

LILLESAND

KLINGSUND 14, 4790 LILLESAND

Innholdsrik sørlandshytte med kjørevei | Kort vei til båt plass, sjø og brygge | Idylliske omgivelser



Prisantydning: 5 490 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Klingsund 14.

Dette er en innholdsrik sørlandshytte med kjørevei hele veien til hytta, flere biloppstillingsplasser. Her har du kort vei til båt plass, sjø og bryggefasiliteter. Den usjenerte tomten er svært pent opparbeidet med div beplantning. Solrikt og flott utsikt til sjøen.

Svært innholdsrik med bl.a 3 soverom, 4 innredede rom, 2 stuer, kjøkken, toalettrom og 2 dusjrom. I tillegg har man 2 utvendige bu'er som har innredede senger. Her har man plass til hele storfamilien!

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Klingsund, i et naturskjønt og rolig område like utenfor Lillesand sentrum. Her får du en fin kombinasjon av nærhet til sjøen, flotte tur- og rekreasjonsmuligheter og kort vei til byens servicetilbud.

Adresse	Klingsund 14
Prisantydning	5 490 000,- + omk.
Omkostning	153 040,-
Totalpris	5 643 040,-
BRA-i/BRA Total	92/126 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1976
Tomt	2220 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmegler
Telefon: 954 49 265
Mail: ehe@exbo.no



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 40 Egenerklæring
- 45 Tilstandsrapport
- 67 Nabolagsprofil
- 75 Boligkjøperforsikring
- 77 Budskjema



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 92 kvm
 BRA - e: 34 kvm
 BRA totalt: 126 kvm
 TBA: 22 kvm

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje
 Kjeller
 BRA-i: 12 kvm.
 1. etasje
 BRA-i: 80 kvm.
 BRA-e: 1 kvm.
 Loftsetasje
 BRA-e: 23 kvm.

TBA fordelt på etasje
 1. etasje
 22 kvm

Bu 1

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 7 kvm.

Bu 2

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 3 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i grovkjeller er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/fjell som kommer inn i rommene. Areal i grovkjeller er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2220 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har noe usikre grenser, avvik kan forekomme.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Klingsund, i et naturskjønt og rolig område like utenfor Lillesand sentrum. Her får du en fin kombinasjon av nærhet til sjøen, flotte tur- og rekreasjonsmuligheter og kort vei til byens servicetilbud.

For den som er glad i sjøliv og friluftsliv, er beliggenheten spesielt interessant. Det er kort vei til sjøen og kystområdene rundt Lillesand, med gode muligheter for bading, båtliv, fiske og turer langs kysten. Tingsaker badeplass ligger kun en kort kjøretur unna, mens nærområdet ellers byr på fine turmuligheter i variert sørlandsnatur. Springvannsheia og Skifjell er blant områdene som gir gode muligheter for tur og rekreasjon.

Det er samtidig kort vei til Lillesand sentrum og Tingsaker, hvor man finner et godt utvalg av dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Ved Tingsaker ligger blant annet Lillesand Senter med flere butikker, dagligvareforretninger og apotek. Det er også kort vei til treningssentre og andre praktiske servicetilbud.

Lillesand sentrum byr på et hyggelig og levende bymiljø med butikker, kaféer, restauranter og øvrige servicetilbud. Byen er kjent for sitt sjarmerende sørlandsmiljø med hvitmalte trehus, smale gater og nærhet til sjøen. Langs havneområdet finnes et godt utvalg av spisesteder og et yrende båtliv i sommerhalvåret. Lillesand gjestehavn ligger sentralt i byen og har moderne servicefasiliteter.

For pendlere er beliggenheten også praktisk, med god forbindelse til E18 og kort avstand til både Grimstad og Kristiansand. Offentlig bussholdeplass og knutepunkt ligger også i nærområdet.

Alt i alt byr Klingsund på en attraktiv kombinasjon av sjø, natur og rekreasjon, samtidig som man har kort vei til butikker, sentrum og et bredt utvalg av service- og fritidstilbud.

Adkomst

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

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Randi Kristianna Eilertsen

Innhold

Hytte:

- 1 etg: stue, stue/kjøkken, 3 soverom, toalettrom, dusjrom, gang og trappegang.
- Loft etg: 4 innredede rom, kott og trappegang.
- Grovkjeller: dusjrom og boder.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av 1 etg som stemmer med dagens bruk, bortsett fra at toalettrommet er noe redusert til fordel for større gang. Det foreligger ikke plantegning av loftsetasje og grovkjeller fra kommunens arkiver. Rom benevnelse er derfor satt ut fra dagens bruk. Innredet rom er ikke godkjent for varig opphold.

Bu 1:

- 1 etg: 2 boder.

Det foreligger ikke tegninger.

Bu 2:

- 1 etg: do og bod.

Det foreligger ikke tegninger.

Standard

UTVENDIG

Takkonstruksjon av takstoler med bordtak som undertak. Betongtakstein fra 2005 og 2023 som taktekking, ståltakrenner og pipebeslag. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 2005. Vinduer i tre med koblet glass fra byggeår og et par vinduer i kjeller fra 80-90 tallet. Balkongdør fra 2007 i gang i tilbygg. Inngangsdør, balkongdør i soverom i tilbygg og balkongdør i stue med koblet glass. Inngangsdør i kjeller. Delvis innebygd terrasse med fliser. Terrasse i treutførelse.

INNENDIG

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag og noe støpt gulv i 1 etasje. Gulv med laminat og belegg. Malte vegger,

panelplater og panel. Malte himlinger og panel. Eldre peis er tilknyttet eldre teglsteinspipe. Pipe har feierluke på utsiden. Innvendig trapp i treutførelse og støpt trapp. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

Dusjrom i 1 etasje av eldre dato har gulv med belegg. Vegger med tapet, belegg på vegger i dusj og malt himling. Vask og dusjkar med stang tiltenkt forheng. Dusjrom i kjeller av nyere dato har gulv/vegg med fliser og malt himling. Dusjnisje og vask.

KJØKKEN

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

SPESIALROM

Toalettrom i 1 etasje har gulv med belegg, malte vegger og malt himling. Toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledning av kobber og plast. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. 200 liters varmtvannstank fra 05-11. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Hytta ligger i skrånede terreng oppført på Leca grunnmur og støpt grunnmur.

LOVLIGHET

Hytte:

- 1 etg: stue, stue/kjøkken, 3 soverom, toalettrom, dusjrom, gang og trappegang.
- Loft etg: 4 innredede rom, kott og trappegang.
- Grovkjeller: dusjrom og boder.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av 1 etg som stemmer med dagens bruk, bortsett fra at toalettrommet er noe redusert til fordel for større gang. Det foreligger ikke plantegning av loftsetasje og grovkjeller fra kommunens arkiver. Rom benevnelse er derfor satt ut fra dagens bruk. Innredet rom er ikke godkjent for varig opphold.

Bu 1:

- 1 etg: 2 boder.

Det foreligger ikke tegninger.

Bu 2:

- 1 etg: do og bod.

Det foreligger ikke tegninger.

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

Flere biloppstillingsplasser på tomten.

Diverse

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

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag.

Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

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

ENERGI

Oppvarming

Vedfyrte ovn, for øvrig elektrisk oppvarming. Varmekabler på gulv i dusjrom i kjeller ihht selger.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved

framvisning medfølger i handelen.

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

Info strømforbruk

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Det er ikke krav til energimerking på fritidsboliger som brukes under 4 mnd i året.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

Kommunale avgifter

Kr 20 531

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter på kr. 20 531 er årsprognose for 2026 og inkluderer eiendomsskatt, feie/tilsynsgebyr, vann og avløp. Kommunale avgifter kan variere etter forbruk av vann og avløp.

Renovasjon kommer i tillegg. Fast årsgebyr for hytter og fritidsboliger i Lillesand kommune for 2026 er kr. 2 815. Se www.libir.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Eiendomsskatt

Kr 7 557

Eiendomsskatt år

2026

Formuesverdi primær

Kr 176 304

Formuesverdi primær år

2024

Info formuesverdi

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

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

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

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 56 i Lillesand kommune. Gårdsnummer 38, bruksnummer 58 i Lillesand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4215/38/56:

25.10.2017 - Dokumentnr: 1178782 - Bruksrett

Rettighetshaver: Eilertsen Svend Martin

Født: 03/09-1937

Rettighetshaver: Eilertsen Theodora Jakobine

Født: 29/06-1934

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2017 - Dokumentnr: 1178782 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Eilertsen Svend Martin

Født: 03/09-1937

Rettighetshaver: Eilertsen Theodora Jakobine

Født: 29/06-1934

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2017 - Dokumentnr: 1178782 - Registerenheten

kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Eilertsen Svend Martin

Født: 03/09-1937

Rettighetshaver: Eilertsen Theodora Jakobine

Født: 29/06-1934

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1977 - Dokumentnr: 1052 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4215 Gnr:38 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1084419 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0926 Gnr:38 Bnr:58

13.04.1977 - Dokumentnr: 1663 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:38 Bnr:3

Bestemmelse om garasje/parkering

24.05.1962 - Dokumentnr: 1057 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Gnr. 38 Bnr. 26.

Forkjøpsrett til nærmere angitt strandtomt.

Overført fra: Knr:4215 Gnr:38 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. På eldre boliger/fritidsboliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp

Privat vei.

- Generelt kan det komme kostnader for drift og vedlikehold av privat vei. Selger forteller at hun ikke har betalt noe for brøyting om vinteren.

Offentlig vann og kloakk.

- Påkoblet kommunalt vann og kloakk som stenger november og åpner mars/april. Det eldre dusjrommet i 1. etasje er ikke koblet kommunalt vann. Dette rommet brukes ikke lenger av eier da de har dusjrom i kjeller, men dersom det skal brukes må du fylle vann på egen kanne. Dette vannet vil da renne ut fra eget rør bak hytta. Det er heller ikke innlagt vann på servantet i kjeller.

Selger informerer om at vannet stenges av grunneier om vinteren. Hyttene som har denne ordningen, betaler litt til ham pr. år for åpning og stenging, en symbolsk sum.

Regulerings og arealplaner

Hytta ligger under følgende planer:

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2021000918

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.09.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/>

Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf

Delarealer Delareal 835 m

Arealbruk

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende Områdenavn: LNF

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2017002545

Navn Kommunedelplan for sykkel, Lillesand kommune

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 16.10.2024

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1546/>

KDPsykkelbestemmelser_vedtatt%20161024.pdf

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter):
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen.

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNF (Landbruk, Natur og Friluft). Det gjøres oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner vedrørende bygging, endring og rivning i LNF-områder.

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

Kommentar konsesjon

Overdragelsen gjelder en bebygd eiendom som er større enn 2 dekar (2000 kvm). Kjøper plikter å undertegne egenerklæringsskjema 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 nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

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

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «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

5 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

137 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

138 340,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

153 040,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

5 628 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 643 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 153 040

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Provisjon:

kr. 74 115,- 1,35 % i provisjonsats (minimum kr. 72 900).

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-

Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/

tilrettelegging kr. 17 900,- Registersøk og elektronisk

signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (kommunale opplysninger)

- Evt. Forretningsføreragebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 125 131,-

Oppdragsansvarlig

Espen Haugen Ellseth

Eiendomsmegler

ehe@exbo.no

Tlf: 954 49 265

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

23.09.2026









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











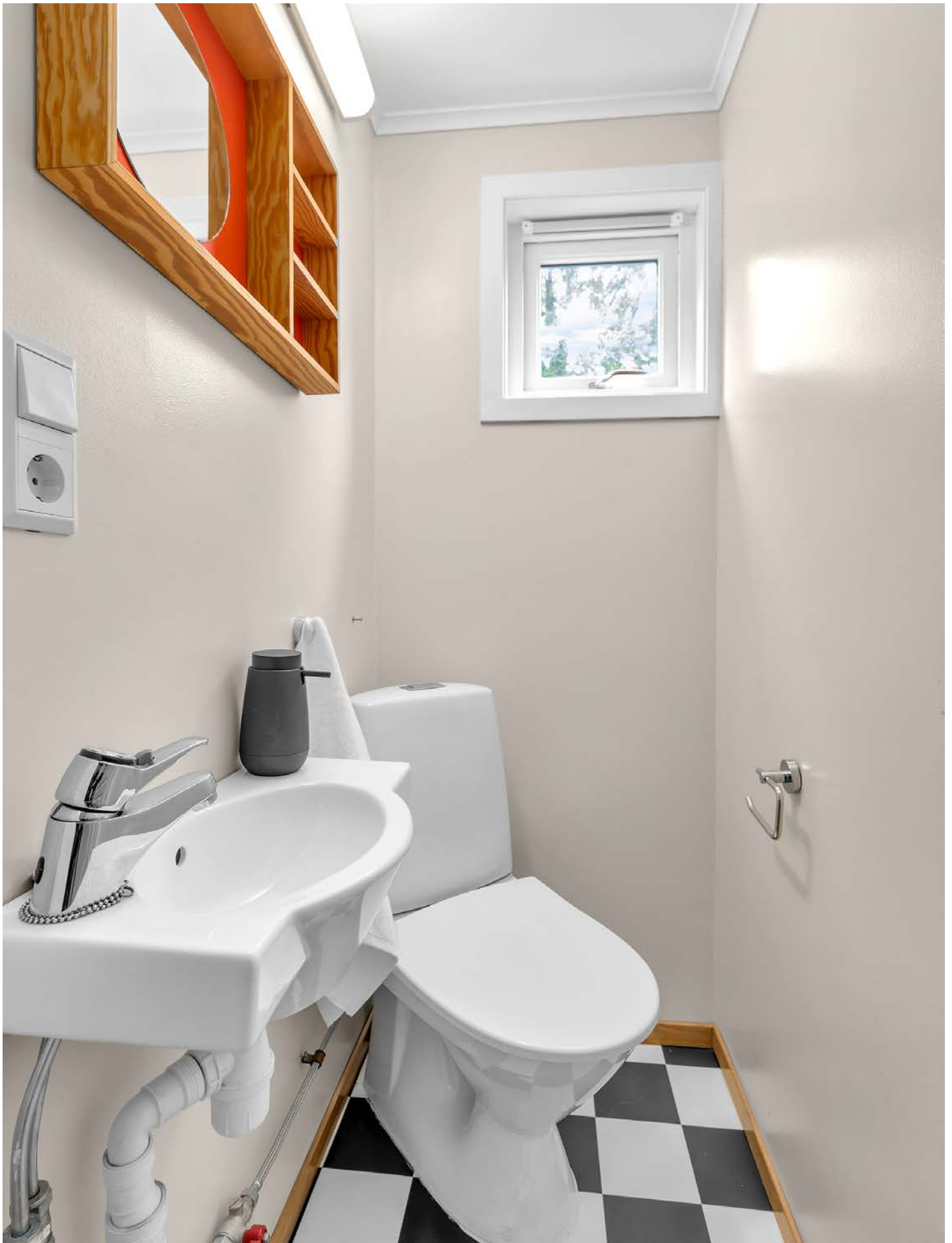


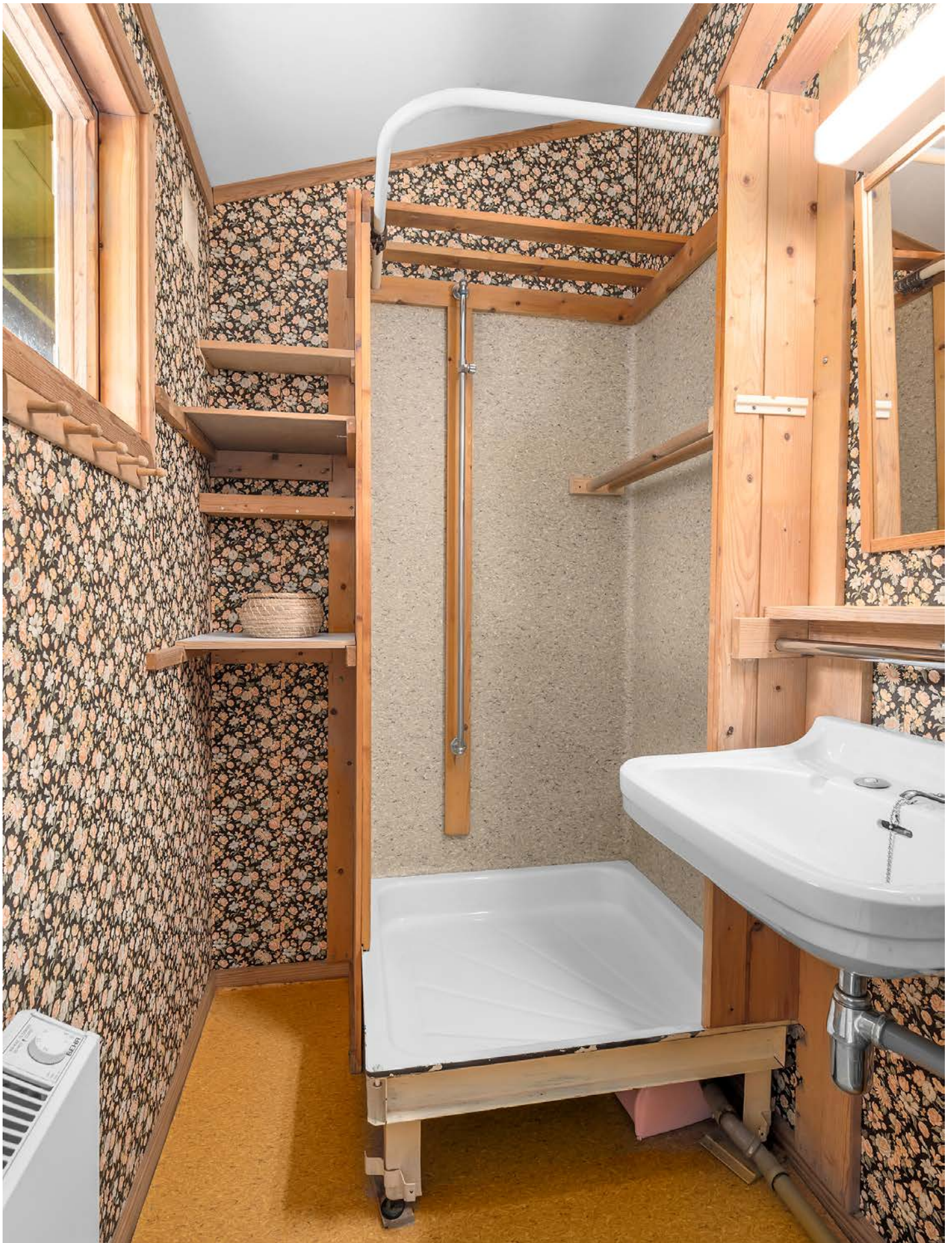


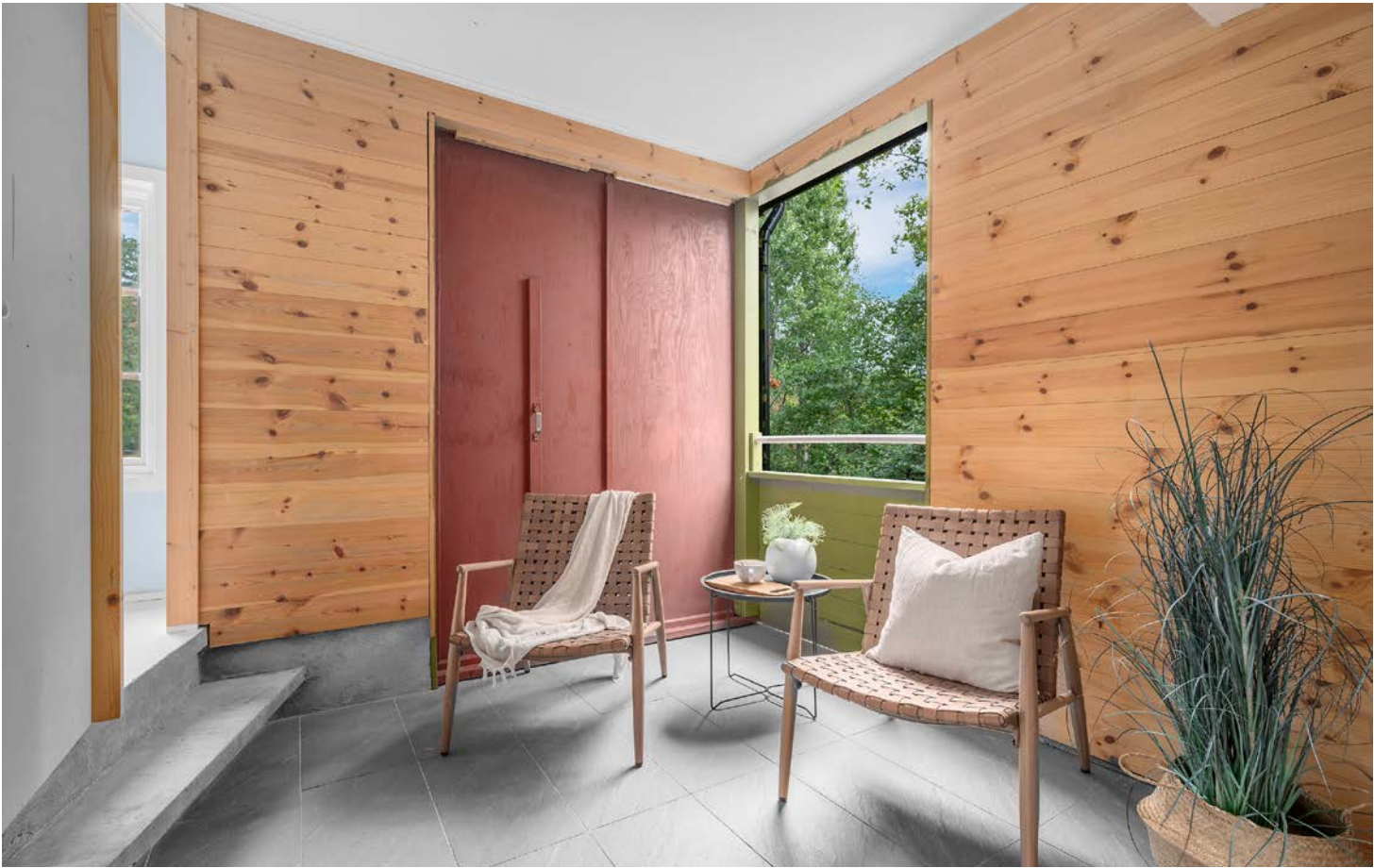


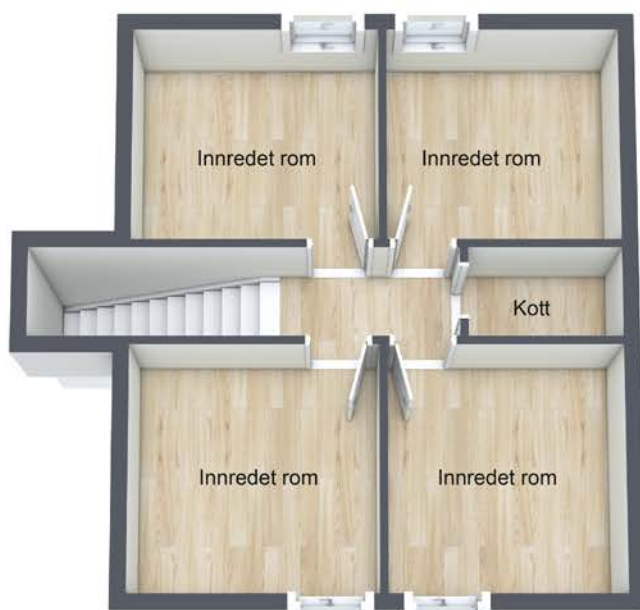






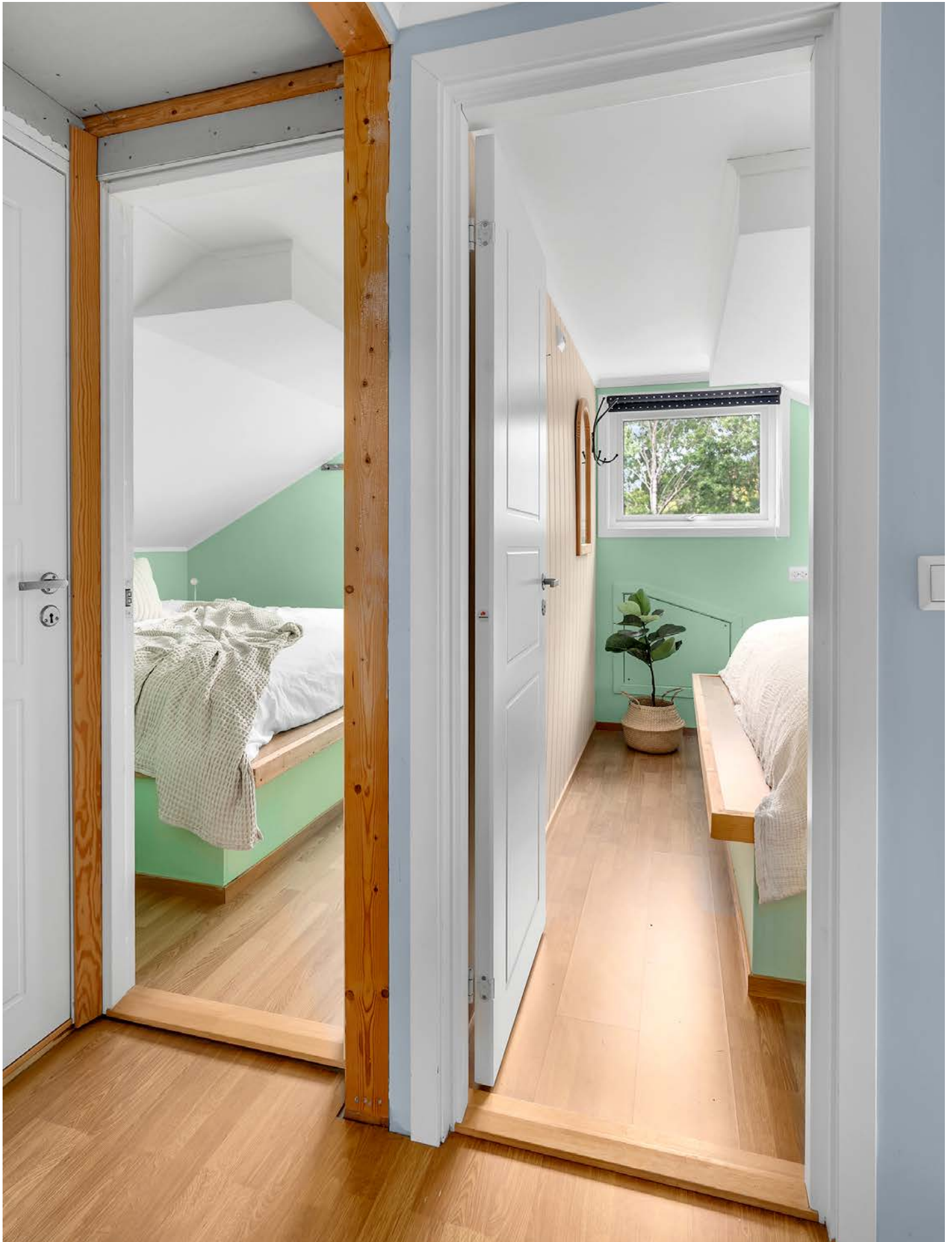






Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

























Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260216	

Selger 1 navn
Randi Kristianna Eilertsen

Gateadresse	
Klingsund 14	
Poststed	Postnr
LILLESAND	4790

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1001260216

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

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Beskrivelse

Utetthet i ytre del av tak til gammel hytte. Nytt tak i 2023.

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har vært mus inne i gammel hyttedel og i bod. Ingen spor etter mus innendørs siden 2020.

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak på gammel hyttedel i 2023.

Arbeid utført av

Sjøfrakt sør

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Bygget ut med tilbygg i 2005

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søknad om tilbygg godkjent i 2004

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

Beskrivelse

Vannskade på gulv i gammel del av hytten i 2017. Skaderapport skrevet av Tryg kan fremvises. Skade utbedret ved å skifte gulv, skifte bløt isolasjon, tørk/avfukting og de- og remontering av bestående kjøkkenbenker.

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: 1001260216

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, 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
Randi Kristianna Eilertsen	f6ef06c6df256a302f09e7 e332e4fda339de6906	30.08.2026 16:17:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260216

- 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

 Hytte

 Klingsund 14, 4790 LILLESAND

 LILLESAND kommune

 gnr. 38, bnr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 11.09.2026

Rapportdato: 16.09.2026

Oppdragsnr.: 16579-6254

Eiendomsverdi ref nr: UX1906

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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte med loftsetasje, 1 etasje og grovkjeller oppført i 1976 og tilbygd i 2005. Det er utført oppgraderinger av hytta. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Hytte - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av takstoler med bordtak som undertak. Betongtakstein fra 2005 og 2023 som takteking, ståltakrenner og pipebeslag. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 2005. Vinduer i tre med koblet glass fra byggeår og et par vinduer i kjeller fra 80-90 tallet. Balkongdør fra 2007 i gang i tilbygg. Inngangsdør, balkongdør i soverom i tilbygg og balkongdør i stue med koblet glass. Inngangsdør i kjeller. Delvis innebygd terrasse med fliser. Terrasse i treutførelse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag og noe støpt gulv i 1 etasje. Gulv med laminat og belegg. Malte vegger, panelplater og panel. Malte himlinger og panel. Eldre peis er tilknyttet eldre teglsteinspipe. Pipe har feierluke på utsiden. Innvendig trapp i treutførelse og støpt trapp. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Dusjrom i 1 etasje av eldre dato har gulv med belegg. Vegger med tapet, belegg på vegger i dusj og malt himling. Vask og dusjkar med stang tiltenkt forheng. Dusjrom i kjeller av nyere dato har gulv/vegg med fliser og malt himling. Dusjnise og vask.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1 etasje har gulv med belegg, malte vegger og malt himling. Toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledning av kobber og plast. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. 200 liters varmtvannstank fra 05-11. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hytta ligger i skrånede terreng oppført på Leca grunnmur og støpt grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hytte

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

Ikke mottatt plantegning av loftsetasje og grovkjeller fra kommunens arkiver. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Bu

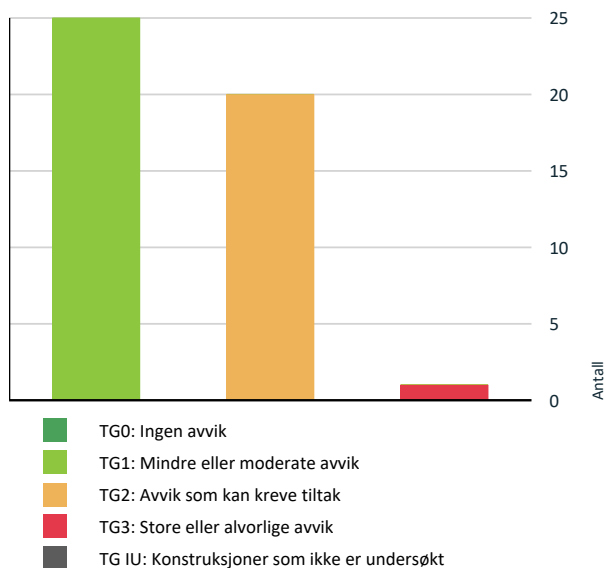
- Det foreligger ikke tegninger

Bu

- Det foreligger ikke tegninger

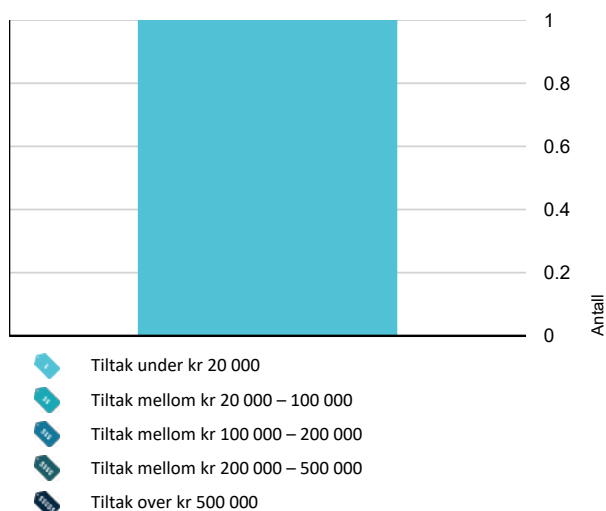
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hytte

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand



**Toalettrom > 1 etasje > Toalettrom >
Avtrekk/ventilasjon**

[Gå til side](#)



**Våtrom > Grovkjeller > Dusjrom > Dokumentasjon for
våtrom**

[Gå til side](#)



**Våtrom > Grovkjeller > Dusjrom > Vanntett sjikt,
membran og sluk**

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det mangler snøfangere på taket.

[Gå til side](#)



Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.



Vinduer i loftsetasjen tilfredsstillende ikke krav til
rømningsvei på grunn av størrelse og for stor høyde fra
gulv og opp til bunnen av vinduer.



Det er montert lemmer/finerplater foran åpning, men
det er ikke rekkverk når disse fjernes.



Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens
krav. Rekkverk har høyde på 79cm.



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

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
1976

Kommentar
I henhold til tegninger/byggesøknad.

Anvendelse
Hytte til eiers egen anvendelse.

Standard
Hytte med normal standard.

Vedlikehold
Hytte er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstein fra 2005 og 2023 som taktekking besiktiget fra stige, vindu i loftsetasje og bakkenivå. Siden taket (taktekking) kun er observert fra stige, vindu i loftsetasjen og bakkenivå er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Ståltakrenner og pipebeslag besiktiget fra stige og bakkenivå. Fall forhold på takrenner er ikke kontrollert.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Vurdering av avvik:

- Det er en skade/bulk på takrenne på tilbygg og noe slitasje på vannbord på vindski på tilbygg.
- Det mangler snøfangere på taket.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Behov for tiltak må vurderes.
- Det bør monteres snøfangere på tak på tilbygg av sikkerhetsmessige årsaker.

Tilstandsrapport

- Stigetrinn for feier må monteres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med bordtak som undertak. En del av hytta har igjen kledde skrå himling/lukket konstruksjon og isolerte kott som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon/undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- På undertak/takkonstruksjon innerst på kaldtloft er det noen opptørkede fukt merker etter tidligere lekkasje. I lufteventil dårlig fluenetting.

Konsekvens/tiltak

- Lufteventil/fluenetting bør skiftes ut, ellers ikke behov for tiltak. Men generelt bør loft alltid holdes et øye med.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 2005.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med koblet glass fra byggeår og et par vinduer i kjeller fra 80-90 tallet.

Vurdering av avvik:

- Vinduer med varierende slitasje. Glass fra 80-90 tallet er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

Konsekvens/tiltak

- Behov for noen utskiftinger nærmer seg.



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Vurdering av avvik:

- Vinduer i loftsetasjen tilfredsstillende ikke krav til rømningsvei på grunn av størrelse og for stor høyde fra gulv og opp til bunnen av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Behov for tiltak må vurderes og man må være oppmerksom på denne risikoen.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør fra 2007 i gang i tilbygg.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør, balkongdør i soverom i tilbygg og balkongdør i stue med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Ytterdører med varierende slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Behov for tiltak må vurderes.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Dør har slitasje, dørblad est ut/defekt dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dør er moden for utskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Delvis innebygd terrasse med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er montert lemmer/finerplater foran åpning, men det er ikke rekkverk når disse fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.

1 TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Terrasse med noe vær slitasje.
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk har høyde på 79cm.

Konsekvens/tiltak

- Behov for noe vedlikehold.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

INNENDIG

1 TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat og beleg.

1 TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger, panelplater og panel. Malte himlinger og panel.

1 TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag og noe støpt gulv i 1 etasje. Målt høydeforskjell på gulv opptil 7mm gjennom hele rom.



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.

1 TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Eldre peis er tilknyttet eldre teglsteinspipe. Pipe har feierluke på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på pipe og peis er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Pipe og peis kan ha begrenset rest brukstid.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rommene i grovkjeller ligger langs terreng/fjell. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmur er bygd på fjell, langs innvendig grunnmur er det noe antydning til fukt. Kan være det kan trekke inn mer fukt på andre tider av året, da det er nærmest umulig å tette langs utvendig grunnmur da grunnmur står på fjell.

Konsekvens/tiltak

- Grovkjeller bør holdes et øye med og god lufting bør opprettholdes.



Tilstandsrapport



! TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Under en del av hytta er det krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnen i krypkjeller består av fjell, stein og løsmasser. I løsmasser er det noe fukt og bjelker i himling ble det målt 18.8 vekt% fukt (litt fukt). Plater i himling i krypkjeller mot inngang til hytte er løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Plater i himling i krypkjeller mot inngang til hytte bør fikses. Ellers bør krypkjeller holdes et øye med. Generelt kan grunnen i krypkjellere dekkes med plastfolie slik at fuktavsondringen fra grunnen senkes. Generelt er krypkjellere en risiko konstruksjon som ofte er utsatt for fukt/kondens/råte.



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse og støpt trapp.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Noen innvendige snekkerarbeider i loftsetasjen i tilbygg er ikke ferdigstilt og det er ikke montert dør mellom delvis innebygd terrasse og trappegang opp til loftsetasjen (kun et forheng).

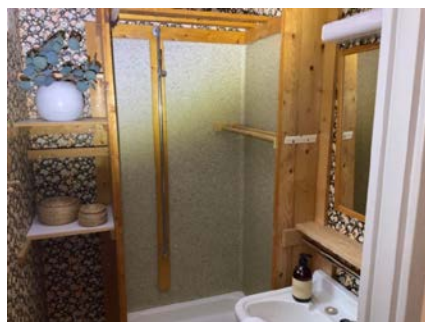
VÅTROM

1 ETASJE > DUSJROM

Generell

Beskrivelse

Dusjrom av eldre dato.



1 ETASJE > DUSJROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dusjrom med synlig utførelse.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > DUSJROM

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med tapet, belegg på vegger i dusj og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Eldre overflater.

Konsekvens/tiltak

- Behov for oppussing nærmer seg.

1 ETASJE > DUSJROM

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med belegg og fotlister.

Vurdering av avvik:

- Gulv er ikke tett. Våtrom skal ha tett gulv.

Konsekvens/tiltak

- Gulv bør renoveres.

1 ETASJE > DUSJROM

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:

- Gulv har ikke sluk. Våtrom skal ha sluk.

Konsekvens/tiltak

- Sluk må monteres.

1 ETASJE > DUSJROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vask og dusjkar med stang tiltenkt forheng.

Vurdering av avvik:

- Eldre utstyr. Vann til vask var på befaringsdagen skrudd av eller avkoble. Vask har bare en kran/bare kaldt vann.

Konsekvens/tiltak

- Behov for utskiftinger nærmer seg.

1 ETASJE > DUSJROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har lufterventil og luftespalte i dør.

1 ETASJE > DUSJROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i bjelke i krypkjeller under dusjrom uten å påvise unormale forhold.

GROVKJELLER > DUSJROM

Generell

Beskrivelse

Dusjrom av nyere dato.

GROVKJELLER > DUSJROM

TO 2 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.

GROVKJELLER > DUSJROM

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

GROVKJELLER > DUSJROM

TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er totalt 55mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Gulv i dusj er 35mm nedsenket.

GROVKJELLER > DUSJROM

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran er ikke synlig i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Innhente dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



GROVKJELLER > DUSJROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje og vask. Vask mangler blandebeholder.

GROVKJELLER > DUSJROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har lufteventil og tilluft ved dør.

GROVKJELLER > DUSJROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig da skillevegger er støpt.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Fronter og benkeplate med litt merker/mindre skade.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Kjøkken har ikke ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Ventilator bør monteres.

TOALETTRUM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har gulv med belegg, malte vegger og malt himling.

1 ETASJE > TOALETTRUM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett og vask.

1 ETASJE > TOALETTROM

1 TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun lufteventil i vindu.

Konsekvens/tiltak

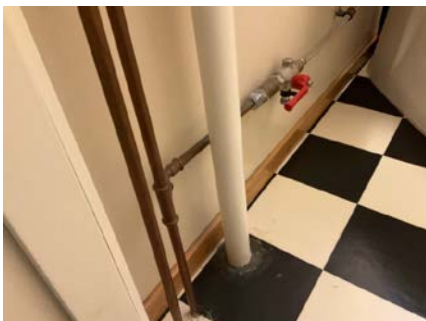
- Luftepalte i dør og el. avtrekksvifte bør monteres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledning av kobber og plast.



1 TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.



1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer.

1 TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank fra 05-11.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014

Konsekvens/tiltak

• Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



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. Samsvarserklæring datert 10.09.2010.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell.

! TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- En eventuell drenering/fuksikring vil ha begrenset effekt da grunnmur står på fjell.

Konsekvens/tiltak

- Prøve å lede vann bort fra grunnmur.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytta er oppført på Leca grunnmur.

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Hytte ligger i skrånede terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50. Men ikke lett å gjøre noe med terrengforhold på en tomt som denne da grunnmur står på fjell, men prøve å lede vann bort fra grunnmur.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig. I følge eier ble hytta tilkoblet kommunalt vann og avløp i 2020.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på taket.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Vinduer i loftsetasjen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei på grunn av størrelse og for stor høyde fra gulv og opp til bunnen av vinduer.
- Det er montert lemmer/finerplater foran åpning, men det er ikke rekkverk når disse fjernes.
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk har høyde på 79cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres snøfangere på tak på tilbygg av sikkerhetsmessige årsaker.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Behov for tiltak må vurderes og man må være oppmerksom på denne risikoen.
- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Bu

**Anvendelse**

Bu til eiers egen anvendelse.

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ukjent.

Standard

Bu har enkel standard.

Vedlikehold

Bu er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bu er oppført på Leca pilarer, vegger av bindingsverk i tre med plater og stålplater som takteking. Eldre dør og vindu. Bu er ikke tilstandsvurdert med av eldre dato.

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

Bu

**Anvendelse**

Bu til eiers egen anvendelse.

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ukjent.

Standard

Bu har enkel standard.

Vedlikehold

Bu er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bu er oppført på Leca pilarer, vegger av bindingsverk i tre med plater og stålplater som takteking. Eldre dører og vindu. Bu er ikke tilstandsvurdert med av eldre dato.

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

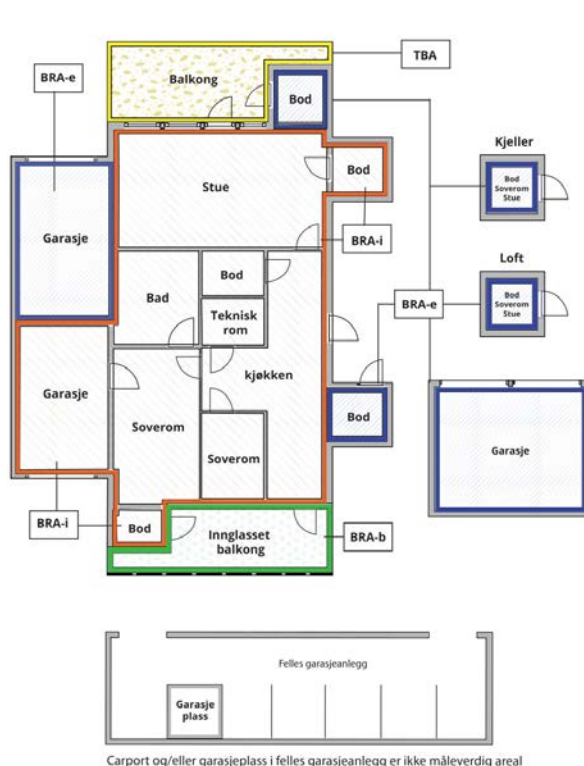
Hva er måleverdig areal?

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

Hytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje		23		23	
1 etasje	80	1		81	22
Grovkjeller	12			12	
SUM	92	24			22
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje		Trappegang, 4 innredede rom, kott	
1 etasje	Vindfang, dusjrom, stue/kjøkken, stue, gang, toalettrom, 3 soverom, trappegang	Bod	
Grovkjeller	Dusjrom, boder		

Kommentar

Areal i grovkjeller er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/fjell som kommer inn i rommene. Areal i grovkjeller er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ikke mottatt plantegning av loftsetasje og grovkjeller fra kommunens arkiver. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takteking på gammel del er fra 2023.

Bu

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Bu

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Do, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	38	56		0	835.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Klingsund 14

Hjemmelshaver

Eilertsen Randi Kristianna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt og landlig beliggende

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Skrånede opparbeidet naturtomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

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."*

Nabolagsprofil

Klingsund 14

Avstand til sjø

73 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	30 min 🚗
🚏 Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	6 min 🚗 3.8 km
🚊 Svåbekk Linje 130	5 min 🚗 3.6 km
🚊 Tingsaker Totalt 7 ulike linjer	6 min 🚗 3.4 km

Avstand til byer

Lillesand	7 min 🚗
Grimstad	20 min 🚗
Kristiansand	30 min 🚗
Arendal	34 min 🚗
Oslo	3 t 19 min 🚗
Stavanger	3 t 44 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Meny Lillesand	5 min 🚗
🚗 Lillesand Senter	5 min 🚗

Havner i området

- Lillesand Marina
Drivstoff
- Lillesand gjestehavn
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

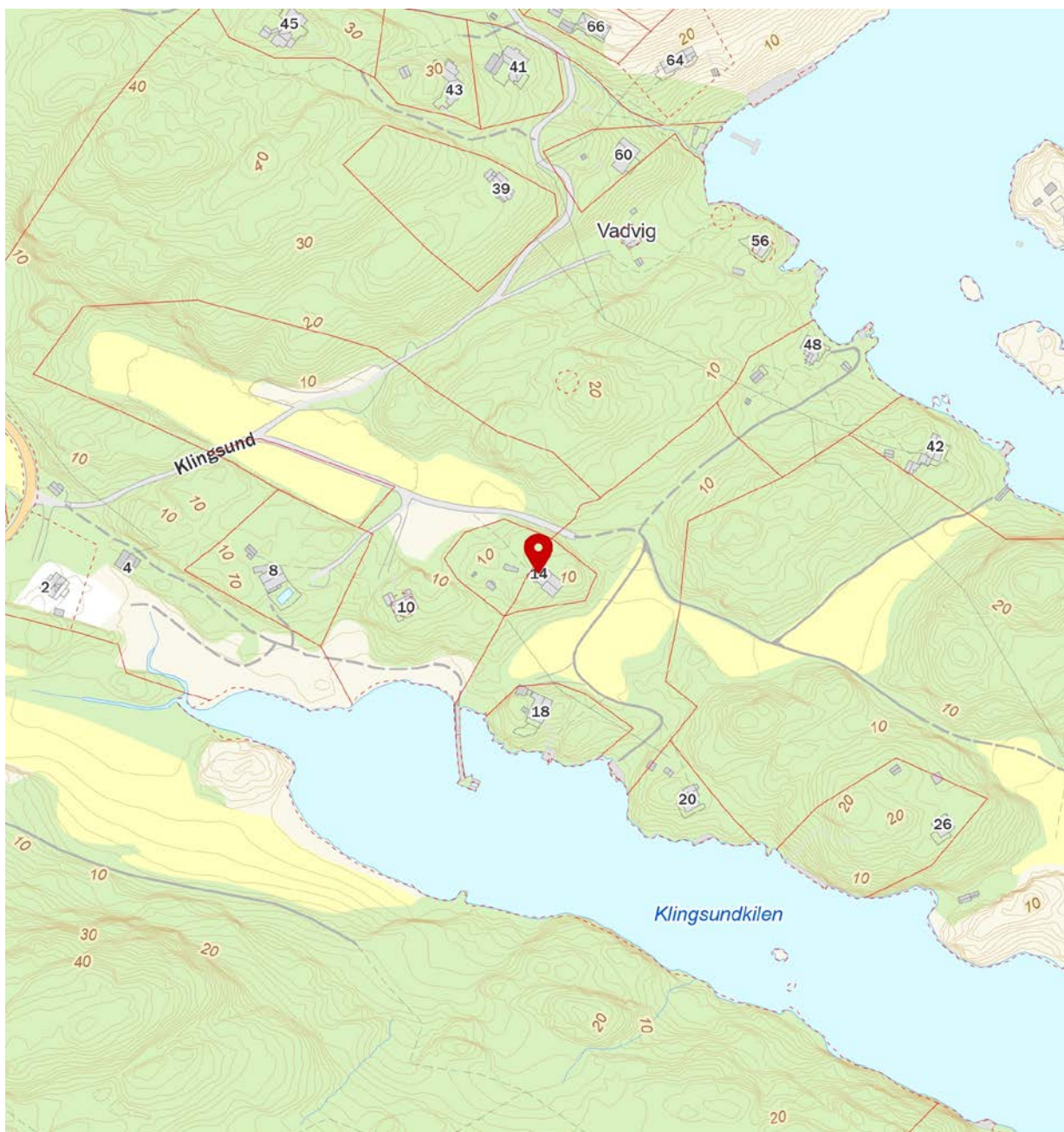
Tingsaker badeplass	3 min 🚗
Lillesand kino	7 min 🚗
Hestheia Skatepark	10 min 🚗
OVER klatretårn	13 min 🚗
Sokken badeplass	16 min 🚗
Saltvik - Justøy	18 min 🚗
Bowling 1 Grimstad	18 min 🚗
Groos friluftsområde	19 min 🚗

Sport

⚽ Nedre Hestheia nærmiljøanlegg bas... Ballspill	19 min 🚶 1.7 km
⚽ Tingsaker terrasse nærmiljøanlegg Ballspill	3 min 🚗 2.3 km
🏊 Trend Trim Lillesand	4 min 🚗
🏊 Fitnesspoint Lillesand	5 min 🚗

Dagligvare

Rema 1000 Tingsaker	4 min 🚗
Kiwi Tingsaker PostNord	5 min 🚗 3.3 km





Eiendomskart for eiendom 4215 - 38/58//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfast
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ▲ Grensepunkt - bolt
 ✕ Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 385,10 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6456947,12	Øst 466429,22

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6456921,54	466437,73	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	8,87	
2	6456931,41	466441,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,46	
3	6456953,68	466452,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	25,12	
4	6456961	466428,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	24,97	
5	6456952,77	466410,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	20,31	
6	6456939,17	466401,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,30	
7	6456929,5	466408,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	12,31	
8	6456913,94	466433,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	28,75	



Eiendomskart for eiendom 4215 - 38/56//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		835,40 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6456935,7	Øst	466459,57
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6456921,54	466437,73	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	8,87			
2	6456931,41	466441,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,46			
3	6456953,68	466452,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	25,12			
4	6456938,37	466476,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	28,01			
5	6456924,94	466471,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	14,17			
6	6456916,44	466438,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	34,14			
7	6456913,94	466433,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,05			

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](#).

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.

NOTATER

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Espen Haugen Ellseth

T: 954 49 265

ehe@exbo.no

Følg oss på 

