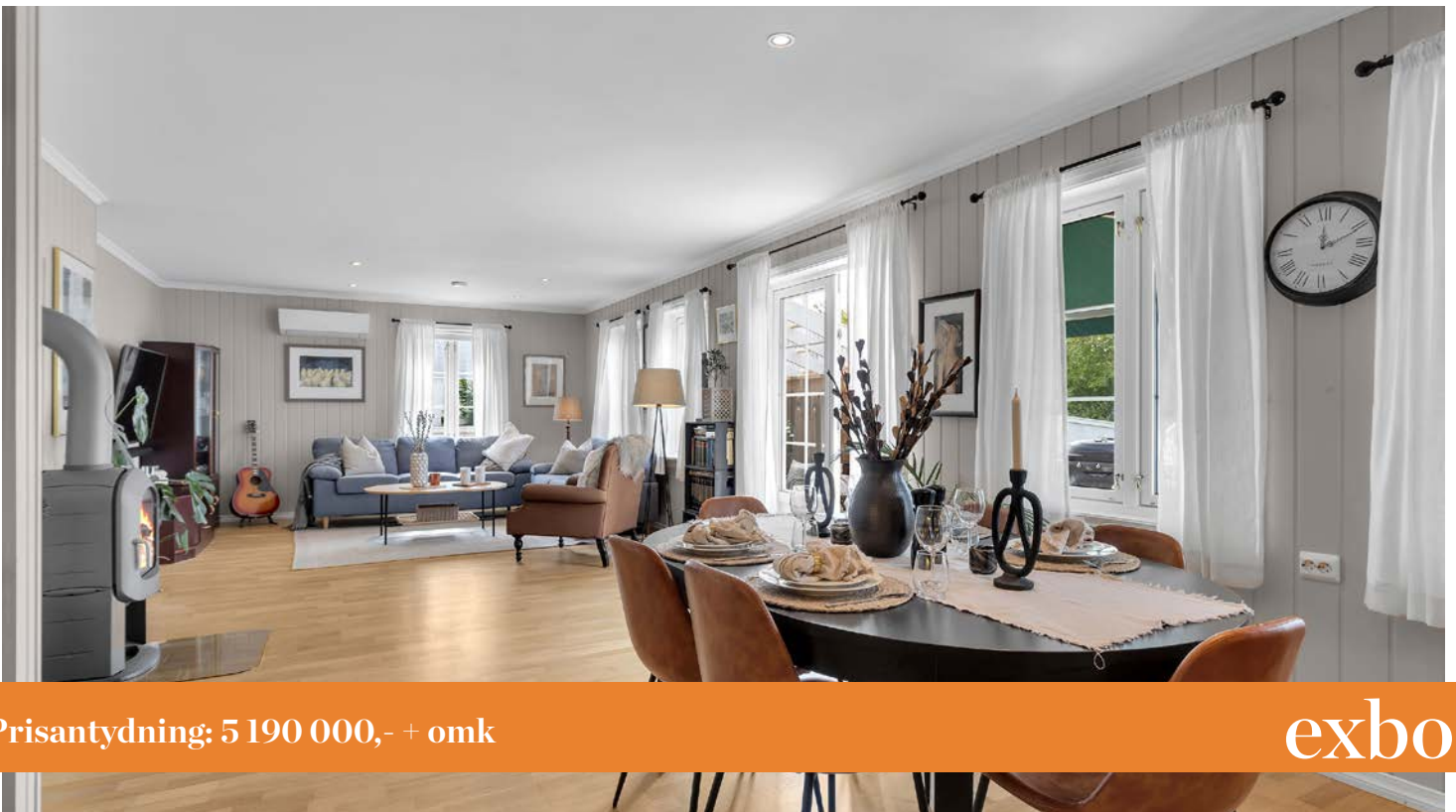


LILLESAND

FAGERHEIMSVEIEN 2B, 4790 LILLESAND

Sjarmerende og innholdsrik enebolig nær sentrum | Solrikt og usjenert uteområde | Garasje



Prisantydning: 5 190 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Fagerheimsveien 2B!

En sjarmerende og innholdsrik enebolig med sentrumsnær beliggenhet, gode oppholdsarealer og et flott uteområde.

Boligen går over to etasjer og inneholder blant annet tre soverom, to bad samt en romslig stue og kjøkken i åpen løsning. Oppholdsrommet fremstår lyst og luftig, med god plass til både spisebord og sofagruppe. Fra stuen er det utgang til et solrikt og usjenert uteområde med terrasse, flere sitteplasser og frodig beplantning.

Eiendommen byr også på gode oppbevaringsmuligheter og har garasje med bod. Her får man en praktisk bolig med fine kvaliteter både inne og ute, samtidig som Lillesand sentrum ligger i kort avstand.

Adresse	Fagerheimsveien 2B
Prisantydning	5 190 000,- + omk.
Omkostning	145 540,-
Totalpris	5 335 540,-
BRA-i/BRA Total	132/160 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2004
Tomt	352.8 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Benjamin Wold Stiansen
Eiendomsmegler
Telefon: 954 26 574
Mail: bs@exbo.no



INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 83 Boligkjøperforsikring
- 86 Budskjema



Exbo avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 LILLESAND
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 132 kvm

BRA - e: 28 kvm

BRA totalt: 160 kvm

TBA: 43 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 86 kvm:

Stue/kjøkken, bod, vaskerom/bod, bad, teknisk rom, vindfang, soverom.

BRA-e: 28 kvm: Bod, garasje.

2. etasje:

BRA-i: 46 kvm: Bad/vaskerom, soverom, soverom 2, walk-in closet, walk-in closet 2, gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

352.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt, beliggende i lett skrånende terreng. Tomten er innholdsrikt utnyttet med terrassearealer, hyggelige sitteplasser og frodig beplantning med busker, blomster og annen vegetasjon. Uteområdet fremstår skjermet og innbydende, med flere naturlige soner for både avslapning, grilling og sosiale sammenkomster.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet i Lillesand, med kort vei til både sentrum, sjøen og et godt utvalg av servicetilbud. Her bor man med enkel tilgang til butikker, kaféer, restauranter og øvrige sentrumsfunksjoner, samtidig som boligen ligger i et etablert boligområde.

Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, og for barnefamilier er det praktisk avstand til både skole

og barnehage. Lillesand sentrum byr på et hyggelig bymiljø med småbåthavn, sjøfront og et variert tilbud gjennom hele året.

Fra eiendommen er det også enkel adkomst til E18, med gode forbindelser videre mot både Kristiansand og Grimstad.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Ove Utland

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Geir Husby

Byggemåte

Enebolig - Byggear: 2004

UTVENDIG

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra takfot i stige. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med A-takstoler i tre, Hunton undertak og oppvarmet loftsrom. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør med 3 lags glass og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Det er 2 trinn inn til boligen og ett trinn ut på terrasse. Støyforhold nærhet til vei er vurdert til å ligge i støysoner, vegg mot vei ligger i rød sone og resten av boligen ligger i gul sone.

INNVENDIG

Gulvene er belagt med parkett og flis. Veggene har panelplater og himlingen har malte, glatte flater. Det er enkelte oppsprekking i takflater og dette vil være normalt på en bolig som er over 20 år. Boligene er bebodd og det vil kunne være bruksmerker på overflater når boligen blir tømt. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er målt med laser i stue/kjøkken på 5

punkter med 2 meter mellom og ingen avik over 15mm eller totalt over 20mm gjennom rom. Det er målt i gangen. Det er ikke montert radonsperre mot grunnen. Det er elementpipe, peisovn og sotluke/feieluke. Det er malt tretrapp. Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører. Det er ikke observert fuktkrevende insekter på befaringen.

VÅTROM

Våtrom > Etasje > Bad

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen av badet. Veggene er flislagt, og himlingen er malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 8 mm. Våtrommet har skjult vannnett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og membranplater med tettesjikt på skjøter og skruerhull. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 8 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt servant denne er ny i 2026, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har balansert ventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i vindfang ca. 1 m fra våtsonen, med måleresultat 13 % FK.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen av badet. Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 2 mm/m. Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og ekstruderte polystyrenplater med membransjikt supplert med tettesjikt på skjøter og skruerhull. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har balansert ventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9 % FK.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør. Det er balansert ventilasjon. Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling. Det er brukt drenerende masser, med knuste steinmasser, fra 2004. Grunnmuren er i isolerte elementer, og det er støpt plate. Avløpsledningene er av PVC-plastrør (oransje rør) fra 2004, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Innhold

1. etasje:

Entré via vindfang og videre inn i hall. Etasjen inneholder en romslig stue og kjøkken i åpen løsning, soverom, bad, teknisk rom/vaskerom og bod. Stue- og kjøkkenområdet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og flere vindusflater gir godt med naturlig lys. Her er det også vedovn og varmepumpe. Fra oppholdsrommet er det utgang til terrasse og det hyggelige uteområdet.

Kjøkkenet har profilerte fronter, benkeplate i heltre og integrerte hvitevarer. Badet er flislagt og innredet med servantinnredning, vegghengt toalett og dusjløsning. Baderomsinnredningen ble fornyet i 2026.

2. etasje:

Her finner man to soverom, bad/vaskerom, gang og to walk-in closet som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Bad/vaskerommet er flislagt og utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

I tillegg følger det garasje med tilhørende bod.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i egen garasje med tilhørende bod, samt på egen tomt. Det er også montert ladeboks for elbil i mars 2025.

Radonmåling

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

Diverse

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

Det er tinglyst vegrett som gir gnr. 33 bnr. 135 rett til adkomst over eiendommen, fra deres eiendomsgrense og frem til offentlig vei, som vist på kart tinglyst sammen med avtalen. Avtalen kan ikke slettes uten samtykke fra Lillesand kommune.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: elektrisk oppvarming, varmekabler, varmepumpe og peis.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

Info strømforbruk

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

Energikarakter

C

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A-G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 190 000

Kommunale avgifter

Kr 8 738

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.

Kommunale avgifter utgjør kr 8 738,- pr. år og omfatter vann og avløp. Det er installert vannmåler, og gebyrene vil derfor variere etter forbruk.

Renovasjon utgjør kr 5 795,- pr. år. Beløpet kan variere

etter forbruk og faktureres over 2 terminer.
I tillegg kommer eiendomsskatt på kr 6 239,- pr. år.

Feie- og tilsynsgebyr kommer i tillegg.

Eiendomsskatt

Kr 6 239

Eiendomsskatt år

2026

Formuesverdi primær

Kr 1 309 064

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 236 256

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

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. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet!

La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 1538 i Lillesand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4215/33/1538:

04.12.1952 - Dokumentnr: 1717 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4215 Gnr:33 Bnr:135

Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2019 - Dokumentnr: 58938 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:33 Bnr:135

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillesand Kommune

Org.nr: 964 965 404

Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2019 - Dokumentnr: 58863 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:33 Bnr:43

Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:33 Bnr:135

Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:33 Bnr:465

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillesand Kommune

Org.nr: 964 965 404

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert: 16.02.2005.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk.

Det er installert vannmåler.

Privat stikkvei inn til boligen. Brøyting og vedlikehold må påregnes.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til:

Boligbebyggelse, delareal: 353 kvm. Jfr. Plannavn:

Områderegulering Dovre. Ikrafttredelsesdato:

11.10.2011.

Boligen er i henhold til kommuneplanen avsatt til:
Bevaring kulturmiljø, delareal: 353 kvm.
Brann-/eksplosjonsfare, delareal: 353 kvm.
Boligbebyggelse, Nåværende, delareal: 353 kvm.
Ikrafttredelsesdato: 06.09.2023

Kommentar bo- og driveplikt

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

mer og minimum 1 kvm.

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

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

Overtakelse

Etter avtale med selger.

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

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

forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

129 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

130 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

145 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 320 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 335 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 145 540

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til:

Oppdragsgiver har valgt type provisjon som for dette oppdraget er kr. 51 900,00

1,00 % i provisjonsats

salg til prisantydningen kr. 5 190 000,00

vil provisjonen beløpet seg til kr. 51 900,00

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert

kr. 16 900,00

Oppgjørsgebyr

kr. 5 500,00

Presentasjonspakke/tilrettelegging

kr. 17 900,00

Registersøk, elektronisk signering og restanse avklaringer

kr. 2 500,00

Andre utgifter og utlegg:

Utover vederlaget samarbeider meglerforetaket med følgende leverandører på dette oppdraget hvor det påløper utgifter tilpasset oppdraget:

- Kartverket (Utskrift grunnbok kr 103,- pr stk ,

Servitutter kr 260,- pr stk og Tinglysningsgebyr

Sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (eiendomsopplysninger fra kommune)

- Evt. Forretningsfører (gebyr opplysninger og eierskifte gebyr)

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene.

Tilstandsrapport betales direkte til takstmann.

Vederlag, Utlegg og Provisjon total: 99 700,-

Oppdragsansvarlig

Benjamin Wold Stiansen

Eiendomsmegler

bs@exbo.no

Tlf: 954 26 574

Exbo avd. Lillesand, Strandgata 4A

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

24.08.2026





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.















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Lillesand	
Oppdragsnr.	
1006260041	

Selger 1 navn
Geir Husby

Gateadresse	
Fagerheimsveien 2B	
Poststed	Postnr
LILLESAND	4790

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1006260041

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Koblet på ny vask bad 1. etasje.

Arbeid utført av

Foldvik Rørleggerfirma As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eitilsynet hadde 20 års-kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nymontert i mars 2025

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Jeg er er eier av eiendommen, og er byggmester. Har bygd hele huset i 2004

Arbeid utført av

Geir Husby

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☐ Nei ☒ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006260041

nei.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Husby	56809f1ef4a44591e34595 43eb6f30f8d3f51515	20.08.2026 09:01:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006260041

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Fagerheimsveien 2 B, 4790 LILLESAND



LILLESAND kommune



gnr. 33, bnr. 1538

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 10.08.2026

Rapportdato: 18.08.2026

Oppdragsnr.: 21733-1070

PropCloud ref nr: CA1760

Autorisert foretak: Takst1 AS

Vår ref: Ove Utland



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Ove Utland

Ove Utland

Uavhengig Takstingeniør

ove@takst1.com

902 04 179



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Der det gis TG2 og TG3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid 8-15 på hverdager til undertegnede på telefon eller e-post.
Mobil: 90204179, e-post: post@takst1.no

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra takfot i stige.

Takrenner og nedløp er av metall.

Taket er et saltak med A-takstoler i tre, Hunton undertak og oppvarmet loftsrom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Det er malt hovedytterdør med 3 lags glass og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Det er 2 trinn inn til boligen og ett trinn ut på terrasse.

Støyforhold nærhet til vei er vurdert til å ligge i støysoner, vegg mot vei ligger i rød sone og resten av boligen ligger i gul sone.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er belagt med parkett og flis.

Veggene har panelplater og himlingen har malte, glatte flater. Det er enkelte oppsprekking i takflater og dette vil være normalt på en bolig som er over 20 år. Boligene er bebodd og det vil kunne være bruksmerker på overflater når boligen blir tømt.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er målt med laser i stue/kjøkken på 5 punkter med 2 meter mellom og ingen avik over 15mm eller totalt over 20mm gjennom rom. Det er målt i gangen

Det er ikke montert radonsperre mot grunnen.

Det er elementpipe, peisovn og sotluke/feieluke.

Det er malt tretrapp.

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

Det er ikke observert fuktrevende insekter på befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen av badet.

Veggene er flislagt, og himlingen er malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 8 mm.

Våtrommet har skjult vannnett sjikt med

påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og membranplater

med tettesjikt på skjøter og skruerhull. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 8 mm.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant denne er ny i 2026, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i vindfang ca. 1 m fra våtsonen, med måleresultat 13 % FK.

Våtrom › Etasje › Bad/vaskerom

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen av badet.

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 2 mm/m.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og ekstruderte polystyrenplater med membransjikt supplert med tettesjikt på skjøter og skruerhull. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9 % FK.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør.

Det er balansert ventilasjon.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

Det er brukt drenerende masser, med knuste steinmasser, fra 2004.

Grunnmuren er i isolerte elementer, og det er støpt plate.

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (oransje rør) fra 2004, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

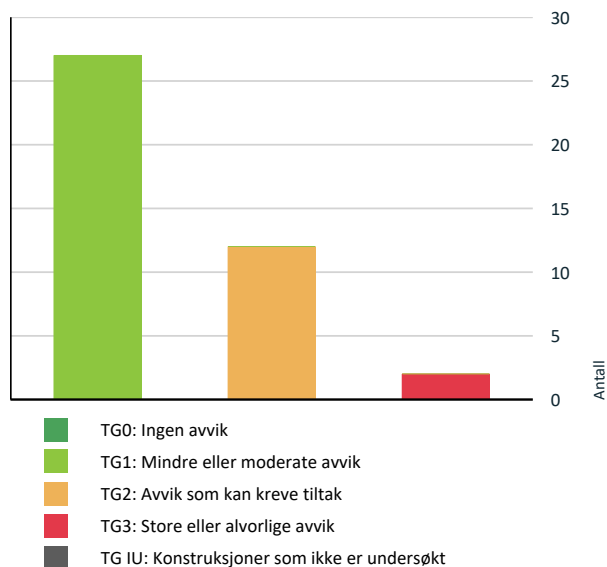
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

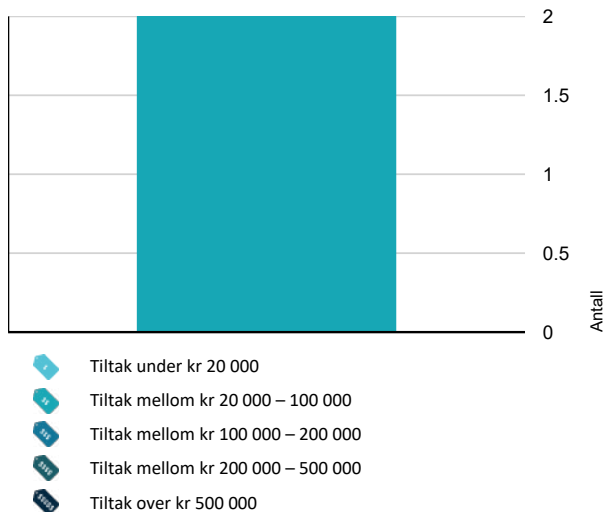
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand



Avvik: Boligen ligger nærme vei og ligger delvis i rød og gul støysone. [Gå til side](#)



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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2004

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Bad	Ny baderomsinnredning
2023	Stue	Slipt parkett og ny matt lakk i stue/kjøkken

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

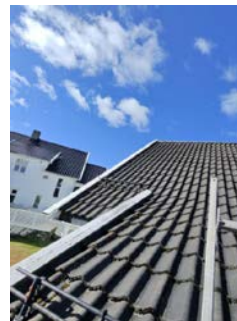
Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose på takstein, dette kan komme av lite lufting under takstein
- Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Mose bør fjernes fra taksteinen for å hindre opphopning av fuktighet, som kan føre til frostsprengning og skade på taktekkingen. Det bør også vurderes å forbedre luftingen under taksteinen for å redusere risikoen for ny mosevekst og sikre lengre levetid på taket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Undertaket bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle aldringsskader eller svekkelser, da økt alder gir risiko for redusert funksjon og lekkasjer over tid. Ved tegn til skade eller slitasje bør tiltak vurderes for å unngå fuktinntrengning i takkonstruksjonen.



Mose på takstein

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med A-takstoler i tre, Hunton undertak og oppvarmet loftsrom.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med 3 lags glass og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er 2 trinn inn til boligen og ett trinn ut på terrasse.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Støyforhold nærhet til vei er vurdert til å ligge i støysoner, vegg mot vei ligger i rød sone og resten av boligen ligger i gul sone.

Vurdering av avvik:

- Avvik: Boligen ligger nærmere vei og ligger delvis i rød og gul støysone.

Konsekvens/tiltak

- Boligen ligger nær vei og er delvis plassert i rød og gul støysone, noe som kan medføre økt støybelastning og redusert bokomfort. Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere støy, for eksempel støyskjermer eller utskifting av vinduer, for å bedre innemiljøet og bokvaliteten.

Se vedlagt risikorapport.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett og flis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Riss er kun av kosmetisk karakter, mekanisk skade fra oversiden.



Riss i gulv i stue, noen steder.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har panelplater og himlingen har malte, glatte flater. Det er enkelte oppsprekking i takflater og dette vil være normalt på en bolig som er over 20 år. Boligene er bebodd og det vil kunne være bruksmerker på overflater når boligen blir tømt.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er målt med laser i stue/kjøkken på 5 punkter med 2 meter mellom og ingen avik over 15mm eller totalt over 20mm gjennom rom. Det er målt i gangen



Radon

Beskrivelse

Det er ikke montert radonsperre mot grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, peisovn og sotluke/feiluke.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke observert fuktkrevende insekter på befaringen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Oversikt over bad

ETASJE > BAD

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen av badet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige kostnader.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen er malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Skifte ut dusjveggen med dusjkabinett for å unngå fuktpåkjenning på veggen.
- Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
- Sprukne fliser bør skiftes ut for å hindre videre skade og opprettholde overflatens funksjon og utseende. Dersom sprekken ikke utbedres, kan det føre til fuktskader i underliggende konstruksjon og redusert levetid på våtrommet.



Vindu i våtsonen



Sprekt flis under toalett



Sprekt flis og løs fuge over toalettet

ETASJE > BAD

TO 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 8 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Fysiske hindringer som forhindrer at lekkasjevann ledes til sluk bør fjernes, slik at alt vann på gulvet kan renne uhindret til sluket. Konsekvensen av manglende avrenning er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til sopp eller misfarging, da dette kan indikere fukt i konstruksjonen. Dersom det påvises fukt, må nødvendige utbedringer utføres for å hindre videre skade og redusere risiko for helseproblemer og forringelse av bygningsmaterialer.

Det er for lite fall på gulvet i nedslagsfelt, krav til fall er 1:50.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Lokalt fall i dusj, svært lite fall



Målt ved dør



På utsiden av dusj, sokkel stenger for lekkasjevann.



Flis ved sluk

ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og membranplater med tettesjikt på skjøter og skruerhull. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 8 mm.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ekstruderte polystyrenplater med membransjikt (membranplater) supplert med tettesjikt på skjøter og skruerhull er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Slukristen tilhørnede sluk ikke mulig å demontere, da denne er større enn slukristen i metall.

ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant denne er ny i 2026, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



Manglende drenering av innebygget sisterner.

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i vindfang ca. 1 m fra våtsonen, med måleresultat 13 % FK.



Fuktmåling i svill.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



Oversikt bad 2.etg

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen av badet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstillende ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Badet må kun brukes med dusjkabinett, det må gjøres tiltak om dusjkabinett fjernes.
 - Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, for å unngå fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelen. Manglende tiltak kan føre til kostbare reparasjoner og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
 - Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
 - Sprukne fliser bør skiftes ut for å hindre videre skade og opprettholde overflatens funksjon og utseende.
- Dersom sprekken ikke utbedres, kan det føre til fuktskader i underliggende konstruksjon og redusert levetid på våtrommet.



Sprekt flis ved trykkplate

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 2 mm/m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.
- Gulvet har glasserte fliser og vil være veldig glatt ved vannsøl på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Badet kan ikke brukes uten bruk av dusjkabinett.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse for å avdekke årsaken til sopp eller misfarging, da dette kan indikere fukt i konstruksjonen. Dersom det påvises fukt, må nødvendige utbedringer utføres for å hindre videre skade og redusere risiko for helseplager og ytterligere bygningskader.
- Det bør vurderes å legge sklisikre matter eller bytte til fliser med bedre sklisikring for å redusere risikoen for fallskader ved vannsøl på gulvet.

Det er for lite fall på gulvet i nedslagsfelt, krav til fall er 1:50.



Fall fra flis ved dør mot sluk

Tilstandsrapport



Litt motfall fra innebygget toalett



Fall mot sluk fra vaskemaskin



Fall mot sluk, tilnærmet flatt gulv.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og ekstruderte polystyrenplater med membransjikt supplert med tettesjikt på skjøter og skruerhull. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Det er symptomer på fukt i konstruksjonen, evt. punktskader ved gjennomføringer i våt sone eller bakenforliggende konstruksjon.
- Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ekstruderte polystyrenplater med membransjikt (membranplater) supplert med tettesjikt på skjøter og skruerhull er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til fuktpåvirkningen nærmere. Fuktkilden må identifiseres og utbedres, og skadde områder bør repareres. Gjennomføringer må sikres med korrekt tetting i henhold til gjeldende våtromsnorm for å hindre videre skade.
- Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Ved fuktsøking i gulvet, blir det utslag rett utenfor duskabinettet. Dette kan være fra vannsøl eller underliggende fukt i konstruksjonen. Det er forhøyet verdier flere steder rundt duskabinettet.

Tilstandsrapport



Ingen membranoppkant ved dørterskel.



Ingen synlig membran under klemringen.



Fuktslag på søkefunksjon



Ingen utslag på sannsynlig tørt sted.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde systerne.

Innebygget toalett er tilgjengelig fra bod, lekkasje vil ikke bli oppdaget før det lekker nedover i konstruksjon. Det er ingen fuktsikker installering av innebygget toalett, der lekkasjevann skal synliggjøres på våtrommet.



Baksiden av innebygget toalett.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9 % FK.



Fuktmåling

KJØKKEN

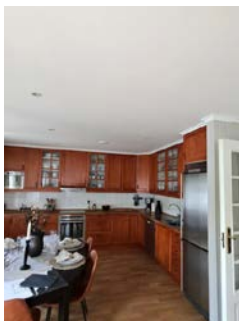
Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.



Oversikt over kjøkkenet



Fuktsøk på kjøkkengulv

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

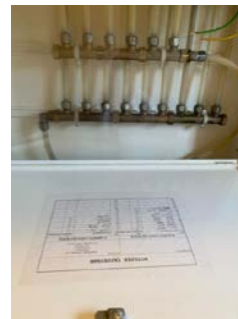
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP-plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg



Ventilasjonsanlegg

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2001

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmt vannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Vvb fra 2001 og tilkoblet med støpsel.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av sprengteinsfylling.



Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er brukt drenerende masser, med knuste steinmasser, fra 2004.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i isolerte elementer, og det er støpt plate.



Terrengforhold



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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (oransje rør) fra 2004, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik: Boligen ligger nærme vei og ligger delvis i rød og gul støysone.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Boligen ligger nær vei og er delvis plassert i rød og gul støysone, noe som kan medføre økt støybelastning og redusert komfort. Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere støy, for eksempel støyskjermer eller utskifting av vinduer, for å bedre innemiljøet og bokvaliteten.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

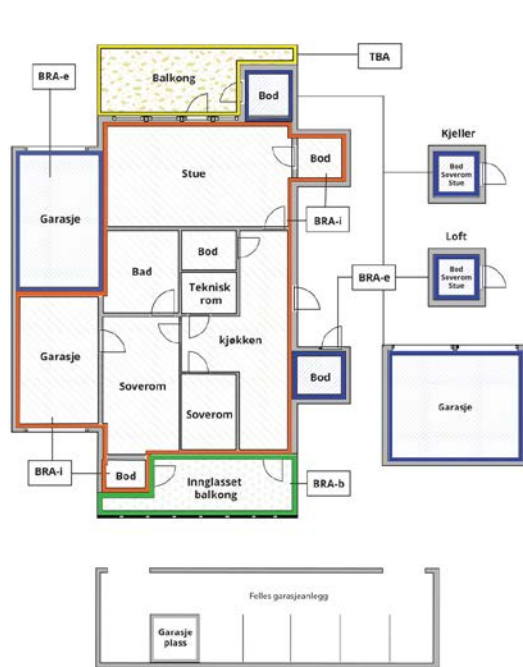
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	86			86	43
Etasje	46			46	
SUM	132				43
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bod, vaskerom/bod, bad, teknisk rom, vindfang, soverom		
Etasje	Bad/vaskerom, soverom, soverom 2, walk-in closet, walk-in closet 2, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny innredning og nytt blandebatteri på bad 1.etg.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Ove Utland	Takstingeniør
	Geir Husby	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	33	1538		0	352.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fagerheimsveien 2 B

Hjemmelshaver

Husby Geir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i skrånede terreng i nærhet av sentrum i Lillesand, det er etablert boligområde med eneboliger.

Adkomstvei

Privat stikkvei fra Øvregate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.08.2026		Fremvist		Ja
Egenerklæring	09.08.2026		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	11.08.2026		Innhentet		Ja
Markedsrapport	11.08.2026		Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	
2	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Nabolagsprofil

Fagerheimsveien 2B - Nabolaget Lillesand sentrum/Fagertun - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Lillesand Viadukten	1 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.1 km	
Sekkebekk/Øfa	20 min
Totalt 7 ulike linjer	
1.9 km	
Gaupemyr fv. 420	4 min
Totalt 6 ulike linjer	
2.3 km	
Kristiansand Kjevik	26 min
Kristiansand stasjon	27 min
Linje F5	
29.5 km	

Skoler

Brentemoen skole (1-7 kl.)	5 min
143 elever, 14 klasser	
0.4 km	
Borkedalen skole (1-7 kl.)	19 min
352 elever, 29 klasser	
1.6 km	
Tingsaker skole (1-7 kl.)	6 min
267 elever, 20 klasser	
2.9 km	
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
415 elever, 30 klasser	
1.1 km	
Møglestu videregående skole	15 min
405 elever, 21 klasser	
1.3 km	

Ladepunkt for el-bil

Lillesand - Strandgata	7 min
Lillesand - Rådhuset	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

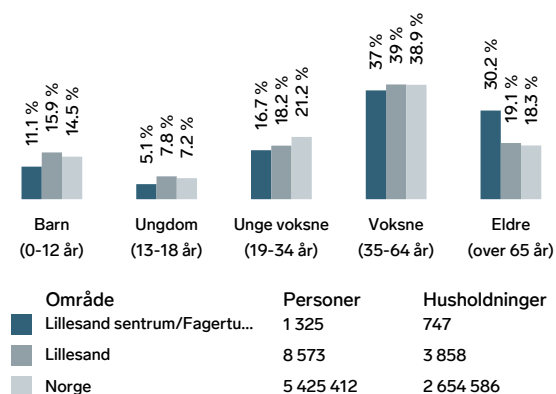
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Villa Snøringsmoen montessoribhg. (1-5 ...)	3 min
51 barn	
0.2 km	
Bergstø barnehage (1-5 år)	11 min
31 barn	
0.9 km	
Møglestu Fus barnehage (1-5 år)	12 min
29 barn	
1 km	

Dagligvare

Kiwi Ole Olsen	7 min
Matkroken Lillesand	8 min
Post i butikk, søndagsåpent	
0.7 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 83/100

Sport



Fagertun skole

5 min

Ballspill, sandvolleyball

0.5 km



Brentemoen skole aktivitetsanlegg tri...

6 min

Ballspill

0.5 km



Fresh Fitness Lillesand

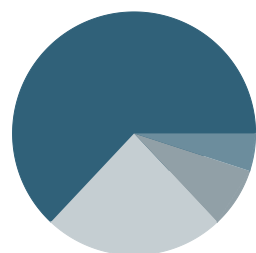
20 min



Fitnesspoint Lillesand

21 min

Boligmasse



63% enebolig
8% rekkehus
24% blokk
5% annet

«Lilleheia er ett veldig rolig og koselig sted å bo med utsikt over alle tre innseilinger til Lillesand»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lillesand Senter

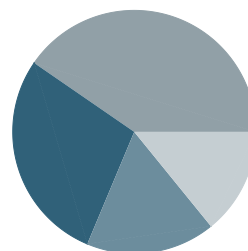
21 min



Vitusapotek Lillesand

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
40% 6-12 år
14% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



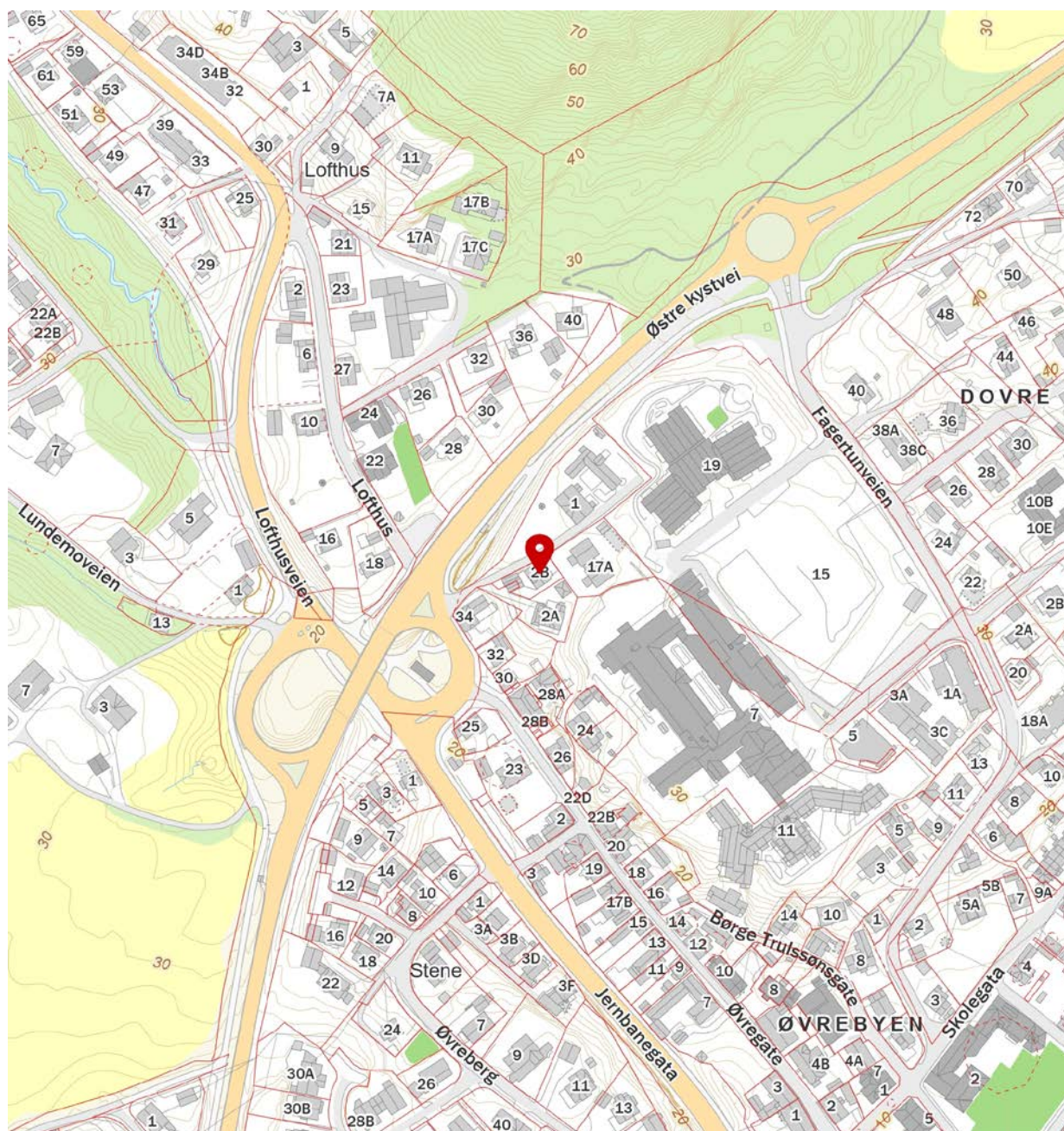
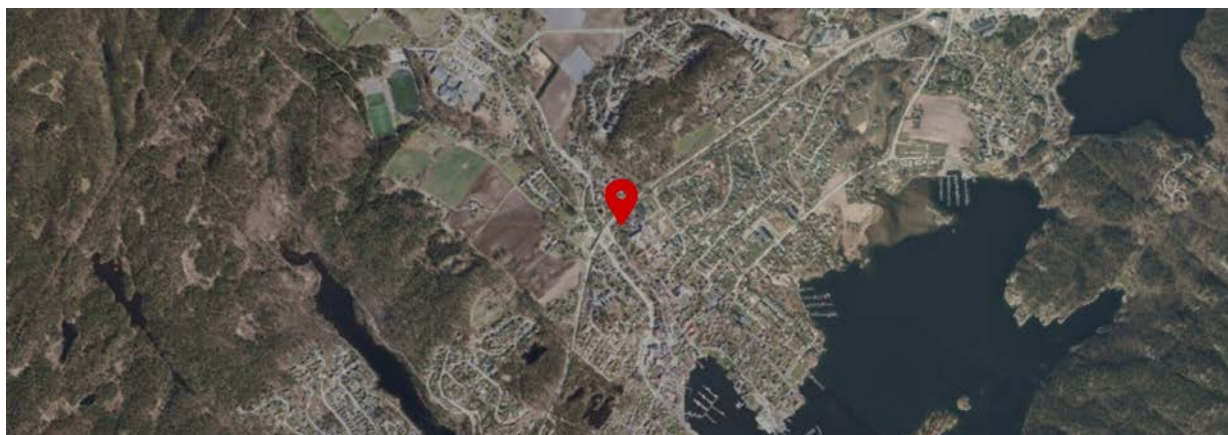
0%

50%

Lillesand sentrum/Fagertun
Lillesand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





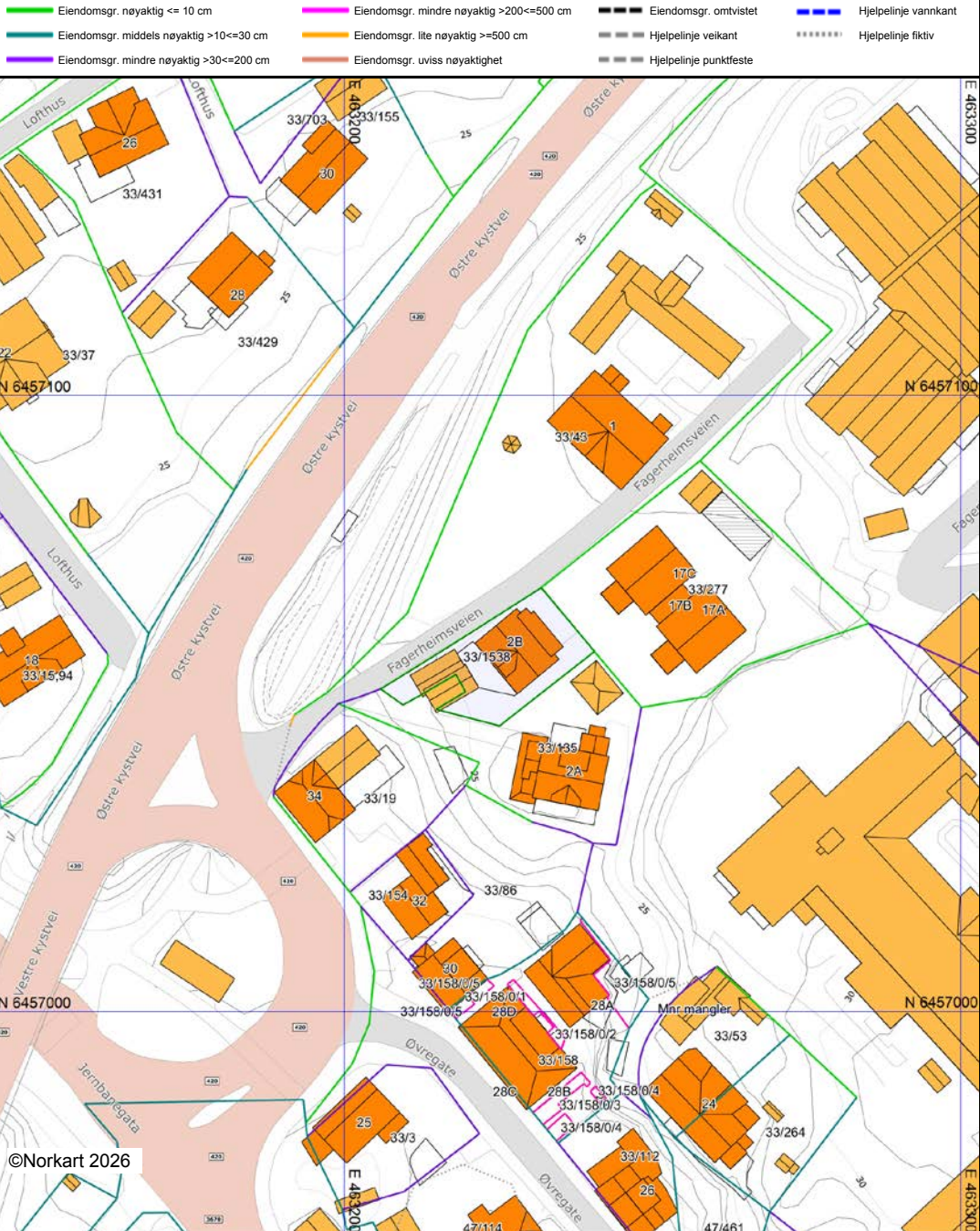
Lillesand kommune

Grunnkart

Eiendom: 33/1538
Adresse: Fagerheimsveien 2B
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000



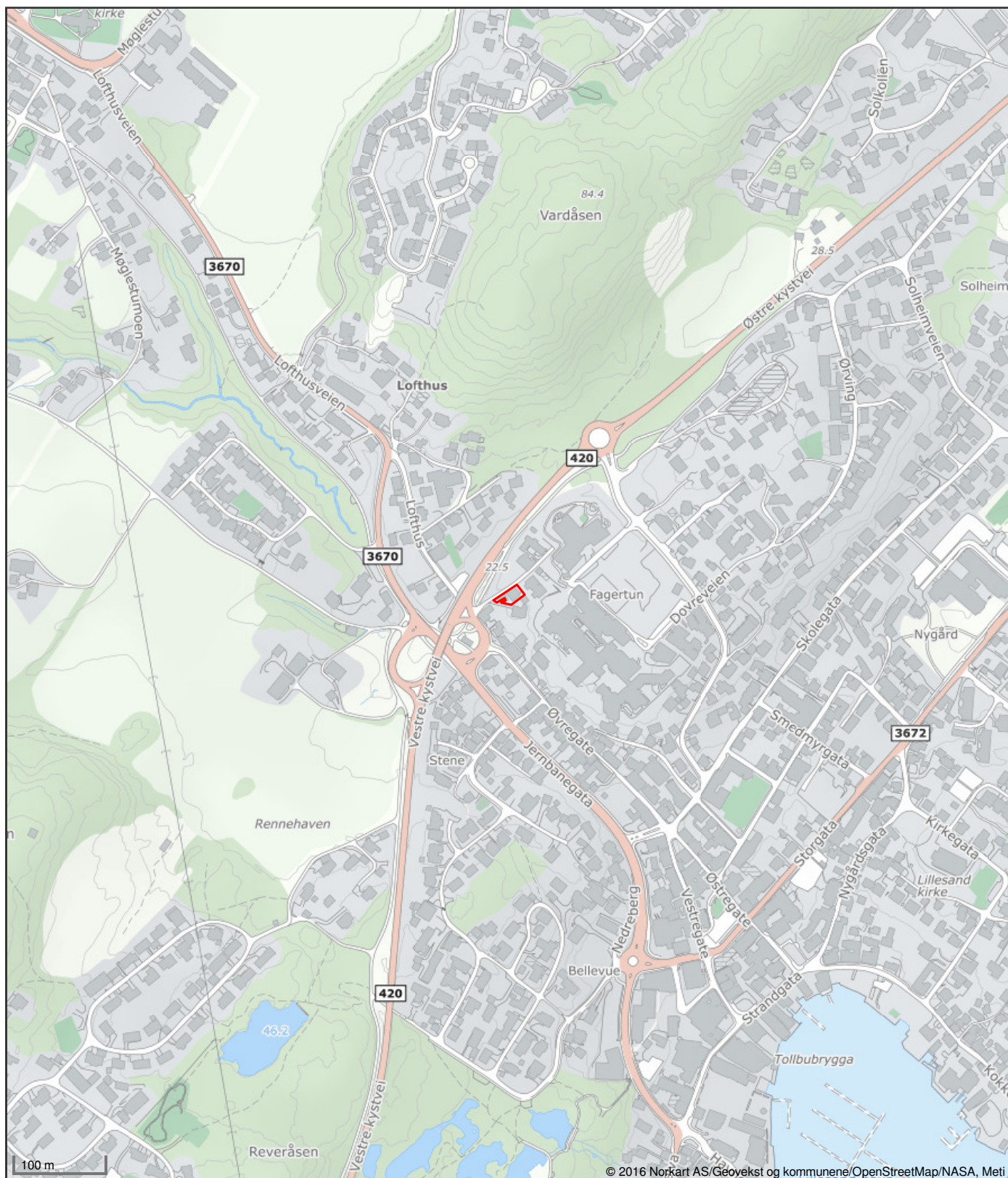
UTM-32



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



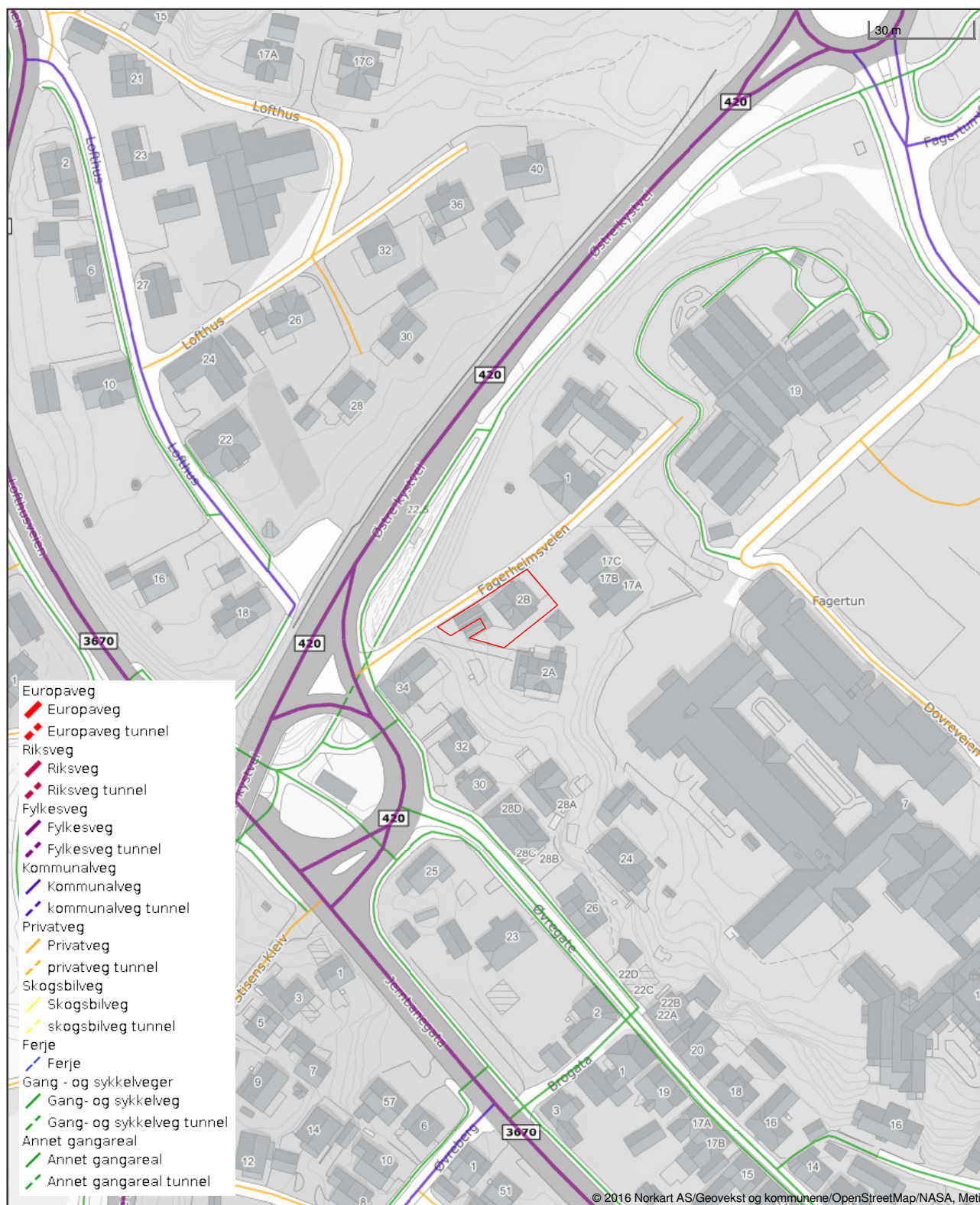
Oversiktskart for eiendom 4215 - 33/1538//



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



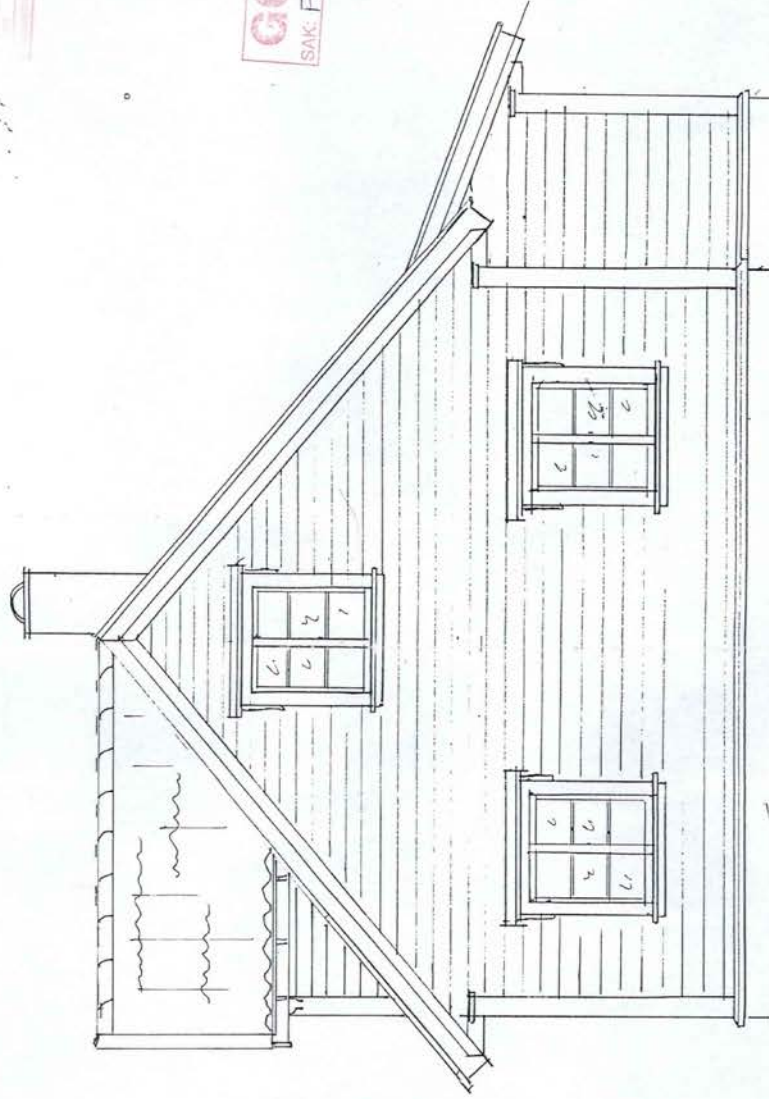
Vegstatuskart for eiendom 4215 - 33/1538//



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

LILLESAND KOMMUNE	03/2133	4.
	06	001 2003
	33/261	AE

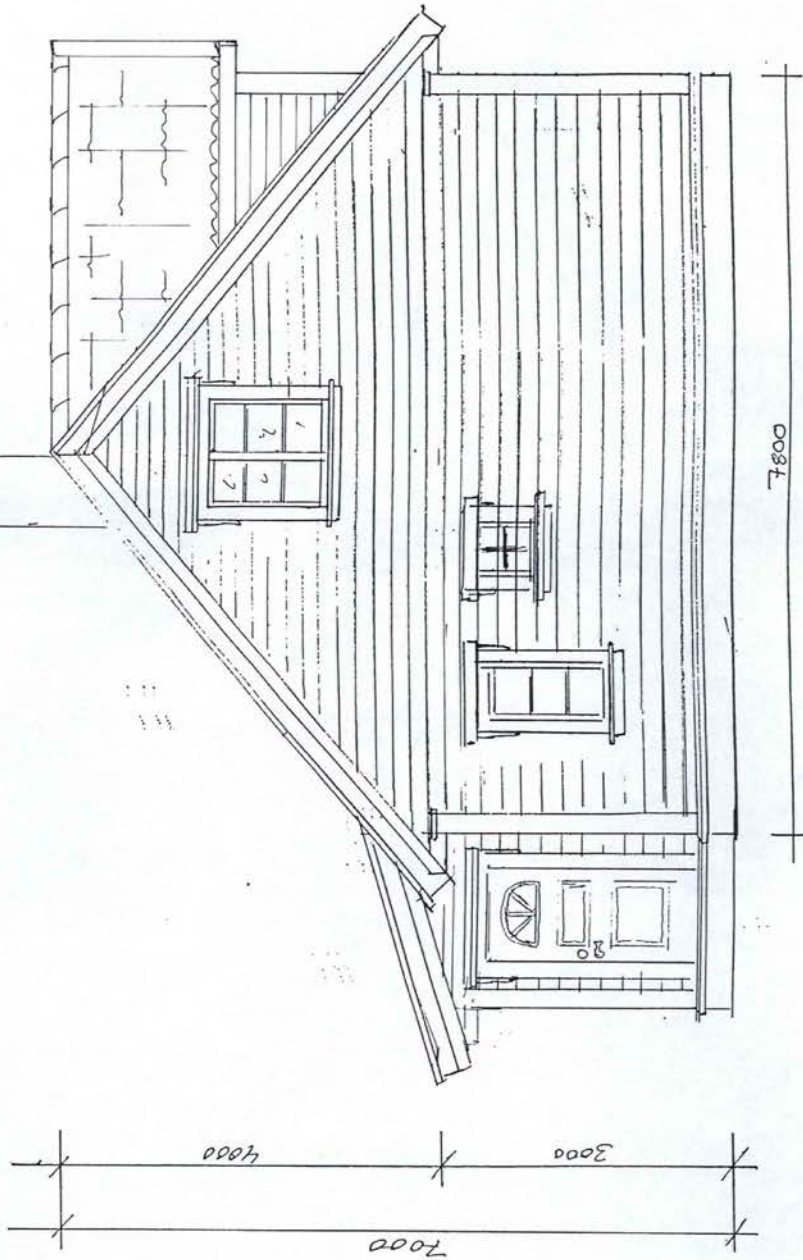
GODKJENT
 SAK: FRU 104/04



7000
 3000
 4000

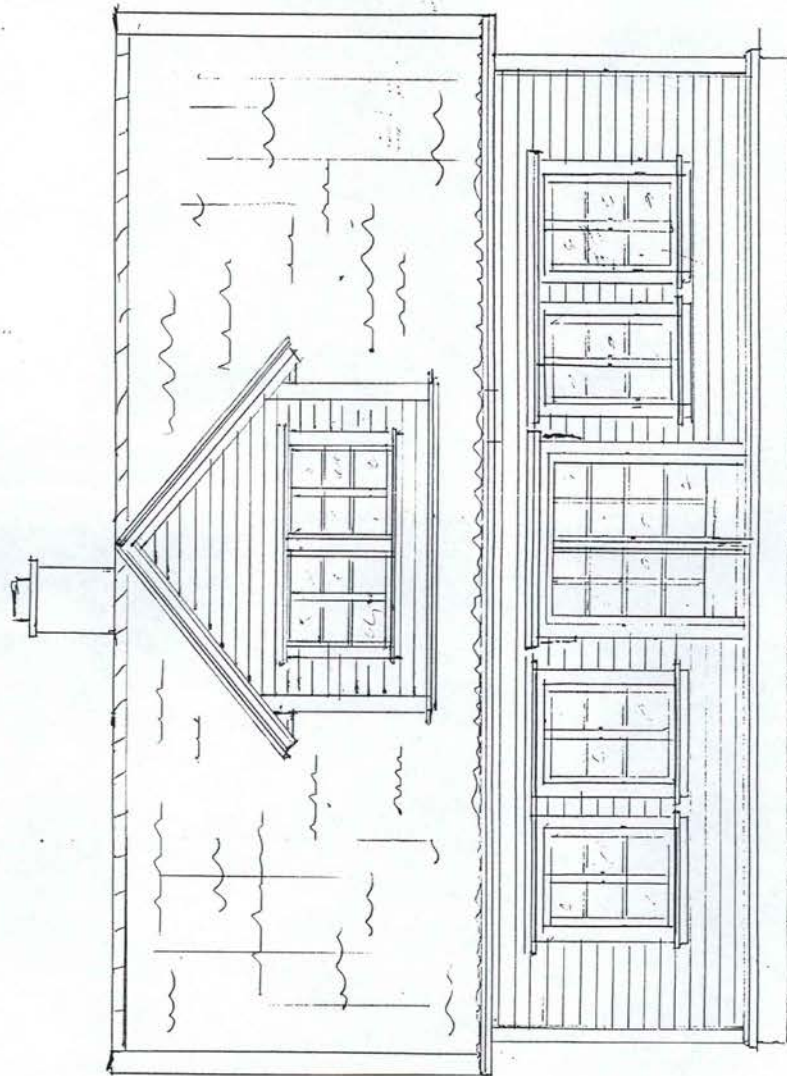
7087
 1800

FASADE MOT SØR
 FAMILIEN HUSBY
 FAGERHEIMSLIEN 2
 Byggesak
 62. Husby | 99164964



GODKJENT
SAK. FRU 104/04

FASADE MOT SØR
FAMILIEN HUSBY
FAGERTHUSLEVEN 2
Byggesaken
Gen. Husby | 99164964



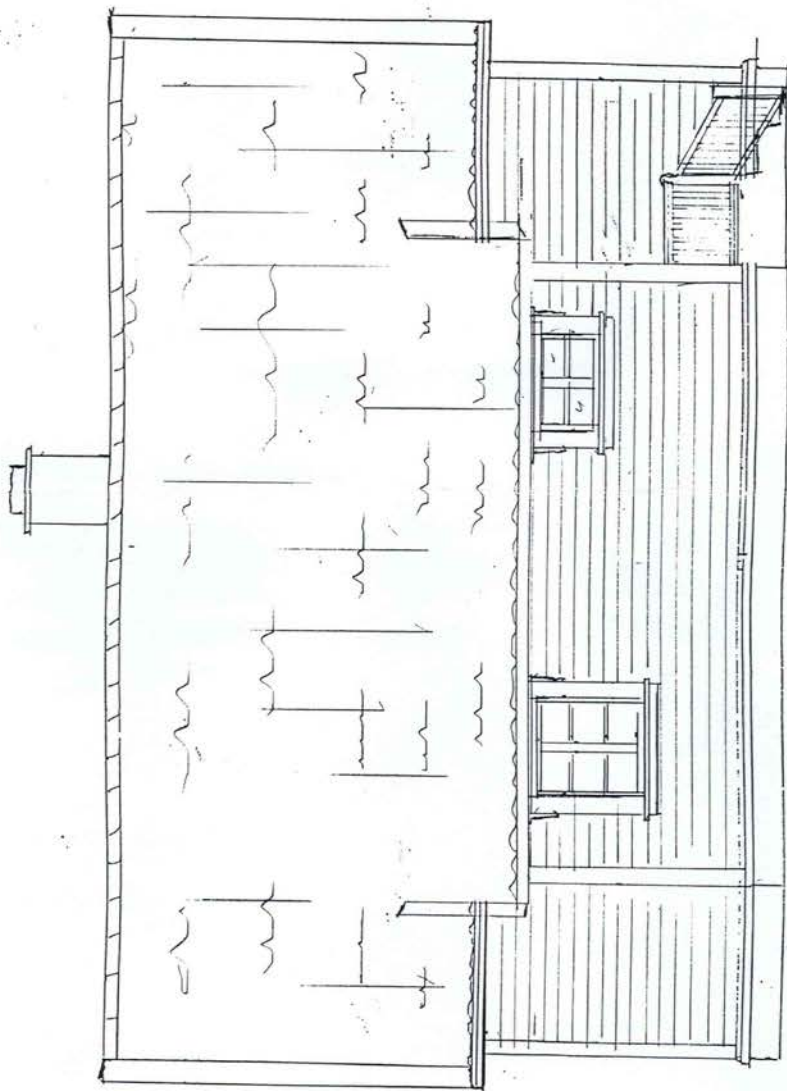
GODKJENT
SÅK. FØU 104/04

3200
10020

FASADE MOT VEST	Fagarkunnsen 2 4700 Lilleand
FAM. HUSBY	1: 50
Begge. G. Husby	29/7-03

MOTTATT
25 JUN 2003
LILLESAND KOMMUNE

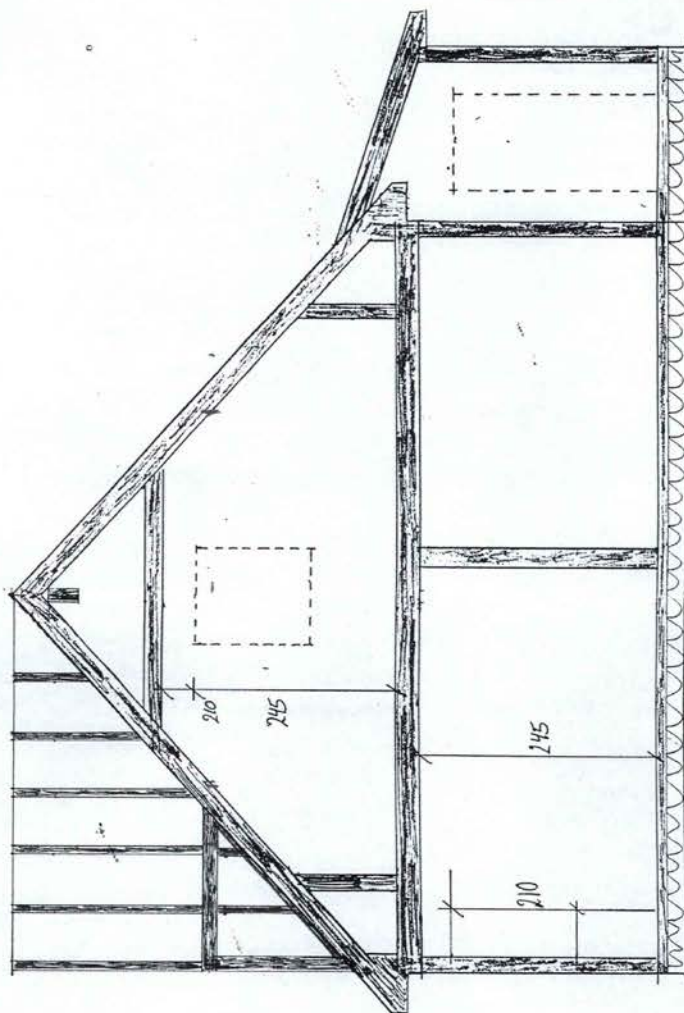
GODKJENT
SAK FAV 104/04



VEDLEGG E4

FASADE MOT ØST	Fagerheimsm. 2 4990 LILLESAND
FAM. HUSBY	1:50
Byggesak: Gm: Husby 27/7-03	

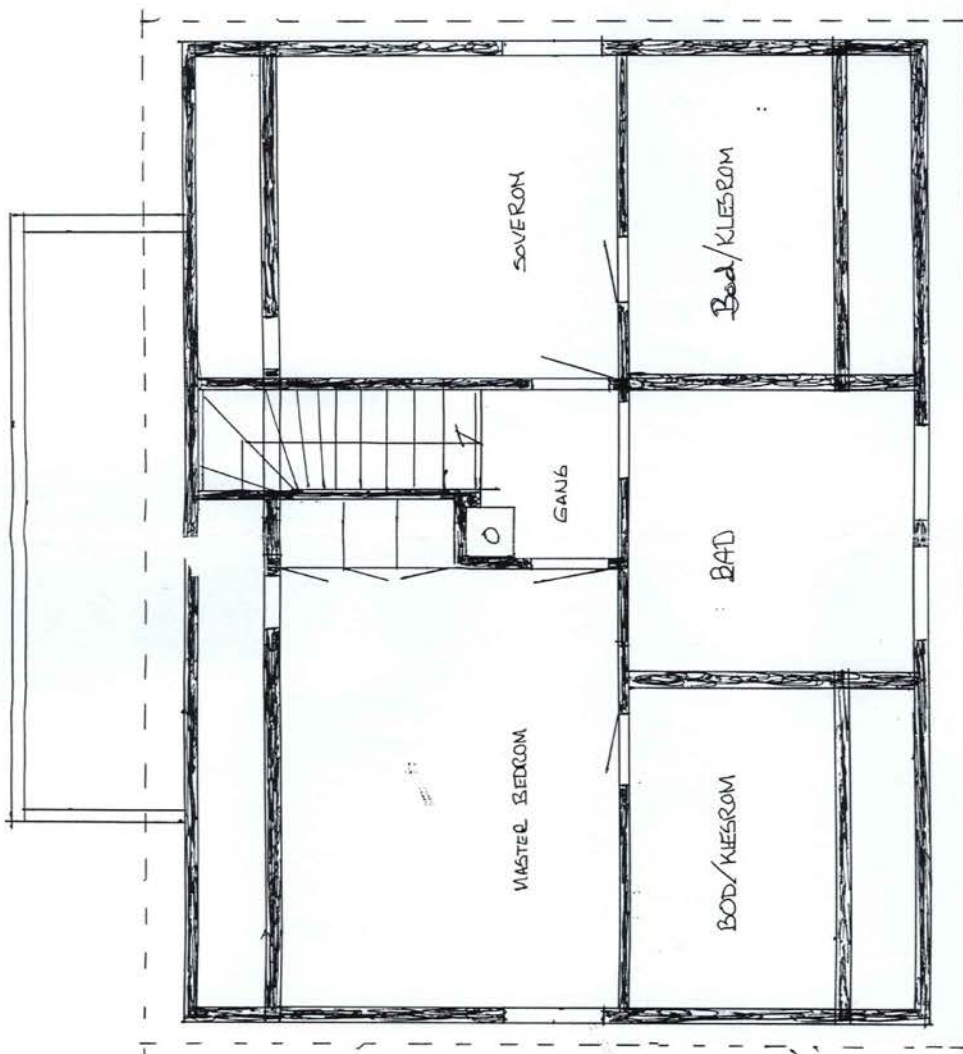
700



GODKJENT
SAK FRV 104/04

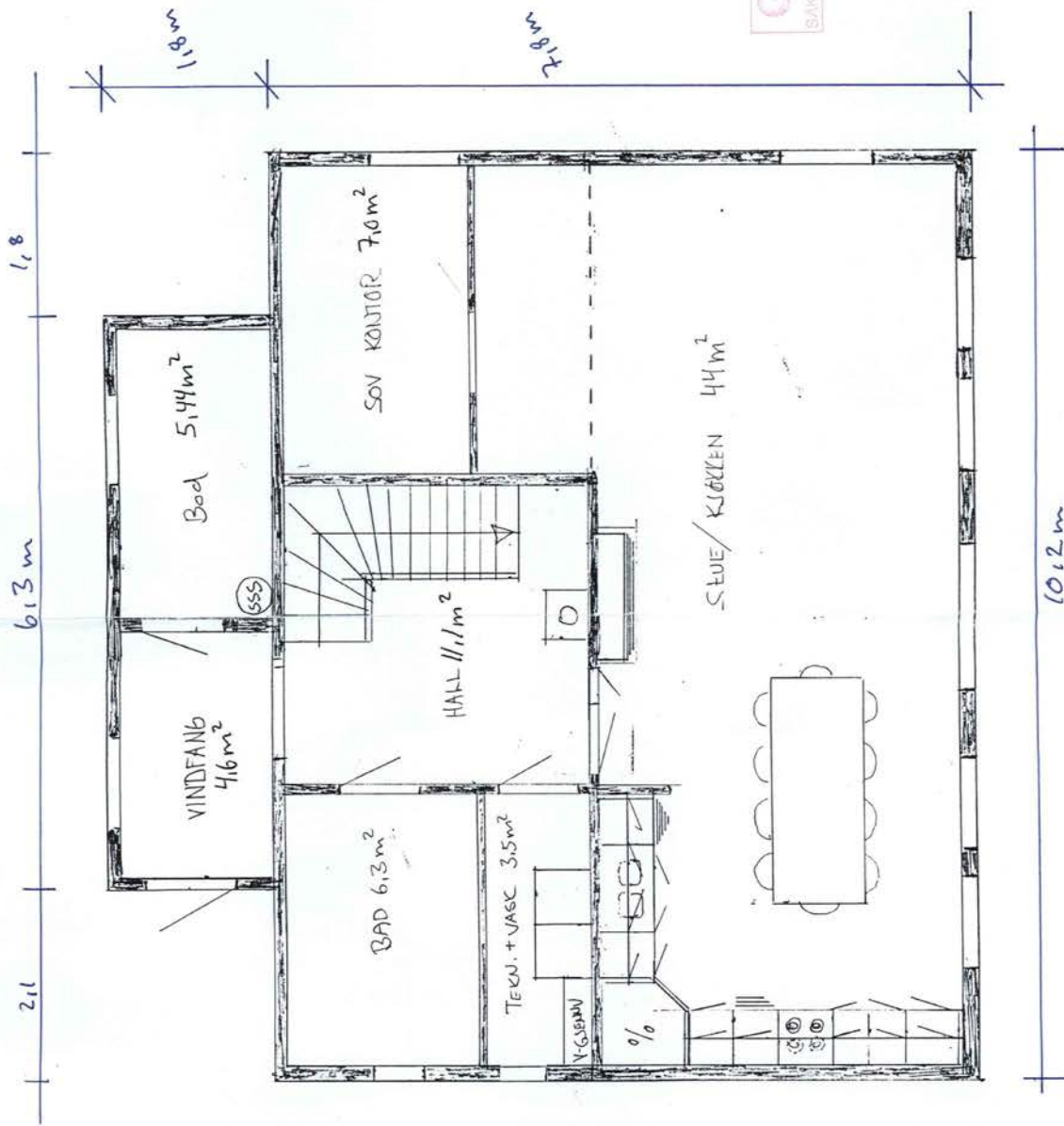
Snitt østvegg
Fagerhusveien 2
Familien HUSBY
Byggh. Grete Husby

NOTTATT
25 SEP 2003
LILLESAND KOMMUNE



GODKJENT
SAK FAV104/04

VEDLEGG E6
Plantering 2.etg
Byggesak. Giv. Husky



MOTTATT
25 APR 2003

BYGGESAK

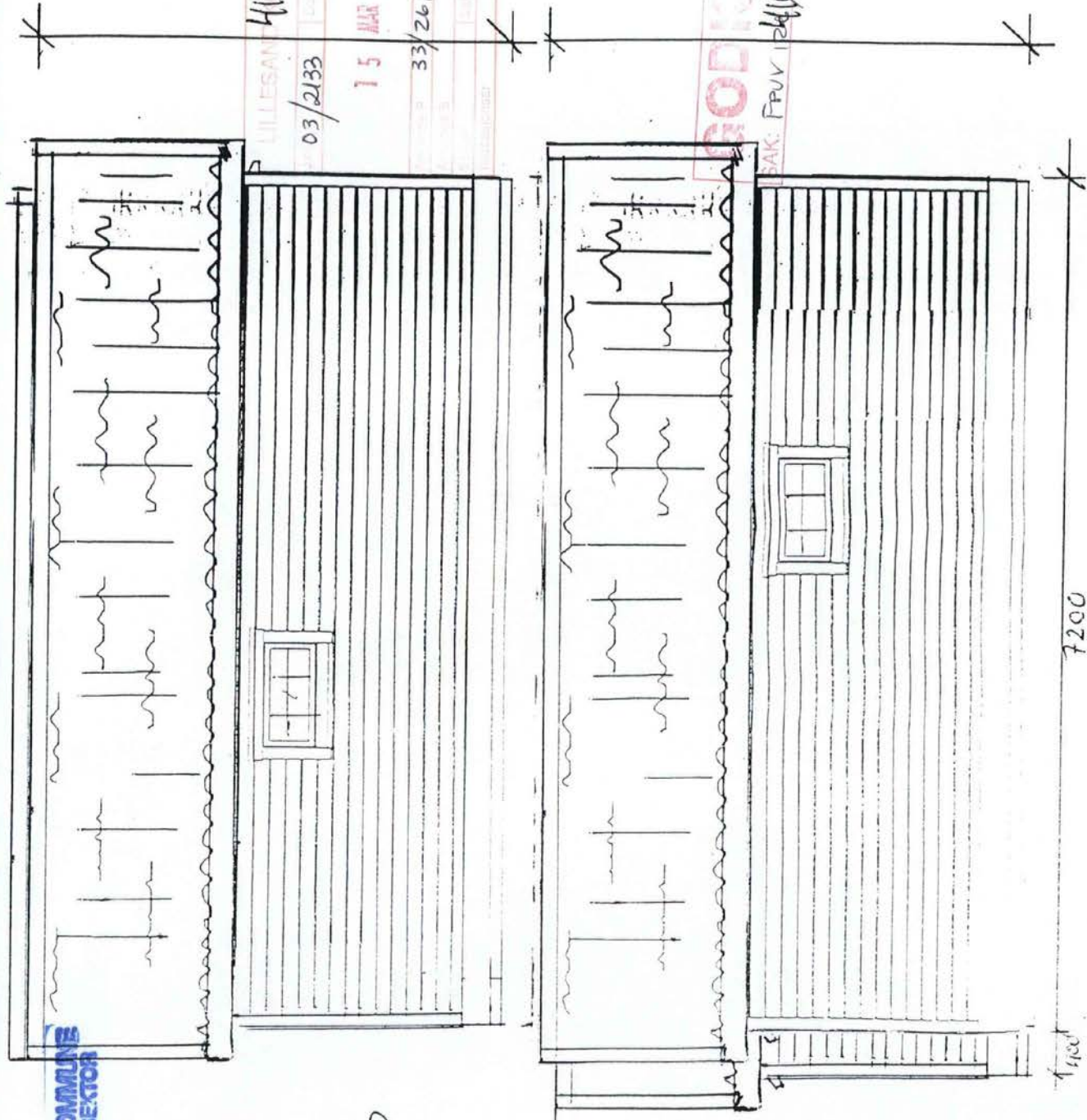
GODKJENT
SAK: TRV/104/04

VEDLEGG 7
Planlagtning 1. etg
Fagertunnsveien 2
Fam. Husby
Fam. Byggm. Sam. Husby

Fasade
MOT
NORD

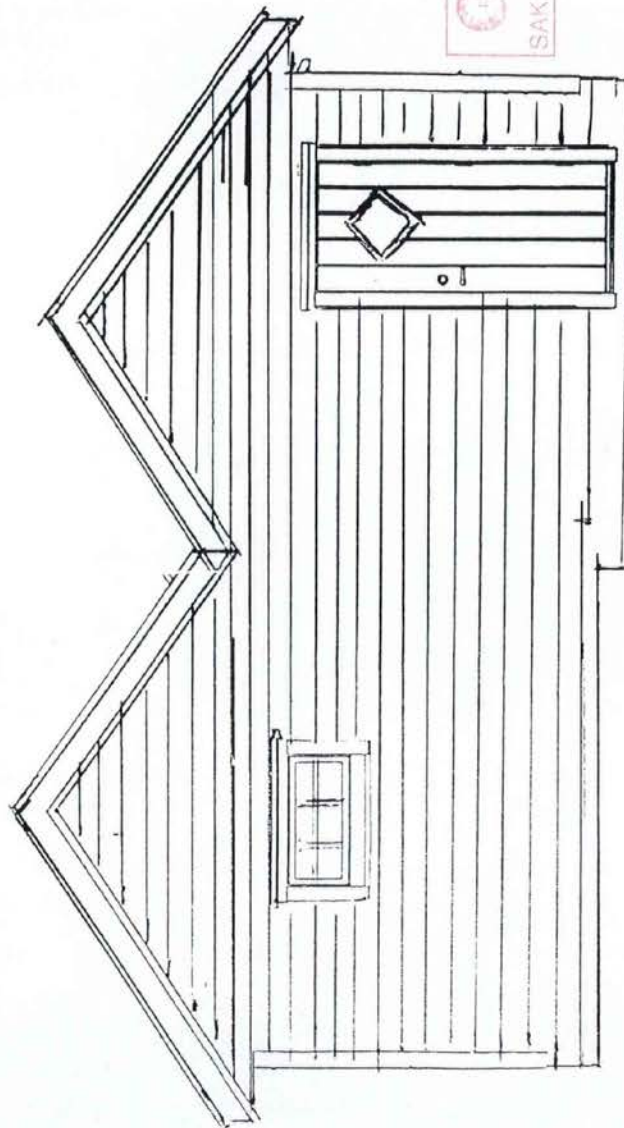
Fasade
MOT
SØR

FAÇADE N° 2	1:50
PROJ. LILLESAND	
PROJ. LILLESAND	
PROJ. LILLESAND	



LILLESAND KOMMUNE	4100
03/2133	23
15 JUN 2024	
33/261	
HH	

SAK: FPUV 124/0001

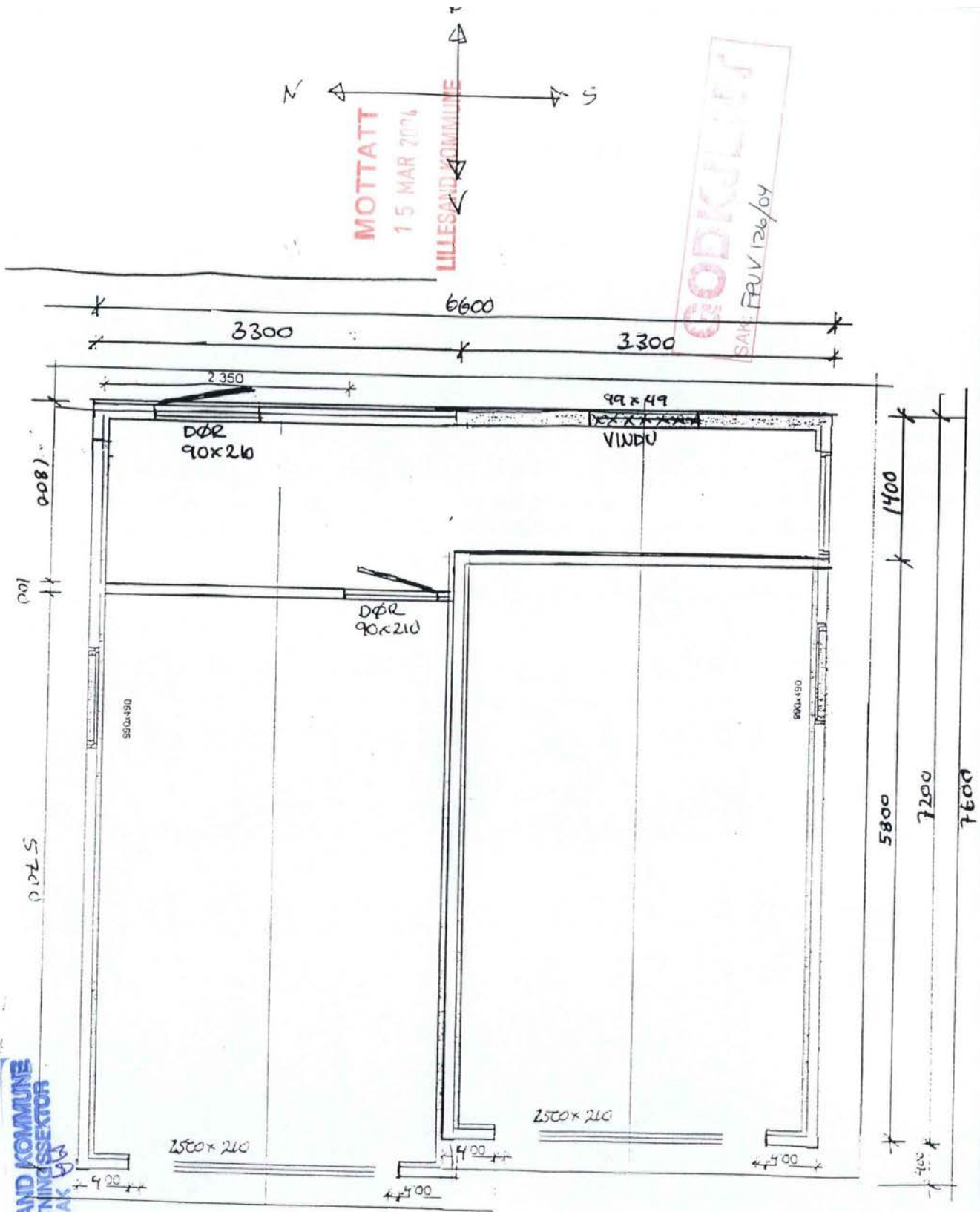


MOTTATT
15 MAR 2004
LILLESAND KOMMUNE

CODICENT
SAK: FRUV 126/04

QST

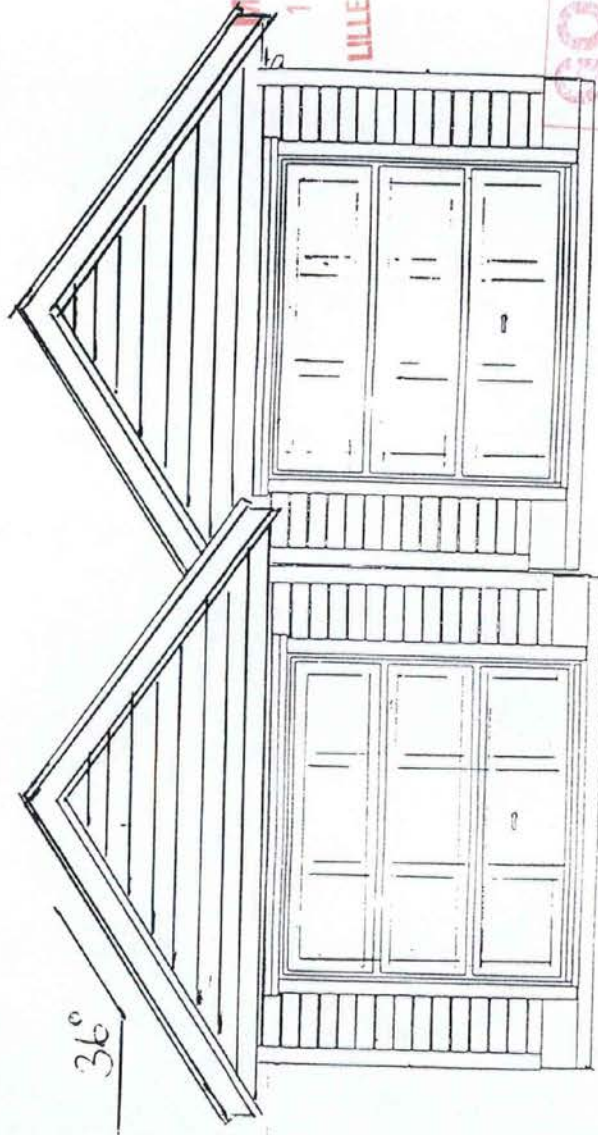
GEIR HUSBY	DATO: 10/3-04
Garasje	Team. nr 2
Fagerheimsvien 2	Sigull
4790 Lillesand	Geir Husby
1:50	



LILLESAND KOMMUNE
FORVALTNINGSSEKTOR
BYGGESAK

Bebyggelseareal: 48.85 m²
(inklusive BOD: 10.5 m²)

GJEIR HUSBY	DATE: 10/3-24
GARASJE	Tegnet av:
Følger henholdsvis 2	3
4710 LILLESAND	Signert:
1.5	Gjeir Husby



NOTTATT

15 MAR 2006

LILLESAND KOMMUNE

GODKJENT

SAK: FRU 126/04

GEIR HUSBY	MD: 10/3-04
GARASJE	Tegn.
FAGERH.N. 2	Nr. 1
4790 LILLESAND	SIG:
1:50	Geir Husby



Geir Husby
Fagerheimvn. 2
4790 LILLESAND

Deres dato:		Saksbehandler:	Helge Hansen	Vår dato:	16.02.2005
Deres ref:		Direkte tlf :	37261629	Vår ref:	03/2133-31 Oppgis ved svar
		E-post:	helge.hansen@lillesand.kommune.no	Arkiv:	GBR-33/261

Gnr. 33, bnr. 261 Fagerheimvn. 2 - bolig

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 99.

Byggeplass:	Fagerheimsveien	Eiendom:	Gnr 33 Bnr 261
Tiltakshaver:	Elfrid og Sten Dag Husby	Adresse:	Fagerheimsveien 2 4790 Lillesand
Søker:	Husbygg Geir Husby	Adresse:	Østregate 10 4790 Lillesand
Tiltakets art	Nybygg	Planlagt	Bolig
(pbl §93):		bruk/formål:	
Søknadsdato:	25.09.2003	Vedtaksdato:	05.03.04
		Saksnr.:	FPUV-104/04

Det gis ferdigattest for hele bygget.

Det er installert vannmåler i boligen

Etter anmodning, dat. 10.02.2005 , og på bakgrunn av fremlagt kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker kap. III § 19 og kap. V, utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jfr. pbl.§93. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere tillegg.

Kopi til:

- Sten Dag Husby
- Byggemappa
- Brit Opheim - GAB
- Jorunn Glastad - VAR

Med vennlig hilsen

Helge Hansen
Avd.ing.

**AVTALE OM VEGRETT TIL GNR. 33 BNR. 135 ***

Gnr. 33 bnr. 135 gis med dette vegrett over eiendommene gnr. 33 bnr. 43 og gnr. 33 bnr. 1538
fra egen eiendomsgrense frem til offentlig veg som vist på vedlagte kart.

Denne avtalen kan ikke slettes uten samtykke fra Lillesand kommune.

Lillesand, 14/12-2018

Kari Synnøve Govertsen

Johnny Govertsen

Hjemmelshaver gnr. 33 bnr. 43 (Kari Synnøve Govertsen)

Personnummer : 230573 [REDACTED]

JOHNNY LENNARD GOVERTSEN 120475 [REDACTED]

Geir Husby

Steivor Abrahamsen Husby

Hjemmelshaver gnr. 33 bnr. 135 (Geir Husby og Steivor Abrahamsen Husby)

Personnummer Geir Husby : 180360 [REDACTED]

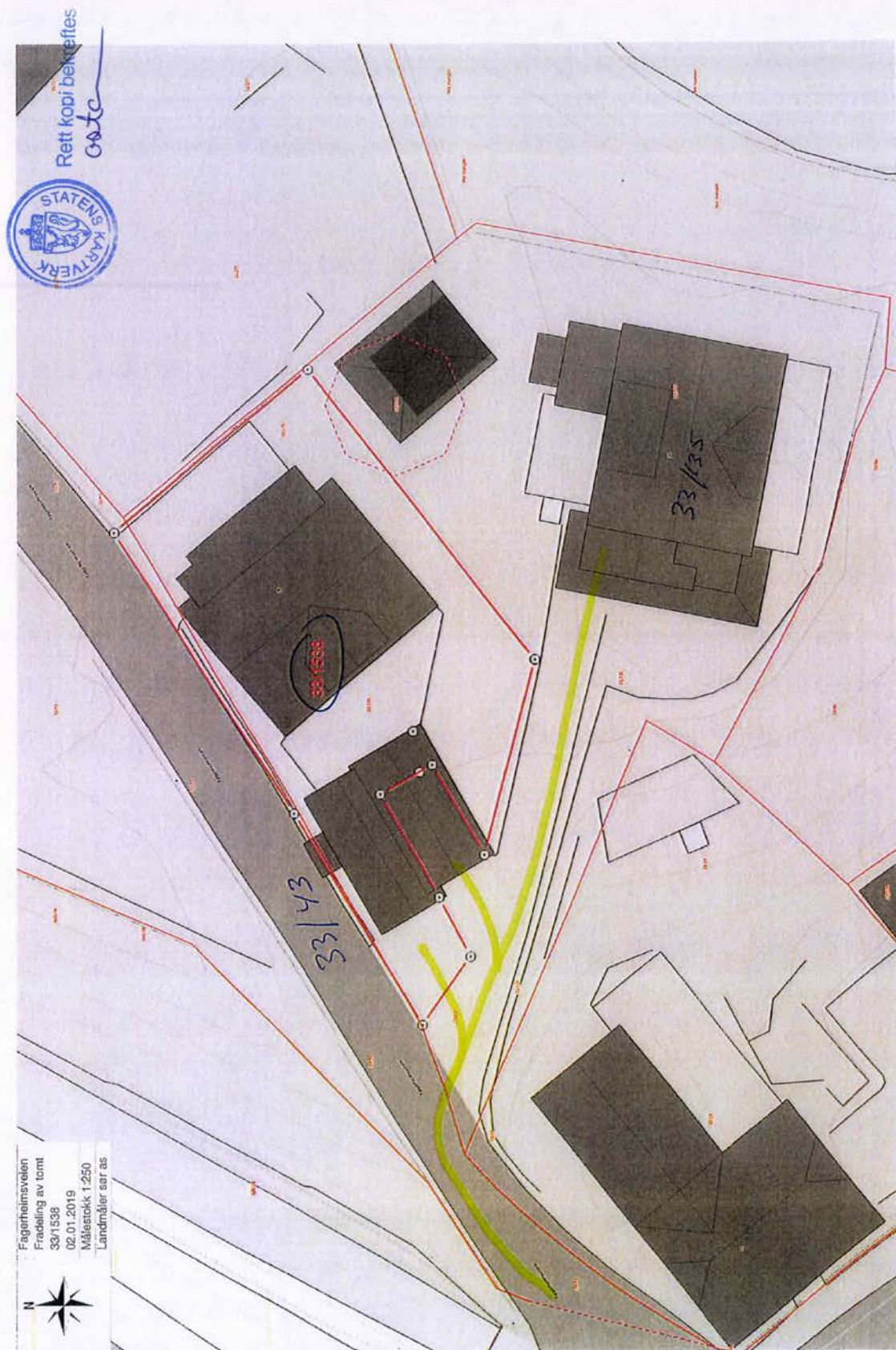
Personnummer Steivor Abrahamsen Husby : 070664 [REDACTED]

* 926 Lillesand kommune



Doknr: 58938 Tinglyst: 15.01.2019
STATENS KARTVERK







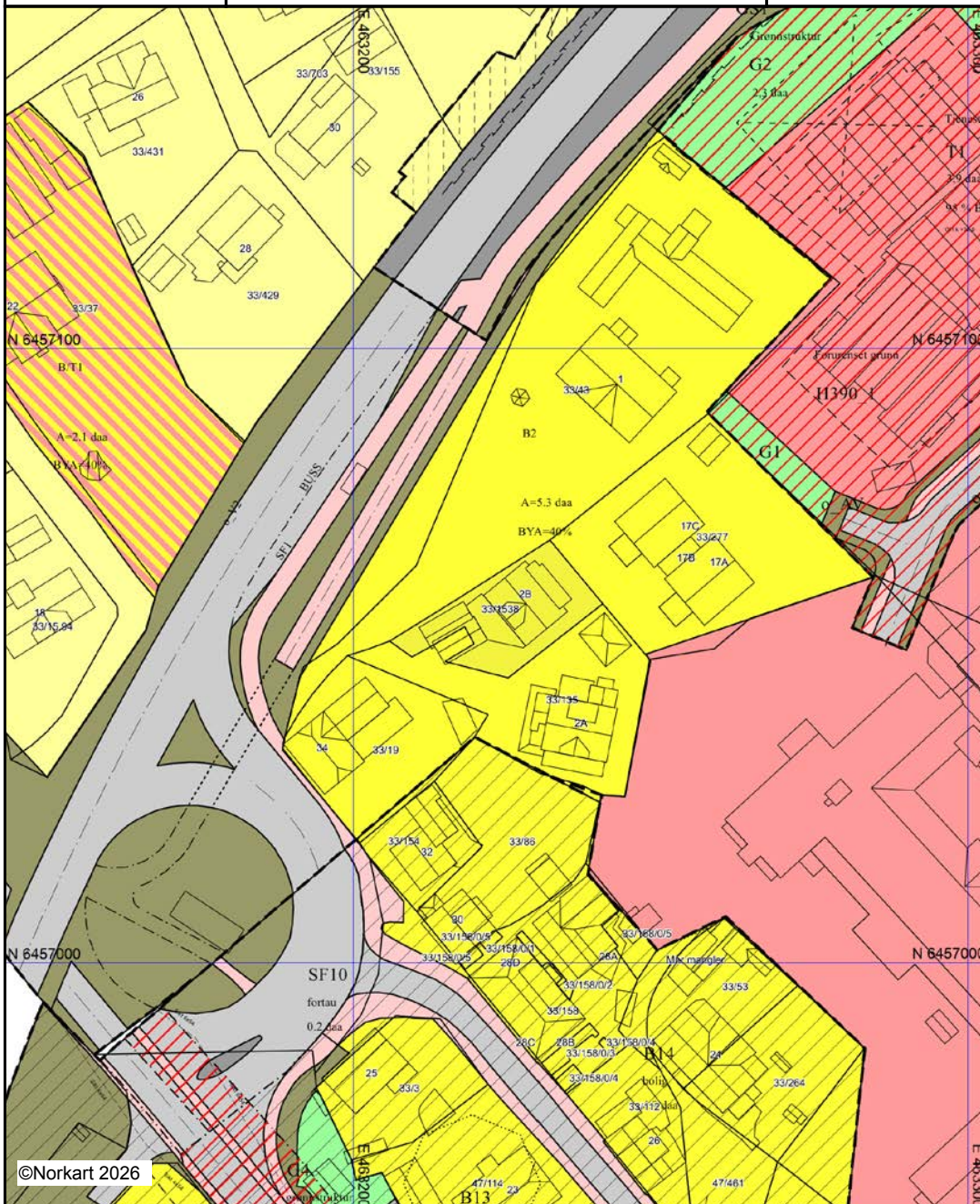
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/1538
Adresse: Fagerheimsveien 2B
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting
	Bolig/tjenesteyting
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Grønnstruktur
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysperre)
	Faresone - Annen fare
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert støyskjerm
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

SNAKK MED OSS OM BOLIGLÅN



Vi i Lillesands Sparebank gir deg god personlig rådgivning om ditt boliglån, og hjelper deg med å realisere planer og drømmer for fremtiden.

Hos oss får du konkurransedyktige priser og gode betingelser, rådgivning fra engasjerte ansatte og kundeutbytte på lån og innskudd.



Sjekk ut vår nettside!



lsb.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!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Benjamin Wold Stiansen

T: 954 26 574

bs@exbo.no

Følg oss på 

