

LILLESAND

ØRVING 30A

Enderekkehus med flott sjøutsikt | Solrike uteområder | Terrasse og hage | Sentral beliggenhet



Prisantydning: 2 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Ørving 30A! Et innholdsrikt enderekkehus med flott sjøutsikt, gode solforhold og hyggelige uteområder.

Boligen har en attraktiv plassering i rekken, med ekstra luft rundt eiendommen og en mer skjermet følelse. Her får du både pent opparbeidet hage, romslig terrasse og balkong, med gode muligheter for å nyte solen gjennom dagen.

Innvendig byr boligen på lyse og romslige oppholdsarealer, med store vindusflater og fin utsikt mot sjøen. Planløsningen er funksjonell og boligen har blant annet tre soverom, bad, separat toalettrom, vaskerom og gode lagringsmuligheter.

Boligen er oppgradert over tid, blant annet med utskifting av flere vinduer og dører, etterisolering, balansert ventilasjon og ny terrasse i 2026.

Adresse	Ørving 30A
Prisantydning	2 990 000,- + omk.
Omkostning	90 540,-
Totalpris	3 080 540,-
BRA-i/BRA Total	115/115 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1971
Tomt	506.7 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



Exbo avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 LILLESAND
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
30	Egenerklæring
35	Tilstandsrapport
64	Nabolagsprofil
83	Boligkjøperforsikring
86	Budskjema



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 115 kvm
 BRA totalt: 115 kvm
 TBA: 15 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
 BRA-i: 54 kvm: Bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2,
 bod, matbod, gang, entré, krypkjeller, bod 2

1. etasje
 BRA-i: 61 kvm: Uinnredet loft, soverom 3, toalettrom,
 stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje
 15 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:
 Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
 det er avvik fra disse.
 Kommentar:
 Lovlighet
 Det foreligger ferdigattest datert: 22.08.1974.
 Det er mangler på rombeskrivelse i byggesak, og søkt
 rominndeling kan derfor ha avvik.
 Kott er gjort om til et toalettrom på soverom i 1 etg.
 Skillevegger og planløsning er endret i 1 etg.
 Planløsning i underetasjen fremstår uendret.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen
 siste 5 år? Ja Nei
 Kommentar:
 Nyere håndverkstjenester
 Se tilbygg/modernisering.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

506.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendomsgrensen er registrert som middels nøyaktig.
 Grunnkartet indikerer at naboboligen delvis ligger over
 grensen og inn på denne eiendommen. Avvik kan
 forekomme. Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et rolig og etablert
 boligområde i Lillesand. Boligen har en attraktiv
 plassering som enderekkehus, noe som gir ekstra luft
 rundt eiendommen og en mer skjermet følelse.

Eiendommen ligger høyt og åpent til med flotte
 utsiktsforhold mot sjøen og omkringliggende bebyggelse.
 De gode solforholdene kan nytes fra flere uteplasser,
 med både hage, romslig terrasse og balkong.

Området fremstår familievennlig og hyggelig, med en fin
 kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til det
 Lillesand har å by på. Dette er en beliggenhet som passer
 godt for både barnefamilier og andre som ønsker en
 lettstelt bolig med gode uteområder, utsikt og nærhet til
 byen.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Morgan Landmark

Selger

Håvard Blekastad

Byggemåte

UTVENDIG

Balkong med utgang fra stue med trekkverk.
 Bygningen har nyere malte trevinduer med 2- og 3-lags
 glass. Bygningen har nyere malte tredører med enkelte
 glassfelt. Nyere kledning på øst- og vestvegger.

INNENDIG

Innvendige tak har malte plater. Veggene har malte
 plater. Innvendig er det gulv av parkett/laminat, betong,
 belegg og flis. Etasjeskille av bjelkelag.

VÅTROM

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett. På gulvet er det fliser med elektrisk gulvvarme. I taket er det malte plater. På vegg er det plater med tapet. Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre

SPESIALROM

Vaskerom med opplegg for vask/tørketrommel. Varmtvannsbereider montert i rommet. Det er balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Det er røykvarsler og brannslukker i bygget. De synlige innvendige vannledninger er av kobberør. Innvendige synlige avløpsrør er av plast. Boligen har balansert ventilasjon.

TOMTEFORHOLD

Flott opparbeidet uteområde med forstøtningsmurer, plattinger, plen, og trapper i betong/treverk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser blant annet om sprekk i flis på baderomsgulv, samt tidligere fuktproblematikk i krypkjeller. Tilbakefylling mot kjellervegger ble utbedret i 2022 med utvendig isolasjon, knotteplast og drenerende masser. Fuktig luft i krypkjelleren har ført til råteskader i underkant av bjelkelaget, og det ble i 2026 etablert ekstra ventilering med ventilhull og vifte.

Det opplyses også om tidligere utetthet ved balkong/fasade, som ble utbedret i forbindelse med ny balkong i 2017. Videre er det opplyst om setning i fundament mot øst og tidligere nedbøyning i takkonstruksjonen. Gulvet i 2. etasje ble rettet opp, og takkonstruksjonen ble forsterket og rettet opp i 2015/2016.

Boligen er for øvrig oppgradert over tid med blant annet nytt sikringsskap, elektrisk anlegg, balansert ventilasjon, etterisolering, ny kledning, utskifting av flere vinduer og dører samt ny terrasse i 2026. Deler av arbeidene er utført som egeninnsats av selger, som opplyser å ha

svennebrev i tømrerfaget og være byggingeniør.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:

1. etasje: Entré, gang, to soverom, bad, vaskerom og flere boder som gir gode lagringsmuligheter.

2. etasje: Romslig stue med utgang til balkong, kjøkken med spiseplass, soverom og separat toalettrom.

Planløsningen er innholdsrik og funksjonell, med gode oppholdsrom, tre soverom og godt med lagringsplass.

Boligen er endret fra godkjente tegninger:

Det foreligger godkjente tegninger for boligen. På tegningene er rommene ikke nærmere angitt med rombetegnelse, og dagens bruk kan derfor avvike fra det som opprinnelig ble godkjent. Det er blant annet gjort endringer i rominndelingen i 1. etasje, og et tidligere kott er innredet som toalettrom.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt. I nærområdet ligger det også en garasjerekke, hvor det kan være mulig å leie garasjeplass dersom det er ledig kapasitet.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger.

Selger opplyser om at det ble foretatt radonmåling i 2016 og at resultatene viser lave nivåer.

Diverse

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

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegnningene 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 interiørtegnninger.

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

Oppvarmingskilder: Boligen har elektrisk oppvarming og balansert ventilasjon. Det er i tillegg mulighet for å etablere vedovn.

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

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

Info strømforbruk

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

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn.

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 14 027

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter utgjør kr. 14 026,- pr. år. Dette omfatter: Avløp, feiing og vann.

Renovasjon utgjør kr. 5 795,-. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 2 terminer i året.

I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 5 024,-.

Eiendomsskatt

Kr 5 024

Eiendomsskatt år

2026

Formuesverdi primær

Kr 759 376

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 037 505

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 429 i Lillesand kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert: 22.08.1974.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til:
Boligbebyggelse, delareal: 507 kvm. Jfr. Plannavn:
Områderegulering Dovre.
Ikrafttredelsesdato: 11.10.2011.

Boligen ligger i henhold til kommuneplanen avsatt til:
Boligbebyggelse, Nåværende, delareal: 507 kvm.
Ikrafttredelsesdato: 06.09.2023.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon
Id 2015002780
Navn Kirkekleiva 2
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen,

som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Kommentar bo- og driveplikt

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

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

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

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

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

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

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

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

74 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

75 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

90 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 065 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 080 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 90 540

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 53 820,-
1,80 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 13 900,-
Oppgjørsgebyr kr. 4 500,- 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. Forretningsførergebyrer
Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 97 725,-

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

Exbo avd. Lillesand, Strandgata 4A
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato
24.09.2026

Oppdragsansvarlig







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

Document reference: 1006260111

Meglerfirma

EXBO Lillesand

Oppdragsnr.

1006260111

Selger 1 navn

Håvard Blekastad

Gateadresse

Ørving 30A

Poststed

LILLESAND

Postnr

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

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

11

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Beskrivelse

Sprekk i fliser baderomsgulv

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Pusset opp toalettrom 2. etg. Rørleggerarbeid utført av Olav Skuggevik. Tømrerarbeid utført som egeninnsats.
Arbeid utført av	Olav Skuggevik AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt toalett, vask og innebygd systerne.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tilbakefylling mot kjellervegg var frem til 2022 uten drenerende masser og uten knotteplast/fuktsperre. Dette har blitt utbedret med utvendig isolasjon av 70 mm XPS samt knotteplast og drenerende masser. Fuktig luft i krypkjeller har ført til råteskader i underkant av bjelkelag. Dette er forsøkt utbedret i 2026 ved å kjernebore tre hull med ventiler i kjellervegg samt montere vifte i krypkjeller som blåser fuktig luft ut gjennom vegg.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bjelkelag mellom 1. etg. og 2. etg. stakk frem til 2017 gjennom fasade og ut til balkong som førte til utettheter og fukt i vegg. Dette har blitt utbedret ved å kappe bjelkene innenfor vindspærre og bygge ny balkong på utsiden.
-------------	---

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

Beskrivelse	Setning i fundament under yttervegg mot øst. Gulv i 2. etg. er rettet opp i 2016. Var stor nedbøyning i midten av taket i 2. etg. Hele takkonstruksjonen er forsterket og rettet opp i 2015/2016.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt sikringsskap i 2016. Alt elektrisk anlegg i 2. etg. er nytt. Det er installert balansert ventilasjon i hele boligen.
Arbeid utført av	Oneco AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det var kontroll av el-anlegget i 2021.
-------------	---

- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Ny terrasse i 2026. Yttervegger mot øst og vest har blitt etterisolert, vindtettet og byttet kledning i hhv. 2016 og 2026. Alle vinduer og dør i yttervegg mot vest ble byttet i 2022. I østvegg er fire vinduer samt inngangsdør byttet i 2012, balkongdør i 2016 og to vinduer i 2023. Takkonstruksjon er etterisolert 40 cm. Alt etter 2015 er utført som egeninnsats (Har selv svennebrev i tømmerfaget og er byggingeniør). |
| Arbeid utført av | J. Johnsen og Sønner AS |
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Det ble foretatt radonmåling med sporfilm (langtidsmåling) i januar 2016. Det ble ikke påvist radonnivå over grenseverdi. |
|-------------|---|
- 21.1 Radonmåling
- | | |
|-------|---|
| Ar | 2016 |
| Verdi | har ikke dokumentasjon på verdi utover at jeg husker at det var under grenseverdi |
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☐ Nei ☒ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Blekastad	de4a89fab34a2b24d6a4 f55f88cf424bc7ad69f	17.09.2026 16:45:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006260111

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

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Ørving 30 A, 4790 LILLESAND

 LILLESAND kommune

 gnr. 42, bnr. 429

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 04.09.2026

Rapportdato: 04.09.2026

Oppdragsnr.: 22786-1007

Referansenummer: FE4707

Autorisert foretak: InfoTakst AS

Vår ref: Ørving 30A, H0101



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

InfoTakst AS

InfoTakst AS leverer tilstandsrapporter og byggteknisk rådgivning innen eiendom.

Selskapet drives av byggingeniør og byggmester med lang og bred erfaring fra byggebransjen.

Med mesterbrev, ingeniørutdanning og en kombinasjon av praktisk og byggteknisk kompetanse har InfoTakst et solid faglig grunnlag for vurdering av boliger og eksisterende bygninger.

Hovedområdet er tilstandsrapporter ved omsetning av bolig, i tillegg til byggtekniske vurderinger og rådgivning.

Oppdragene utføres på et faglig og uavhengig grunnlag, i samsvar med gjeldende regelverk og relevante bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Rapportansvarlig

Morgan Landmark
Uavhengig Takstingeniør
InfoTakst@gmail.com
971 23 711



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med behov for oppgradering på enkelte bygningsdeler.

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

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 10-14 på hverdager, til tlf 971 23 711, eller e-post: InfoTakst@Gmail.com.

Forøvrig må hele rapporten leses, og deretter bruke god tid på visning. Det anbefales at det medbringes bygningssakkyndig på visninger ved boligkjøp.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong med utgang fra stue med trekkverk.
Bygningen har nyere malte trevinduer med 2- og 3-lags glass.
Bygningen har nyere malte tredører med enkelte glassfelt.
Nyere kledning på øst- og vestvegger.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige tak har malte plater.
Veggene har malte plater.
Innendig er det gulv av parkett/laminat, betong, belegg og flis.
Etasjeskille av bjelkelag.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.
På gulvet er det fliser med elektrisk gulvvarme.
I taket er det malte plater.
På vegg er det plater med tapet.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med opplegg for vask/tørketrommel.
Varmtvannsbereder montert i rommet.
Det er balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Det er røykvarsler og brannslukker i bygget.
De synlige innvendige vannledninger er av kobberør.
Innvendige synlige avløpsrør er av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flott opparbeidet uteområde med forstøtningsmur, plattinger, plen, og trapper i betong/treverk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Det foreligger ferdigattest datert: 22.08.1974.

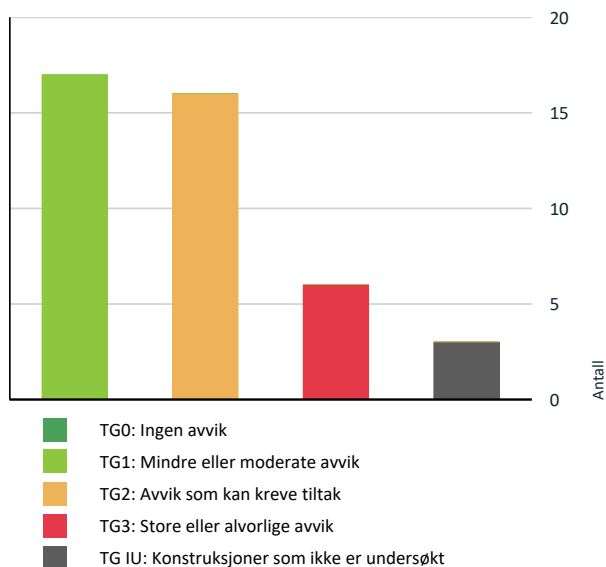
Det er mangler på rombeskrivelse i byggesak, og søkt rominndeling kan derfor ha avvik.

Kott er gjort om til et toalettrom på soverom i 1 etg.
Skillevegger og planløsning er endret i 1 etg.

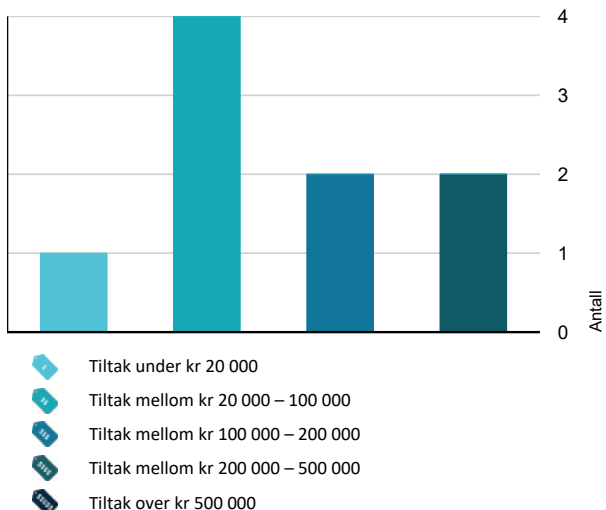
Planløsning i underetasjen fremstår uendret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 04.09.2026 Klokka 07:30.

Det var sol/skyer og 11 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto D5 Nivelleringspresisjon $\pm 0,3 \text{ mm/m}^*$.

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3 og Tramex ME5.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Rapporten er utført etter NS3600:2025.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

 **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)

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

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)

 **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)

Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

 Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

 Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

 Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

 Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

 Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

 Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.

 Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1971

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i kommunalt byggesaksarkiv. Midlertidig brukstillatelse ble gitt i 1973, og ferdigattest foreligger fra 1974.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Lufting av krypkjeller	Rekvirent opplyser at krypkjeller fikk mekanisk avtrekksvifte, og boret ventilhull i grunnmur for bedret luftsirkulering/ventilering.
2026	Ny terrasse	Rekvirent opplyser at det ble bygd ny utvendig terrasse.
2023	Nye vinduer-østvegg	Rekvirent opplyser at 2 vinduer på østveggen ble skiftet.
2022	Nye vinduer/dører - vest vegg	Rekvirent opplyser at vinduer og dører på vestveggen ble byttet.
2022	Drenering av krypkjeller	Rekvirent opplyser at kjellervegg mot vest og nord ble drenert.
2017	Ny balkong	Rekvirent opplyser at eldre balkong ble revet og ny tilsvarende balkong ble bygd.
2016	Etterisolering	Rekvirent opplyser at yttervegg mot øst og vest er etterisolert, kledd med ny vindspærre og stående yttertekking i henholdsvis 2016 og 2026.
2016	Nytt sikringsskap	Rekvirent opplyser at sikringsskap ble skiftet ut. Inkludert klargjøring for elbillader.
2016	Nytt elektrisk anlegg 1.etg	Rekvirent opplyser at alt det elektriske i 1.etg ble skiftet ut.
2016	Balansert ventilasjon	Rekvirent opplyser at det ble montert balansert ventilasjon i hele boligen.
2016	Nytt toalettrom	Rekvirent opplyser at det ble etablert nytt toalettrom i forbindelse med soverom i 1. etg.
2016	Ny balkongdør - østvegg	Rekvirent opplyser at balkongdør på østveggen ble skiftet.
2015	Takkonstruksjon, og isolering yttervegger.	Rekvirent opplyser at hele takkonstruksjonen ble forsterket og etterisolert med 40cm isolasjon, og at yttervegger i hele 2. etg etterisolert med 5cm på innsiden 2015/2016.
2012	Nye vinduer/dører - østvegg	Rekvirent opplyser at fire vinduer og ytterdør på østveggen ble byttet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Teglstein med undertekking av takpapp.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige og bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag fra byggeår, med normal slitasje. Ved utskift av tak, bør takrenne og taksteinkant tilpasses, slik at normalnedbør treffer takrenne bedre. Rekvirent opplyser at taknedløp ble koblet til rør som leder bort fra eiendommen når boligen fikk ny drenering.

Normal bruksslitasje tilsier at enkelte bulker, skrammer, malingsflekker og annet må forventes.

Rengjøring og jevnlig vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punkt opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

2 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Innvendig loft med tegn på modernisering/oppretting.

Rekvirent, som er fagmann i tømmerfaget, opplyser at takkonstruksjonen ble forsterket og rettet opp etter tidligere nedbøyning/deformasjon. Den horisontale bjelken som danner gulvoverflate på loft (undergurt-bjelken), ble skiftet med nye 400mm kertobjelker. Det ble også satt inn nye diagonalstaver (skrå bjelker) for å danne W-takstoler. Utforming og innfestning fremstod fagmessig utført på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

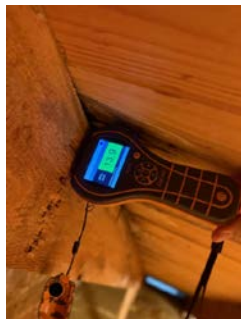
Konsekvens/tiltak

Det er registrert fuktmerker og oppsprukket/fuktpåvirket treverk i takkonstruksjonen rundt pipen. Det ble ikke målt fuktverdier over normalen på befaringstidspunktet. Ifølge rekvirent har det tidligere vært lekkasje rundt pipen, og pipehatt er senere skiftet. Skadebildet kan ha sammenheng med den tidligere lekkasjen. Det er også registrert symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Forholdet bør følges opp med tanke på ny fuktpåvirkning og eventuell aktivitet/skadeutvikling. Ved nye tegn til fukt eller videre utvikling anbefales nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer.



Tilstandsrapport



TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk vegger med stående tømmerkledning som yttertekkning. Rekviert opplyser at det ble skiftet til ny kledning på øst- og vestvegg i henholdsvis 2016 og 2026. Østvegg har tidligere hatt problemer med setninger, fuktinntrengning og fuktskade. Rekviert opplyser at dette ble utbedret i 2015/2016. Nordvegg har yttertekkning av stående tømmerkledning fra byggeår. Betong-/mur-/lettklinkervegger i underetasjen bakvegg og sidevegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist konstruksjonsskade og skråriss/sprekker i betong -/murvegger.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på nordveggen.

Konsekvens/tiltak

Påviste konstruksjonsskader og sprekker kan være tegn på bevegelser/setninger og kan medføre videre skadeutvikling. Mangelfull lufting bak kledningen gir økt risiko for fukt- og råteskader.

Det anbefales å følge med på eventuell videre skadeutvikling og få konstruksjonsskadene vurdert av fagkyndig. Lufting bak kledningen bør forbedres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Nyere malte vinduer med 2- og 3-lags glass.

Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørrsvill.

- ytterdør østvegg, tredør med isolerglass. Funksjon OK. Produksjonsår: 2011.

- balkongdør østvegg, tredør med isolerglass. Funksjon OK. Produksjonsår: 2015.

- balkongdør vestvegg, tredør med isolerglass. Funksjon OK. Produksjonsår: 2022.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder, men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon for dører. På grunn av varierende fuktig klima -med mer, så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TO 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong av konstruksjonsvirke med trerekkverk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp og tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNSENDIG

TO 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet har overflater av parkett, betong.

Overflater fremstår med noe bruks og aldersslitasje. Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, brukslitasje, hakker, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper og annet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.



TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater, og himlingen har malte glatte flater.

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, brukslitasje, hakker, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper og annet.

TO 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er utført 5 målepunkter i hvert rom.

Etasjeskiller i mellom underetasje og 1. etasje er bjelkelag.
Etasjeskiller i underetasje er bjelkelag og betong over krypkjeller, og er derfor målt.

Underetasjen:

Det ble målt i gang. Total forskjell 10 mm.

Det ble målt i sov 1. Total forskjell: 9 mm.

1. etasjen:

Det ble målt i stue/kjøkken. Total forskjell: 9 mm.

Det ble målt i sov 3. Total forskjell: 8 mm.

Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Rekvirent har gjennomført radonmåling i 2016. Rekvirent opplyser at utførte målinger ligger under grenseverdier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålingen.

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

! TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe av teglstein.

Pipe var ikke tilgjengelig i underetasjen på grunn av møbler/interiør lagret foran pipe i bod, hele pipen og parafinovn med parafintank er derfor ikke inspisert. Rekvirent opplyser at pipen og parafinovn ikke er brukt i hans eie.

Det anbefales videre undersøkelser av både pipe og parafinovn av en fagkyndig.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bakvegg/sidevegger av betong/lettklinker/mur.
Hulltaking er ikke mulig på grunn av veggens oppbygning.

Begrensningen medfører at eventuell fukt eller skjulte skader inne i konstruksjonen ikke kan utelukkes.
Punktet må ses i sammenheng med hele rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder og tegn til fuktgjennomtrengning/fuktpåvirkning på overflater i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

Ifølge huseier var fuktmerkene til stede før drenering og utvendig fuktsikring ble fornyet i 2022.

Fuktsøk med fuktindikator ga forhøyede utslag på enkelte områder på bakvegg mot nordvest i underetasjen, mens andre områder var uten forhøyede utslag på befaringstidspunktet. Fuktsøk med fuktindikator er en ikke-destruktiv undersøkelse og gir indikasjon på mulig fuktpåvirkning, men fastslår ikke fuktnivå eller årsak inne i konstruksjonen.

Årsaken til de forhøyede utslagene er ikke avklart. Forholdet bør følges over tid, og ved vedvarende eller økende utslag anbefales nærmere undersøkelser.



Tilstandsrapport



TG 3 Krypjkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under boligen med synlige eternittplater/asbestholdige plater. Eternitt kan inneholde asbest. Skader eller bearbeiding kan frigjøre kreftfremkallende asbestfibre som kan gi alvorlig helseisiko ved innånding.

Byggesaksarkivet viser at opprinnelig gulvkonstruksjon ble endret under oppføringen til trebjelkelag over kryperom. Ved kommunal kontroll i 1971 ble det registrert utilfredsstillende ventilasjon og vanninntrenging i kryperom. Endringen ble senere godkjent med krav om blant annet fuksikring av grunnen og ventiler av kryperommene. Det foreligger ferdigattest fra 1974. Opplysningene må ses i sammenheng med registrerte fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Krypkjeller regnes som en fuktutsatt konstruksjon med forhøyet risiko for kondens, høy luftfuktighet og fuktrelaterte skader i trekonstruksjoner. Risikoen påvirkes blant annet av ventilasjon, fukt fra grunnen, drenering, utvendig fuksikring og terrengforhold. Krypkjelleren må derfor ses i sammenheng med disse forholdene. Synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er påvist delaminering og avskalling i betong, gassbetong eller lettbetong i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

Krypkjelleren har lav høyde og vanskelig tilkomst. Hele krypkjelleren kunne derfor ikke undersøkes. Det er omfattende fukt- og råteskader i trekonstruksjonene. Det er målt høyt fuktinnhold i treverket. Treverket er fibermettet/vått, med fuktverdier over 30 vekt%. Deler av etasjeskillet har kollapset, og det er registrert skjevheter og setningsskader. Det er også områder der betong/mur har løsnet og skallet av.

Dreneringen er opplyst fornyet i 2022, og det ble montert vifte og ventiler i 2026. Til tross for tiltakene viser målingene og skadene at krypkjelleren fortsatt er utsatt for mye fukt. Tilsvarende fuktproblemer ble også registrert av byggesaksavdelingen under byggingen i 1971.

Krypkjeller er en konstruksjon med høy risiko for fukskader. Punktet må ses i sammenheng med rapportens vurderinger av drenering/fuksikring, grunnmur/fundamenter/vegger og etasjeskille.

Råteskadene og kollapsen har svekket deler av etasjeskillet og kan ha redusert bæreevnen i de skadede områdene. Skadene i betong/mur kan utvikle seg videre dersom årsaken ikke blir utbedret.

Skadet treverk og andre skadede bygningsdeler må repareres eller skiftes ut. Skadene i betong/mur må undersøkes nærmere og repareres der det er nødvendig.

Årsaken til den høye fuktigheten og hele skadeområdet må undersøkes nærmere av fagkyndig. Fordi hele krypkjelleren ikke kunne undersøkes, kan det være ytterligere skader i områder som ikke var tilgjengelige.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innendører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

Underetasjen:

Malt soveromsdør 1 -Funksjon OK.
Malt badersdør -Funksjon OK.
Malt entré dør med glassfelt: -Funksjon OK.
Malt boddør 1 -Funksjon OK.
Lakkert boddør 2 -Funksjon OK. - bruksmerker.

1 etasje:

Malt soveromsdør 3 -Funksjon OK.
Malt toalettrom dør -Funksjon OK.

Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder, men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon for dører. På grunn av varierende fuktig klima -med mer, så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørbled og karmen må forventes.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette på befaringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at dette er ingen garanti på at skadedyr ikke eksisterer.

Dette betyr ikke at skadedyr ikke kan forekomme av alle slag.
Det avhenger av fuktforhold, temperatur, lys og annet.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre badrom etablert før år 2000, med behov for renovering for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD



Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter oppbyggingen av våtrommets tettesjikt, og bakenforliggende konstruksjoner/installasjoner på befaringstidspunktet.

Det gjøres spesielt oppmerksomt på at usikkerhet ved tettesjikts utførelse, og annen bakenforliggende konstruksjoner/installasjoner som normalt er skjult og som ikke lar seg belyse, er å anse som en risiko.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TO 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av tapet.
I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er omfattende skader i overflater.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert løs våtromstapet og fuktmerker på veggoverflater.

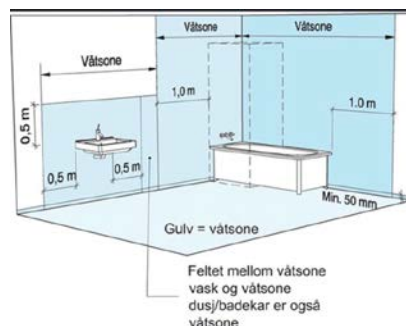
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler. Forsiktighet anbefales ved bruk da den valgte løsningen (vindu/dør i våtsonen) gir fare for fukt/vann i bakenforliggende konstruksjoner.

Fuktmerkene kan indikere tidligere eller pågående fuktbelastning og medfører risiko for ytterligere nedbrytning og skjulte skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Årsak og skadeomfang må undersøkes nærmere. For å fjerne registrerte avvik må våtrommet påregnes totalrenovert. Eventuelle bakenforliggende fukt- og konstruksjonsskader må kartlegges og utbedres i forbindelse med rehabiliteringen

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med varmekabel.
Bruksvann ledes til sluk.
Det ble ikke funnet motfall ved stikkprøvekontroll.
Det er 9mm lokalt fall 80cm ut fra sluk.
Det er ca 9 mm høydeforskjell fra gulvoverflate ved dør, til slukrist.
Det er oppkant ved dør på ca 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

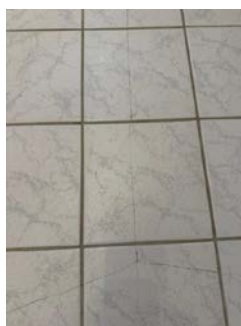
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det er registrert sprekker i flere gulvfliser og bom under enkelte fliser. Skadene kan skyldes bevegelser/svikt, eller mangelfullt feste til underlaget og kan utvikle seg videre. Oppsprekking kan også indikere forhold eller skader i bakenforliggende konstruksjon, herunder fukt, og dette kan ikke avklares uten nærmere undersøkelser.

Årsaken til sprekken og bommen bør undersøkes nærmere. Skadde eller løse fliser bør utbedres, og underlaget og det vanntette sjiktet bør kontrolleres for eventuelle skader i forbindelse med arbeidet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Høydeforskjell er målt fra topp slukrist til topp flis ved inngangsdør. Det synlige vanntette sjiktet på vegg fremstår som våtromstapet, uten dokumentasjon.

Tettesjikt under flis er ukjent.
Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

Det er registrert skader og utettheter i tettesjiktet på veggene. Tettesjiktene på både vegg og gulv er eldre og har på grunn av alder usikker fremtidig tettefunksjon. Forholdene øker risikoen for at vann trenger inn i konstruksjonene og fører til skjulte fukt- og muggskader. Høydeforskjellen mellom sluk og vanntett sjikt ved dør er mindre enn dagens krav, noe som gir lavere sikkerhet mot at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom enn ved dagens løsninger.

Skader og utettheter i tettesjiktet på veggene må utbedres. På grunn av alder og registrerte mangler må det påregnes oppgradering av tettesjiktene på både vegg og gulv. Ved utbedring bør bakenforliggende konstruksjoner undersøkes for skjulte skader. Ved en fremtidig oppgradering bør høydeforskjellen ved dør tilpasses dagens krav.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsone kunne ikke gjennomføres.

Aktuell våtsone grenser mot yttervegg og mot vaskerom. Hulltaking gjennom yttervegg er ikke praktisk mulig, og hulltaking fra vaskerom ville medført inngrep gjennom vaskerommets tettesjikt. Det ble derfor ikke foretatt destruktiv hulltaking.

Området er i stedet kontrollert med egnet fuktindikator/fuktsøk så langt konstruksjonen og tilgjengelige overflater tillot dette uten unormale utslag på befarings tidspunktet.

Begrensningen medfører at eventuell fukt eller skjulte skader inne i konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Punktet må ses i sammenheng med hele rapporten.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom etablert før år 2000, med behov for renovering for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter oppbyggingen av våtrommets tettesjikt, og bakenforliggende konstruksjoner/installasjoner på befaringstidspunktet.

Det gjøres spesielt oppmerksomt på at usikkerhet ved tettesjikts utførelse, og annen bakenforliggende konstruksjoner/installasjoner som normalt er skjult og som ikke lar seg befare, er å anse som en risiko.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av tapet.
I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er omfattende skader i overflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Tapetet har løsnet, og veggplatene er svelle og skadet langs nedre kant. Dette viser at veggene har vært utsatt for fukt. Skadene kan utvikle seg videre og føre til mugg og skader bak platene.

Årsaken til fukten og omfanget av skadene må undersøkes nærmere. Skadde veggplater og overflater må utbedres eller skiftes ut. Ved utbedring må området bak platene undersøkes, og eventuelle skjulte skader utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv uten varmekilde.
Bruksvann ledes til sluk.
Det ble ikke funnet motfall ved stikkprøvekontroll.
Det er ca 6 mm lokalt fall 80cm ut fra sluk.
Det er ca 9 mm høydeforskjell fra gulvoverflate ved dør, til slukrist.
Det er oppkant ved dør på ca 77 mm.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Høydeforskjell er målt fra topp slukrist til topp belegg ved inngangsdør.
Det synlige vanntette sjiktet på vegg fremstår som våtromstapet, uten dokumentasjon.
Plastsluk.

Vurdering av avvik:

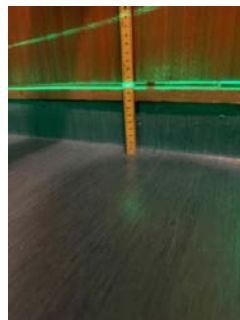
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet har eldre vanntette sjikt fra før 2000. Gulvbelegget er også eldre enn 20 år. På grunn av alder er videre tettefunksjon usikker, og risikoen for lekkasje og skjulte fuktskader er økt.

Det må påregnes oppgradering av de vanntette sjiktene. Frem til dette utføres bør gulvbelegg, skjøter, overganger og området rundt sluket kontrolleres jevnlig for skader eller tegn på lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskevaskin/tørketrommel.
Utslagsvask.
Varmtvannstank.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsone kunne ikke utføres.

Vaskerommets våtsone grenser mot bad. Hulltaking fra badet ville medført inngrep gjennom badets tettesjikt.

Området er i stedet kontrollert med egnet fuktindikator/fuktsøk så langt konstruksjonen og tilgjengelige overflater tillot dette uten unormale utslag på befaringsstidspunktet.

Begrensningen medfører at eventuell fukt eller skjulte skader inne i konstruksjonen ikke kan utelukkes.
Punktet må ses i sammenheng med hele rapporten.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.

Bruksslitasje/enkelte fuktmerker/hakker/skjevheter -må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet i benkeplate over oppvaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Indikasjon på fukt i benkeplate over oppvaskemaskin kan indikere kondenspåvirkning, og kan føre til svelling/fuktskade over tid på innredning/benkeplate.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk ventilasjon med utløp igjennom yttervegg fra byggeår.

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak fra 2016.

TOALETTRUM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med servant og vegghengt toalett, bygd av rekvirent som er fagmann i tømmerfaget.

Vurdering av avvik:

- Parkett på gulvoverflate.

Konsekvens/tiltak

- Det er parkett på gulvet i toalettrommet. Parkett er et fuktfølsomt materiale og kan skades ved vannsøl eller lekkasje fra sanitærinstallasjoner. Dette kan føre til svelling, misfarging og redusert levetid på gulvet. Det anbefales å skifte parketten til et mer fuktbestandig gulvmateriale.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett.
Servant.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er av kobberør og rustfrie rør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svipt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svipt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, og er vurdert til ABS-plast på grunn av byggeår. Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svipt.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Filterskift, rengjøring og nødvendig jevnlig vedlikehold på påregnes.

Årstall: 2016 Kilde: Rekvirent

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

Beskrivelse

Oljekamin er plassert i underetasjen.

Anlegget har ikke vært i drift så lenge huseier har eid boligen.

Anlegget var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av interiør/møbler plassert foran anlegget i bod.

Avvik er basert på opplysninger fra rekvirent.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
- Det anbefales å fremskaffe eller utarbeide dokumentasjon, samt få kontrollert brannsikringen av fagkyndig.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.

1 TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

EL-tilkobling/støpsel fremstår som normal.

Årstall: 1996 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



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

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.

Inntakssikring fremstår som fra byggeåret.

Undertegnede er ikke fagmann innen elektrofaget og vurdering er kun en visuell kontroll.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarsler i boligen.

Det er brannslukker i boligen. -Brannslukker skulle vært til kontroll i mars 2002 og har derfor behov for årskontroll/service.

Undertegnede er ikke fagmann innen det branntekniske faget, og vurdering er kun en forenklet visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved håndslukkerutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkerutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av jord og steinmasser sett i krypkjeller.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Nyere fuktsikring og drenering er opplyst utført av huseier i 2022. Det foreligger bildedokumentasjon fra arbeidene.

Vurdering av tilstandsgrad for drenering avhenger av mange forhold. F.eks: materiale brukt i fuktsikringsløsning (grunnkursbeskyttelse, drenerende masser, fiberduk og rør med mer), type materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament (sprengsteinsfylling, knuste steinmasser, grusmasser med mer)), grunnforhold, avrenningsforhold, klimaendringer, osv.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

Synlige og tilgjengelige deler ble kontrollert ved befaringen uten registrerte skader eller tegn til funksjonssvikt. I rom under terreng er det registrert fuktmerker og varierende utslag ved ikke-destruktiv fuktsøk med fuktindikator. Fuktsøket fastslår ikke faktisk fuktnivå eller årsak inne i konstruksjonen. Det er ikke påvist at forholdet skyldes svikt i dreneringen eller den utvendige fuktsikringen. Forholdet omtales nærmere under «Rom under terreng».



Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong/murkonstruksjon. Grunnmuren er renoveret utvendig i senere tid og fremstod i god stand på tilgjengelige utvendige overflater ved befaring. Innvendige flater var ikke tilgjengelige for inspeksjon. Det er tidligere registrert setningsskader, og konstruksjonen bør følges opp med tanke på eventuelle videre bevegelser eller skader. På grunn av tidligere setningsskader og begrenset inspeksjonsmulighet kan skjulte skader eller videre bevegelser ikke utelukkes.



Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betong/murkonstruksjon og naturstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er registrert terrengfall inn mot grunnmuren på deler av uteområdet.

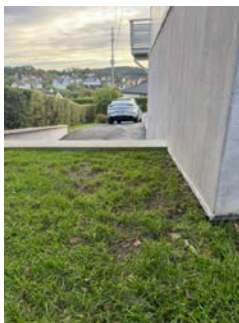
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å fremskaffe eller utarbeide dokumentasjon, samt få kontrollert brannsikringen av fagkyndig.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.
- Mangler ved håndsløkkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndsløkkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

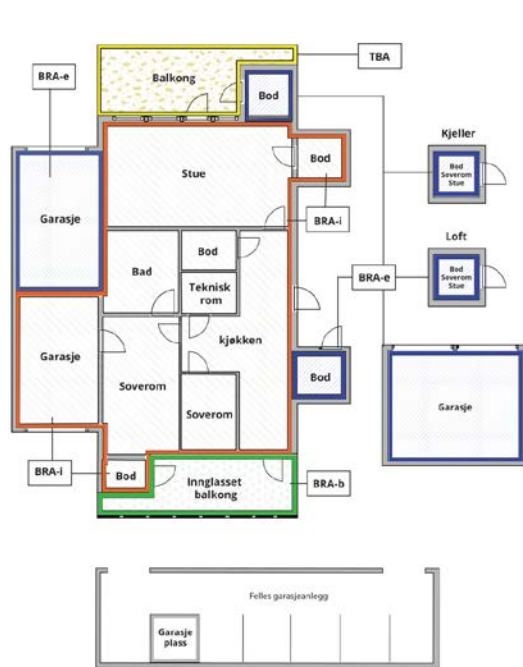
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	54			54	
1. Etasje	61			61	15
SUM	115				15
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, bod, matbod, gang, entré, krypkjeller, bod 2		
1. Etasje	Uinnredet loft, soverom 3, toalettrom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert: 22.08.1974.

Det er mangler på rombeskrivelse i byggesak, og søkt rominndeling kan derfor ha avvik.

Kott er gjort om til et toalettrom på soverom i 1 etg.
Skillevegger og planløsning er endret i 1 etg.

Planløsning i underetasjen fremstår uendret.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Morgan Landmark	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	42	429		0	506.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ørving 30 A

Hjemmelshaver

Blekastad Håvard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt plassert, med nærhet til natur og byliv.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen opplyses av rekviert til å være tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen opplyses av rekviert til å være tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Naturtomt som er opparbeidet med beplantning, platting, forstøtningsmur, skrånende terreng, asfalt og plen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2026		Gjennomgått		Nei
Byggesak	03.03.1971		Gjennomgått		Nei
Grunnboksutskrift	03.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Nabolagsprofil

Ørving 30A - Nabolaget Solheim/Bergstø - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lillesand Viadukten	7 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.6 km	
Gaupemyr fv. 420	22 min
Totalt 6 ulike linjer	
2 km	
Kristiansand Kjevik	28 min

Skoler

Brentemoen skole (1-7 kl.)	7 min
143 elever, 14 klasser	
0.6 km	
Tingsaker skole (1-7 kl.)	21 min
267 elever, 20 klasser	
1.9 km	
Borkedalen skole (1-7 kl.)	6 min
352 elever, 29 klasser	
2.5 km	
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
415 elever, 30 klasser	
1.7 km	
Møglestu videregående skole	21 min
405 elever, 21 klasser	
1.8 km	
Dahlske videregående skole	16 min
700 elever, 36 klasser	
16.7 km	

Ladepunkt for el-bil

Lillesand - Strandgata	10 min
Lillesand	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

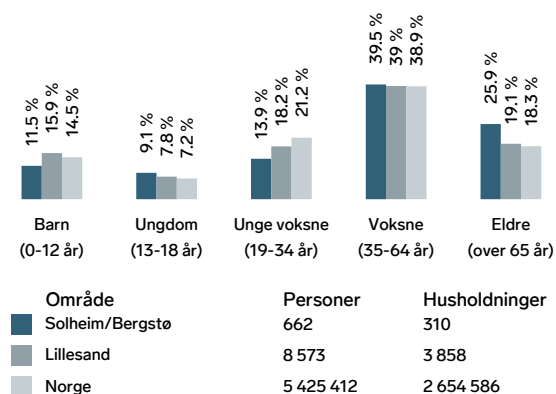
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Villa Snøringsmoen montessoribhg. (1-5 ...)	9 min
55 barn	
0.8 km	
Bergstø barnehage (1-5 år)	10 min
30 barn	
0.9 km	
Avigo barnehage (0-5 år)	16 min
47 barn	
1.4 km	

Dagligvare

Kiwi Ole Olsen	11 min
Søndagsåpent	
0.9 km	
Matkroken Lillesand	11 min
Post i butikk, søndagsåpent	
1 km	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



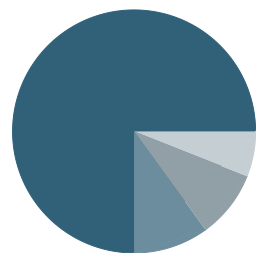
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

⚽ Kirkekleiva	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Fagertun skole	6 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.5 km	
🚴 Fresh Fitness Lillesand	14 min	🚶
🚴 Fitnesspoint Lillesand	15 min	🚶

Boligmasse



75% enebolig
9% rekkehus
6% blokk
10% annet

«Fredelig og hyggelig, vakker natur omkring. Gåavstand til sentrum.»

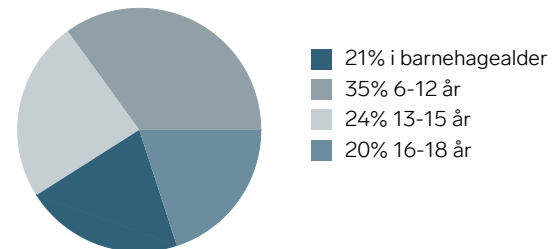
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

📍 Lillesand Senter	15 min	🚶
📍 Vitusapotek Lillesand	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

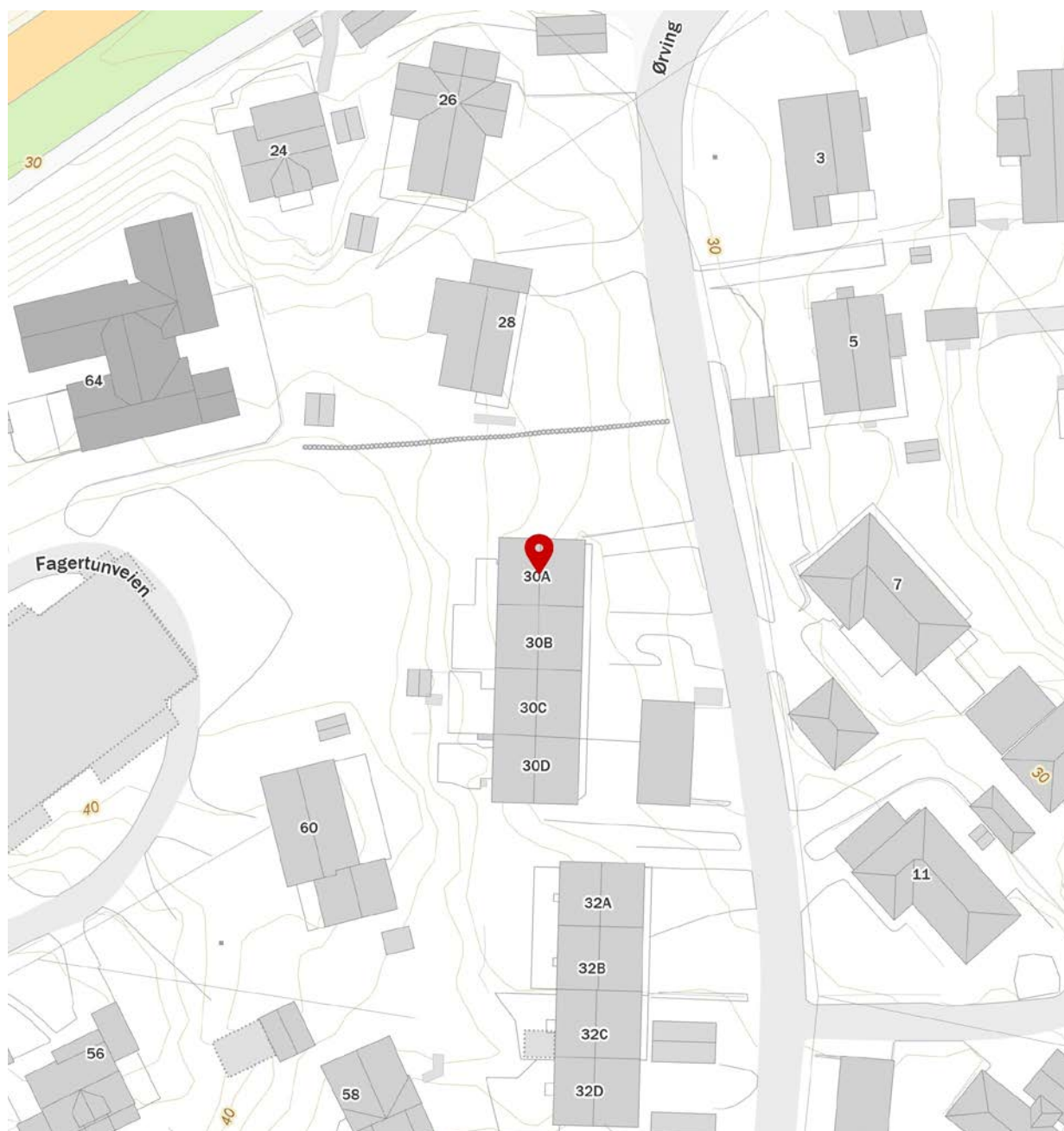
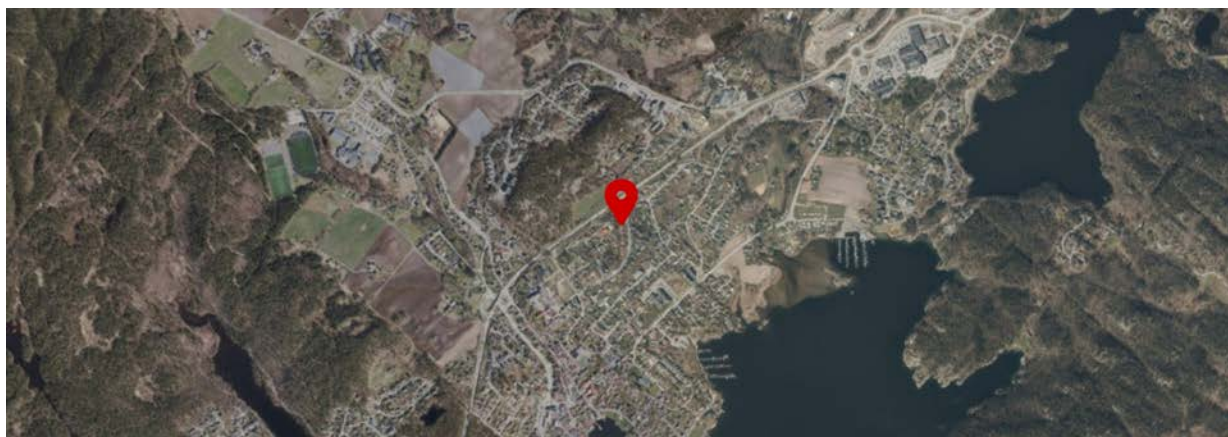


0% 43%

Solheim/Bergstø
Lillesand
Norge

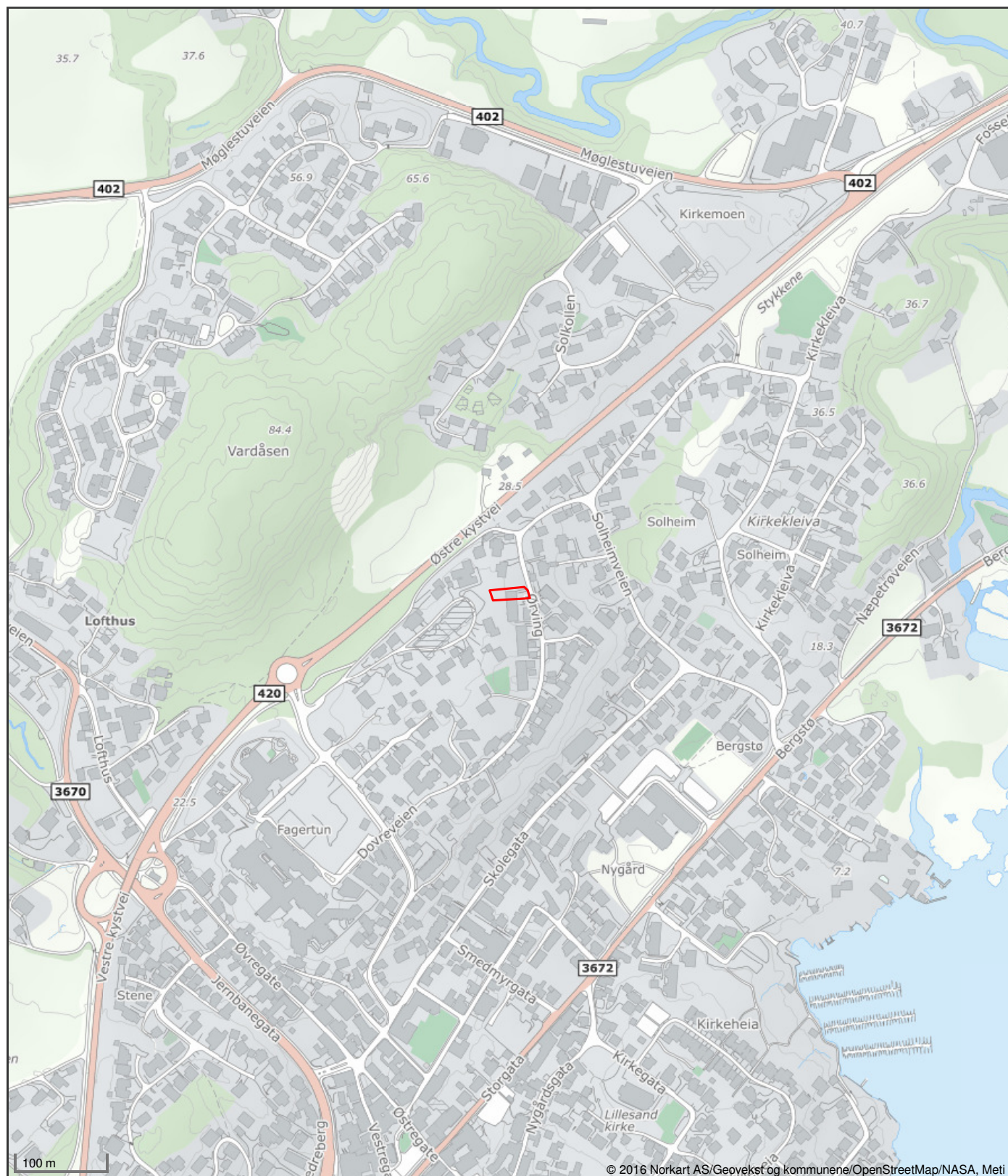
Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Oversiktskart for eiendom 4215 - 42/429//



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.



Eiendomskart for eiendom 4215 - 42/429//



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 $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	▲ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			506,70 m²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6457317,5	Øst	463573,75
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6457314,78	463601,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			42,11	
2	6457323,47	463598,75	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)			9,03	
3	6457327,64	463591,42	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)			8,88	7,94
4	6457323,79	463555,58	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			36,05	
5	6457313,28	463559,13	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)			11,09	



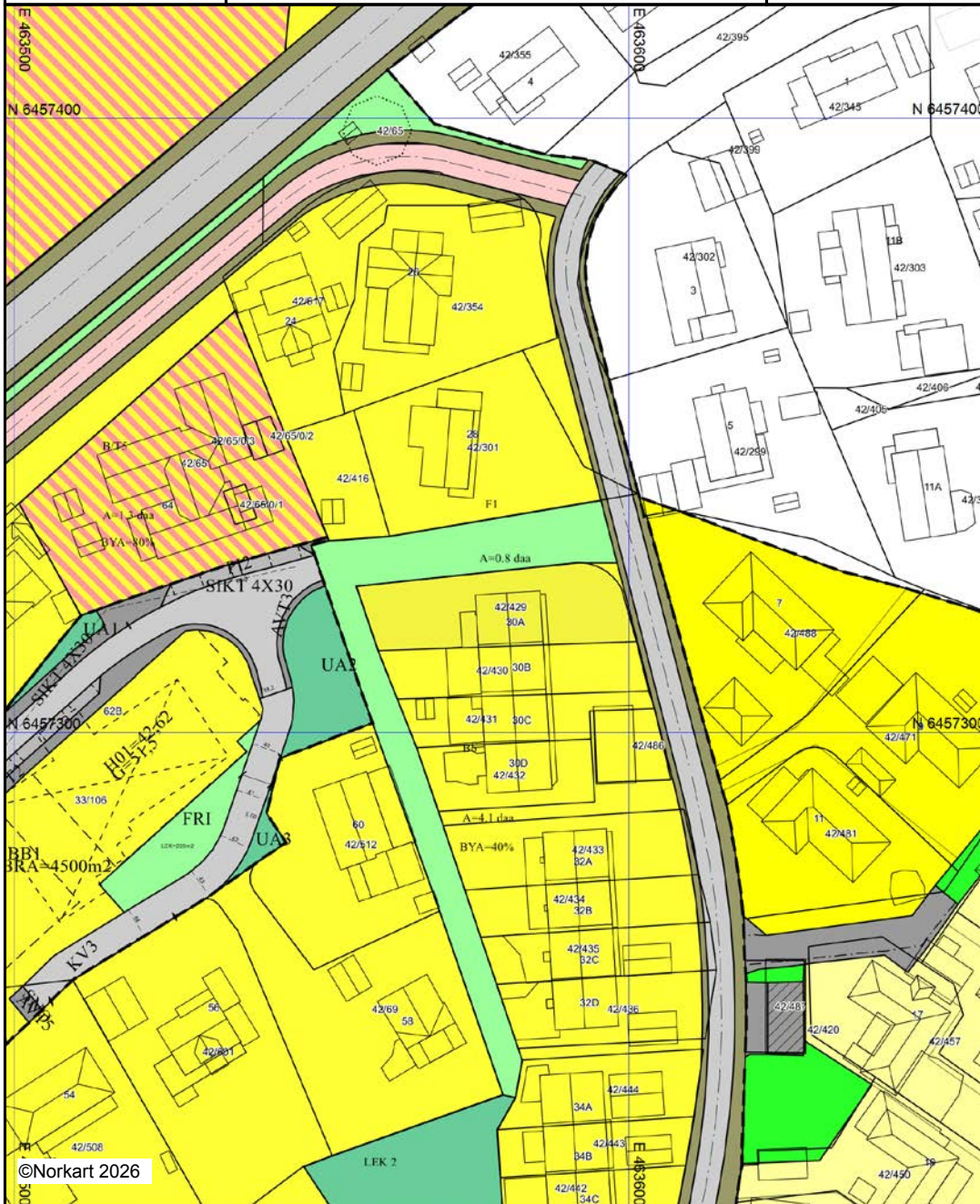
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/429
Adresse: Ørving 30A
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan PBL 2008

-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Bolig/tjenesteyting
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Naturområde
-  Friområde
-  Vegetasjonsskjerm
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Ørving 30 a-b-c-d.		42		
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	bolig	3/3-1971	dato 12/5	sak 230/71
Byggherrens navn		Adresse		Telefon
Byggm. Håkon S. Hansen		Kristiansand S		
Anmelderens navn		Adresse		Telefon
" "		"		
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon
" "		"		

Arbeidet er besikket i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

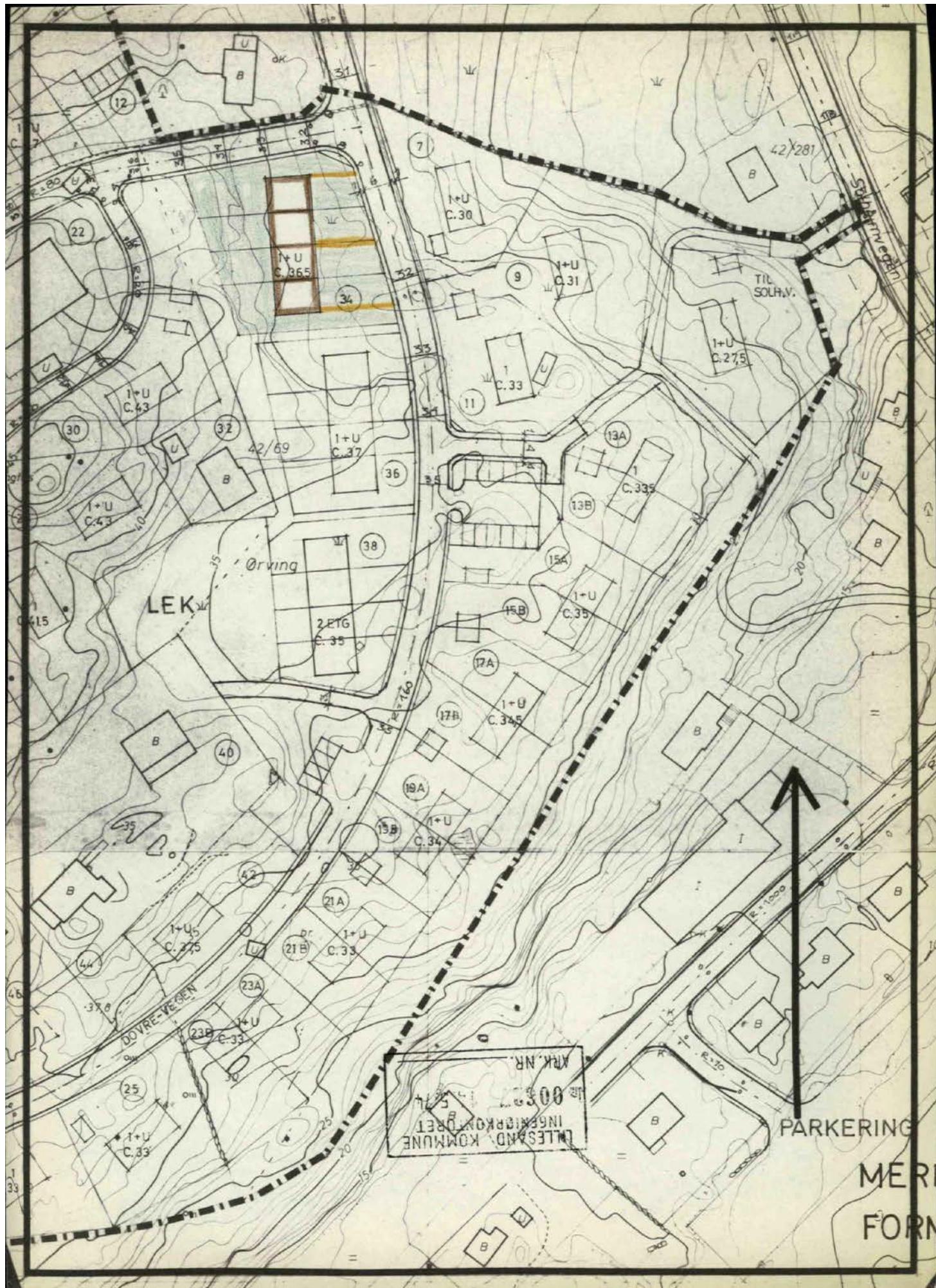
Lillesand, den 22/8 - 1974.

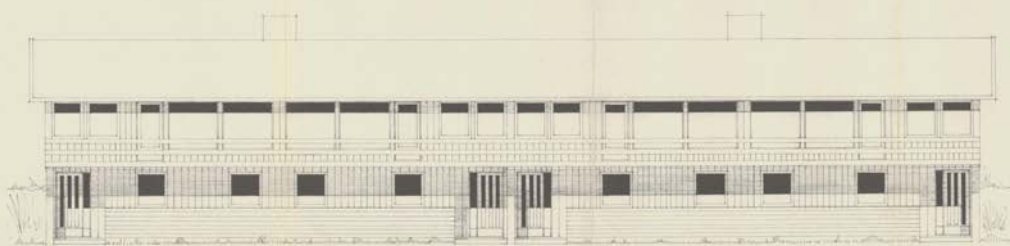

 bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.





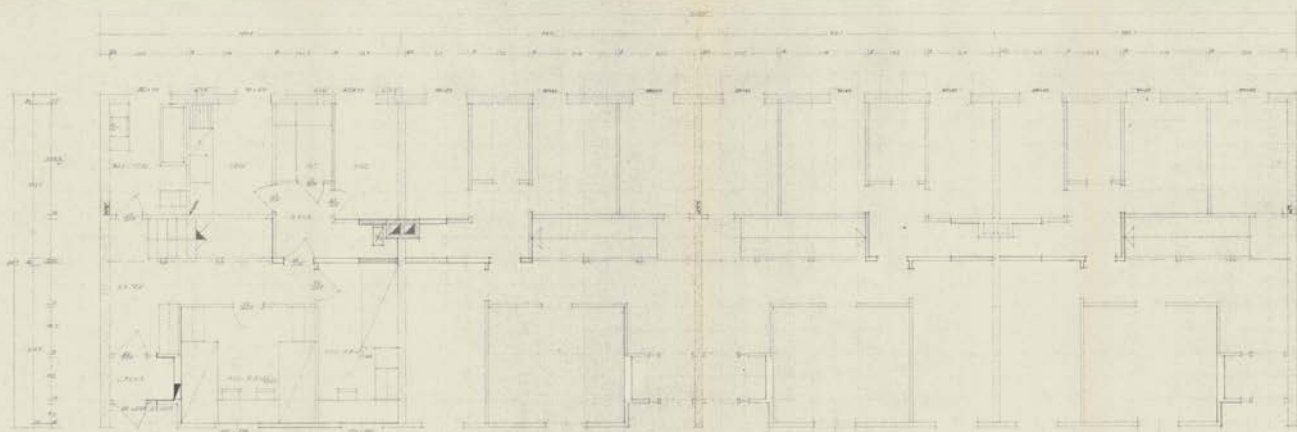
LANGTASALE. NÖR. ÖST.



GAVLTASALE. NÖR. SÖR. (NÖR. HORN. ANLAGE)

Gezeichnet
und
gezeichnet
v. J. J. J.

VERKEHR. DOKUMENT. 30.	18. 1850	18. 1850
FASADEN.	18. 1850	18. 1850



LETASSE

STANDARD FOR DRAWINGS OF THE UNITED STATES

SEIRENUS DOVRLIN 30
PLAN 1. ETC

Agent

typograph

294

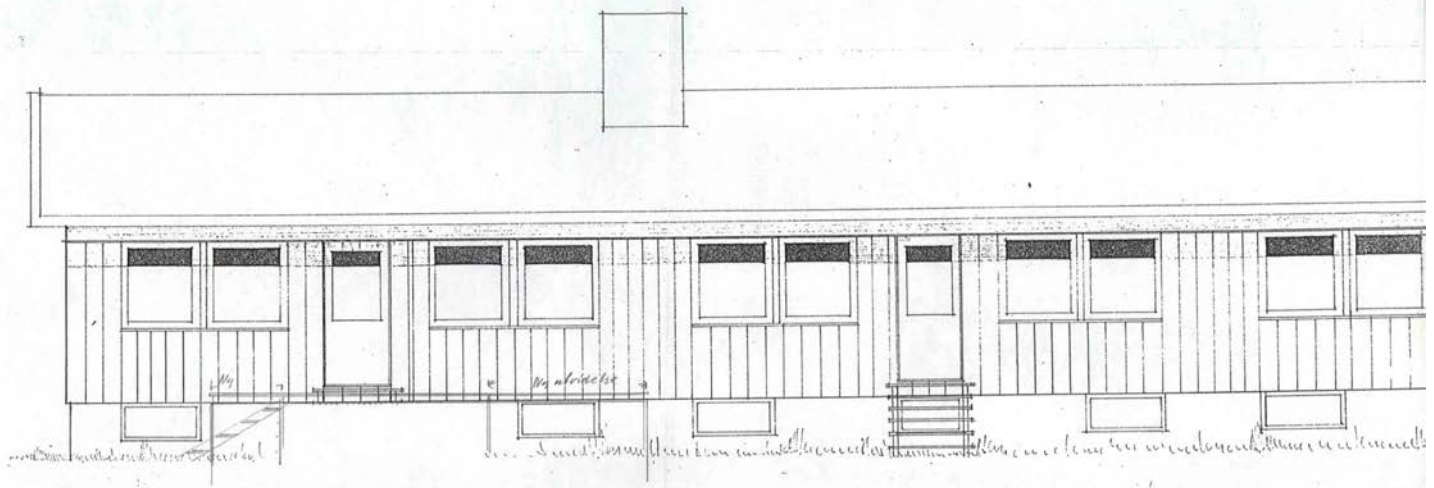
NY

NY

503

9. 03. 97

42/430



LANGFASADE MOT VEST



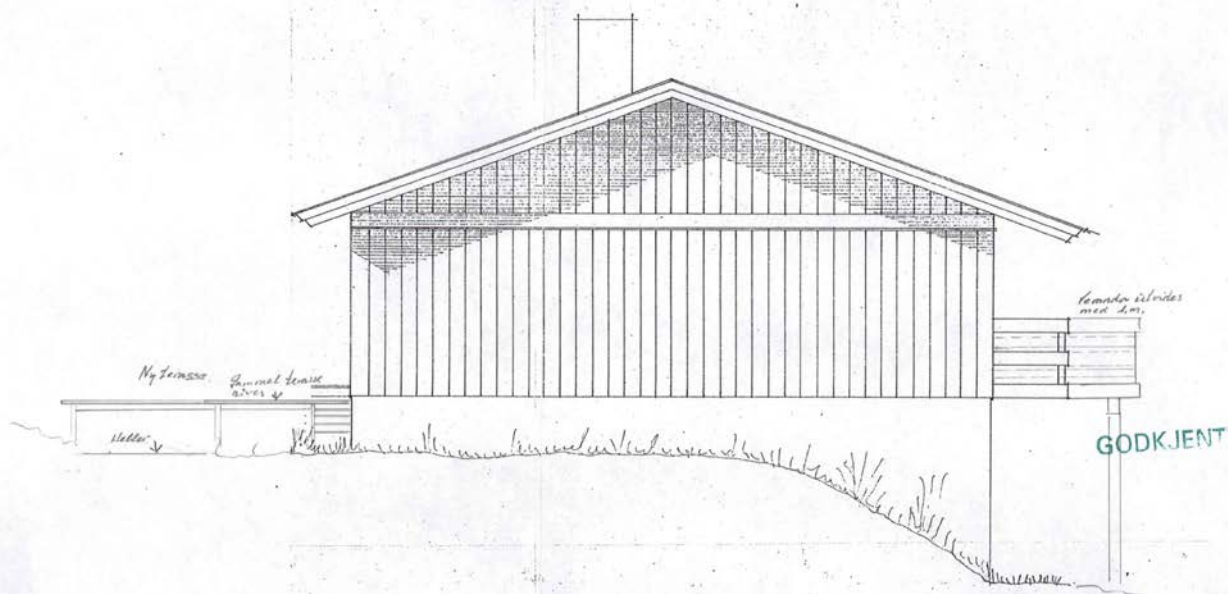
HUS ANGITT VED-TAKFLATE

GRENSEKORS

503

9. 03. 97

42/450



GAVLFASADE MOT SØR (NOT HORD SPEILVENT)

Godkjent
og bygningssak nr. 392/B.
1/11RIKSHUS DOVRVIK 30.
HAKON S. HANSEN

KORRIGERT 5-6-91.

FASADER.

MÅL 1:50

NR 3.
M. SANDS 10-3-91.
ing. H. S. Hansen

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

SNAKK MED OSS OM BOLIGLÅN



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

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



Sjekk ut vår nettside!



lsb.no

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GFJENNOMFØRING 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 oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Benjamin Wold Stiansen

T: 954 26 574

bs@exbo.no

Følg oss på 

