

LILLESAND

SELJELIA 1B, 4790 LILLESAND

Romslig og oppusset rekkehus med flotte uteområder og gode solforhold. Park.i rekke m/elbillader.



Prisantydning: 3 590 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Seljelia 1B!

Romslig rekkehus som har gjennomgående store rom, alle lyse og fine farger. Boligen holder god standard og har lyst kjøkken, to fine bad, samt eget vaskerom. To soverom har nye heldekkende tepper på gulv og hovedsoverom har stor garderobe med privat bad.

Både på fremside og bakhage er det romslig med plass til å nyte sol hele dagen.

Eiendommen ligger sentralt til med gangavstand til sentrum, skoler, butikker og øvrige servicetilbud. Her bor du med en fin kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til det du trenger i hverdagen.

Dette er en innholdsrik eiendom med mange muligheter og en attraktiv beliggenhet som passer godt for familier.

Adresse	Seljelia 1B
Prisantydning	3 590 000,- + omk.
Omkostning	105 040,-
Totalpris	3 695 040,-
BRA-i/BRA Total	136/153 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1976
Tomt	201.3 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Isabel Bermudez
Eiendomsmegler/Daglig leder
avd. Lillesand/Grimstad
Telefon: 926 38 257
Mail: ib@exbo.no



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 71 Boligkjøperforsikring
- 74 Budskjema



Exbo avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 LILLESAND
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 136 kvm
BRA - e: 17 kvm
BRA totalt: 153 kvm
TBA: 119 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 66 kvm. Vindfang, gang, bad, vaskerom, 2 soverom, innredet bod, 2 boder.1. etasje

BRA-i: 70 kvm. Stue/spisestue, kjøkken, bad, soverom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

39 kvmTerrasse 1. etasje

80 kvmTerrasse 1. etg.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Dagens rominndeling/bruk av enkelte rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. I 1 etasje er inntegnet wc utvidet og omgjort til bad. I underetasjen er en bod innredet.

Rom benevelse er satt ut fra dagens bruk.

Garasje i rekke

Det foreligger ikke tegninger.

Ikke mottatt tegninger fra kommunens arkiver.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

201.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er godt utnyttet både i front og i bakkant med nydelige uteplasser. Her er det gode solforhold hele dagen.

Beliggenhet

Seljelia 19 ligger sentralt i Lillesand, i et etablert boligområde. Til Lillesand sentrum med butikker, serveringssteder og gjestehavn er det ca. 1km, tilsvarende 8–10 minutters gange. Nærmeste dagligvare er KIWI i Storgata, ca. 1 km unna, og Lillesand Senter nås på fem minutters kjøring.

Eiendommen ligger i Sentrum skolekrets, med Borkedalen skole som nærmeste barneskole ca. 1,2km unna, og Lillesand ungdomsskole ca. 1,5 km unna. Med bil er det ca. 25 minutter til Kristiansand og ca. 30 minutter til Arendal.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Iman Madaniun

Byggemåte

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

Takkonstruksjon av takstoler med bordtak som undertak.

Tegltakstein fra byggeår som taktekkning. Plast takrenner og pipebeslag. Nyere luftelyrebeslag. Bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende kledning. Litt stående kledning ved inngang.

Nyere vinduer i tre med 2-lags glass og et vindu fra 2017. Et vindu i tre med 2-lags glass i underetasjen og 2 faste vinduer i tre i 1 etasje fra byggeår. Glass i faste vinduer i 1 etasje er skiftet ut. Inngangsdør og balkongdører. Dørene er skiftet ut. Balkongdører er fra 2012 og 2016. Veranda i treutførelse. Støpt terrasse og terrasse i treutførelse på baksiden. Terrasse i treutførelse på terreng ved inngang.

INNVENDIG

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag i 1 etasje.

Gulv med laminat, teppe, belegg og fliser. Malte vegger, malt strie og panelplater. Malte himlinger og himling med takplater. Ingen fyringskilder er tilknyttet elementpipe. Pipe har feierluke på loft og i underetasjen. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

Bad i 1 etasje fra 2004-2005 har gulv/vegg med fliser og takplater i himling. Vegghengt toalett, badersinnredning og dusjnise med dusjdør. Bad i underetasjen er pusset opp og har gulv med belegg, på vegger og malt himling. Toalett, badersinnredning og badekar.

Vaskerom i underetasjen fra byggeår har gulv med belegg. Malte vegger og malt himling. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber fra byggeår. Noe nyere vannledninger av kobber. Avløpsrør av plast fra byggeår. Noe nyere avløpsrør av plast.

Varmepumpe fra 2015.07 og varmpumpe fra 2009. 200 liters varmtvannstank fra 2012. Sikringsskap med automatsikringer. Elkontroll utført 23.04.2026.

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i litt skrånede terreng oppført på støpt plate og grunnmur trolig av Leca blokker.

Standard

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven og må leses i sin helhet.

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 garasje i rekke på høyre side av boligen følger med og har gnr. 33, bnr. 860.

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 tilstandsrapport utført av Kjell Erik Olsen, samt selgers egenerklæring.

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

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

Fastmonterte høytalere følger ikke med handelen.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Varmepumpe (stue og i gang), ellers elektrisk.

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.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter utgjør kr. 16.291,- pr. år. Dette omfatter: Vann og avløp. Boligen har vannmåler og forbruket varierer etter forbruk.

Renovasjon utgjør kr. 5.095,-.

I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 4485,-.

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 856 i Lillesand kommune. Gårdsnummer 33, bruksnummer 860 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:

HUS:

4215/33/856:

15.01.1979 - Dokumentnr: 207 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1976 - Dokumentnr: 1570 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4215 Gnr:33 Bnr:762

01.01.2020 - Dokumentnr: 1717954 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0926 Gnr:33 Bnr:856

06.04.1976 - Dokumentnr: 1574 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4215 Gnr:33 Bnr:762

01.01.2020 - Dokumentnr: 1377391 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0926 Gnr:33 Bnr:860

GARASJE:

4215/33/860:

15.01.1979 - Dokumentnr: 207 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1976 - Dokumentnr: 1570 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4215 Gnr:33 Bnr:762

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 20.12.1977.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i regulert område avsatt til bolig under reguleringsplan Seljelja, ikrafttredelse 25.04.1973.

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

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.

Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til

alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

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

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollererappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

89 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

90 840,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

105 040,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

3 680 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 695 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 105 040

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring (må tilpasses) Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår/

Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring /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 må flettes inn via Fraser: Meglers vederlag NY.

Oppdragsansvarlig

Isabel Bermudez

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lillesand/Grimstad

ib@exbo.no
Tlf: 926 38 257

Exbo avd. Lillesand, Strandgata 4A

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato
10.09.2026











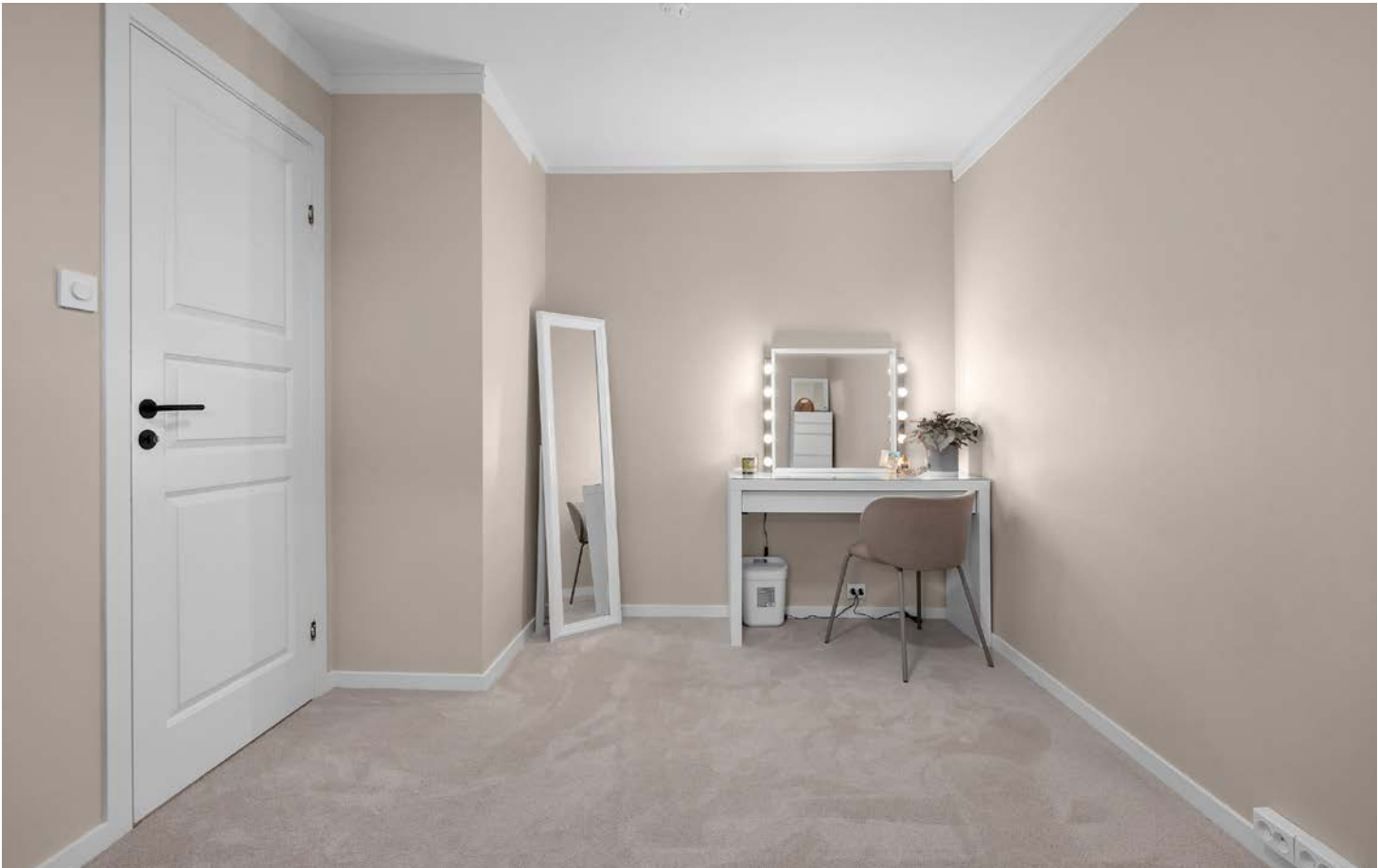
























Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





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.	
1006260104	
Selger 1 navn	
Iman Madaniun	
Gateadresse	
Seljelia 1B	
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	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1006260104

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Meg selv og en kompis som er rørlegger

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 skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El tilsynet var hos meg i 2026. Alt var i orden

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I garasjen

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 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: 1006260104

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
Iman Madaniun	18b8a206b84dbafc9f4a2 d76582693992cb3e36c	31.08.2026 09:47:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006260104

- 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

 Rekkehus

 Seljelia 1 B, 4790 LILLESAND

 LILLESAND kommune

gnr. 33, bnr. 856

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 07.09.2026

Rapportdato: 08.09.2026

Oppdragsnr.: 16579-6245

Eiendomsverdi ref nr: ZP4194

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 NITO

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

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



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Rekkehus med 1 etasje og underetasje oppført i 1976. Det er utført oppussing og oppgraderinger av boligen. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av takstoler med bordtak som undertak. Tegltakstein fra byggeår som takteking. Plast takrenner og pipebeslag. Nyere luftelyrebeslag. Bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende kledning. Litt stående kledning ved inngang. Nyere vinduer i tre med 2-lags glass og et vindu fra 2017. Et vindu i tre med 2-lags glass i underetasjen og 2 faste vinduer i tre i 1 etasje fra byggeår. Glass i faste vinduer i 1 etasje er skiftet ut. Inngangsdør og balkongdører. Dørene er skiftet ut. Balkongdører er fra 2012 og 2016. Veranda i treutførelse. Støpt terrasse og terrasse i treutførelse på baksiden. Terrasse i treutførelse på terreng ved inngang.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag i 1 etasje. Gulv med laminat, teppe, belegg og fliser. Malte vegger, malt strie og panelplater. Malte himlinger og himling med takplater. Ingen fyringskilder er tilknyttet elementpipe. Pipe har feierluke på loft og i underetasjen. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje fra 2004-2005 har gulv/vegg med fliser og takplater i himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjnise med dusjdør. Bad i underetasjen er pusset opp og har gulv med belegg, baderomsplater på vegger og malt himling. Toalett, baderomsinnredning og badekar. Vaskerom i underetasjen fra byggeår har gulv med belegg. Malte vegger og malt himling. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber fra byggeår. Noe nyere vannledninger av kobber. Avløpsrør av plast fra byggeår. Noe nyere avløpsrør av plast. Varmepumpe fra 2015.07 og varmpumpe fra 2009. 200 liters varmtvannstank fra 2012. Sikringsskap med automatsikringer. El-kontroll utført 23.04.2026.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i litt skrånede terreng oppført på støpt plate og grunnmur trolig av Leca blokker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Dagens rominndeling/bruk av enkelte rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. I 1 etasje er inntegnet wc utvidet og omgjort til bad. I underetasjen er en bod innredet. Rom benevelse er satt ut fra dagens bruk.

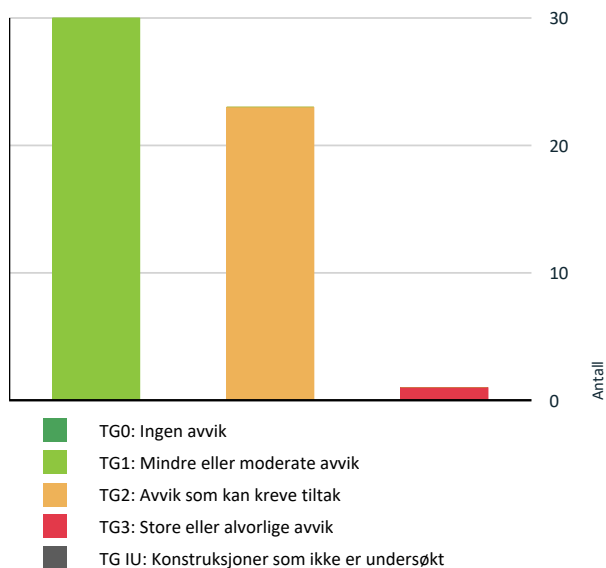
Garasje i rekke

- Det foreligger ikke tegninger

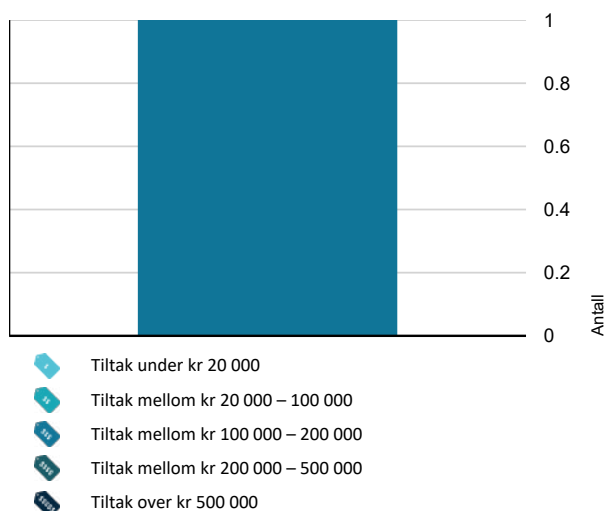
Ikke mottatt tegninger fra kommunens arkiver.

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1 [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Benkeplate [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverk på veranda er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1976

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Boligen holder en ok standard.

Vedlikehold
Boligen er ok vedlikeholdt.



! TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Plast takrenner og pipebeslag besiktiget fra taket. Fall forhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på takrenner og pipebeslag er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Takrenner og pipebeslag med begrenset rest brukstid.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tegltakstein fra byggeår som takteking besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takstein, papp, sløyfer og lekter.

Konsekvens/tiltak

- Takteking med begrenset rest brukstid.



! TG 1 Luftelyrebeslag

Beskrivelse

Nyere luftelyrebeslag.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med bordtak som undertak.

Vurdering av avvik:

- På undertak/takkonstruksjon er det noen opptørkede fukt merker etter tidligere lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Loft bør holdes et øye med.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

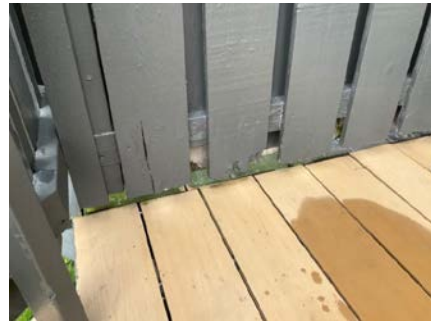
Bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende kledning. Litt stående kledning ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Kledning og utvendig treverk fra byggeår har på utsatte steder vær slitasje og noe råte. Blant annet er det noe råte i kledning på levegg på veranda.

Konsekvens/tiltak

- Behov for noen utskiftinger.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Nyere vinduer i tre med 2-lags glass og et vindu fra 2017. En del av pakning i karm på et vindu er skadet/defekt.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Et vindu i tre med 2-lags glass i underetasjen og 2 faste vinduer i tre i 1 etasje fra byggeår. Glass i faste vinduer i 1 etasje er skiftet ut.

Vurdering av avvik:

- Vinduer fra byggeår med normal slitasje. Glass fra byggeår er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør og balkongdører. Dørene er skiftet ut. Balkongdører er fra 2012 og 2016.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverk på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk har høyde på 85,5cm. Den tids krav 90cm, nåtids krav 100cm. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille den tid krav, men bør endres til dagens krav til sikkerhet.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Støpt terrasse og terrasse i treutførelse på baksiden og terrasse i treutførelse på terreng ved inngang. Fundamentering for terrasse ved inngang er ikke synlig/ikke kontrollert

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat, teppe, belegg og fliser.

TG 2 Overflater - gulv

Vurdering av avvik:

- Noen gulv fliser i vindfang har bom (hulrom under). Enkelte steder er det litt merke på laminat gulv.

Konsekvens/tiltak

- Fliser med bom kan løsne/sprekke.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger, malt strie og panelplater. Malte himlinger og himling med takplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag i 1 etasje. Målt høydeforskjell på gulv i 1 etasje opptil 9mm gjennom hele rom.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Beskrivelse

Støpt gulv i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på gulv i underetasjen opptil 20mm gjennom hele rom.

Konsekvens/tiltak

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



Radon

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

Ingen fyringskilder er tilknyttet elementpipe. Pipe har feierluke på loft og i underetasjen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bakre del av underetasjen ligger litt under eller nesten jevnt med terreng på utsiden.

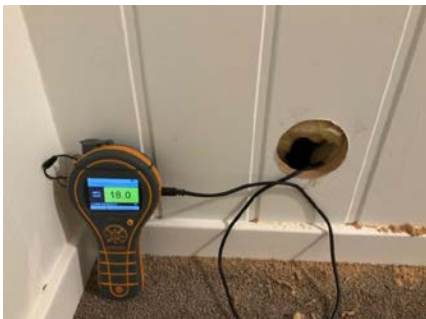
Vurdering av avvik:

- I nedre del av utvendig grunnmur mot rom i bakre del av boligen er det noe løs maling/kalkutslag som indikerer fukt vandring gjennom grunnmur eller fukt opptrekk i bunnen av grunnmur. Ved hulltaking i påføret vegg mot grunnmur ble det målt 18 vekt% fukt (litt fukt), men kan være litt mer fukt i bunnen av bunnsvill i påføret vegg mot grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Dette punktet har sammenheng med punktet "Drenering". Fukt kan føre til fuktskader/dårlig innneklima. Generelt er rom under terreng en risiko konstruksjon som ofte er utsatt for fukt og kondens.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørs skap.

Vurdering av avvik:

- Et glass har sprekke,

Konsekvens/tiltak

- Glass må skiftes ut.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2004-2005.

1 ETASJE > BAD



Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- 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.

1 ETASJE > BAD



Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og takplater i himling.

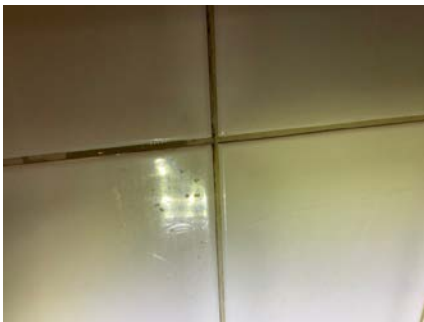
Vurdering av avvik:

- Det er litt riss/sprekke dannelse i flis fuger i dusj og enkelte vegg fliser har litt riss/krakelering.

Konsekvens/tiltak

- Riss eller sprekker i flis fuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader/svekket konstruksjon over tid.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Gulv har lite fall. Det er 4mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk, deler av gulv i dusj er uten fall til sluk og kun fuget langs 22mm list ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det vil bli vannansamling i områder på gulvet. Oppkant med membran ved dør bør etableres.

1 ETASJE > BAD

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv/vegg er 21-22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktninntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



1 ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjnisse med dusjdør. Baderomsinnredning og blandebatteri i dusj er skiftet ut.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

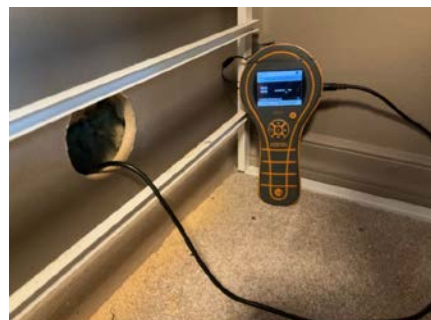
Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er pusset opp.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad med synlig utførelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og malt himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med belegg. Det er 30mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg er klemt under klemring i sluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på sluk er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Sluk med begrenset rest brukstid.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning og badekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerom med synlig utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og malt himling. Det forutsettes at malingen på vegger har tilstrekkelig vanntetthet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er 40mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg fra byggeår er klemt under klemring i sluk fra byggeår. Det er lagt en utett folie på belegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv som er etablert før år 2000. Belegg/tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at belegg/tettesjikt 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg på vaskerom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Benkeplate

Vurdering av avvik:

- Benkeplate er est ut i skjøt og har noen merker/mindre skade.

Konsekvens/tiltak

- Behov for tiltak må vurderes.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Noe nyere vannledninger av kobber.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Noe nyere avløpsrør av plast.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Flere rom/vinduer er uten lufteventil.

Konsekvens/tiltak

- Lufteventil i vegg i noen rom bør monteres.

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

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2015.07.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på varmepumpe er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Varmepumpe fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmepumper.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank fra 2012.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. El-kontroll utført 23.04.2026.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent om det er benyttet noen form for drenering/fuktsikring langs utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på støpt plate og grunnmur trolig av Leca blokker.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i litt skrånede terreng.

Vurdering av avvik:

- Terreng langs grunnmur på baksiden er flatt med begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Noen terreng justering kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

- Rekkverk har høyde på 85,5cm. Den tids krav 90cm, nåtids krav 100cm. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille den tid krav, men bør endres til dagens krav til sikkerhet.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Utvendige vannledninger og avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.
- Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverk på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke

**Anvendelse**

Garasje til eiers egen anvendelse.

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ukjent.

Standard

Garasje har enkel standard.

Vedlikehold

Garasje er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er oppført på støpt gulv, vegger av bindingsverk i tre med stående kledning. Papp shingel som takteking.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

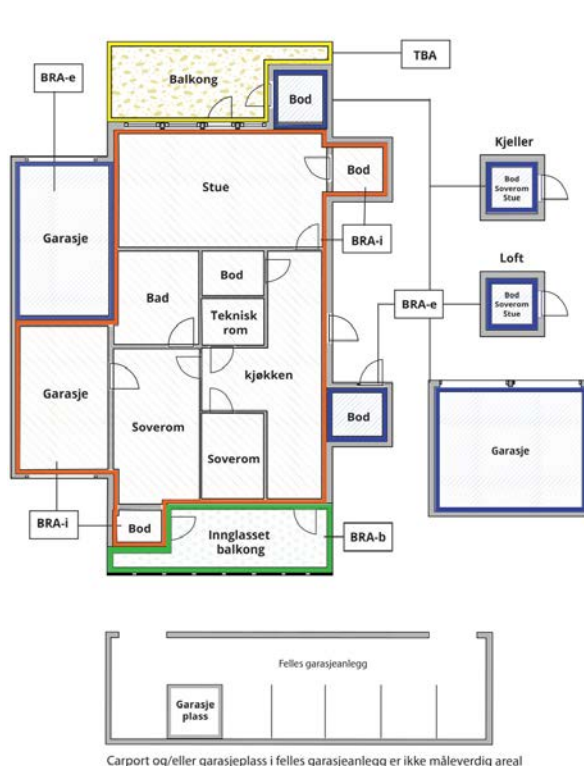
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	70			70	80
Underetasje	66			66	39
SUM	136				119
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue/spisestue, kjøkken, bad, soverom		
Underetasje	Vindfang, gang, bad, vaskerom, 2 soverom, innredet bod, 2 boder		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens rominndeling/bruk av enkelte rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. I 1 etasje er inntegnet wc utvidet og omgjort til bad. I underetasjen er en bod innredet. Rom benevelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppussing/oppgraderinger.

Garasje i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke mottatt tegninger fra kommunens arkiver.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Iman Madaniun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	33	856		0	201.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Seljelia 1 B

Hjemmelshaver

Madaniun Iman

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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

Litt skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.08.2026	Noe avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.12.1977	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	08.09.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og 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 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.

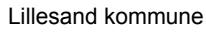
Areal

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 brukshenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



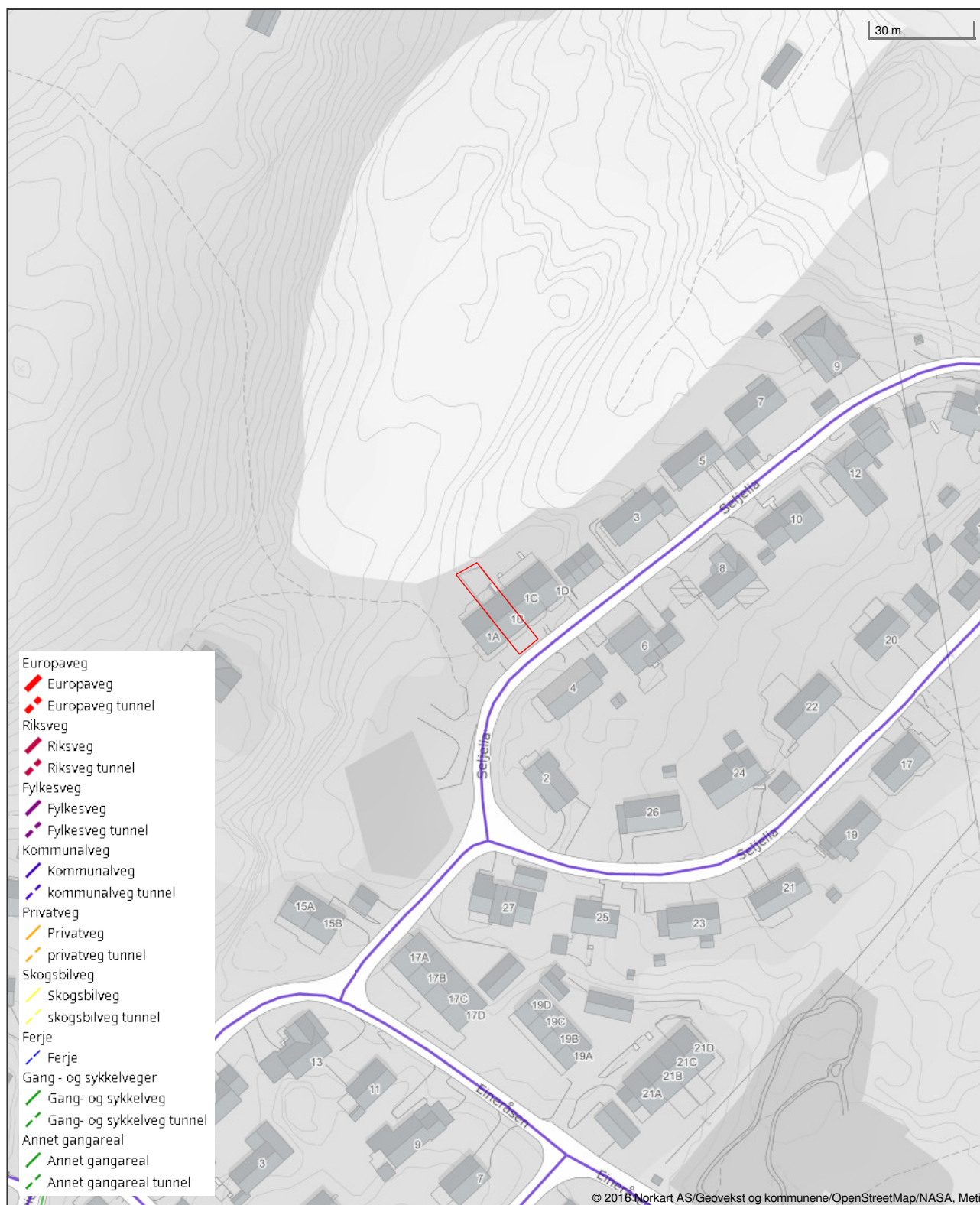
Eiendom: 33/856
Adresse: Seljelia 1B
Dato: 31.08.2026
Målestokk: 1:1000



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.



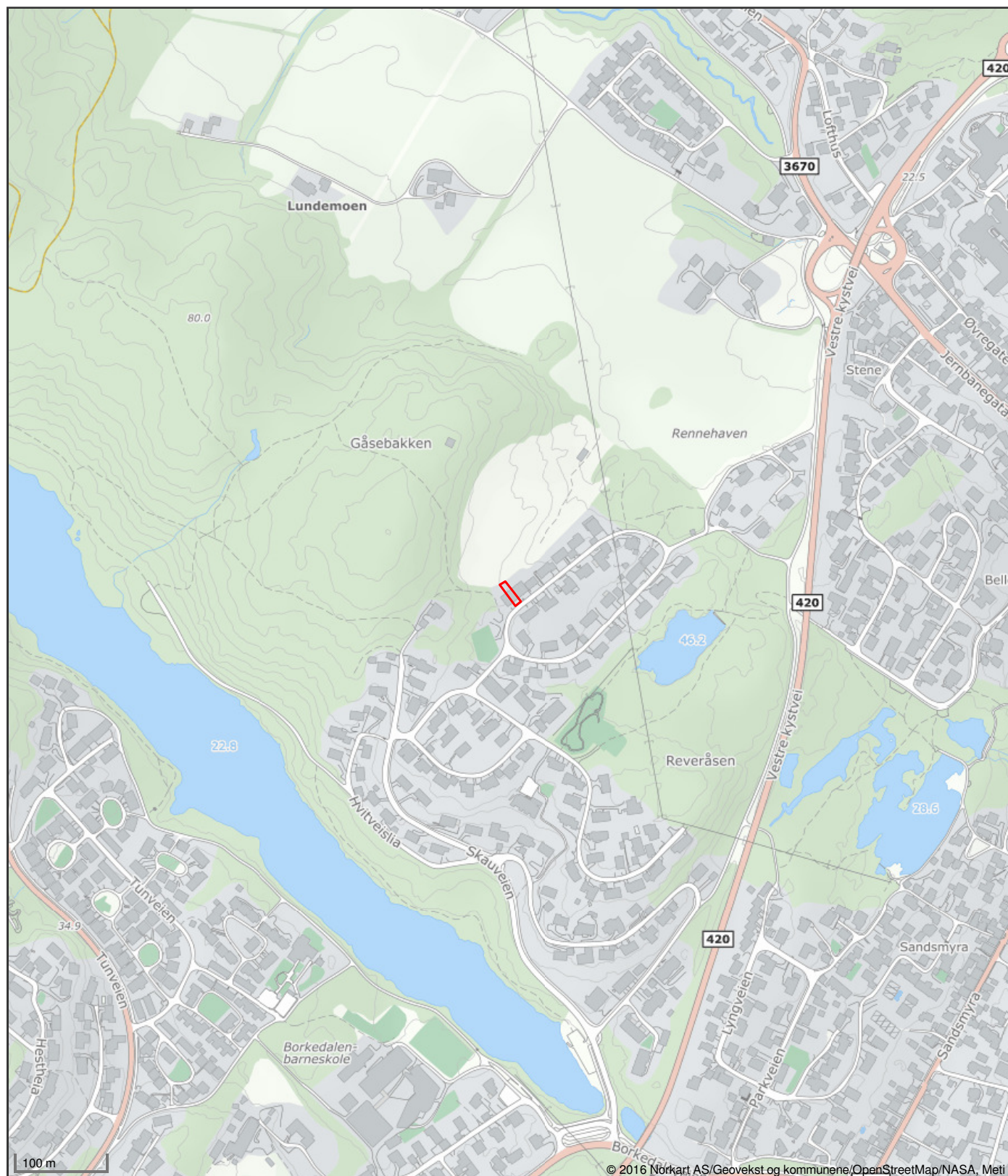
Vegstatuskart for eiendom 4215 - 33/856//



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.



Oversiktskart for eiendom 4215 - 33/856//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Friområder
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for del av Vesterskauen
i Lillesand kommune.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Mindre forskyvninger kan tillates når det etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for omkringliggende tomter eller området som helhet. Møneretningen skal regnes i husets lengderetning.

§ 2.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Takvinklene skal være fra 22 ° til 25 °. Høyde til raft skal ikke overstige 3,5 m. for 1 - 1½ etasjes hus, og ikke overstige 6,5 m. for hus i 2 etasjer. Høyden regnes fra ferdig planert terreng, på det høyeste punkt hvor dette skjærer grunnmuren. Innenfor en husgruppe kan takvinkelen endres med bygningsrådets samtykke, såfremt den blir ens for samtlige hus i gruppen. En gruppe består av minimum 3 hus.

§ 3.

Garasjer og boder skal søkes bygget sammen med bolighuset. Dette skal være vist på situasjonsplanen som følger byggeomeldingen selv om garasje/bod ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Det skal sørges for biloppstillingsplass på egen grunn.

§ 4.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 5.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerder i samme gateflukt skal være ens. Flettverks-gjerder skal i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

§ 6.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 7.

Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Lillesand kommune.

Stadfestet den 25. april 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Nabolagsprofil

Seljelia 1B - Nabolaget Borkedalen/Vesterskauen - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Lillesand Viadukten	6 min
Totalt 8 ulike linjer	0.5 km
Sekkebekk/Øfa	16 min
Totalt 7 ulike linjer	1.4 km
Gaupemyr fv. 420	9 min
Totalt 6 ulike linjer	4.2 km
Kristiansand Kjevik	27 min
Kristiansand stasjon	28 min
Linje F5	29.2 km

Skoler

Brentemoen skole (1-7 kl.)	12 min
143 elever, 14 klasser	1.1 km
Borkedalen skole (1-7 kl.)	13 min
352 elever, 29 klasser	1.1 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min
415 elever, 30 klasser	1.6 km
Møglestu videregående skole	20 min
405 elever, 21 klasser	1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Lillesand - Strandgata	9 min
Lillesand	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

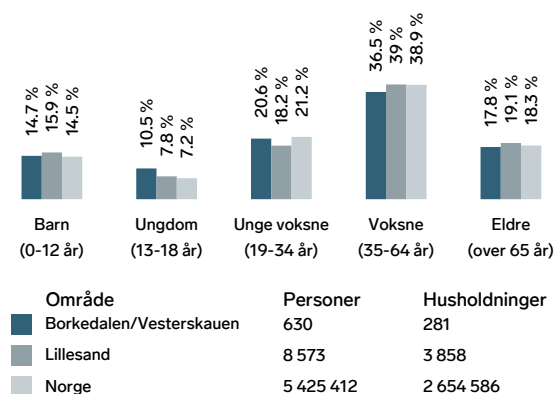
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Villa Snøringsmoen montessoribhg. (1-5 ...)	9 min
55 barn	0.8 km
Borketun barnehage (1-5 år)	13 min
59 barn	1.2 km
Bergstø barnehage (1-5 år)	17 min
30 barn	1.4 km

Dagligvare

Kiwi Ole Olsen	10 min
Søndagsåpent	0.9 km
Matkroken Lillesand	10 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

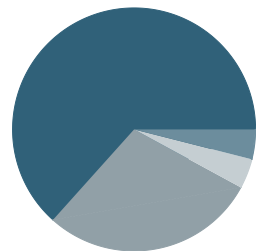
Lillesand turnhall 10 min 0.9 km

Brentemoen skole aktivitetsanlegg tri... 13 min 1.1 km

Fresh Fitness Lillesand 8 min

Fitnesspoint Lillesand 9 min

Boligmasse



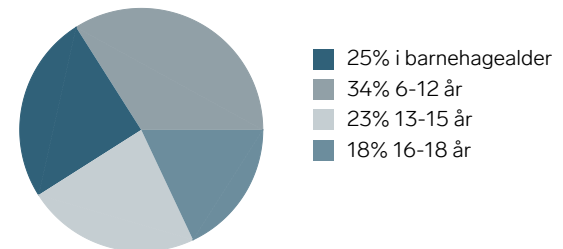
64% enebolig
29% rekkehus
4% blokk
4% annet

Varer/Tjenester

Lillesand Senter 9 min

Vitusapotek Lillesand 10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

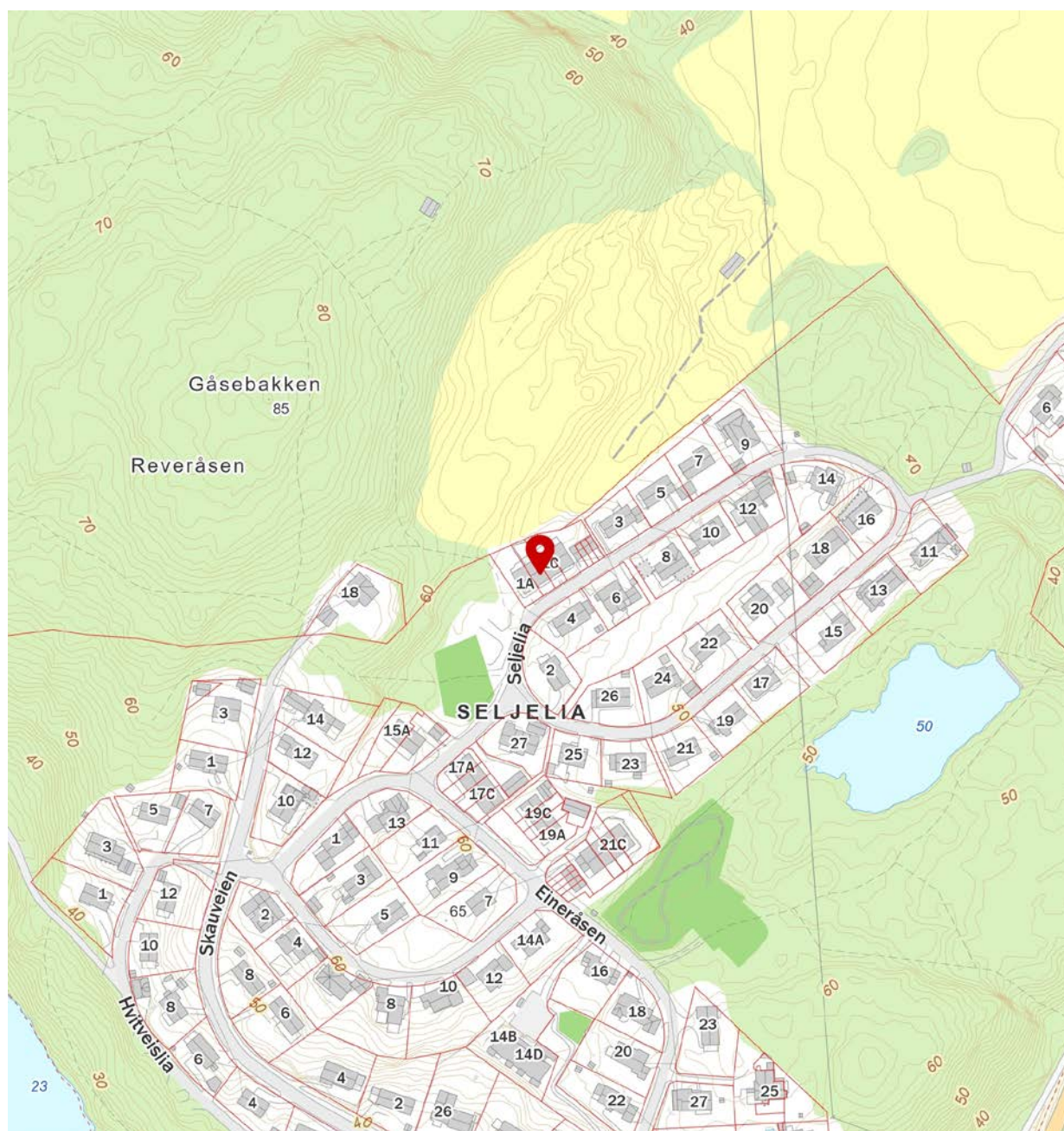
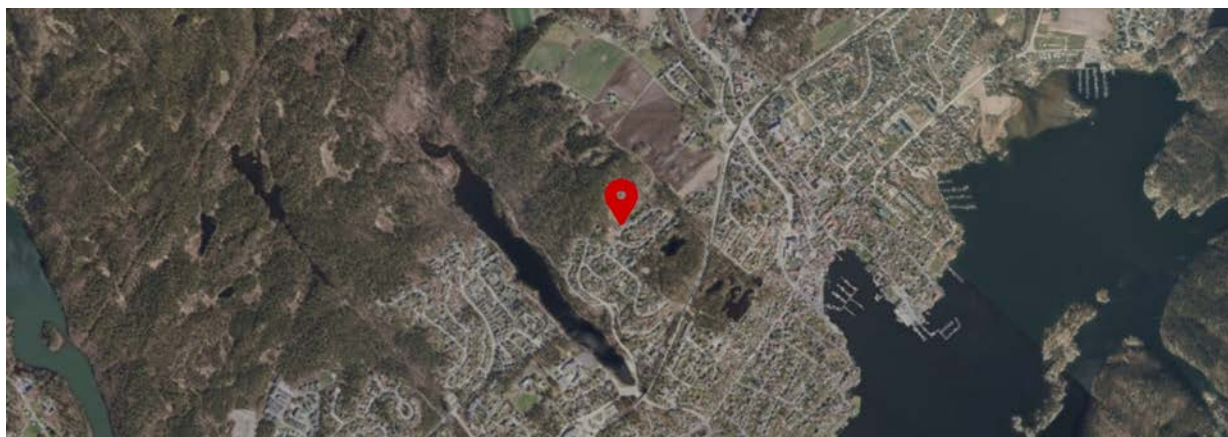


0% 43%

Borkedalen/Vesterskauen
Lillesand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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!

Isabel Bermudez

T: 926 38 257

ib@exbo.no

Følg oss på 

