere

-Elektriske kraftlinjer
16.09.1991
Rettigheter for Aust-Agder kraftverk.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse datert 01.04.1997 foreligger for Vallesverdveien 427. Denne har 7 ulike merknader, se vedlegg i prospekt. Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver for Vallesverdveien 425.

Konsesjon

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

Finansiering

Exbo er delvis eiet av Lillesands Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom! Hjemmeside: www.byensbank.no Mailadr: post@lillesands-sparebank.no

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Energiattest

Det foreligger ikke energisertifikat på disse eiendommene pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

Ligningsverdi

Ligningsverdi for inntektsåret 2019:
Som primærbolig: Kr: 930 012,-
Som sekundærbolig: Kr: 3 348 042,-

Andre opplysninger

Hvitevarer på kjøkken og vaskemaskin i begge boligene medfølger i handelen. Tilstandsrapporten er gått ut på dato og må fornyes før en avtale inngås for at selger skal kunne tegne boligselgerforsikring.

Selger opplyser: Alt av vann rør er byttet i 2024. Rør i rør på vallesverdveien 425. Bad, toalettrom er pusset opp i 2024. Nytt belegg i kjeller og trapp. Oppusset matbod.

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.

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

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

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

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

Budgivning

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

at bud er mottatt.

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

Megler skal, i den grad det er 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.

Hvitvasking

Iht. Lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmeglere pålagt å foreta legitimasjonskontroll av kunden og/eller eventuelle rettighetshavere til objektet. Dersom legitimasjonskontroll ikke kan gjennomføres, har megler plikt til å stanse transaksjonen. Dersom kjøper ikke medvirker til at legitimasjonskontroll kan gjennomføres, har megler plikt til ikke å gjennomføre det økonomiske oppjøret mellom

partene. Ved mistanke om at transaksjonen har tilknytning til en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler har dessuten plikt til å undersøke nærmere/melde ifra til Økokrim ved indikasjon på mistenkelige transaksjoner uten at selger og kjøper underrettes om dette.

Diverse

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

Meglernes vederlag og utlegg

Oppgjørsgebyr (Kr.5 500)
Exboneringspakke (Kr.9 900)
Presentasjonspakke (Kr.15 900)
Kommunale opplysninger (Kr.3 334)
Servitutter (Kr.240)
Opp på finn 25.11.2022 (Kr.1 300)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 5 500 000,-) (Kr.66 000)
Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr.1 428)
Tinglyst erklæring x5 (Kr.860)
Totalt kr. (Kr.104 962)

Prisantydning

5 500 000,-

Beregnet totalkostnad

5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

137 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 500 000,-))

13 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

152 240,- (Omkostninger totalt)

5 652 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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





















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





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



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.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	6210094		
Adresse	Vallesverdveien 425 og 427		
Postnummer	4790	Poststed	LILLESAND
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	1996	Hvor lenge har du bodd i boligen?	25 år 4 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If	Polise/avtalenr.	
Selger 1 fornavn	Kjell Atle	Selger 1 etternavn	Johannessen

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Gunnar brovig.

Redegjør for hva som er gjort og når

Byttet tak.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Reidar Tønnessen

Redegjør for hva som er gjort og når

Inst nytt på kjøkken.Inst jordfeilbryter.27/8.07.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 frem til og med 31.12.21. Det betyr at hvis budaksept er fra og med 01.01.22 vil ikke dette tilbudet om forsikring være bindende for forsikringsselskapet. Grunnen til dette er at for eiendommer som er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22 gjelder det nye regler i avhendingsloven. Hvis eiendommen ikke er solgt (budaksept) innen 31.12.21 er jeg klar over at jeg ikke har boligselgerforsikring, med mindre jeg har tegnet en ny forsikring som gjelder i de tilfeller eiendommen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn. Det vil bli mulig å tegne en ny boligselgerforsikring hos forsikringsselskapet som gjelder i de tilfeller boligen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

Dersom selskapet 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 overtagelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Johannessen, Kjell Atle

Signert av



Tilstandsrapport

📍 Vallesverdveien 425 , 4790 LILLESAND

📖 LILLESAND kommune

Gnr. 51, Bnr. 36

Areal (BRA): Enebolig 162 m², Enebolig 157 m²



Befaringsdato:

Rapportdato: 02.02.2022

Oppdragsnr: 20028-1023

Referansenummer: RB4678

Autorisert foretak: Kibsgaard Takst AS

Vår ref: Fredrik Flaen



Gyldig rapport
02.02.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

Fredrik Flaen
Uavhengig Takstmann
02.02.2022 | KRISTIANSAND S

Kibsgaard Takst AS

Nordtjønneveien 23F
908 19 180

Rapportansvarlig

Fredrik Flaen
Uavhengig Takstmann
post@kibsgaardtakst.no
908 19 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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 tjenestetyster.

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



Beskrivelse av eiendommen

Vallesverdveien 427 (hvit bolig). Bygningsmassen er i hovedsak fra byggeåret 1997, og det kan derfor vurderes noen oppgraderinger. Eksempelvis er våtrommene, flere vinduer/dører etc. aldrende. Det gjøres oppmerksom på at bygningsdelene fremdeles fungerer som tiltenkt. I forbindelse med befaringen ble det avdekket noen avvik/tilstander, aktuelle forhold og mulig tiltak vises til i rapporten. Se rapporten for ytterligere kommentarer.

Vallesverdveien 425 (rød bolig). Enebolig med ukjent oppføringsår. I forbindelse med befaringen ble det avdekket noen avvik/tilstander, aktuelle forhold og mulig tiltak vises til i rapporten. Våtrom, vinduer, drenering, etc. er aldrende, og derfor kan det vurderes noen oppgraderinger. Se rapporten for ytterligere kommentarer. Vedlikehold og utbedringer er påregnelig.

Ved vurdering av ulike bygningsdeler er alder, sammen med utførelse og slitasje grunnleggende for hvilken tilstandsgrad som blir satt. Levetid er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Kjøper har undersøkelsesplikt, og oppfordres derfor til grundig gjennomgang av fremlagt salgsdokumentasjon. Viktig at rapporten leses i helhet. Interessenter kan vederlagsfritt kontakte undertegnede ved eventuelle spørsmål vedrørende rapporten. Noe du lurer på? Ring 90 81 91 80 eller send mail til post@kibsgaardtakst.no, så tar vi en prat.

Lykke til på visning.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	82	82	0
Kjeller	80	39	41
Sum	162	121	41
Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	77	0	77
Underetasje 2	80	32	48
Sum	157	32	125
Annet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sum			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

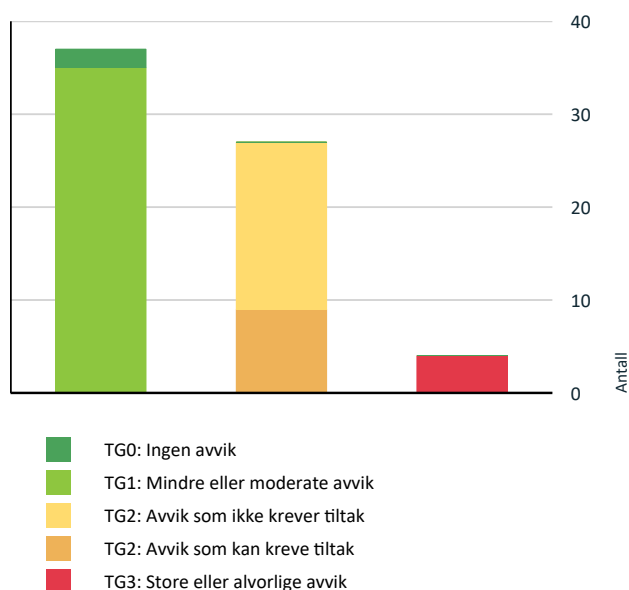
Enebolig

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

Annet

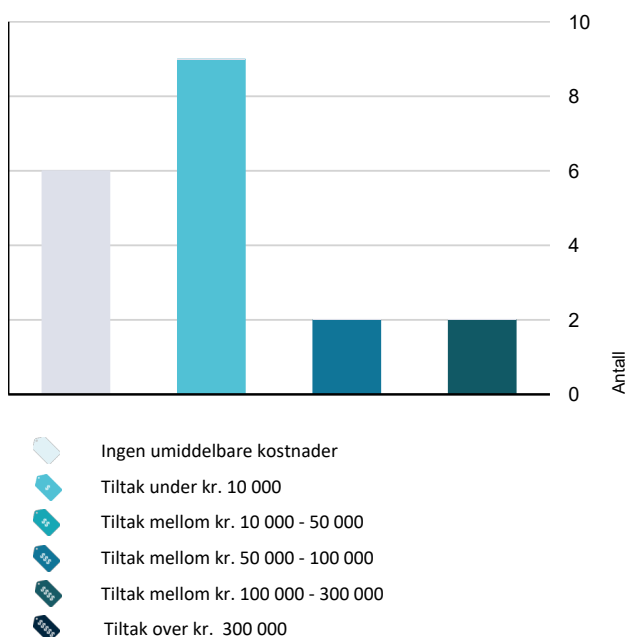
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsettning av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimer for tiltak



For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)
Våtrommet må snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

! **Våtrom > Generell > Annet rom med sluk** [Gå til side](#)
Våtrommet må snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Ned mot gesimser er mineralull delvis presset opp mot undertaket, hvilket har medført at lufttilførsel ikke er tilstrekkelig og dermed ført kondensering og påfølgende skjolder.
- Deler av konstruksjonene ved har skjolder/misfarginger, forholdet vurderes som normalt med tanke på alder.
- Noen skjevheter kan påregnes grunnet alder.

Kostnadsestimat : Under 10 000

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverk mot vest har lave høyder.
- Terrasse mot øst har lokale skjevheter.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

! **Innvendig > Innvendige trapper - avvik** [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Nedløp og beslag - avvik** [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

! **Utvendig > Veggkonstruksjon - avvik** [Gå til side](#)
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
- Noe bruksslitasje på enkelte gulvflater, ellers fremstår overflater i normal teknisk stand. Overflater generelt er noe aldrende.

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

! **Kjøkken > Overflater og innredning - avvik > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
- Stedvise skader på overflater.

! **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! **Tomteforhold > Byggegrunn** [Gå til side](#)
Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Våtrom > Generell > Vaskerom** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke utført fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte, og fordi undersøkelsen ikke er nødvendig.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

! **Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke utført fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte, og fordi undersøkelsen ikke er nødvendig.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - avvik** [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

! **Utvendig > Veggkonstruksjon - avvik** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Kostnadsestimat : Under 10 000

! **Utvendig > Dører - avvik** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
- Sydlig dør i underetasjen er i dårlig stand.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Sammendrag av boligens tilstand

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



Kostnadsestimat : Under 10 000



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag - avvik

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Innsiden av grunnmuren har misfarging. Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Kommentar

Byggeår er ukjent.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Oppgraderingsbehov.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekking med plater fra 2015. Øvrige utvendige bygningsdeler er i tre.

- De utvendige bygningsdelene er vurdert fra bakkenivå. Synlige deler av takkingen fremstår som intakt og er uten skader. Det ble ikke påvist tegn til utettheter fra takkingen ved inspeksjon av tilgjengelige deler på kaldloft, noe som indikerer at takkingen utfører den tiltenkte funksjonen. Vindskier/vannbord har normalt vedlikeholdsbehov.

Nedløp og beslag

TG 1

Installasjoner ble skiftet i 2015.

- Takrenner med varierende fallforhold. Installasjoner er i normal stand i forhold til alderen.
- Avvik ved nedløp mot nord, se neste punkt.

Nedløp og beslag - avvik

TG 2



Lokal utbedring.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Bygningen har en saltakkonstruksjon med kaldloft. Utførelsen av konstruksjonen er trolig etablert i samsvar med gjeldende forskrifter og krav.



Skjolder på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Ned mot gesimser er mineralull delvis presset opp mot undertaket, hvilket har medført at lufttilførsel ikke er tilstrekkelig og dermed ført kondensering og påfølgende skjolder.
- Deler av konstruksjonene ved har skjolder/misfarginger, forholdet vurderes som normalt med tanke på alder.
- Noen skjevheter kan påregnes grunnet alder.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Mineralull bør justeres slik at optimal lufting oppnås.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 1

Ytterveggskonstruksjoner og fasader er av eldre/ukjent dato. Kledning på vegg mot nabobolig ble oppgradert av fagfolk i ca. 2017. Dagens gjeldende krav til isolering, tetthet m.m. er strengere enn kravet i oppføringsåret. Besiktigelse er foretatt fra terrengnivå, fasader som helhet er ikke kontrollert.

- Enkelte kledningsbord har oppsprekninger, forholdet er normalt når alder tas i betraktning. Kledninger er ellers i normal stand.
- Nordlig fasade har avvik, se neste punkt i rapporten.

Veggkonstruksjon - avvik

TG 2



Oppgraderingsbehov.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer

TG 2

Vinduer er hovedsakelig av eldre dato.

- Flere vinduer ble funksjonstestet. Noen av installasjonene er vanskelig å åpne/lukke.
- Det var ingen tegn til glasskader/punktering. Det tas forbehold om at punktering kan forekomme uten at dette under gitte betingelser ikke lar seg påvise.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Tiltak

- Andre tiltak:
- Oppgraderinger på sikt/ved behov.
- Smøring av hengsler og mekanismer.

Dører

TG 1

Installasjoner er av eldre dato.

- Dører ble funksjonstestet uten avvik.
- Det ble ikke avdekket synlige tegn til glasskader/punktering. Det tas forbehold om at punktering kan forekomme uten at dette under gitte betingelser ikke lar seg påvise.
- Smøring/justering av hengsler, beslag og normalt vedlikehold må jevnlig utføres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

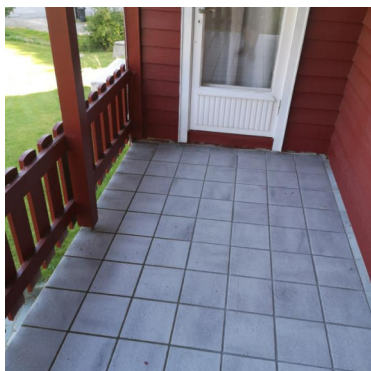
Mot vest er det en veranda i støpt betong og tre. Rekkverket har en høyde på ca. 73 cm. Konstruksjonen er av eldre dato. Terrasse mot øst i tre som er oppgradert de senere år. Rekkverk i tre.

- Avvik er kommentert under neste punkt.
- Konstruksjoner er ellers i normal teknisk stand.

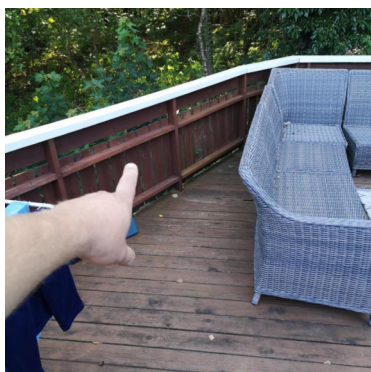
Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik

TG 2



Lavt rekkverk.



Rekkverk med skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk mot vest har lave høyder.
- Terrasse mot øst har lokale skjevheter.

Tiltak

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

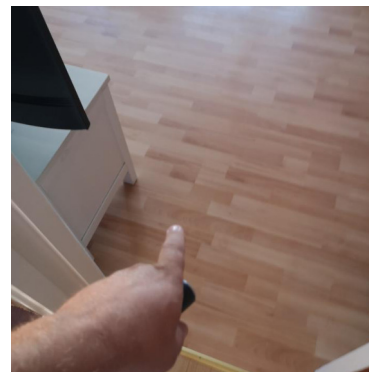
Kostnadsestimat : Under 10 000

INNVEDIG

Overflater

TG 2

Overflater og materialer har blandet alder og utførelse.



Skader på stuegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Noe bruksslitasje på enkelte gulvflater, ellers fremstår overflater i normal teknisk stand. Overflater generelt er noe aldrende.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Oppgraderinger/modernisering etter eget ønske.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjer og støpt betong mot grunn. Konstruksjonene er trolig utført i henhold til byggeårets gjeldende normer og krav.

-Gulvflater med noen skjevheter og retningsavvik, forholdet vurderes som normalt med tanke på alder.

Radon

TG 2

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

TG IU

Skorstein i tegl. Ildsted i stue med en dovre vedovn.

- Pipeløpet er ikke kontrollert innvendig.
- Det foreligger ikke kjente pålegg om utbedringer.
- Teknisk tilstand tilknyttet pipen og ildstedet er ikke vurdert, dette bør utføres av fagkyndig personell.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

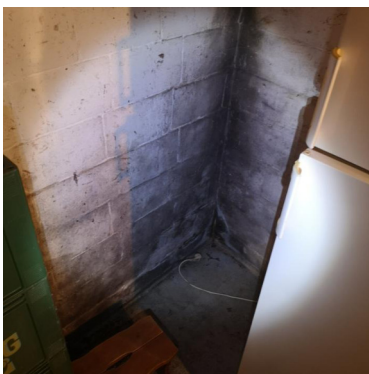
TG 2

Rom under terreng vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med tanke på fukt- og råteskader. Under hovedplanet er det en kjelleretasje som delvis ligger under terrenget. Det gjøres oppmerksom på at det kan være fuktighet i gjenklede konstruksjoner.

- Hulltaking er ikke foretatt da det er synlig fukt på overflater.



Fukt i grunnmur.



Fukt i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Innvendige trapper

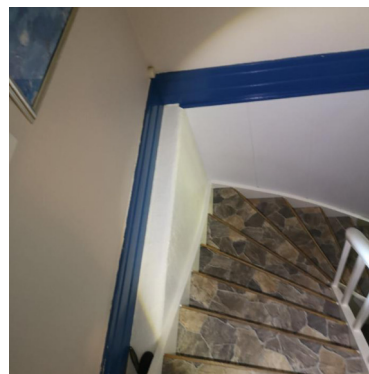
TG 1

Trappekonstruksjoner i tre mellom etasjer. Dagens gjeldende krav til høyder, åpninger m.m. er strengere enn gjeldene krav i oppføringsåret. Eventuelle avvik fra eldre forskrift vil normalt ikke ha vesentlige konsekvenser.

- Trapper er i normal stand i forhold til byggeåret.
- Trapp til underetasjen har avvik, se neste punkt.

Innvendige trapper - avvik

TG 2



Manglende håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres på vegg.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Innerdører med malte flater.

- Innerdører er i normal teknisk stand i forhold til alderen.
- Installasjoner er funksjonstestet med noen avvik. Justeringer/smøring er påregnelig.
- Varierende overflateslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Generell

TG 3

Vaskerom/bod med enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

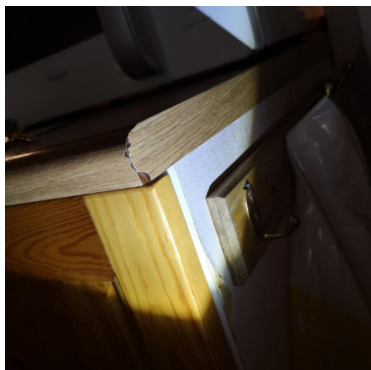
TG 1

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredning med profilerte fronter og oppvaskkum i metall. Åpne løsning for plassering av hvitevarer. Mekanisk avtrekk over kokestedet.

- Det ble sjekket for fukt på normalt utsatte steder uten at det er tegn til fuktproblemer. Kjøkkenet har stedvis skader, men er funksjonelt.
- Avvik er kommentert under neste punkt.

Overflater og innredning - avvik

TG 2



Lokale skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis skader på overflater.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk

TG 1

En avtrekksvifte er montert over kokestedet.

- Avtrekket er funksjonstestet og fremstår som normalt.

SPESIALROM

ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom er av eldre dato, eksakt årstall er ukjent. Toalettet er tidligere byttet. Gulv med fliser. Vegger med fliser og malte overflater. Himlingen er malt. Installasjoner med toalett og servant. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering på sikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannledninger via kobber- og plastrør.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Grunnet alder anbefales en fullstendig gjennomgang av fagkyndig på området.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør er i plast og støpejern.

- Ingen påviste lekkasjer ved avløpssystemet på befaringsdagen. Ingen opplysninger om eventuelle feil med avløpssystemet. Teknisk tilstand tilknyttet VVS er ikke vurdert, dette bør utføres av fagkyndig personell.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Grunnet alder anbefales en fullstendig gjennomgang av fagkyndig på området.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 1

Naturlig ventilasjon av boligen.

- Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstanken er fra 2015. Kapasitet på ca. 200 liter.

- Tanken fremstår å være i normal teknisk stand. Ingen opplysninger om eventuelle feil med installasjonen. Teknisk tilstand tilknyttet VVS er ikke vurdert, dette bør utføres av fagkyndig personell. Ingen normalt synlige feil/mangler, noe som legges til grunn for tilstandsgraden.

Andre installasjoner

! TG 1

Panasonic varmepumpe fra 2015.

- Teknisk tilstand tilknyttet pumpen er ikke vurdert, dette bør utføres av fagkyndig personell. Ingen normalt synlige feil/mangler, dette sammen med alder legges til grunn for tilstandsgraden.

Elektrisk anlegg

! TG IU

Anlegget er aldrende og derfor anbefales det en gjennomgang. Tilstandsvurdering må utføres av fagkyndig.

Branntekniske forhold

! TG 0

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 2

Bygningen er fundamentert på grunnmur og støpt betong mot fjell/terreng. Oppbygning av byggegropen antas å være utført etter byggeårets normer/krav.

- Grunnmur har stedvise setninger som skyldes tidligere setninger i grunnen. Grunnen og fundamentene vurderes å kunne ivareta sin tekniske funksjon.



Sprekker i mur.



Sprekker i mur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Fuktsikring langs grunnmur er ukjent. Forhold, tilstand og utførelse under terrenget kan ikke påvises på grunn av tilbakefylte masser.

- På enkelte steder av grunnmur i underetasjen er det tegn til fuktvandring, årsaken vurderes i sammenheng med aldrende/sviktede fuktsikring. Se i tillegg kommentarer under "Grunnmur" og "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

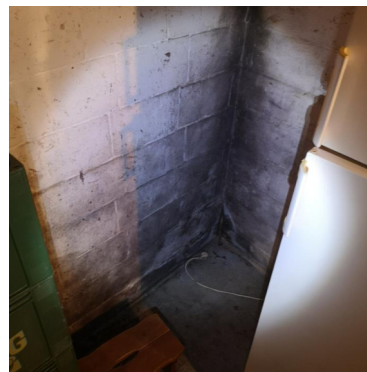
TG 2

Grunnmur er innvendig pusset/malt og har ellers påføringer. Utvendig er grunnmur slemmet/malt. Konstruksjonene er antatt utført i henhold til byggeårets gjeldende normer, forskrifter og krav.

- Fuktsøk i kjellerboder viser at det er tegn til fuktvandring i deler av grunnmurene. Årsaken vurderes i sammenheng med aldrende drenering. Se i tillegg kommentarer under "Drenering" og "Rom under terreng".
- Grunnmur har sprekker, se tidligere kommentarer under "Byggegrunn".
- Grunnmur vurderes å kunne ivareta sin tekniske funksjon.



Sprekker i murer.



Fukt i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Terrengforhold

TG 1

Bygningen ligger i skrånende terreng. Generelle anbefalinger er at terrenget skal ha fall på 1:50 i 3 meters bredde bort fra grunnmur, og i tillegg skal fuktsikringer fungere tilfredsstillende.

- Fallforhold vurderes som tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG IU

Installasjoner er av eldre/ukjent alder.

- Grunnet alder anbefales en gjennomgang av fagkyndig.

ENEBOLIG

Byggeår

1997

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Oppgraderingsbehov.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taktekking med betongtakstein fra byggeår. Tekkingen er vurdert fra bakkeplan.

- Tekkingen fremstår som intakt og er uten skader. Det gjøres oppmerksom på at det vare knekte takstein som ikke lar seg avdekke ved en visuell kontroll.
- Det ble ikke påvist tegn til utettheter fra tekkingen ved inspeksjon av tilgjengelig deler på kaldloft, noe som indikerer at tekkingen utfører den tiltenkte funksjonen. Dette sammen med alder legges til grunn for tilstandsgraden.

Nedløp og beslag

! TG 1

Installasjoner er oppføringsåret.

- Takrenner har varierende fallforhold. Overflater er aldrende.
- Installasjoner utfører den tiltenkte funksjonen.
- Avvik er kommentert under neste punkt.

Nedløp og beslag - avvik

! TG 2



Avflassinger på beslag.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Fremtidig oppgradering av installasjoner.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

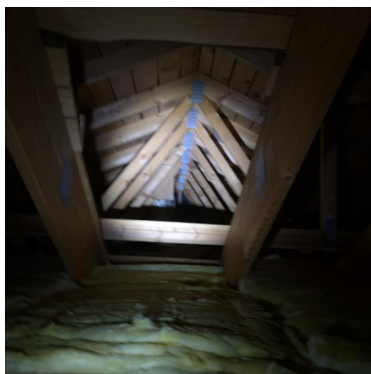
Bygningen er bygget med en saltakkonstruksjon som har ett kaldtloft. Utførelse av konstruksjonen er trolig bygget i samsvar med gjeldene forskrifter og krav. Takets konstruksjonsstyrke er ikke vurdert. Loftet er vurdert fra innvendige overflater, loftet som helhet er ikke kontrollert grunnet manglende fremkommelighet.

- Konstruksjonen er i normal teknisk stand.
- Avvik er kommentert under neste punkt.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft - avvik

! TG 2



Skjolder på overflater.



Spør etter mus.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon

! TG 1

Yttervegger av bindingsverk. Fasader er utvendige kledd med kledningsbord. Dagens gjeldende krav til isolering, tetthet m.m. er strengere enn kravet i oppføringsåret. Besiktigelse er foretatt fra terrengnivå.

- Fasader er normalt vedlikeholdt og i normal teknisk stand for byggeåret.
- Fasader er utette, og gnagere finner veien til kaldloftet, se neste punkt i rapporten.

Veggkonstruksjon - avvik

! TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Kledninger bør sjekkes for eventuelle utettheter da gnagere finner veier til kaldloftet.

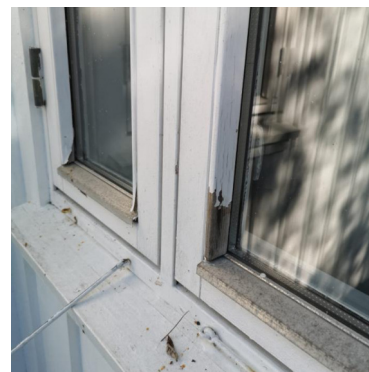
Kostnadsestimat : Under 10 000

Vinduer

! TG 1

Vinduer har isolerglass og er fra oppføringsåret.

- Flere vinduer ble funksjonstestet, installasjonene er i normal teknisk stand i forhold til byggeåret.
- Det var ingen tegn til glasskader/punktering. Det tas forbehold om at punktering kan forekomme uten at dette under gitte betingelser ikke lar seg påvise.
- Smøring/justering av hengsler, beslag og normalt vedlikehold må jevnlig utføres.



Utvendig vedlikehold må påregnes.

Dører

! TG 1

Installasjoner fra oppføringsåret.

- Flere dører ble funksjonstestet, og det kan konkluderes med at det må utføres enkelte justeringer av noen installasjoner.
- Det ble ikke avdekket synlige tegn til glasskader/punktering. Det tas forbehold om at punktering kan forekomme uten at dette under gitte betingelser ikke lar seg påvise.
- Smøring/justering av hengsler, beslag og normalt vedlikehold må jevnlig utføres.
- Avvik er kommentert under neste punkt.

Tilstandsrapport

Dører - avvik

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Sydlig dør i underetasjen er i dårlig stand.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Oppgradering av dør.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Veranda og terrasse. Rekkverk med høyder mellom 84-91 cm.
Gulvflater med terrassebord.
Tretrapp ved inngangspartiet.

- Konstruksjonene fremstår som noe aldrende og har vedlikeholdsbehov.
- Avvik er kommentert under neste punkt i rapporten.



Vedlikeholdsbehov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik

TG 2

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Utbedring av avvik.

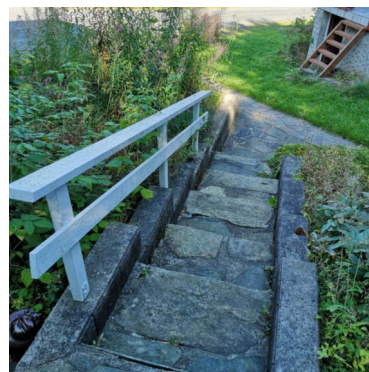
Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper

TG 1

Støpt trapp med rekkverk i tre.

- Konstruksjonen er noe aldrende og har vedlikeholdsbehov.



Aldrende trappekonstruksjoner.

INNENDIG

Overflater

TG 1

- Boligen som helhet er etablert med normal håndverksmessig utførelse.
- Kosmetiske avvik på overflater kan påregnes grunnet alder.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjer. Støpt betong mot mark i underetasjen.

- Det er målt stedvise retningsavvik og lokale skjevheter med laser, dette vurderes som normalt med tanke på alder.

Radon

TG 2

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har en Dovre vedovn i stuen.

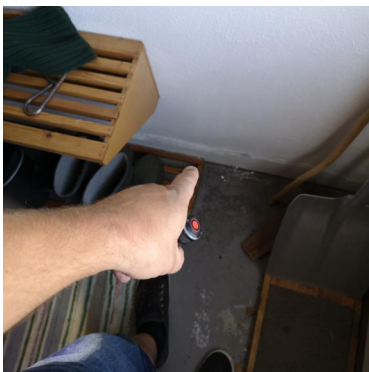
- Pipeløpet er ikke kontrollert innvendig. Det foreligger ikke kjente pålegg om utbedringer eller feil med installasjonen. Ingen normalt synlige feil/mangler, dette sammen med alder legges til grunn for tilstandsgraden.

Rom Under Terreng

TG 2

Rom under terreng vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med tanke på fukt- og råteskader. Under hovedplanet er det en kjelleretasje som delvis ligger under terrenget. Det gjøres oppmerksom på at det kan være fuktighet i gjenkledd konstruksjoner.

- Hulltaking er ikke foretatt da det er synlig fukt på overflater.



Fukt i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Innvendige trapper

TG 1

Trappekonstruksjoner i tre mellom etasjer. Dagens gjeldende krav til høyder, åpninger m.m. er strengere enn gjeldene krav i oppføringsåret. Eventuelle avvik fra eldre forskrift vil normalt ikke ha vesentlige konsekvenser.

- Trapper er i normal stand i forhold til byggeåret. - Kosmetiske avvik på overflater kan påregnes grunnet alder.

Innvendige dører

TG 1

Innerdører i tre.

- Innerdører er i normal teknisk stand i forhold til alderen.
- Justeringer/smøring er påregnelig.
- Installasjoner er funksjonstestet med noen avvik.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerom fra oppføringsåret. Gulv med beleg. Vegger med beleg på nedre del, ellers tapet. Himling med panelbord. Installasjoner med utslagsvask, benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Sluket er plassert under utslagsvasken.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke utført fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte, og fordi undersøkelsen ikke er nødvendig.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Badet er fra oppføringsåret. Gulv med beleg. Vegger med beleg på nedre del og ellers tapet. Himling med panelbord. Installasjoner med toalett, dusjkabinett, innredning og speil. Rommet har sluk under kabinettet.

- Badet har passert forventet levetid. Rommet fungerer fremdeles som tiltenkt, det kan likevel vurderes en oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke utført fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte, og fordi undersøkelsen ikke er nødvendig.

Tiltak

- Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra byggeåret. Åpne løsninger for plassering av hvitevarer. Ventilator er montert over kokestedet.

- Noe bruksslitasje på enkelte overflater. Innredningen er ellers i normal teknisk stand.
- Fuktsøk ble utført uten avvik.

Tilstandsrapport

Avtrekk

! TG 1

Avtrekkshvite er montert over kokestedet.

- Tilfredsstillende kapasitet på avtrekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Rør i rørsystem med åpent avløp i underetasjen.

- Ingen påviste lekkasjer ved vannførende installasjoner på befaringsdagen. Ingen opplysninger om eventuelle feil med installasjoner. Teknisk tilstand tilknyttet VVS er ikke vurdert, dette bør utføres av fagkyndig personell. Ingen normalt synlige feil/mangler, dette sammen med alder legges til grunn for tilstandsgraden.

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør er i plast.

- Ingen påviste lekkasjer ved avløpssystemet på befaringsdagen. Ingen opplysninger om eventuelle feil med avløpssystemet. Teknisk tilstand tilknyttet VVS er ikke vurdert, dette bør utføres av fagkyndig personell. Ingen normalt synlige feil/mangler, dette sammen med alder legges til grunn for tilstandsgraden.

Ventilasjon

! TG 1

Naturlig ventilasjon i boligen.

- Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.

Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannstanken er fra 1995. Kapasitet på ca. 200 liter.

- Tanken fremstår å være i normal teknisk stand. Ingen opplysninger om eventuelle feil med installasjonen. Teknisk tilstand tilknyttet VVS er ikke vurdert, dette bør utføres av fagkyndig personell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Tanken er aldrende og kan forventes oppgradert.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg

! TG IU

Anlegget er aldrende og derfor anbefales det en gjennomgang. Tilstandsvurdering må utføres av fagkyndig.

Branntekniske forhold

! TG 0

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 2

Bygningen er fundamentert på grunnmur og støpt betong mot fjell/terreng. Oppbygning av byggegrunnen antas å være utført etter byggeårets normer/krav.

- Grunnmur har stedvis sprekker som skyldes tidligere setninger i grunnen. Grunnen og fundamentene vurderes å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Drenering

! TG 2

Grunnmursplast er montert på grunnmur. Dreneringen/fuksikringen er fra byggeåret. Forhold, tilstand og utførelse under terrenget kan ikke påvises på grunn av tilbakefylte masser.

- Fuksikringen er montert uten overgangslist, dette kan medføre at vann blir stående mellom grunnmur/fuksikring. Det gjøres oppmerksom på at det kan i noen tilfeller ligge fuktighet i gjenlukkede konstruksjoner, konstruksjonene er ikke kontrollerbare. Det er påvist fukt i nedre del av grunnmuren inne i boligen, omfanget er begrenset. Dette kan ha en sammenheng med at overgangslist ikke er montert.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmurer er innvendig pusset/malt og har ellers påforinger. Utvendig er grunnmur slemmet/malt. Konstruksjonene er antatt utført i henhold til byggeårets gjeldende normer, forskrifter og krav.

- Det ble funnet fukt i grunnmur i underetasjen. Årsaken vurderes i sammenheng med avvik/aldrende drenering. Se i tillegg kommentarer under "Drenering" og "Rom under terreng".
- Grunnmur har sprekker, se tidligere kommentarer under "Byggegrunn".
- Grunnmur vurderes å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Forstøtningsmur

! TG 1

Forstøtningsmur av tørrmurt naturstein mot øst.

- Sprekke-dannelser i enkelte fuger, dette fremstår som normalt med tanke på alder. Det var ingen synlige tegn til svikt i muren på befaringsdagen.

Terrengforhold

! TG 1

Bygningen ligger i skrånende terreng. Generelle anbefalinger er at terrenget skal ha fall på 1:50 i 3 meters bredde bort fra grunnmur, og i tillegg skal fuksikringer fungere tilfredsstillende.

- Fallforhold vurderes som tilfredsstillende.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Ukjent type vann- og avløpsledninger.

- Ingen opplysninger om eventuelle feil med vann- og avløpssystemet. Teknisk tilstand tilknyttet VVS er ikke vurdert, dette bør utføres av fagkyndig personell. Ingen normalt synlige feil/mangler, dette sammen med alder legges til grunn for tilstandsgraden.

Bygninger på eiendommen

Annet

	Byggeår	Kommentar
	Standard	
	Vedlikehold	

Beskrivelse

Eldre bygning med oppgraderingsbehov. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Areal: 31 m2 i nederste etasje. 43 m2 i 1. etasje. 25 m2 i øverste etasje. Totalt bruksareal på 97 m2.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje	82	82	0	Gang 2, Gang 3, Kjøkken , Stue 2, Wc , Trapperom , Bad , Soverom , Soverom 2	
Kjeller	80	39	41	Gang , Stue	Bod , Bod 2, Bod 3, Annet rom med sluk
Sum	162	121	41		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Arealene er beregnet i henhold til rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter, og dagens planløsning er nødvendigvis ikke i samsvar med byggemeldte og godkjente tegninger. Det foreligger ikke tegninger på boligen. Rombenevnelser er fastsatt etter bruk og skjønn på befaringsdagen.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1. etasje	77	0	77	Gang , Trapperom , Vaskerom , Bad , Soverom , Stue , Kjøkken	
Underetasje 2	80	32	48	Gang , Gang 2, Gang 3, Gang 4	Garasje , Bod , Bod 2
Sum	157	32	125		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Annet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Sum					

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	51	36		0	0 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vallesverdveien 425

Hjemmelshaver

Johannessen Kjell Atle

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

495 000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

TILSTANDSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller

alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

Presiseringer

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på

befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaring/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

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

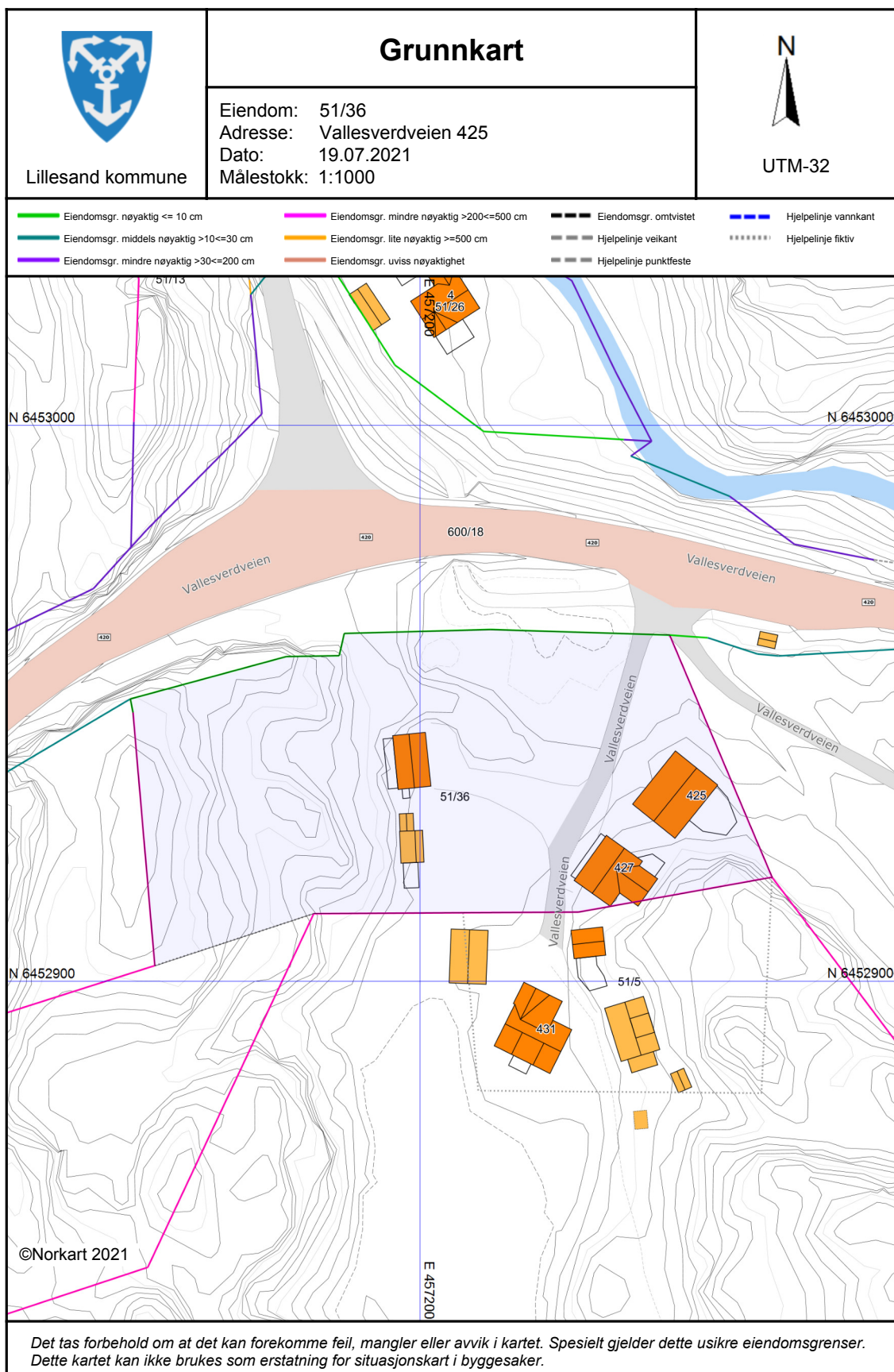
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RB4678>

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

Egne forutsetninger

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert. Uthus og andre bygninger på eiendommen er ikke tilstandsvurdert.



Østre Vallesverd 01.11.21

Kontrakt vann på Vallesverdveien 431-427 425.

Trykktank plassert i kjeller 431 og borehull under terrasse 431.

Alle utgifter som måtte oppstå på «vannanlegget» skal fordeles likt på alle tre boenhetene.

Når nåværende trykktank må fornyes SKAL alle ha hver sin tank i sin egen bolig. Hver bolig finansierer dette selv.

Strømutgifter trefasa pumpe på kr.
01.01 hvert år.

Betales til kontonr.

Vannet er dårlig på smak og inneholder en del kalk.

Øyst M. Brøvig.  _____

Kommune

Lillesand

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Børge Johannessen
Østre Vållesverd
4790 Lillesand

Byggherre (navn, adresse)

Samme

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested

Østre Vållesverd

Gnr.

51

Bnr.

12

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Søknadsdato

28.01.94

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Kår bolig

Behandling/vedtak

Bygningsrådet

Vedtak dato

23.01.95

Saksnr.

4/95

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☒ hele bygget☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

Merknader

1. Puss på utr. gavlvegg mot nord gjenstår, samt utpussing av fall fra dørterskel og fugging rundt dører i tecaegg i sokkel etc.
3. Montering av tak og trapp til hovedinngang 1. etg.
4. Montering av Lokas stige/trinn eller tilsvarende fra første takstein og opp til side av pipe.
5. Teglsteinpipe må ha 230mm avstand til trevegg/bjelkelag i tak mot loft og pipe må være isolert på kaldt loft og over tak.
6. Rakkverk må ha spileavstand max. 100mm.
7. Dørkarsplenne flyttes ut fra vegger min. 300mm fra disse for å få bedre effekt.

Dette arbeidet må være fullt utført innen (dato)

Post 1-7 utføres innen 1. aug. 1994



Underskrift

Sted

Lillesand

Dato

01.04.1997

Stempel/underskrift

LILLESAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Rædi Jonsson

Kopi sendt til

☒ ansvars-
havende

Navn

Børge Johannessen

Adresse

Østre Vållesverd 4790 Lillesand

☒ andre

Navn

Grinstad Kom. Feiermesteren Rådhuset 4780 Grinstad

Adresse

Navn

Adresse



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:

Kr 11 500

PLUSKoster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSK

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSK gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSK kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

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. PLUSK-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSK.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

tryggbudgivning.no

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!

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

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på:

Adresse: _____ + omkostninger i henhold til salgsoppgaven.

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

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

Beløp med bokstaver: _____

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

Finansieringsmåte (Hvordan skal eiendomskjøpet finansieres):

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

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

Overtakelsesdato: _____

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

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøperforsikring

Ønsker de boligkjøperforsikring

☐ JA ☐ NEI

Navn budgiver nr. 1 (blokkbokstaver):

Navn budgiver nr. 2 (blokkbokstaver):

Fødselsnr(11 siffer) _____

Fødselsnr(11 siffer) _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Poststed: _____

Poststed: _____

Tlf (priv/mob) _____

Tlf (priv/mob) _____

E-post: _____

E-post: _____

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

Sted: _____ Dato: _____

Sted: _____ Dato: _____

(Signatur) _____

(Signatur) _____

Kun for Exbo:

Fin. sjekket: _____

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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



Exbo Sørlandet AS og Lillesands Sparebank = SANT

Vi i Lillesand Sparebank hjelper deg å finne løsningene slik at du kan realisere drømmen din om ny bolig eller fritidsbolig - ut fra ditt behov og din økonomi.

Ring oss i Byens bank i dag for et godt tilbud!



Heidi Markussen
Kunderådgiver
Autorisert finansiell rådgiver
Tlf: 37 26 92 46/950 79 413
hm@lillesands-sparebank.no



Karin Glamsland Hagen
Forsikringsrådgiver
Autorisert finansiell rådgiver
Tlf: 37 26 92 42 / 906 20 671
kh@lillesands-sparebank.no

exbo

— VI KAN
SØRLANDET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Martin Olsen

T: 98 28 03 42

mo@exbo.no

Følg oss på



Lillesands Sparebank