

LILLESAND

BJELLANDSVEIEN 204

Landlig og innholdsrik enebolig med stort potensial | 2 garasjer | Solrikt | Renoveringsbehov



Prisantydning: 2 490 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Bjellandsveien 204! En innholdsrik enebolig med landlig og tilbaketrukket beliggenhet, romslige arealer og spennende muligheter for videre utvikling.

Boligen går over tre plan og inneholder blant annet flere stue- og oppholdsrom, kjøkken, tre soverom, flere våtrom, hobbyrom og gode lagringsmuligheter. Eiendommen har behov for oppussing, renovering og ferdigstillelse, og passer godt for deg som ønsker å skape et hjem etter egne ønsker og behov.

Utvendig byr eiendommen på en stor terrasse, naturpregede omgivelser og gode parkeringsmuligheter med både integrert og frittstående garasje. Her bor man landlig og skjermet, samtidig som man har grei kjøreavstand til Lillesand, Grimstad og Kristiansand.

Adresse	Bjellandsveien 204
Prisantydning	2 490 000,- + omk.
Omkostning	78 040,-
Totalpris	2 568 040,-
BRA-i/BRA Total	250/331 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1983
Tomt	1898.7 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
- 31 Egenerklæring
- 74 Nabolagsprofil
- 99 Boligkjøperforsikring
- 102 Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 250 kvm

BRA - e: 81 kvm

BRA totalt: 331 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 70 kvm: Hobbyrom, gang, bod, bod 2, bod 3

BRA-e: 43 kvm: Garasje

1. etasje

BRA-i: 116 kvm: Bad, vaskerom, soverom, gang, entré, soverom 2, stue/kjøkken, bad 2, stue

BRA-e: 38 kvm: Bod

2. etasje

BRA-i: 64 kvm: Soverom, bod, gang, bod 2, bad, uinnredet loft

Ikke målbare arealer

Det er 33 kvm i loftsetasjen som ikke er måleverdig areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1898.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en romslig og variert opparbeidet tomt med gruset gårdsplass, terrasser og naturpregede utearealer med vegetasjon og fjell i dagen. Tomten er delvis skrånende og omkranset av mye grønt, noe som gir eiendommen en skjermet og tilbaketrukket karakter.

Det er etablert en stor terrasse med god plass til flere sittegrupper og utendørs møblering. Eiendommen har også gode parkeringsmuligheter på egen tomt, i tillegg til både integrert og frittstående garasje.

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og tilbaketrukket beliggenhet i Bjellandsveien, omgitt av grønne og naturpregede omgivelser. Her bor man skjermet fra tett bebyggelse, med en rolig atmosfære og gode muligheter for å nyte naturen rett utenfor døren.

Beliggenheten passer godt for deg som ønsker god plass rundt deg og en mer landlig hverdag, samtidig som man har grei kjøreavstand til både Lillesand, Grimstad og Kristiansand. Fra Lillesand er det normalt rundt 20 minutters kjøring til Grimstad og ca. 25–35 minutter til Kristiansand, avhengig av utgangspunkt og trafikk.

I Lillesand finner man dagligvarebutikker, servicetilbud, skoler og øvrige sentrumsfunksjoner, mens området ellers byr på gode tur- og friluftsmuligheter.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Gøran Knutsen

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Betty Carina Tveiten Mechlenborg

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

Taktekkingen består av betongtakstein, og undertakstekking er av takpapp. Boligen har takrenner, nedløp og beslag i metall. Heltrukken pipehatt i metall over tak.

Det er saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre, undertak av duk på tilbygg, ukjent undertak på del av boligen fra byggeår, og oppvarmet loftsrom.

Ytterveggene er av trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Vinduene er malte vinduer med 2-lags isolerglass og 1-lags glass. Ytterdører i treverk, inkludert malt balkongdør i tre. Balkong med utgang fra soverom i loftsetasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer. Utvendige trapp av betong.

INNVENDIG

Gulvet har laminat og belegg. I loftsetasje i tilbygg er det kun sponplater på gulv. Veggene har tapet og trepanel.

Himlingen har trepanel. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Bygget er ikke oppført med radonsperre. Følgende rom har vegger som er utført under utvendig bakkenivå:

Hobbyrom

Gulvet er av furu. Veggene er innvendig utført på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt. Innvendig trapp er en lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre. Det er i følge utfyllt egenerklæringsskjema observert maur og mus i garasje og stue.

VÅTROM

Loftsetasje - Bad

Badet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Badet inneholder badekar og servant. Gulv har overflater av belegg. Vegger har overflater våtromsplater. Himling er utført med panel.

Det er etablert gulvsluk i rommet. Rommet er ventilert via ventil i tak. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. Etasje - Bad

Badet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Badet inneholder dusjnisje, toalett og servant. Gulv har overflater av belegg. Vegger har overflater våtromsplater. Himling er utført med panel. Det er etablert gulvsluk i rommet. Rommet er ventilert via ventil i tak. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. Etasje - Vaskerom

Vaskerom er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Vaskerom inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Gulv har overflater av belegg. Vegger har overflater av malte plater. Himling er utført med panel. Det er etablert gulvsluk i rommet. Rommet er ventilert via ventil på vegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. Etasje - Bad 2

Badet er av ukjent årgang, men opplyst som "nytt bad" i egenerklæringsskjema. Arbeidet er utført av faglært og ufaglært. Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets tettesjikt. Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har malt innvendig tak. Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Våtrommet har

våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk. Det er servant, toalett og dusj. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør med plasthylse. Enkelte rør-i-rør er observert til bad av nyere dato i 1. etasje. Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980 tallet.

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon i henhold til byggeskikk og regelverk på oppføringstidspunktet. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert i bod i kjeller. Boligen har privat vannforsyning fra brønn. Det er installert pumpeanlegg med trykktank for å opprettholde og stabilisere vanntrykket i boligen. Anleggets alder og nærmere tilstand er ikke kjent. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Installasjonsår eller sist totale rehabilitering er ukjent. Det er brannslukker og røykvarsler i boligen. Det er heis i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er ukjent. Det er grunnmursbeskyttelse. Alder er ukjent. Grunnmuren er av betong, og bygningen er fundamentert på støpt plate. Deler av terrenget ved inngangsparti er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Avløpsledningene er av ABS-plastrør fra byggeår og er tilknyttet septiktank med ukjent løsning. Vannledningene er av glødde kobberør fra byggeår og er tilknyttet privat brønn på nabotomten. Utvendig septiktanken er av glassfibertank og er av ukjent alder. Det er eldre septiktank av glassfiber stående i bod i kjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det er/har vært feil knyttet til våtrom, nærmere beskrevet i tilstandsrapporten. Det er utført nytt bad i tilknytning til soverom, delvis som egeninnsats, og arbeidet er oppgitt som byggemeldt til Lillesand kommune. Videre er det registrert mus og maur i garasje og stue, og det er utført nytt elanlegg i en del av huset, med foreliggende samsvarserklæring. Terrassen er

bygget som egeninnsats av ufaglærte. Det finnes også en brønn, men denne ligger på naboeiendommen.

Innhold

Innhold:

Kjeller: Hobbyrom, gang og flere boder. Her er det også tilknytning til integrert garasje.

1. etasje: Entré, gang, stue/kjøkken, ytterligere stue, to soverom, to bad og vaskerom.

Loftsetasje: Soverom, gang, bad, to boder samt uinnredet loftsareal.

I tillegg medfølger frittstående garasje.

Standard

Tilstandsrapporten ligger vedlagt, og må leses i sin helhet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i integrert garasje og i frittstående garasje på eiendommen, og det er installert ladeboks for elbil.

Radonmåling

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

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte

tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

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

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

Boligen har heis mellom etasjene. Selger opplyser at heisen ikke er i funksjon per i dag og har behov for service. Kontakt megler for mer informasjon.

Eiendommen har privat avløpsløsning med septiktank av glassfiber. Alder på utvendig septiktank er ukjent. Det står i tillegg en eldre septiktank av glassfiber i bod i kjeller. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med forholdene rundt anlegget og eventuelt fremtidig behov for vedlikehold, utskifting eller tilkobling til offentlig avløpsnett.

Eiendommen ligger i nærheten av E18, og det må påregnes noe trafikkstøy fra veien. Omfanget av støy vil kunne variere blant annet med trafikkmengde, vær- og vindforhold.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: elektrisk oppvarming, varmekabler og peis.

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

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

Info strømforbruk

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

Energikarakter

E

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

Kommunale avgifter

Kr 5 351

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter utgjør kr. 5 351,- pr. år. Dette omfatter: slam og feiing.

Renovasjon utgjør kr. 5 795,-. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 12 terminer i året.

I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 4 835,-.

Eiendomsskatt

Kr 4 835

Eiendomsskatt år

2026

Formuesverdi primær

Kr 1 102 086

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 408 344

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 16, bruksnummer 11 i Lillesand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4215/16/11:

03.11.1982 - Dokumentnr: 6185 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4215 Gnr:16 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 442399 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0926 Gnr:16 Bnr:11

10.11.1982 - Dokumentnr: 6321 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:16 Bnr:1

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 23.11.1983, samt ferdigattest for tilbygg til bolig, datert 07.12.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Vannforsyning skjer fra privat brønn beliggende på naboeiendommen, og avløp er tilknyttet privat septiktank.

Kjøper må påregne at det i fremtiden kan komme pålegg om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett dersom kommunen legger til rette for dette.

Adkomst til eiendommen skjer via privat vei. Kostnader knyttet til vedlikehold, brøyting og øvrig drift av veien må påregnes.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område. I kommuneplanen for Lillesand kommune er eiendommen avsatt til «Bevaring naturmiljø» og «LNRF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift samt gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - nåværende».

Det pågår planarbeid innenfor en avstand på ca. 300 meter fra eiendommen:

Plan-ID: 2025001490

Plannavn: Detaljregulering for Mannfalldalen

Plantype: Detaljregulering

Status: Planlegging igangsatt

For nærmere informasjon om gjeldende kommuneplan og pågående planarbeid henvises det til Lillesand kommunes hjemmeside.

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

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 eiendomsmeidler 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

2 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

62 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

63 340,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

78 040,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

2 553 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

2 568 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 78 040

Hvitvaskingsreglene

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

disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til:

Provisjon:

kr. 52 290,00

2,10 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis

kr. 13 900,00 Oppgjørsgebyr

kr. 5 500,00 Presentasjonspakke/tilrettelegging

kr. 17 900,00 Registersøk og elektronisk signering

kr. 2 500,00 Andre utgifter og utlegg:

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

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

Servitutter kr 260,- pr stk og Tinglysningsgebyr

Sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (eiendomsopplysninger fra kommune)

- Evt. Forretningsfører (gebyr opplysninger og eierskifte gebyr)

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

Tilstandsrapport betales direkte til takstmann.

Vederlag, Utlegg og Provisjon total: 93 686,00

Oppdragsansvarlig

Benjamin Wold Stiansen

Eiendomsmegler

bs@exbo.no

Tlf: 954 26 574

Exbo avd. Lillesand, Strandgata 4A

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

25.09.2026









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







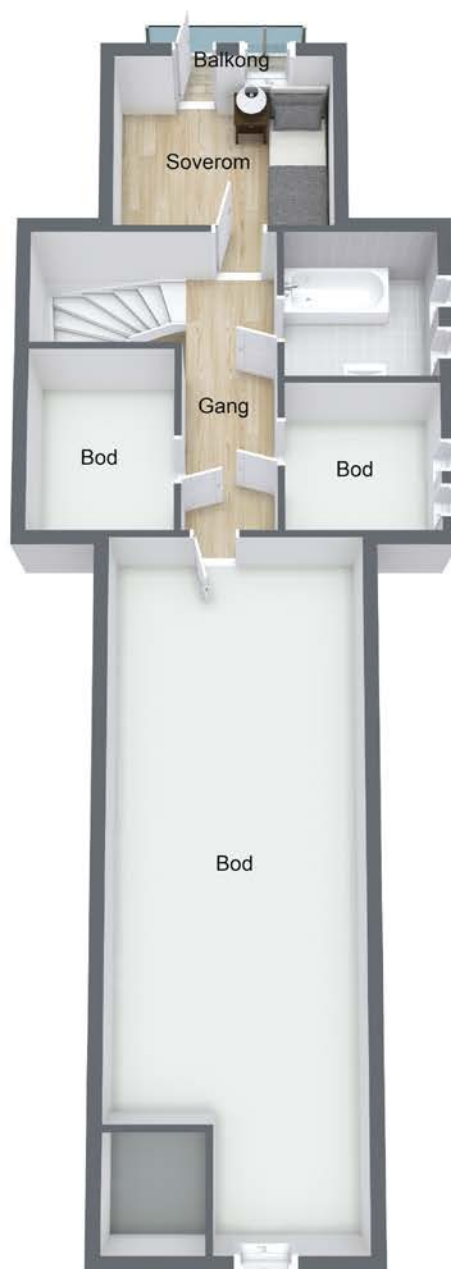












Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



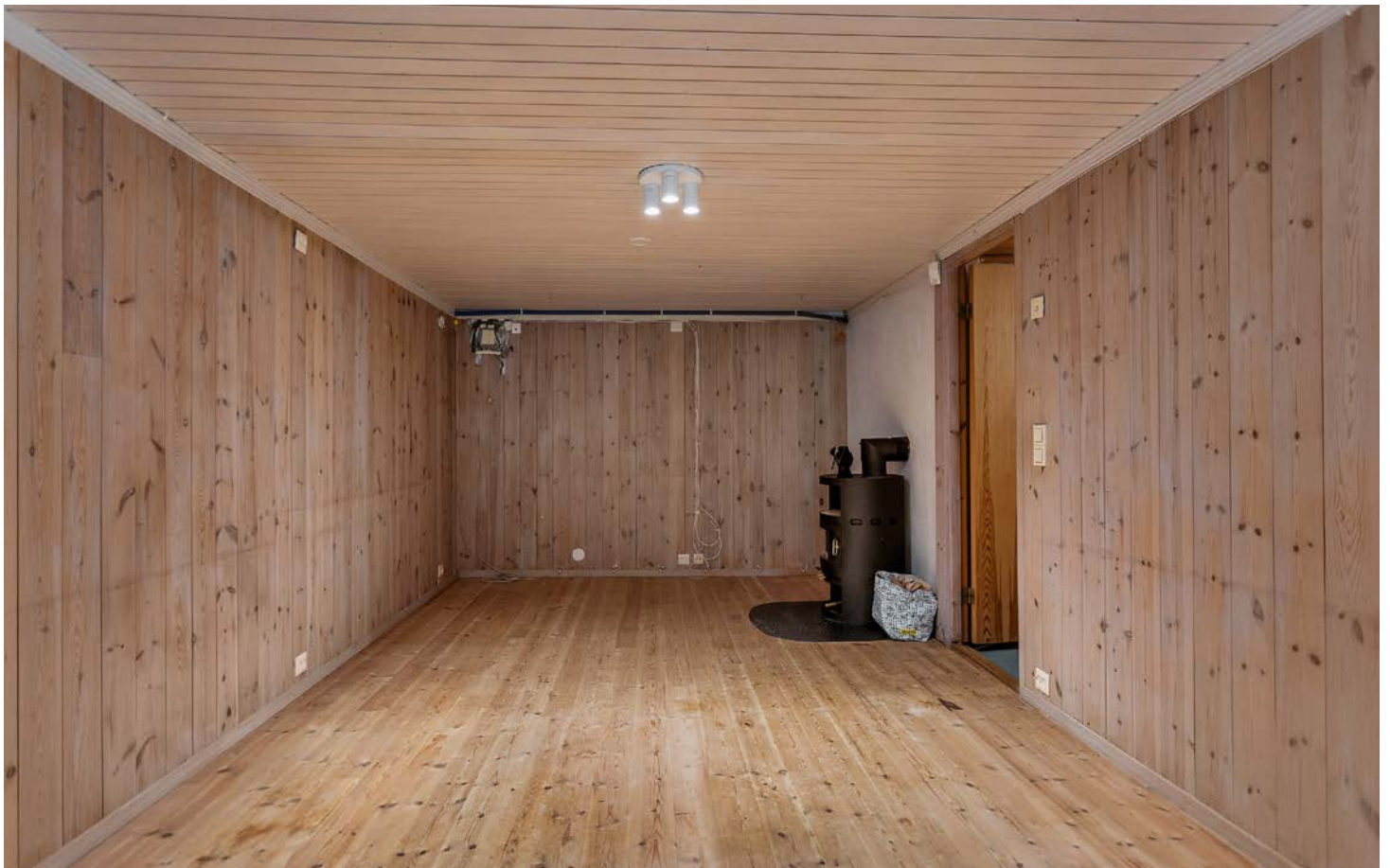






Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.











Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Lillesand	
Oppdragsnr.	
1006260087	

Selger 1 navn
Betty Carina Tveiten Mechlenborg

Gateadresse	
Bjellandsveien 204	
Poststed	Postnr
LILLESAND	4790

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1006260087

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

Se tilstandsrapporten

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt bad i tilknytning til soverom
Arbeid utført av	Egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Belegg på gulv og nytt rørsystem
-------------	----------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Byggefelt til Lillesand kommune
-------------	---------------------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tette rør
-------------	-----------

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mus og maur garasje og stue
-------------	-----------------------------

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, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt el anlegg i ny del av huset
Arbeid utført av	Tønnesen

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I garasjen
-------------	------------

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse bygget som egeninnsats

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Brønn

Det er brønn på naboeiendom

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Betty Mechlenborg	c252488057e525a1655e5 afc8a05ad7311f5b278	19.08.2026 18:25:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006260087

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Bjellandsveien 204, 4790 LILLESAND



LILLESAND kommune



gnr. 16, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 331 m² BRA-i: 250 m²



Befaringsdato: 18.08.2026

Rapportdato: 01.09.2026

Oppdragsnr.: 22549-1073

Eiendomsverdi ref nr: WV2370

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Knutsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.

Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JATBygg AS legger vekt på faglig kvalitet, grundighet og uavhengige vurderinger i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Gøran Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

gk@jatbygg.no

934 09 507



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

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av betongtakstein, og undertakstekking er av takpapp.
Boligen har takrenner, nedløp og beslag i metall. Heltrukken pipehatt i metall over tak.
Det er saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre, undertak av duk på tilbygg, ukjent undertak på del av boligen fra byggeår, og oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene er av trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.
Vinduene er malte vinduer med 2-lags isolerglass og 1-lags glass.
Ytterdører i treverk, inkludert malt balkongdør i tre.
Balkong med utgang fra soverom i loftsetasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.
Utvendige trapp av betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet har laminat og belegg. I loftsetasje i tilbygg er det kun sponplater på gulv.
Veggene har tapet og trepanel. Himlingen har trepanel.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Bygget er ikke oppført med radonsperre.
Følgende rom har vegger som er utført under utvendig bakkenivå:
Hobbyrom
Gulvet er av furu. Veggene er innvendig utført på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt.
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.
Det er i følge utfylt egenerklæringsskjema observert maur og mus i garasje og stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Loftsetasje > Bad
Badet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Badet inneholder badekar og servant.
Gulv har overflater av belegg. Vegger har overflater våtromsplater.
Himling er utført med panel.
Det er etablert gulvsluk i rommet.
Rommet er ventilert via ventil i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. Etasje > Bad

Badet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Badet inneholder dusjnise, toalett og servant.
Gulv har overflater av belegg. Vegger har overflater våtromsplater.
Himling er utført med panel.
Det er etablert gulvsluk i rommet.
Rommet er ventilert via ventil i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. Etasje > Vaskerom

Vaskerom er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Vaskerom inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Gulv har overflater av belegg. Vegger har overflater av malte plater.
Himling er utført med panel.
Det er etablert gulvsluk i rommet.
Rommet er ventilert via ventil på vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. Etasje > Bad 2

Badet er av ukjent årgang, men opplyst som "nytt bad" i egenerklæringsskjema. Arbeidet er utført av faglært og ufaglært.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets tettesjikt.
Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler.
Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk.
Det er servant, toalett og dusj.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør med plasthylse.
Enkelte rør-i-rør er observert til bad av nyere dato i 1. etasje.
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Boligen er oppført med naturlig ventilasjon i henhold til byggeskikk og regelverk på oppføringstidspunktet.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert i bod i kjeller.
Boligen har privat vannforsyning fra brønn. Det er installert pumpeanlegg med trykktank for å opprettholde og stabilisere vanntrykket i boligen. Anleggets alder og nærmere tilstand er ikke kjent.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Installasjonsår eller sist totale rehabilitering er ukjent.
Det er brannslukker og røykvarsler i boligen.
Det er heis i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Det er grunnmursbeskyttelse. Alder er ukjent.
Grunnmuren er av betong, og bygningen er fundamentert på støpt plate.
Deler av terrenget ved inngangsparti er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.
Avløpsledningene er av ABS-plastrør fra byggeår og er tilknyttet septiktank med ukjent løsning.
Vannledningene er av glødde kobberør fra byggeår og er tilknyttet privat brønn på nabotomten.
Utvendig septiktanken er av glassfibertank og er av ukjent alder.
Det er eldre septiktank av glassfiber stående i bod i kjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

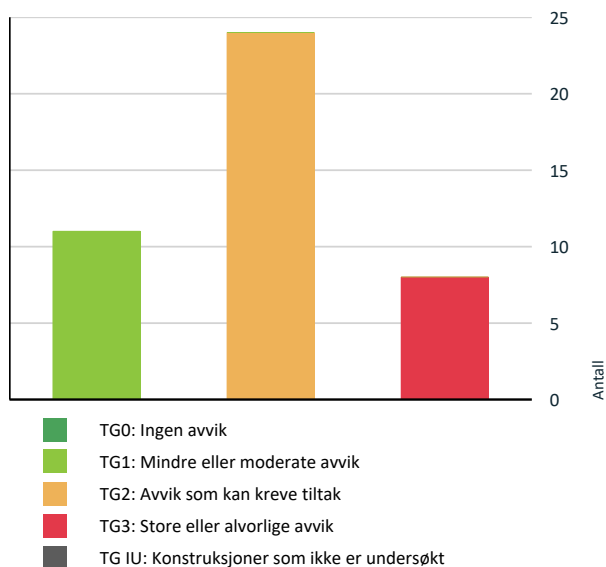
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Det er fremvist ferdigattest for tilbygg datert 07.12.2023.

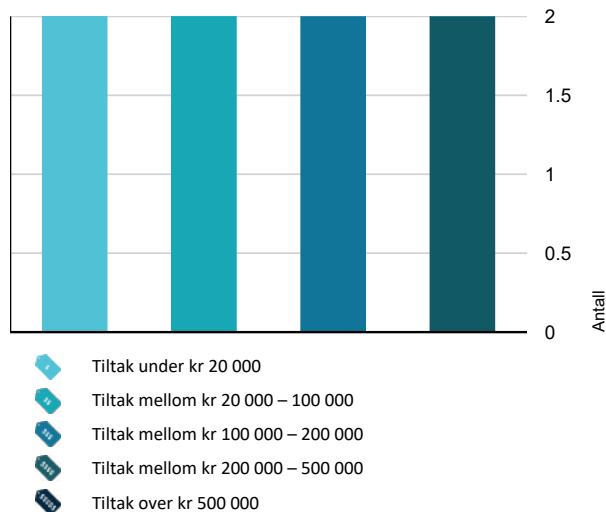
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 18.08.2026 Klokka 11.00

Det var delvis overskyet og 17 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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.

Oppdraget omfatter kun boligen.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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 fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Ytterdører	Gå til side
! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ! 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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Synlige strømkabler i veggboks uten lokk.
- ! Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- ! Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Enebolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaktekking er av takpapp. Taket er inspisert fra takfot ved bruk av stige. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på takflaten da det ikke foreligger tilstrekkelige sikringsmuligheter. Inspeksjonen er derfor begrenset til synlige deler fra takfot og bakkenivå.

Da takflaten ikke er kontrollert ved ferdsel på taket, kan det foreligge skader eller svakheter som ikke er synlige fra inspeksjonspunktet, eksempelvis forskjøvet takstein, skader rundt gjennomføringer eller lokale skader i undertaket.

Årlig kontroll av takflater anbefales spesielt etter mye snø eller regn.

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.

Eldre taktekking og undertak krever jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør påregnes utskiftning av undertak og taktekking på sikt som følge av alder og naturlig slitasje. Systematisk vedlikehold og utbedring av skader ved behov kan forlenge takets gjenværende levetid.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløp og beslag i metall. Heltrukken pipehatt i metall over tak.

Rengjøring og vedlikehold anbefales jevnlig for å sikre avrenning og forhindre tilstopping.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Tilstandsrapport

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Det gjøres oppmerksom på ukjent alder og generell slitasje på enkelte av beslagene. Noe utskifting av beslag må påregnes i nær fremtid.

Det anbefales generelt tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer og beslagløsninger for å kunne avdekke eventuelle lekkasjer. Lekkasjer kan medføre skader på underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonen før dette oppstår.

Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.

Manglende snøfangere medfører risiko for snø- og isras fra taket. Montering av snøfangere bør vurderes.



Nedløp uten utkast på taktekking.



Nedløp ført ned i grunnen av ukjent utførelse.



Manglende nedløp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre, undertak av duk på tilbygg, ukjent undertak på del av boligen fra byggeår, og oppvarmet loftsrom.

Takkonstruksjonen fra byggeår er ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon utover observasjoner fra underliggende etasje. Vurderingen er derfor basert på alder, tilgjengelige opplysninger og synlige forhold fra tilgjengelige flater.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Dampspærre mellom eldre del og tilbygg er ikke videreført. Det må påregnes arbeid med å ferdigstille.
- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Hull i dampspærren vil kunne gjøre at varm fuktig inneluft trenger ut i konstruksjonen med dertil fare for fukt og råteskader i konstruksjonen.

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales alltid på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondens problematikk.

Tilstandsrapport



Diffusjonsåpen duk på tilbygg.



Overgang eldre del av bolig/tilbygg.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Det er utført en grundig vurdering av kledningen på bygningen. Under inspeksjonen er det sett etter skader, sprekker og tegn på råteskade. Det er videre vurdert om det er tilstrekkelig lufting, samt identifisert eventuelle synlige konstruksjonsfeil som kan påvirke bygningens tilstand.

Det er utført stikktaking på typiske tilfeldig utvalgte skadesteder, inkludert nedkanten på deler av panelet og områdene rundt vinduene, for å avdekke om det foreligger skjulte skader. Videre er det sett på vedlikeholds nivået, og vurdert om disse faktorene kan resultere i en forkortet levetid for kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning må skiftes ut.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Det er registrert betydelige råteskader på deler av bygningen fra byggeår. Ved råteskader eller fukt i kledning kan det ikke utelukkes råte/fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Det bør ved utskifting etableres tilstrekkelig lufting bak kledning og musebånd for å unngå kondensproblematikk og skadedyr i konstruksjonen.

Kostnadsestimat er satt til utskifting av råteskadet kledning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader i kledning.



Manglende musetetting.



Råteskader i vindskeer.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte vinduer med 2-lags isolerglass og 1-lags glass.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Råteskadene kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

Dersom utbedring ikke utføres, kan skaden utvikle seg og medføre økte reparasjonskostnader.

Vinduene er for øvrig av eldre dato er mer utsatt for vanninntrenging og kald trekk. Fare for punktering da isolerglass har oppnådd hele sin levetid.

Råteskadede vinduer må skiftes ut, og tiliggende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuelle sekundære skader.

Kostnadsestimat er satt til utskifting av vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Råteskader i vindu.



Råteskader i vindu.



Vindu av eldre dato med høy slitasje.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk, inkludert malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Eldre tredører har redusert teknisk og funksjonell standard som følge av alder og normal slitasje. Over tid kan dette medføre svekket tetthet, deformasjoner i dørblad/karm, redusert isolasjonsevne og økt luftlekkasje. Slitasje i overflatebehandling kan også gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke følges opp.

Forholdet representerer et aldersrelatert avvik, og ytterligere forringelse må påregnes.

Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder overflatebehandling, kontroll av tetningslister, justering av hengsler og beslag samt utbedring av eventuelle lokale skader. Utskiftning må påregnes på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.



Høyt opptrinn til ytterdør.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkong med utgang fra soverom i loftsetasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Balkong og bærende konstruksjoner er dimensjonert etter byggeårets krav og forskrifter og vil ikke tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat er satt til utskifting av råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er løse terrassebord ved "inngang" til terrassen.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Forholdet medfører økt risiko for fall og personskade. Det anbefales å tilstrekkelig feste terrassebord samt minske opptrinn for bedre tilgang.
- 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.



Underside av terrasse.



Løst treverk.

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige trapp av betong.

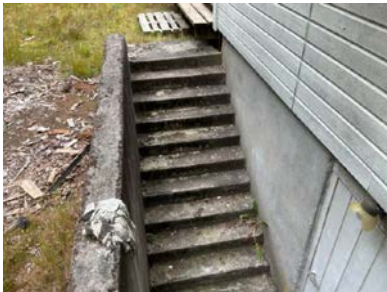
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.

Trappen har generell høy slitasje og det må påregnes å pusse sprekker og deler hvor betongen har avskallet.



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet har laminat og belegg. I loftsetasje i tilbygg er det kun sponplater på gulv.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Deler av boligens gulvoverflater er uferdige.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes arbeid og kostnader med å ferdigstille arbeidet.

Det er ikke ferdigstilt gulv i tilbygget i loftsetasjen. Gulvet består i dag av sponplater over bjelkelaget, uten ferdig gulvbelegg. Det må påregnes videre arbeid og kostnader for å ferdigstille gulvet.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har tapet og trepanel. Himlingen har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Deler av boligens vegg og himlings overflater er uferdige.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes arbeid og kostnader med å ferdigstille arbeidet.

Vegger og himling i tilbygget i loftsetasjen er ikke ferdigstilt. Det er i hovedsak kun montert isolasjon mellom sperrer/takstoler, uten ferdige innvendige overflater. Det må påregnes videre arbeid og kostnader for å ferdigstille vegger og himling.



Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Det er registrert 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 meter i stue i 1. etasje.

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Avvikene overstiger likevel anbefalte toleranser etter NS3600. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.



Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Radon er en naturlig forekommende, usynlig og luktfri radioaktiv gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner kan være helseskadelig. Den eneste sikre måten å avdekke radonnivået på er ved måling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avsug av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avsug hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.

🔍 TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Vurdering av avvik:

- Det er sprekk i ildfast stein i peisovn.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut ildfast stein.

Det er registrert sprekk i ildfast stein i peisovnen. Ildfast stein skal beskytte ovnens stålkonstruksjon mot direkte og høy varmebelastning. Ved sprekkdannelse kan beskyttelsen bli redusert, noe som over tid kan føre til økt varmepåvirkning og skade på selve ovnen. Skadet ildfast stein bør derfor skiftes.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Følgende rom har vegger som er utført under utvendig bakkenivå: Hobbyrom

Gulvet er av furu. Veggene er innvendig utført på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt. Fuktigtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Fuktighet i påførte vegger under terrenget vil variere med årstidene og verdiene kan være normal fra 18 vektprosent og ned til 0. Da hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område i påførte vegger, kan det dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.

Anbefaler tiltak i rom under terreng og på dreneringen da høy fuktighet på sikt vil kunne resultere i mugg/råte i treverket. Det er ingen tegn på skade der hulltaking er utført men det kan ikke utelukkes skader som ikke er registrert da hulltaking kun gir mulighet for kontroll av et lite område i konstruksjonen.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- 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

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- 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.

Trappen har generelt høy slitasje. Det bør påregnes ny lakkering/maling av trappen.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

Tilstandsrapport

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er i følge utfylt egenerklæringsskjema observert maur og mus i garasje og stue.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger.

Badet inneholder badekar og servant.

Gulv har overflater av beleg. Vegger har overflater våtromsplater. Himling er utført med panel.

Det er etablert gulvsluk i rommet.

Rommet er ventilert via ventil i tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er registrert fuktskader i bunn av våtromsplater og glipper i flere skjøter i våtsone. Ved kontroll av sluk ble det registrert en eldre slukløsning med synlige aldringstegn. Det er ikke dokumentert at gulv- og veggkonstruksjonene har fuktsikring som tilfredsstiller dagens krav.

Badets alder innebærer at teknisk levetid for overflater, sluk og skjulte konstruksjoner er overskredet. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer øker vesentlig med alder, selv om det på befaringstidspunktet ikke ble registrert synlige tegn til aktive lekkasjer.

Badet har nådd en alder hvor full rehabilitering må påregnes. Videre bruk innebærer økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Ved rehabilitering anbefales full utskifting av overflater, sluk og tekniske installasjoner, samt oppbygging av nytt våtrom i henhold til gjeldende forskriftskrav med dokumentert membran og fuktsikring.

Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av standardens krav (tabell C.1 TG:3 i tilfeller der "vanntette sjikt" er lagt før 2000) og overnevnte forhold.

Kostnadsestimat er satt til totalrenovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Fuktskade i nedre del av våtromplater.



Glipper i skjøter i våtsone.



Sluk fra byggeår.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang), måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på våtrommet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger.

Badet inneholder dusjnise, toalett og servant.
Gulv har overflater av beleg. Vegger har overflater våtromsplater. Himling er utført med panel.
Det er etablert gulvsluk i rommet.
Rommet er ventilert via ventil i tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er registrert fuktskader i bunn av våtromsplater og glipper i flere skjøter i våtsone. Ved kontroll av sluk ble det registrert en eldre slukløsning med synlige aldringstegn. Det er ikke dokumentert at gulv- og veggkonstruksjonene har fuktsikring som tilfredsstiller dagens krav.

Badets alder innebærer at teknisk levetid for overflater, sluk og skjulte konstruksjoner er overskredet. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer øker vesentlig med alder, selv om det på befaringstidspunktet ikke ble registrert synlige tegn til aktive lekkasjer.

Badet har nådd en alder hvor full rehabilitering må påregnes. Videre bruk innebærer økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Ved rehabilitering anbefales full utskifting av overflater, sluk og tekniske installasjoner, samt oppbygging av nytt våtrom i henhold til gjeldende forskriftskrav med dokumentert membran og fuktsikring.

Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av standardens krav (tabell C.1 TG:3 i tilfeller der "vanntette sjikt" er lagt før 2000) og overnevnte forhold.

Kostnadsestimat er satt til totalrenovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fukt/råteskade i våtromsplater.



Sluk fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom), måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på våtrommet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger.

Vaskerom inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Gulv har overflater av beleg. Vegger har overflater av malte plater. Himling er utført med panel.

Det er etablert gulvsluk i rommet.

Rommet er ventilert via ventil på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved kontroll av sluk ble det registrert en eldre slukløsning med synlige aldringstegn. Det er ikke dokumentert at gulv- og veggkonstruksjonene har fuktsikring som tilfredsstillers dagens krav.

Vaskerommets alder innebærer at teknisk levetid for overflater, sluk og skjulte konstruksjoner er overskredet. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer øker vesentlig med alder, selv om det på befaringstidspunktet ikke ble registrert synlige tegn til aktive lekkasjer.

Vaskerommet har nådd en alder hvor full rehabilitering må påregnes. Videre bruk innebærer økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Ved rehabilitering anbefales full utskifting av overflater, sluk og tekniske installasjoner, samt oppbygging av nytt våtrom i henhold til gjeldende forskriftskrav med dokumentert membran og fuktsikring.

Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av standardens krav (tabell C.1 TG:3 i tilfeller der "vanntette sjikt" er lagt før 2000) og overnevnte forhold.

Kostnadsestimat er satt til totalrenovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom, måling utført i bunnsvill utenfor våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på våtrommet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent årgang, men opplyst som "nytt bad" i egenerklæringsskjema. Arbeidet er utført av faglært og ufaglært.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets tettesjikt.

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.

I henhold til NS 3600:2025 kreves det dokumentasjon som tilfredsstiller ett av standardens dokumentasjonsalternativer for at sjekkpunktet skal få TG0. Dette omfatter blant annet ferdigattest (der dette er aktuelt), dokumentasjon iht. gjeldende bransjenorm (f.eks. BVN), dokumentert bestått vanntest med tilhørende fotodokumentasjon eller skriftlig bekreftelse fra utførende med nødvendig fotodokumentasjon av skjulte membranløsninger.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktkilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Det er registrert fuktpåvirkning, misfarging og mindre skader nederst på veggoverflatene. Overflatene har redusert tilstand og bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.



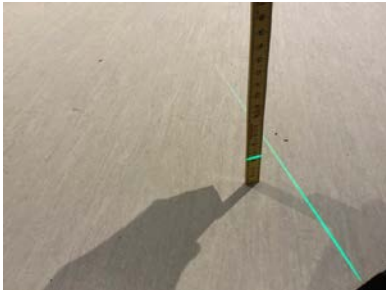
1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert og funnet tilstrekkelig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Våtromstapeten er av eldre dato og har passert mer enn 7 års brukstid. Som følge av alder og normal slitasje er det økt usikkerhet knyttet til tapetens gjenværende levetid og tetthet, særlig i skjøter, overganger og andre utsatte områder. Overflatene bør jevnlig kontrolleres.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er servant, toalett og dusj.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (stue), måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på våtrommet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.



Manglende håndtak på kjøkkenfront.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Filter i kjøkkenviften bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å opprettholde god ventilasjon og redusere opphopning av fett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør med plasthylse. Enkelte rør-i-rør er observert til bad av nyere dato i 1. etasje.

Skjulte kobberør innebærer risiko for omfattende følgeskader ved en eventuell lekkasje, da lekkasjer ikke nødvendigvis oppdages umiddelbart, slik de i

Tilstandsrapport

større grad kan ved moderne rør-i-rør-systemer.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger med høy alder har økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon.

Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Avløpsledninger med høy alder har økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

Det er i følge utfylt egenerklæringsskjema tette avløpsrør og det har vært tilbakeslag av avløpsvann eller lignende.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon i henhold til byggeskikk og regelverk på oppføringstidspunktet.

Naturlig ventilasjon forutsetter jevnlig lufting for å opprettholde tilfredsstillende luftutskifting og redusere risiko for kondensdannelse i kalde perioder.

Tilstandsrapport

⚠ TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert i bod i kjeller.

Årstill: 1966

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Varmtvannsberederen er av eldre dato, og risikoen for lekkasje øker med alder og slitasje. Det anbefales å skifte berederen før det oppstår lekkasje, da en eventuell lekkasje kan medføre vann- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



⚠ TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har privat vannforsyning fra brønn. Det er installert pumpeanlegg med trykktank for å opprettholde og stabilisere vanntrykket i boligen. Anleggets alder og nærmere tilstand er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre VVS-installasjoner har økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader og driftsproblemer.
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.

Nærmere undersøkelser anbefales.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Installasjonsår eller sist totale rehabilitering er ukjent. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Vurdering av avvik:

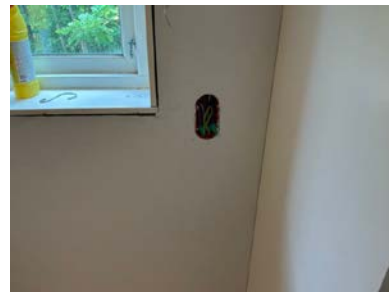
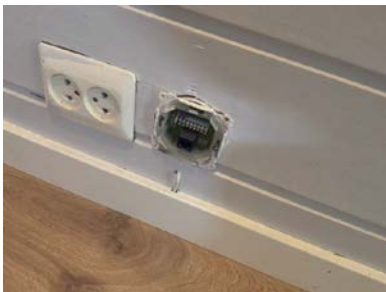
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Synlige strømkabler i veggboks uten lokk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- En godkjent elektroinstallatør må gjøre utbedringer. Fare for liv og helse.

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget. Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll. Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje. En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget: Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer. Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann. En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukker og røykvarsler i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Høyden fra gulv og opp til rømningsvindu i hobbyrom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til tilgjengelighet for rømningsvei. Det er heller ikke montert fastmontert stige eller annen egnet løsning for rømning fra vinduer i loftsetasjen.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er heis i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik utover normal slitasjegrad

Konsekvens/tiltak

- Heisen er defekt.

Det er opplyst av eier at heisen ikke fungerer og er ute av drift. Heisen er ikke funksjonstestet eller teknisk vurdert, da dette ligger utenfor den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Heisen skal ikke benyttes før den er kontrollert og nødvendige utbedringer er utført av kvalifisert fagperson. Det må påregnes kostnader for kontroll og utbedring før heisen kan tas i sikker drift.

Kostnadsestimat er satt til kontroll av heisen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.
- Det anbefales å undersøke fuktsikringssystemet nærmere for å avklare årsak og omfang, samt utbedre eventuelle avvik for å hindre videre skadeutvikling.

For å forhindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten bør det påses at topplist blir montert.

Ved hulltaking er det målt forhøyet verdier, det bør derfor vurderes ny drenering rundt boligen. Høy alder på dreneringen tilsier også utskifting, men eksakt tidspunkt for når det er nødvendig er ikke mulig å fastslå.

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt, dersom det blir sopp/mugg i underetasjen eller synlig fuktmerker må dreneringen byttes.

Tilstandsrapport



Saltutslag på vegg i kjeller.



Noe forhøyet fuktverdi i bunn av vegg.



Manglende topplist på utvendig fuksikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og bygningen er fundamentert på støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Lokal utbedring må utføres.

Ny puss bør etableres, vann kan trenge inn i murene og gjøre skader i form av frostspreng og lede vann og fukt inn i bygget.



Vertikal sprekk i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Ved fremsiden er det tilfredsstillende fall bort fra bygget.

Deler av terrenget ved inngangsparti er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Dette gir mindre gunstige avrenningsforhold og kan føre til at overflatevann blir stående inntil bygget eller belaster grunnmur og drenering ved kraftig nedbør og snøsmelting. Terrengjustering anbefales for å sikre bedre avrenning bort fra bygningen

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

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.
- Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.
- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Terreng med fall mot bygget eller utilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan føre til økt vannbelastning mot kjellervegger. Dette kan over tid bidra til fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng, særlig dersom drenering og fuktsikring har høy alder eller redusert funksjon.

Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå muggvekst, sverting av materialer eller nedbrytning av trekonstruksjoner i innvendige vegger mot terreng.

Terreng rundt boligen bør justeres slik at overvann ledes bort fra bygningen. Det anbefales å etablere fall fra grunnmur og ut fra bygget der dette ikke er tilstrekkelig i dag.

Ved fremtidige arbeider med drenering eller utvendig fuktsikring bør terrengfall og overflatehåndtering av vann forbedres for å redusere fuktbelastningen mot bygget.



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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS-plastrør fra byggeår og er tilknyttet septiktank med ukjent løsning. Vannledningene er av glødde kobberør fra byggeår og er tilknyttet privat brønn på nabotomten.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Vannledninger av glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Avløpsledninger av ABS-plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes
- Tidspunkt for utskifting av utvendig avløpsledning nærmer seg
- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.
- Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelse, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Dette gir økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt.

Tilstandsrapport

Septiktank

Beskrivelse

Utvendig septiktanken er av glassfibertank og er av ukjent alder.
Det er eldre septiktank av glassfiber stående i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre septiktank av glassfiber har økt risiko for materialtretthet og lekkasjer, med fare for funksjonssvikt og forurensning.

Løsning, utførelse og tilstand på septiktankene er ukjent. Det anbefales kamerainspeksjon av avløpsanlegget før boligen tas i bruk, for å kartlegge tilstand og funksjon.

Kostnadsestimatet er satt til kamerakontroll av avløpsanlegget samt eventuell sanering av eksisterende tank i kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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 bygningssakkynndige 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 byggtেকnisk forskrift på befarings tidpunktet. 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. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- 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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Synlige strømkabler i veggboks uten lokk.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport

- 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.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- 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.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- En godkjent elektroinstallatør må gjøre utbedringer. Fare for liv og helse.
- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
- Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.
- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasje med støpt gulv og murt grunnmur. Yttervegger og tak av trekonstruksjon. Fasader med kledningsbord. Taket er tekket med takstein.

Det er registrert råteskader flere steder på garasjen, og det må påregnes tiltak for å unngå videre nedbrytning.

Garasjen gis kun en enkel beskrivelse og er enkelt kontrollert. Det er dermed ikke utført kontroll som kan sammenlignes med selve boligen hvor forskrift til avhendingslova ligger til grunn.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

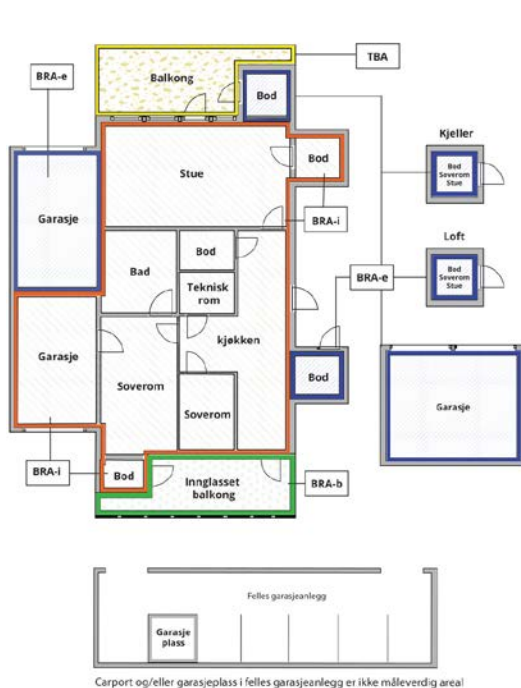
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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).
	Arealet 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 byggningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	64			64		33	97
1. Etasje	116			116			116
Kjeller	70	43		113			113
SUM	250	43				33	326
SUM BRA	293						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom, bod, gang, bod 2, bad, uinnredet loft		
1. Etasje	Bad, vaskerom, soverom, gang, entré, soverom 2, stue/kjøkken, bad 2, stue		
Kjeller	Hobbyrom, gang, bod, bod 2, bod 3	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.
Det er fremvist ferdigattest for tilbygg datert 07.12.2023.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Gøran Knutsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	16	11		0	1898.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjellandsveien 204

Hjemmelshaver

Mechlenborg Betty Carina Tveiten, Mosfjeld
Trond Reidar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.08.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	19.08.2026	Det fremkommer ingen vesentlige avvik i egenerklæringsskjemaet utover forhold omtalt i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Byggesak	07.12.2023		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Nabolagsprofil

Bjellandsveien 204

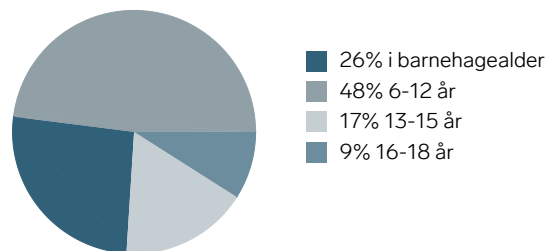
Offentlig transport

🚶 Kosvik	2 min 🚶
Linje 139	2 km
🚶 Sekkebekk/Øfa	7 min 🚶
Totalt 7 ulike linjer	5.9 km
🚶 Gaupemyr fv. 420	11 min 🚶
Totalt 6 ulike linjer	12 km
✈️ Kristiansand Kjevik	25 min 🚶
🚶 Kristiansand stasjon	25 min 🚶
Linje F5	28.2 km

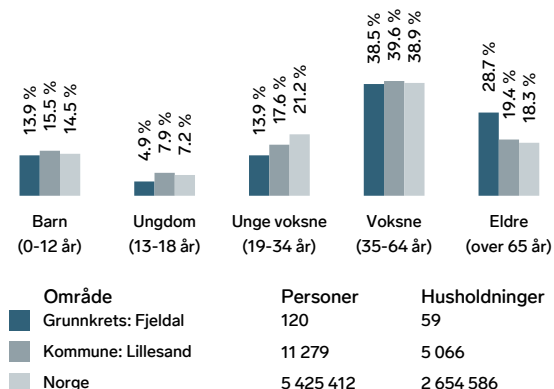
Skoler

Borkedalen skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
352 elever, 29 klasser	6.9 km
Brentemoen skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
143 elever, 14 klasser	8.2 km
Justøy montessoriskole (1-7 kl.)	12 min 🚶
54 elever, 4 klasser	9.4 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 🚶
415 elever, 30 klasser	10.3 km
Møglestu videregående skole	11 min 🚶
405 elever, 21 klasser	10 km
Dahlske videregående skole	21 min 🚶
700 elever, 36 klasser	26.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

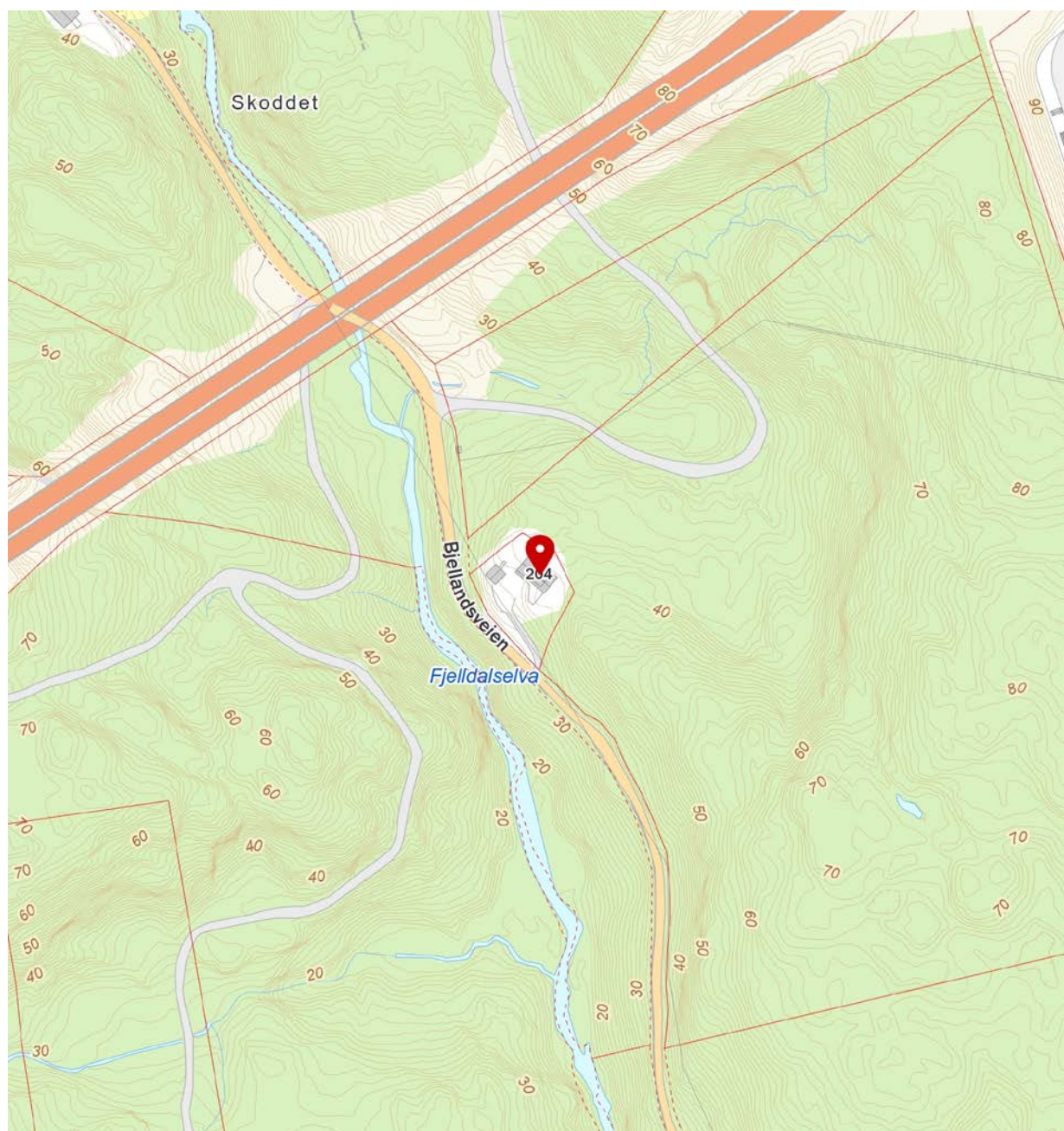
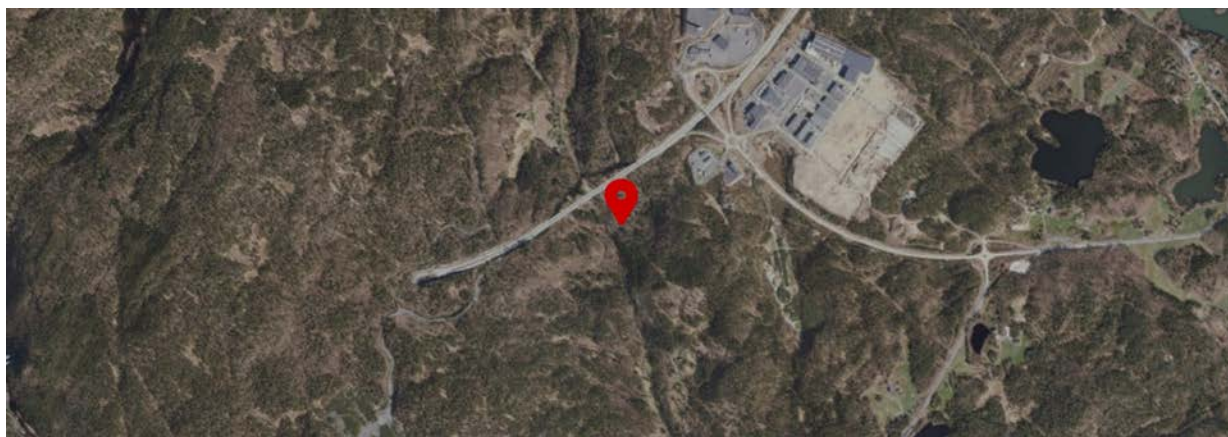
Espira Sangereidåsen barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
85 barn	5.8 km
Blåbæråsen barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
39 barn	6.2 km
Borketun barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
59 barn	7.2 km

Dagligvare

Kiwi Borkedalen	8 min 🚶
PostNord	6.6 km
Matkroken Lillesand	11 min 🚶
Post i butikk, søndagsåpent	7.6 km

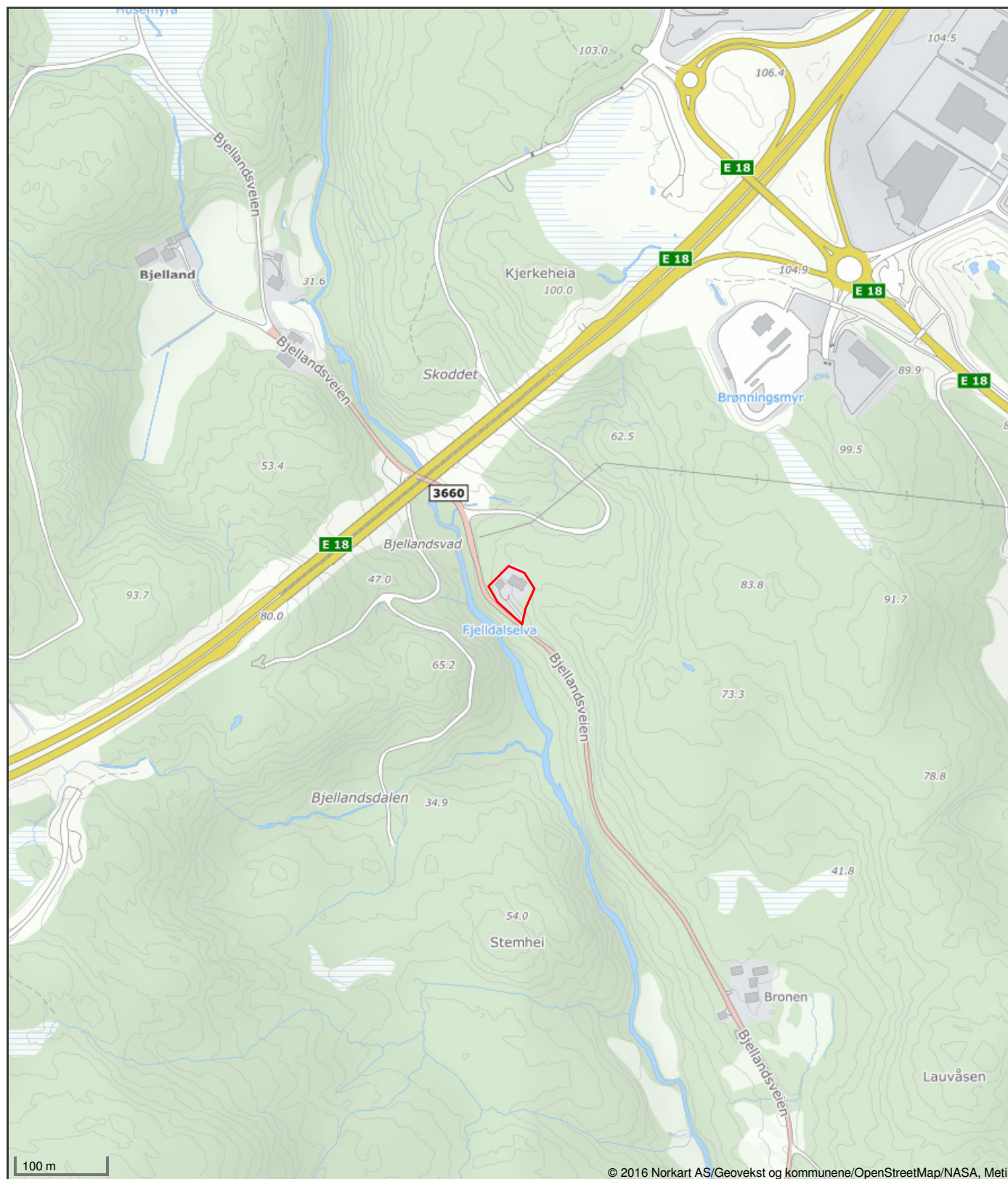
Sport

Ørnefjell balløkke/basketballbane	8 min 🚶
Ballspill	6.3 km
Lillesand turnhall	9 min 🚶
Aktivitetshall	6.7 km
SKY Fitness Lillesand	6 min 🚶
Fresh Fitness Lillesand	12 min 🚶





Oversiktskart for eiendom 4215 - 16/11//



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.

Topographic map showing a mountainous area with contour lines. A river, labeled "Fjeldalselva", flows through the landscape. A road, labeled "3660", runs through the area. A building complex, labeled "204", is highlighted with a red outline. The map includes a legend for various road types and a scale bar.

Legend:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- Privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Gang- og sykkelveger
- Gang- og sykkelveg tunnel
- Annet gangareal
- Annet gangareal tunnel

Scale: 30 m

Map Labels: Fjeldalselva, 3660, 204, Fjeldalselva, 3660, 3660, 3660.

Copyright: © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met

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



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 06.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjellandsveien 204, 4790 LILLESAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ✔ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021000918		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.09.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%20209_2_24.pdf		
Delarealer	Delareal	1 880 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H560	
	Delareal	1 880 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Områdenavn	LNF	

Delareal	9 m ²
KPHensynsonenavn	H320
KPFare	Flomfare

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017002545
Navn	Kommunedelplan for sykkel, Lillesand kommune
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1546/KDPsykkelbestemmelser_vedtatt%20161024.pdf

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	2025001490
Navn	Detaljregulering for Mannfalldalen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



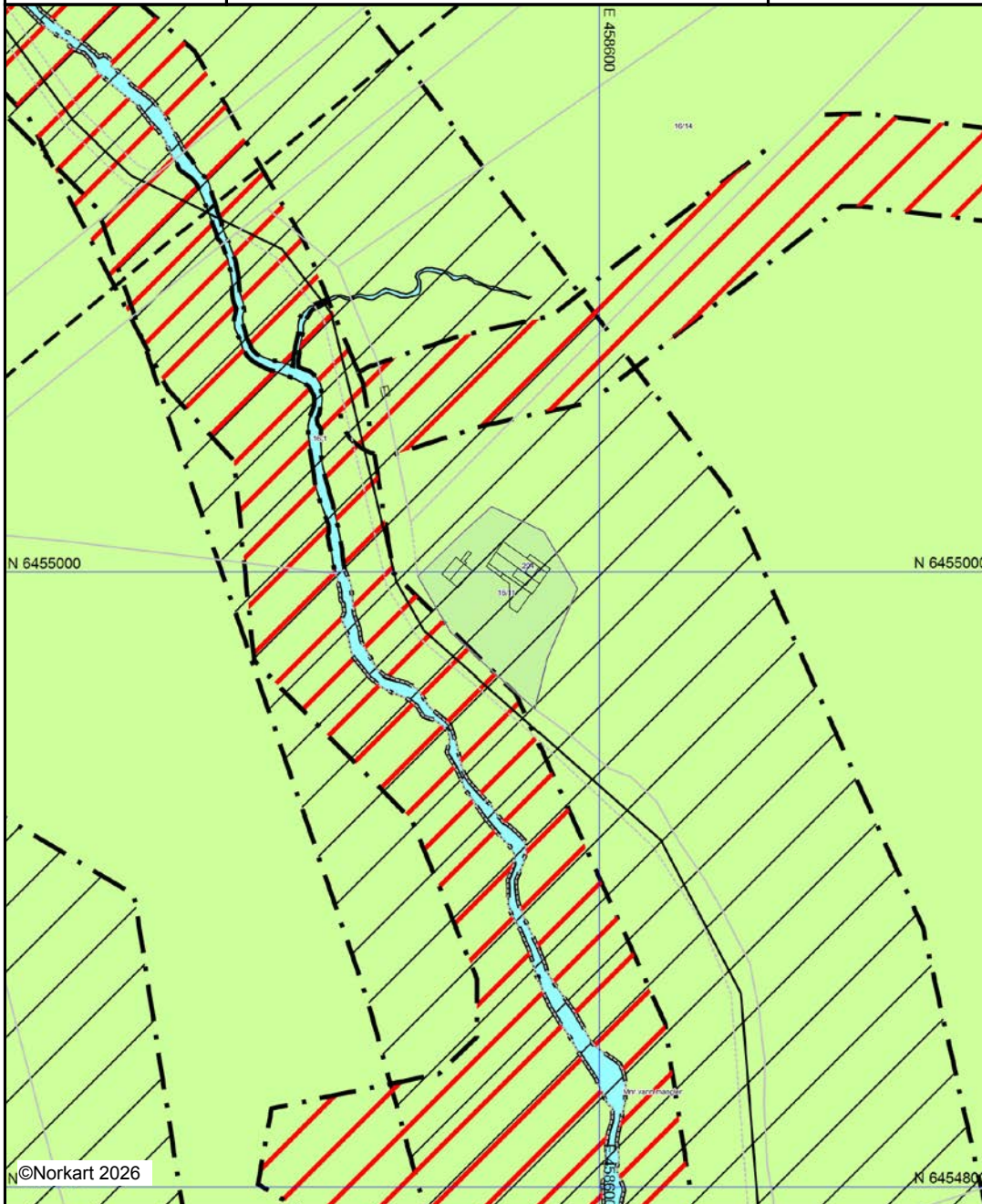
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 16/11
Adresse: Bjellandsveien 204
Dato: 06.08.2026
Målestokk: 1:2000



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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
-  LNFR-areal - næværende
-  Naturområde vann - næværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg bro - næværende
-  Samleveg - næværende

Noen tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann- og/eller avløpsløsning



Hus i Vandedal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.
NB! Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning

Private vannløsninger

– hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

- Hva slags vannkilde finnes? Be om å få se den på visning
- Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

- Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?
- Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

- Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?
- Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske

- Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
- Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
- Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?

- Hva kreves av oppfølging og vedlikehold og til hvilken kostnad?

Aktuelle nettsider

- www.avlop.no
Informasjon om avløpsrenseanlegg
- www.grunnvann.no
Informasjon om drikkevannsbrønner
- www.fhi.no
Brosjyren "Drikkevann i spredt bebyggelse og på hytter"
- www.norsk vann.no

Flere tilgjengelige brosjyrer, blant annet «Hva bør du vite om ditt avløpsrenseanlegg» og «Er ditt avløpsrenseanlegg rødt, gult eller grønt»

Private renseanlegg

– hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrenseanlegget

- Hva slags avløpsrenseanlegg finnes?
Be om å få se hele anlegget på visning
- Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet

Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer.

Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

- Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
- Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
- Har det tidligere vært problemer med anlegget, eks hyppig tømning eller oversvømmelse i kjeller?
- Be kommunen om veiledning som gjelder utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det renseanlegget som finnes på eiendommen.



Dimensjonering

- Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Drift, vedlikehold og service

- Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale. Hva koster dette?
- Hvilke vedlikeholdsrutiner er etablert. Hvilke erfaringer har eier med driften?

Hva sier loven om drikkevannskilder?

Plan- og bygningsloven § 27-1

Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Hva sier loven om avløpsanlegg?

Plan- og bygningsloven § 27-2

Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Forurensningsloven § 7

Det er ikke lov å forurense.

Forurensningsforskriften kapittel 12

Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrenseanlegg i forskriften. Lillesand kommuner har også noen lokale krav.

(Forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende, Lillesand kommune, Aust-Agder)

Hva betyr dette for deg?

Du må sørge for å ha en gyldig utslipps tillatelse og ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløps løsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens vann- og avløpsanlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Kostnader

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg kan være kostbart. Det kan fort koste flere hundre tusen. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Scaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene. Ofte finnes ingen totaloversikt over anlegget. Da kan det være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Denne kan også vise hele anlegget på et kart.

Oppgradering av vann- og avløpsanlegg

Sjekk om det ligger en tinglyst heftelse på eiendommen om tilknytningsplikt til offentlig vann og avløp. Eller et krav om utskiftning/oppgradering av privat vann- og avløpsløsning ved salg.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) Bjelland		G.nr. 16	B.nr. 11	Parsell nr.
Arbeidets art Nybygg	Byggets art bolig	Søknadens dato 17/9	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 20/10 sak 525/82	
Byggherrens navn Yngve Mathisen		Adresse Bjelland, 4790 LILLESAND		Telefon
Anmelderens navn Ark. Jan Lindeberg		Adresse Øvregt. 4790 LILLESAND		Telefon
Ansvarshavendes navn Tre& Betong		Adresse "		Telefon

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

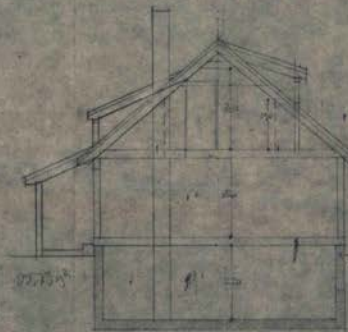
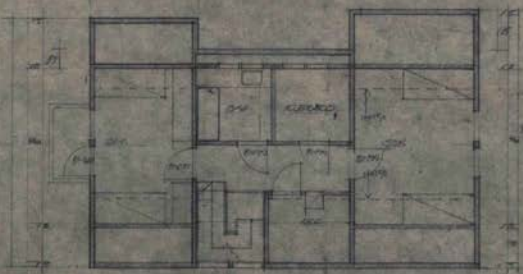
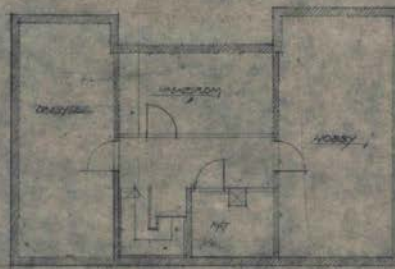
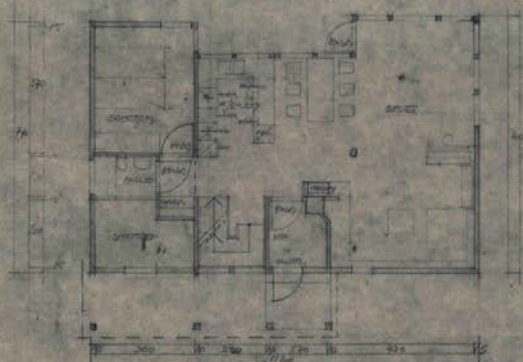
Lillesand, den 23/11-83

O. Salomonson
for bygningssjefen

Sendes:

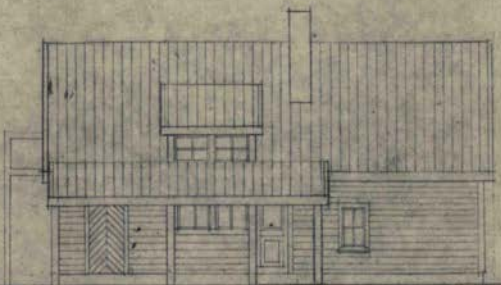
- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende

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



Godkient
av Lillesand bygningsråd
J. N. 305 P. pr. *Anders*

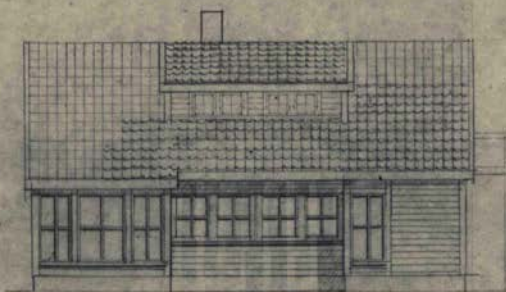
ANSEENDESKILL - PLANER OG ENITT. 1:100
YNGRE NATHANSEN - RAUHEIT, BOLLANDT, LILLESAND
HVER TEGNEKUNSTER. JAK LILLESAND 1905



Hord-Øst



Sør-Øst



Sør-Vest

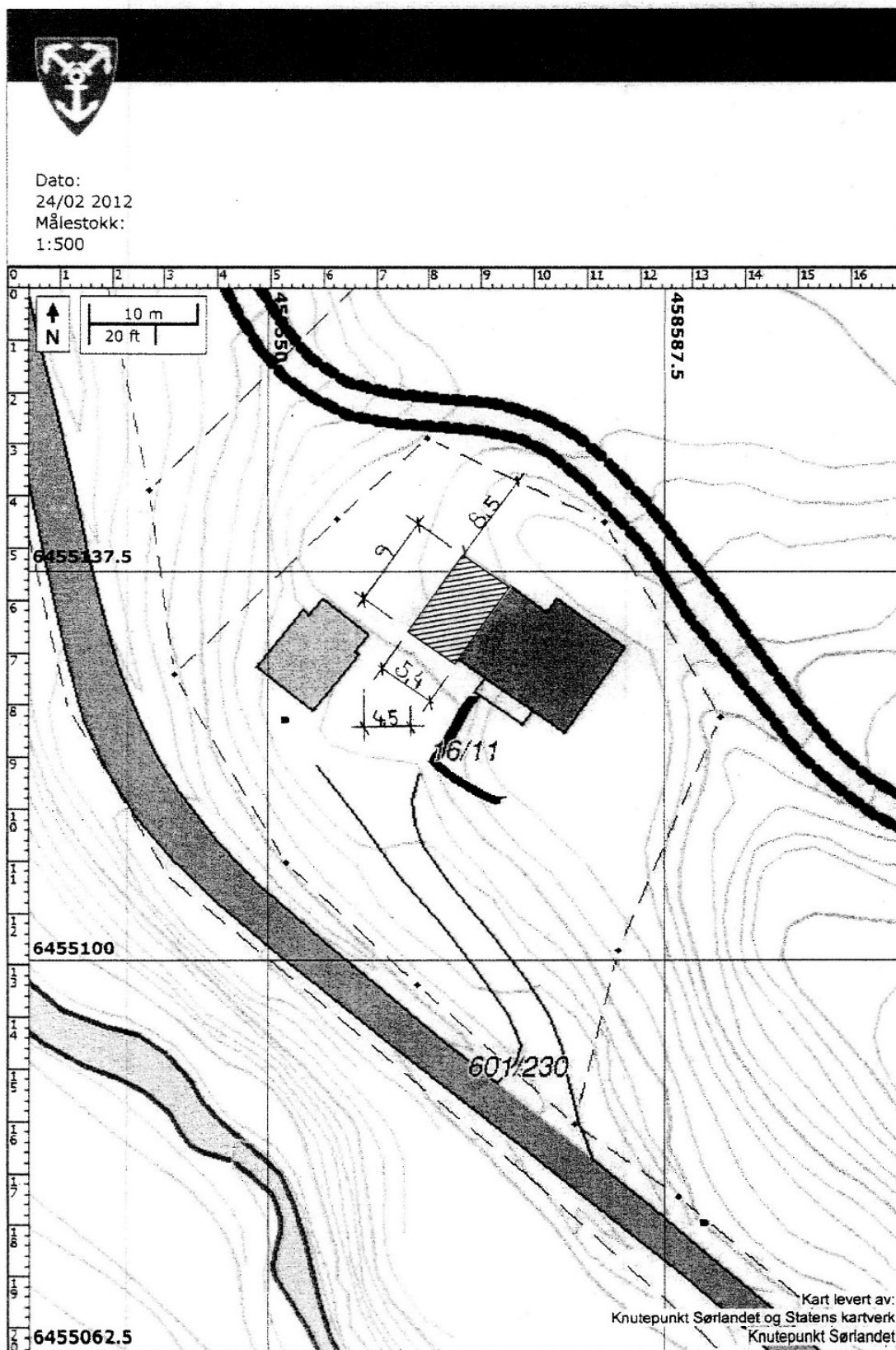


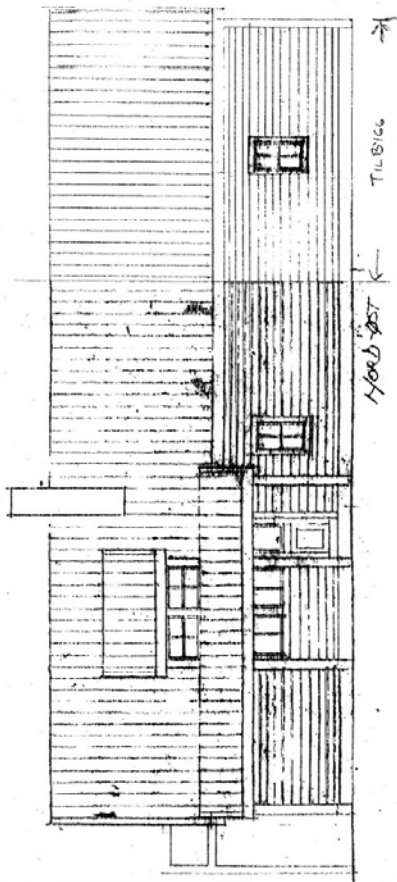
Hord-Vest

Godkjent
av Uthesone arkitekt
J. H. Sørensen for arkitekt

7. aug. 02

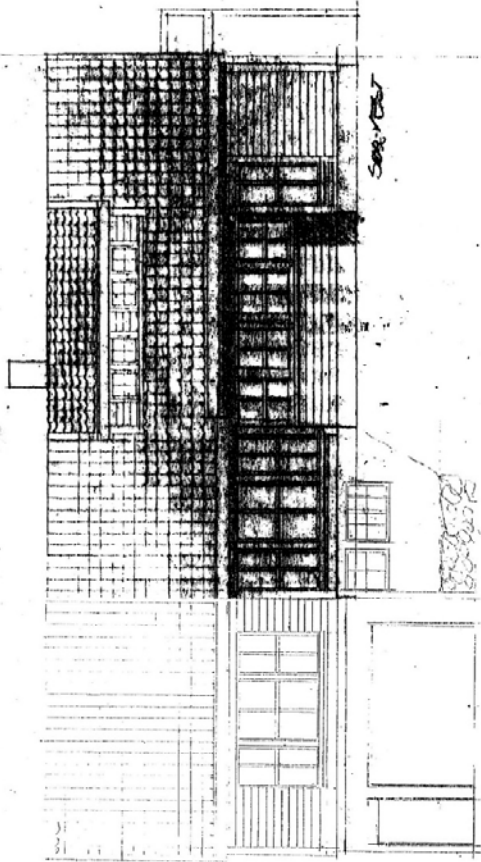
HUSBANKBOLIG FOR FAMILIEN MATHISEN • BJEELLAND-ALLÉSAND • HJØRTE TEGNERKONTOR



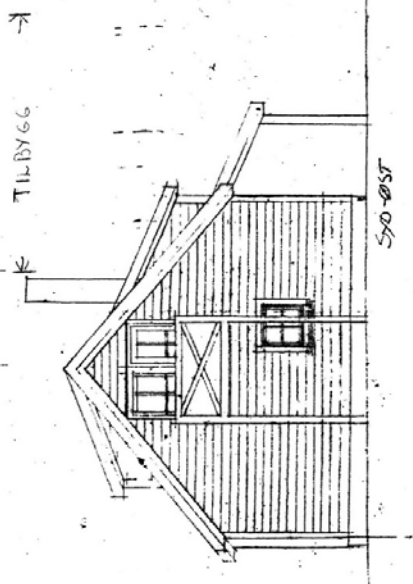


TILBYGG

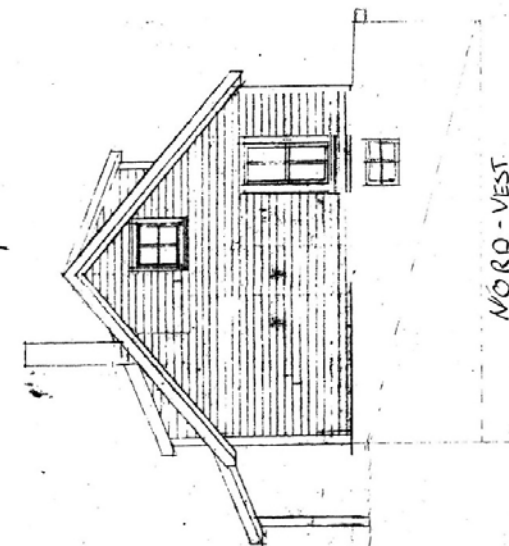
NORD-VEST



SØR-ØST



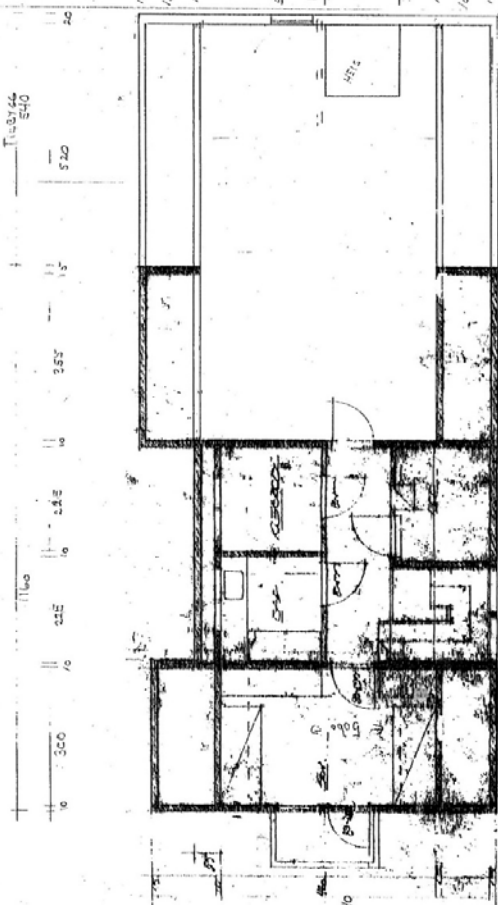
SØR-ØST



NORD-VEST

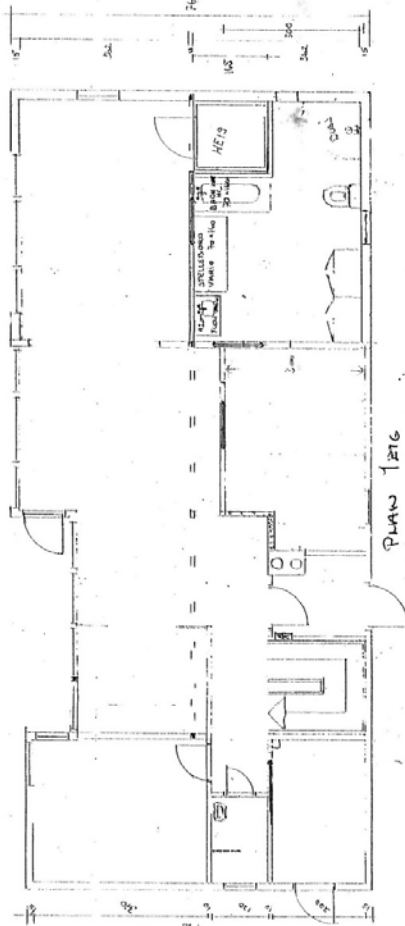
Grnr 16 Bnr 11

TILBYGG
540

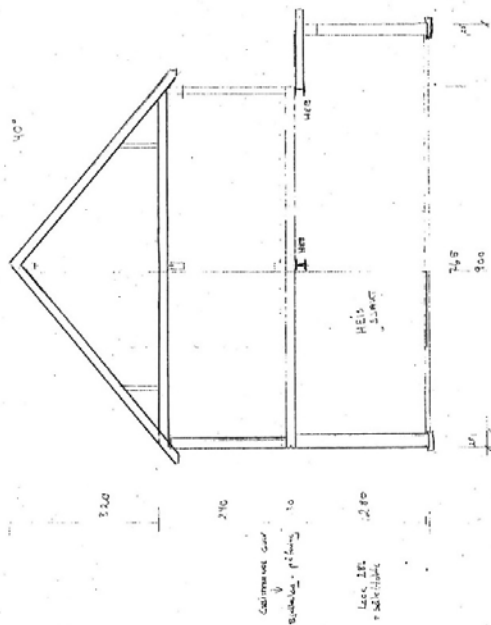


LOFTS PLAN

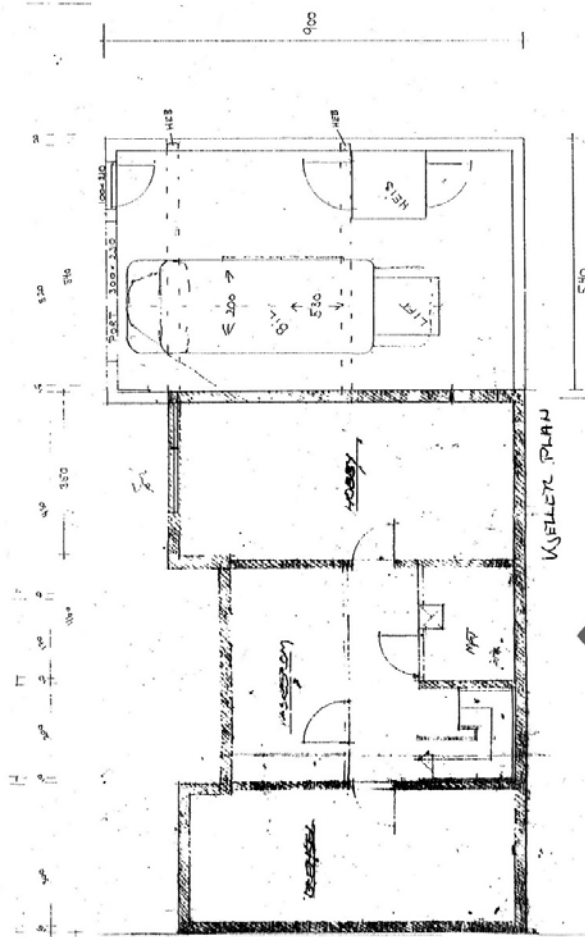
TILBYGG



PLAN 1216



SWITT TILBYGG

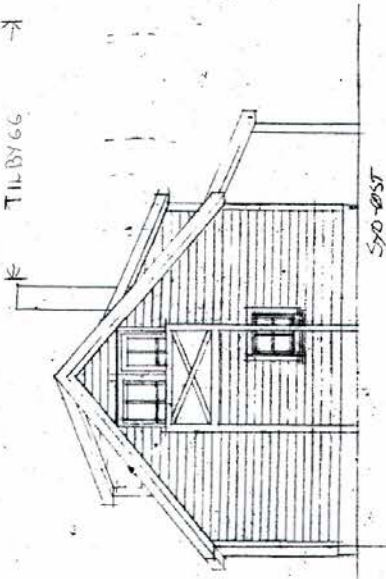
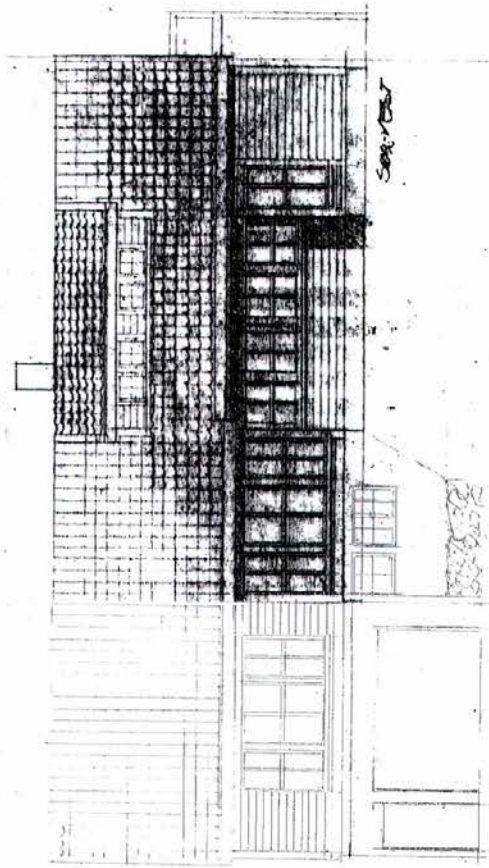
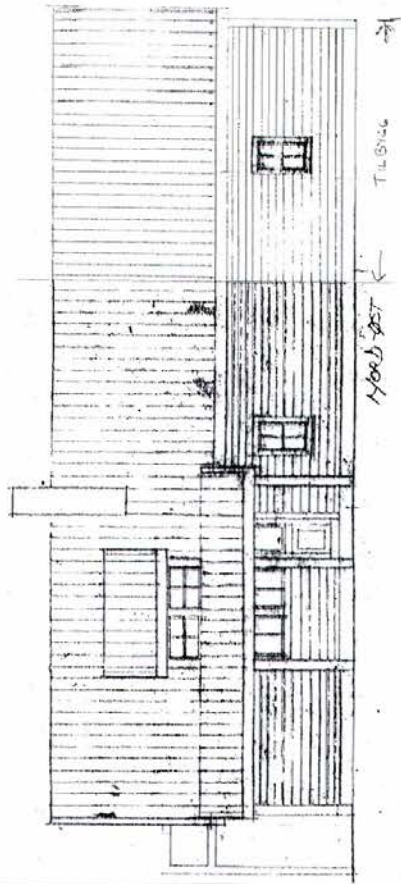


KJELLEY PLAN

TILBYGG

OLAV EIGELAND as
Daglig leder
Bjorn Ove Mathiesen

G.nr. 16 Bnr. 11



TILBYG6

TILBYG6

540

520

500

480

460

440

420

400

380

360

340

320

300

280

260

240

220

200

180

160

140

120

100

80

60

40

20

0

20

40

60

80

100

120

140

160

180

200

220

240

260

280

300

320

340

360

380

400

420

440

460

480

500

520

540

560

580

600

620

640

660

680

700

720

740

760

780

800

820

840

860

880

900

920

940

960

980

1000

1020

1040

1060

1080

1100

1120

1140

1160

1180

1200

1220

1240

1260

1280

1300

1320

1340

1360

1380

1400

1420

1440

1460

1480

1500

1520

1540

1560

1580

1600

1620

1640

1660

1680

1700

1720

1740

1760

1780

1800

1820

1840

1860

1880

1900

1920

1940

1960

1980

2000

2020

2040

2060

2080

2100

2120

2140

2160

2180

2200

2220

2240

2260

2280

2300

2320

2340

2360

2380

2400

2420

2440

2460

2480

2500

2520

2540

2560

2580

2600

2620

2640

2660

2680

2700

2720

2740

2760

2780

2800

2820

2840

2860

2880

2900

2920

2940

2960

2980

3000

3020

3040

3060

3080

3100

3120

3140

3160

3180

3200

3220

3240

3260

3280

3300

3320

3340

3360

3380

3400

3420

3440

3460

3480

3500

3520

3540

3560

3580

3600

3620

3640

3660

3680

3700

3720

3740

3760

3780

3800

3820

3840

3860

3880

3900

3920

3940

3960

3980

4000

4020

4040

4060

4080

4100

4120

4140

4160

4180

4200

4220

4240

4260

4280

4300

4320

4340

4360

4380

4400

4420

4440

4460

4480

4500

4520

4540

4560

4580

4600

4620

4640

4660

4680

4700

4720

4740

4760

4780

4800

4820

4840

4860

4880

4900

4920

4940

4960

4980

5000

5020

5040

5060

5080

5100

5120

5140

5160

5180

5200

5



Olav Eigeland AS
Postboks 35
4791 LILLESAND

Utvalg:	Saksnr.:
Plan- og miljøutvalget	1282/23

Deres dato:
Deres ref:

Vår dato: 07.12.2023
Vår ref: 12/827-22 Oppgis ved svar.

Saksbehandler: Linn Sofie Gunnarsdatter
Avdeling: Byggesaksavdelingen

Gnr 16 bnr 11 Bjellandsveien 204 - Vedtak på søknad om ferdigattest

Tiltak:
Byggested:
Tiltakshaver:

tilbygg til bolig
Gbnr: 16/11 Bjellandsveien 204
Trond Reidar Mosfjeld
Bjellandsveien 204
4790 Lillesand
Olav Eigeland AS
Postboks 35
4791 LILLESAND

Ansvarlig
søker:

Administrativt vedtak:
Kommunen gir herved ferdigattest for tilbygg til bolig på GBR 16/11 Bjellandsveien 204, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Saksopplysninger:

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 27.11.2023.

Tillatelse er gitt i sak **FPUV 129/12** datert 29.05.2012.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf SAK 10 § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men kun en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Merknader:

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

GEBYR

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2023.

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp
2.8c2) Behandling av ferdigattest for tillatelse eldre enn 4 år, mindre tiltak		1660	1	1660

Gebyr sendes til tiltakshaver: Trond Reidar Mosfjeld

Med vennlig hilsen

Preben Løkken Værholm
Fagansvarlig plan og byggesak

Linn Sofie Gunnarsdatter
Byggesaksbehandler
Byggesaksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Mottakere

Trond Reidar Mosfjeld Bjellandsveien 204 4790 Lillesand

Kopi til:

Birkenes kommune -
matrikkelfører

Klagerett

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder i samsvar med bestemmelsene i lov om pbl. § 1-9, av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse. Klagen skal være skriftlig og sendes til Lillesand kommune.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Utsatt iverksetting

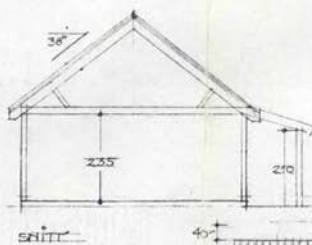
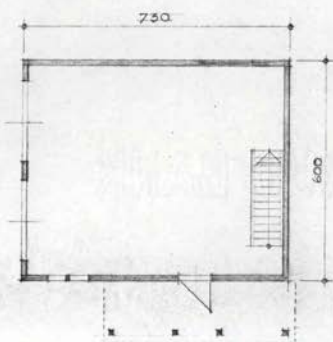
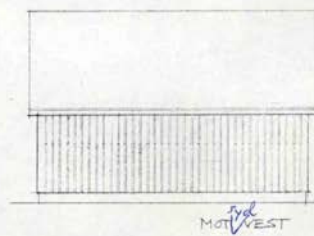
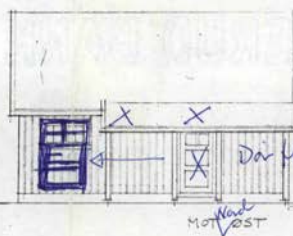
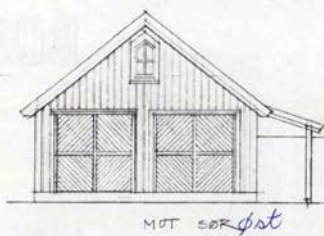
Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket umiddelbart igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Dekning av saksomkostnader

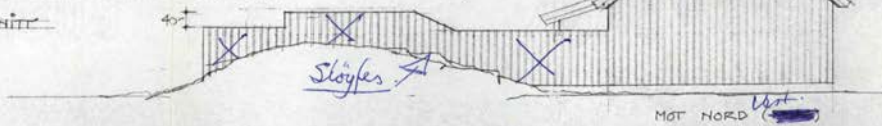
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Innsynsrett

Partene har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter i medhold av fvl § 18, jf. § 19. Dokumentinnsyn kan gjøres på <https://www.lillesand.kommune.no/innsyn-og-postlister.513763.no.html>



Udvalgt Kønsmænd
Tilbage 8m
12. 04. 84
830



Yngre huskisen Bjelland

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 kontraktsignering 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 

