LILLESAND

KROKSTEINÅSEN 77

Innholdsrik familiebolig med 5 soverom | Barnevennlig beliggenhet | Garasje | Fine uteområder





Prisantydning: 4 690 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Kroksteinåsen 77! En innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til skoler, barnehager, flotte turområder og Lillesand sentrum. Boligen går over to plan med en praktisk og romslig planløsning. Her får du blant annet en hyggelig stue med utgang til terrasse, kjøkken med god plass til spisebord, fem soverom, loftstue og to bad. Med flere oppholdsrom og gode soveromsmuligheter ligger alt til rette for en aktiv familiehverdag.

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med plenarealer og flere hyggelige terrasseområder. Tomten grenser til friområde, noe som gir en fin tilknytning til grønne omgivelser. Parkering i garasje og på egen tomt.

Adresse	Kroksteinåsen 77
Prisantydning	4 690 000,- + omk.
Omkostning	133 040,-
Totalpris	4 823 040,-
BRA-i/BRA Total	141/174 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2007
Tomt	788.9 kvm
Soverom	5

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOLD







4 Salgsoppgave

32 Egenerklæring

72 Nabolagsprofil

87 Boligkjøperforsikring

90 Budskjema

Exbo avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 LILLESAND
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 141 kvm
BRA - e: 33 kvm
BRA totalt: 174 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:
BRA-i: 85 kvm: Stue, bad/vaskerom, hall m/trapp, kjøkken

BRA-e: 33 kvm: Garasje.

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm:Bad, hall, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bolig er fullt møblert, pluss at kunde holder på å pakke ut
av bolig.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
788.9 kvm

Tomtebeskrivelse
Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, gruslagt innkjørsel og flere terrasseområder som gir gode muligheter for utendørs opphold. Eiendommen har også garasje og gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Kroksteinåsen, med kort avstand til Lillesand sentrum. Her bor man i rolige og hyggelige omgivelser med nærhet til både skoler, barnehager, dagligvarebutikk og flotte turområder.

Fra boligen er det gangavstand til blant annet Borkedalen skole, Lillesand ungdomsskole og flere barnehager. I nærområdet finnes også lekeplasser, idrettsanlegg og gode turmuligheter i skog og mark. Borkedalsstemmen ligger i nærheten og byr på fine rekreasjonsmuligheter.

Lillesand sentrum ligger en kort kjøretur unna og byr på et hyggelig bymiljø med butikker, kafeer, restauranter og en idyllisk gjestehavn. Her finner man også øvrige servicetilbud og flotte badeplasser langs kysten.

Området har gode bussforbindelser og enkel tilgang til E18, med gode pendlermuligheter mot både Kristiansand og Grimstad.

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

Bygningssakkyndig
Steffen Stiansen

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Ole Morten Mouridsen
Mirjam Ribe

Byggemåte
Takstmannens sammendrag:
Boligen fremstår med normalt vedlikeholdte overflater innvendig og utvendig. Utvendig maling ble utført i 2024 og 2025, og inngangsdøren ble skiftet i 2021. Vinduer og balkongdører er fra byggeåret og har normal slitasje.

Begge våtrommene er fra byggeåret, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Gulvene har lite eller manglende fall mot sluk, noe som medfører risiko for at vann blir stående på gulvet. Ved hulltaking i tilstøtende konstruksjoner ble det ikke registrert unormale fuktverdier.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har normal slitasje. De tekniske installasjonene består blant annet av vann- og avløpsrør og varmtvannsbereder fra byggeåret. Det er montert nye batteridrevne brannvarslere etter at

tidligere seriekoblede varslere ble deaktivert.

Deler av grunnmuren er skjult av terrasser og tilbakefylte masser, noe som begrenser muligheten for kontroll. Den synlige delen av grunnmuren ved inngangen hadde ingen observerte sprekker eller skader. Takvann ledes bort fra boligen via rør

De viktigste forholdene å være oppmerksom på er manglende dokumentasjon på våtrommene, begrenset fall mot sluk og alder på enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner.

UTVENDIG
Boligen har taktekking av sorte betongtakstein og takrenner og nedløp av metall. Ytterveggene har liggende trekledning, og huset ble malt utvendig i 2024 og 2025. Vinduene er fra byggeåret og har tolags isolerglass, med normal slitasje. Inngangsdøren ble skiftet i 2021, mens balkongdørene er fra byggeåret. Boligen har veranda fra byggeåret med rekkverkshøyde på ca. 88,5- 90,5 cm, samt terrasser og trapper av tre. En terrasse langs muren ble bygget på i 2010/2011. Kaldt loft over innredet rom har lufting gjennom ventiler i gavlveggene/endeveggene. Skorsteinen er kledd med beslag, men er kun kontrollert fra bakkenivå.

INNVENDIG
Innvendig har boligen parkett i stue, kjøkken, soverom i 1. etasje og loftstue i 2. etasje. På vaskerom, i hall og på bad i 2. etasje er det flislagt gulv, mens soverommene i 2. etasje har laminat. Veggene har malte MDF-panelplater, og himlingene har malte plater. På loftet er det behandlet trepanel i himlingene. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt. Boligen har isolert, utforet vegg hvor det ved kontroll ble målt en fuktkvote på 8,6 %. Det ble ikke registrert fukt i veggen ved undersøkelsen. Innvendig trapp er lakkert og fra byggeåret. Dørene er malte og glatte, med glassfelt i døren inn til stuen. Pipen er fra byggeåret og oppført i Leca, med feieluke i både 1. etasje og på loftet. Ifølge NGUs radonaktsomhetskart ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhet. Eier opplyser at det ikke er registrert problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter

VÅTROM
Bad/vaskerom i 1. etasje
Badet/vaskerommet er fra byggeåret, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Rommet har fliser på veggene og malte takplater. Gulvet har minimalt fall, og det er risiko for at vann blir stående på gulvet fremfor å renne mot sluket. Høydeforskjellen fra flislagt gulv til dørterskel er 36 mm. Det er dusjkabinett, toalett, vaskekum, vaskemaskin og tørketrommel i rommet. Ved hulltaking fra boden under trappen ble det ikke registrert utslag på fuktmåleinstrumentet som indikerer forhøyet fukt.

Bad på loft
Badet er fra byggeåret, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Rommet har fliser på vegger og gulv, panel i taket, innebygd badekar, dusjkabinett, toalett og servant. Gulvet har lite eller ingen fall, og enkelte områder er helt flate. Dette medfører risiko for at vann blir stående på gulvet fremfor å renne mot sluket. Høydeforskjellen mellom toppen av sluket og membranen ved dørterskelen er målt til 19 mm. Ved hulltaking fra soverommet bak dusjen ble det ikke registrert unormale fuktverdier. Begge våtrommene mangler dokumentasjon på utførelsen. Begge gulvene har mangelfullt fall, noe som kan føre til at vann blir stående på gulvet. På badet på loftet er høydeforskjellen mellom sluk og membran ved dørterskel målt til 19 mm. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved hulltaking i noen av våtrommene.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fremstår med normal slitasje. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr, kjøleskap og fryseskap. Kjøkkenventilatoren er fra byggeåret og ble funksjonstestet med tilfredsstillende resultat.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har vannskap på vaskerommet i 1. etasje, med avrenning for lekkasjevann ved toalettet. Stoppekranen er plassert ved vanninntaket ved siden av varmtvannsberederen. Avløpsrørene og varmtvannsberederen er fra byggeåret. Det er montert frostsikker utekran utenfor kjøkkenet. Badet i 1. etasje har elektrisk avtrekksvifte, mens badet i 2. etasje har naturlig ventilasjon via ventil i taket og takhatt. I øvrige rom er det ventiler i vinduene. Sikringsskapet er plassert i garderoben i gangen. Tidligere seriekoblede brannvarslere ble deaktivert grunnet problemer med

reservebatteriene, og det er montert nye batteridrevne brannvarslere. Det er observert et slukkeapparat på soverommet på loftet.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunnen består av løsmasser og sprengstein. Deler av boligen ligger mot tilbakefylte masser, blant annet på baksiden av huset og ved soverommet. Grunnmuren er i hovedsak skjult av terrasse og terrengfylling, men den synlige delen ved inngangen har ingen observerte sprekker eller skader. Det er montert grunnmurspapp med klemlist i overkant. Tomten er opparbeidet med terrasser, plen og gruslagt innkjørsel. Takvann ledes bort fra boligen via rør. Stoppeventilen er plassert skjult i grusen utenfor balkongdøren ved kjøkkenet, og røret til stakekummen er lokalisert på høyre side av garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser om tidligere lekkasje fra sluk på bad i 2. etasje, hvor pakningen er skiftet av fagmann uten dokumentasjon. Det har også vært lekkasje fra kjøkkenvask, hvor pakningen er erstattet med kitt. Videre opplyses det om tidligere vanninntrengning ved kjøkkendør, som har medført skade på kjøkkengulvet. Årsaken til vanninntrengningen er utbedret.

Det er utført enkelte endringer på eiendommen, herunder utvidelse av terrasse, montering av dobbel garasjeport, nytt vindu på soverom i loftsetasjen og utskifting av ytterdør. På loftet er det satt opp en vegg for å dele av to soverom.

Selger opplyser videre at garasjegulvet ikke har tilstrekkelig fall. Det er installert elbillader i garasjen.

For ytterligere informasjon vises det til selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder følgende:

1. etasje: Entré/hall med trapp, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

2. etasje: Gang, 4 soverom, bad og 2 kott.

Garasje: Frittstående garasje på 33 m² med dobbel garasjeport.

I tillegg har eiendommen flere terrasseområder og gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Det foreligger godkjente byggetegninger, men loftsetasjen er ikke tegnet med rominndeling eller rombenevnelser. Det er derfor ikke mulig å fastslå ut fra tegningene hvilke rom som er godkjent for varig opphold. Rombenevnelsene er satt ut fra dagens bruk. Ifølge selger har loftet vært innredet siden byggeåret.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i frittstående garasje med dobbel garasjeport, samt på gruslagt gårdsplass. Det er installert elbillader i garasjen.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

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

ENERGI

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedovn og varmepumpe i stuen.
For øvrig elektrisk oppvarming.
Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

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

Energikarakter
C

Energifarge
Ikke angitt

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 690 000

Kommunale avgifter
Kr 10 779

Kommunale avgifter år
2026

Info kommunale avgifter
Lillesand 2026
Vann: kr. 2 249,- + forbruk i følge vannmåler kr. 14,28 pr. m3
Avløp: kr. 3 850,- + forbruk i følge vannmåler kr. 23,32 pr. m3
Feier: kr. 256,- pr. pipe. (Feiing er uten mva.)
Vannmålerleie: kr. 346,-
Eiendomsskatt kr. 8 177,-
Renovasjon kr. 5 795,-

Eiendomsskatt
Kr 8 177

Eiendomsskatt år
2026

Formuesverdi primær
Kr 1 492 830

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 5 971 321

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.

Vannavgift

Kr 4 110

Vannavgift år
2026

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 18, bruksnummer 410 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:

4215/18/410:
29.05.1998 - Dokumentnr: 2859 - REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4215 GNR: 18 BNR: 99

01.01.2020 - Dokumentnr: 923572 - OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0926 GNR: 18 BNR: 410

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 23.07.2007.
Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk. Arealet som på tegningene er benevnt som 'Loft uinnredet' er i dag innredet og i bruk som boligareal.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Kommuneplan:
Id: 2021000918
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.09.2023
Delareal: 789 m² , Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Kommunedelplan:
Id: 2017002545
Navn: Kommunedelplan for sykkel, Lillesand kommune
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 16.10.2024

Reguleringsplan:
Id: 20010043
Navn: Kroksteinåsen 2
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 12.09.1995
Delarealer: 720 m² Boliger, 65 m² Privat veie, 4 m² Friluftsområde.

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

Kommentar bo- og driveplikt
Da det er boplikt i Lillesand kommune plikter kjøper å undertegne egenerklæring vedrørende konsesjonsfrihet.

KONTRAKTSGRUNNLAG
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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.

Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
117 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
118 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
133 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
4 808 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 823 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 133 040

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag
Provisjon:
kr. 58 625,- 1,25 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 103 530,-

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

Exbo avd. Lillesand, Strandgata 4A

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato
04.11.2026

















































































Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Lillesand

Oppdragsnr.
1006260134

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mirjam Ribe	Ole Morten Mouridsen

Gateadresse
Kroksteinåsen 77

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: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Trygg

Polise/avtalenr.: 7147961

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1006260134

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I sluken under dusjen på badet oppe, var pakningen montert feil, slik at det ble lekkasje. Pakningen ble fikset av rørlegger som hadde montert den.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Sluken som var montert feil ble gjort av Jacobsen mur og flis, når lekasjen oppstod var firmaet avviklet. Han ønsket likevel å rette opp sin feil, og han gjorde derfor jobben gratis, mens vi dekket utgiftene til ny pakning. Derfor ingen dokumentasjon eller kvittering, men arbeidet er gjort av fagmann Jacobsen, men han var ikke tilknyttet noe opperativt firma på det tidspunktet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pakning i sluk ble byttet og montert korrekt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Pakning på avrenningsbrett i kjøkkenvask var ødelagt, og lakk derfor vann ned i skapet under vasken. Pakningen er ikke i produksjon lenger, og pakningen er derfor erstattet med kitt, slik at det nå er tett.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannintrengning ved vannbord over dør på kjøkkenet. Derfor skade på kjøkkengulv. Feilen er rettet opp.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader i garasje, fulgte med kjøp av ny bil, inkludert installasjon. Bilen kjøpt på Motorforum i Sørlandsparken, Kristiansand. El lader innstallert av As elektriske (firma har nå byttet navn til Tratec)

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006260134

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: Utvidet terrasse utenfor stue i første etasje Satt i dobbel garasjeport i 2017 Satt i vindu på soverom på loftet i 2018 Byttet ytterdør i 2021

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Satt opp vegg på loft for å skille av to soverom, og montert dør

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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: Garasjen har ikke tilstrekkelig fall.

Document reference: 1006260134

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. 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.

Document reference: 1006260134

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mirjam Ribe	0bcb53311969aa5e40010 0892f033822af81a0f4	29.10.2026 10:56:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Morten Glastad Mouridsen	ae82ed4845cf75045c40c 7ea684051fed20f5b23	29.10.2026 10:51:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006260134

→ 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
Kroksteinåsen 77, 4790 LILLESAND
LILLESAND kommune
gnr. 18, bnr. 410

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 26.10.2026 **Rapportdato:** 04.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22822-1003 **Referansenummer:** CD1481

Autorisert foretak: Sikra AS **Sertifisert Takstingeniør:** Steffen Stiansen **Vår ref:** Steffen Stiansen

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

Norsk takst

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

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

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

Sikra AS

Taksering og rådgivning. Bygningssakkyndighet for tryggere beslutninger

Rapportansvarlig

Steffen Stiansen
Uavhengig Takstingeniør
steffen@sikraas.no
930 04 883

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 ivaretatt. 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Boligen fremstår med normalt vedlikeholdte overflater innvendig og utvendig. Utvendig maling ble utført i 2024 og 2025, og inngangsdøren ble skiftet i 2021. Vinduer og balkongdører er fra byggeåret og har normal slitasje.

Begge våtrommene er fra byggeåret, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Gulvene har lite eller manglende fall mot sluk, noe som medfører risiko for at vann blir stående på gulvet. Ved hulltaking i tilstøtende konstruksjoner ble det ikke registrert unormale fuktverdier.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har normal slitasje. De tekniske installasjonene består blant annet av vann- og avløpsrør og varmtvannsbereder fra byggeåret. Det er montert nye batteridrevne brannvarslere etter at tidligere seriekoblede varslere ble deaktivert.

Deler av grunnmuren er skjult av terrasser og tilbakefylte masser, noe som begrenser muligheten for kontroll. Den synlige delen av grunnmuren ved inngangen hadde ingen observerte sprekker eller skader. Takvann ledes bort fra boligen via rør.

De viktigste forholdene å være oppmerksom på er manglende dokumentasjon på våtrommene, begrenset fall mot sluk og alder på enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Boligen har taktekking av sorte betongtakstein og takrenner og nedløp av metall. Ytterveggene har liggende trekledning, og huset ble malt utvendig i 2024 og 2025. Vinduene er fra byggeåret og har tolags isolerglass, med normal slitasje. Inngangsdøren ble skiftet i 2021, mens balkongdørene er fra byggeåret.

Boligen har veranda fra byggeåret med rekkverkshøyde på ca. 88,5–90,5 cm, samt terrasser og trapper av tre. En terrasse langs muren ble bygget på i 2010/2011. Kaldt loft over innredet rom har lufting gjennom ventiler i gavlveggene/endeveggene. Skorsteinen er kledd med beslag, men er kun kontrollert fra bakkenivå.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen parkett i stue, kjøkken, soverom i 1. etasje og loftstuen i 2. etasje. På vaskerom, i hallen og på bad i 2. etasje er det flislagt gulv, mens soverommene i 2. etasje har laminat. Veggene har malte MDF-panelplater, og himlingene har malte plater. På loftet er det behandlet trepanel i taket. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt.

Boligen har isolert, utforet vegg hvor det ved kontroll ble målt en fuktkvotemåling på 8,6 %. Det ble ikke registrert fukt i veggen ved undersøkelsen. Innvendig trapp er lakkert og fra byggeåret. Dørene er malte og glatte, med glassfelt i døren inn til stuen.

Pipen er fra byggeåret og oppført i Leca, med feieluke i både 1. etasje og på loftet. Ifølge NGUs radonaktsomhetskart ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhet. Eier opplyser at det ikke er registrert problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. etasje

Badet/vaskerommet er fra byggeåret, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Rommet har fliser på veggene og malte takplater. Gulvet har minimalt fall, og det er risiko for at vann blir stående på gulvet fremfor å renne mot sluket. Høydeforskjellen fra flislagt gulv til dørterskel er 36 mm. Det er dusjkabinett, toalett, vaskekum, vaskemaskin og tørketrommel i rommet. Ved hulltaking fra boden under trappen ble det ikke registrert utslag på fuktmåleinstrumentet som indikerer forhøyet fukt.

Bad på loft

Badet er fra byggeåret, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Rommet har fliser på vegger og gulv, panel i taket, innebygd badekar, dusjkabinett, toalett og servant. Gulvet har lite eller ingen fall, og enkelte områder er helt flate. Dette medfører risiko for at vann blir stående på gulvet fremfor å renne mot sluket. Høydeforskjellen mellom toppen av sluket og membranen ved dørterskelen er målt til 19 mm. Ved hulltaking fra soverommet bak dusjen ble det ikke registrert unormale fuktverdier.
Begge våtrommene mangler dokumentasjon på utførelsen.
Begge gulvene har mangelfullt fall, noe som kan føre til at vann blir stående på gulvet.
På badet på loftet er høydeforskjellen mellom sluk og membran ved dørterskel målt til 19 mm.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved hulltaking i noen av våtrommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fremstår med normal slitasje. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr, kjøleskap og fryseskap. Kjøkkenventilatoren er fra byggeåret og ble funksjonstestet med tilfredsstillende resultat.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannskap på vaskerommet i 1. etasje, med avrenning for lekkasjevann ved toalettet. Stoppekranen er plassert ved vanninntaket ved siden av varmtvannsberederen. Avløpsrørene og varmtvannsberederen er fra byggeåret. Det er montert frostsikker utekran utenfor kjøkkenet.

Badet i 1. etasje har elektrisk avtrekksvifte, mens badet i 2. etasje har naturlig ventilasjon via ventil i taket og takhatt. I øvrige rom er det ventiler i vinduene.

Sikringsskapet er plassert i garderoben i gangen. Tidligere seriekoblede brannvarslere ble deaktivert grunnet problemer med reservebatteriene, og det er montert nye batteridrevne brannvarslere. Det er observert et slukkeapparat på soverommet på loftet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser og sprengstein. Deler av boligen ligger mot tilbakefylte masser, blant annet på baksiden av huset og ved soverommet. Grunnmuren er i hovedsak skjult av terrasse og terrengfylling, men den synlige delen ved inngangen har ingen observerte sprekker eller skader. Det er montert grunnmurspapp

Beskrivelse av eiendommen

med klemlist i overkant.

Tomten er opparbeidet med terrasser, plen og gruslagt innkjørsel. Takvann ledes bort fra boligen via rør. Stoppeventilen er plassert skjult i grusen utenfor balkongdøren ved kjøkkenet, og røret til stakekummen er lokalisert på høyre side av garasjen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1.etasje er ikke helt i samsvar med godkjente tegninger, toalettrom er fjernet. Godkjente tegninger av loftsetasjen viser ikke rominndeling eller rombetegnelser.
Rombetegnelsene i rapporten er derfor angitt ut fra dagens bruk

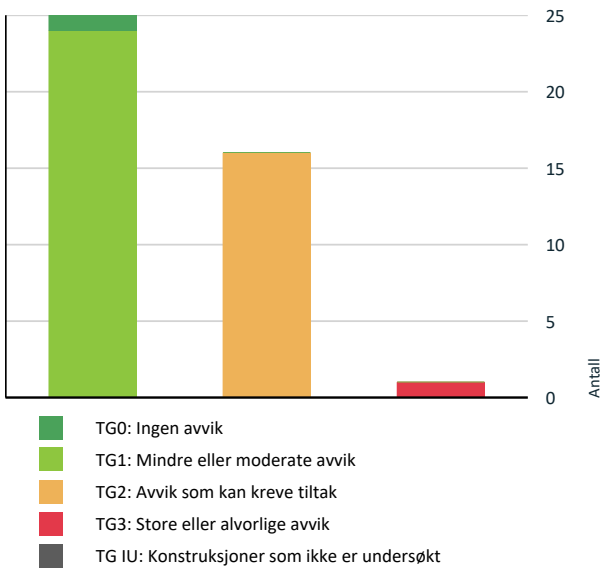
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ifølge godkjent tegnig så er garasje tegnet med 1 port og 1 dør i front. Innvending er garasjen tegnet med oppdelt med en bod og en oppstillingsplass.
I dag er det en dobbeltport og et stort rom, det er dør i bakkant av garasje(denne er fra byggeåret)

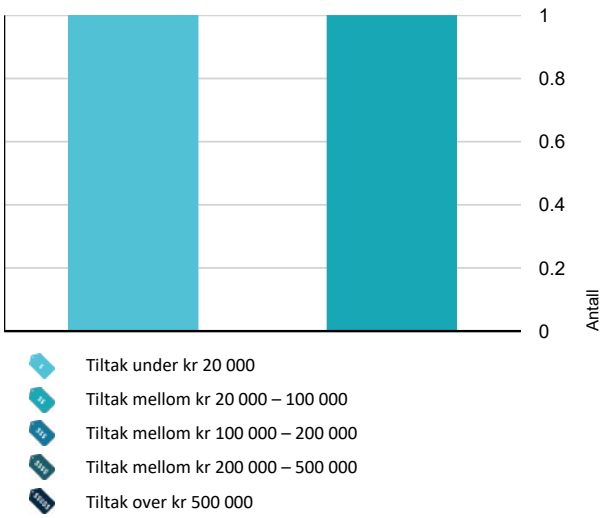
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkong dør kjøkken	Gå til side
Utvendig > Balkong dør stue	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2007

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Ny inngangsdør	Det ble montert ny inngangsdør i 2021

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Sorte betongtakstein med detaljplaner/trefiber plater som undertak

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Undertak har nådd sin levealder. Ved stikkprøve av taket ved trapp til balkong er undertaket tørt.
På grunn av alderen anbefales det å overvåke takets tilstand.

Tilstandsrapport







TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall.
Det er montert beslag over kant av mur i bakkant.
Skorstein er kledd med sorte beslag, kun kontrollert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• 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

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

Det mangler snøfanger ved inngangsparti og terrassedøren. Dette er kun et sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

A-stoler fra byggeår. Kaldt loft over innredet rom. Utluftet med 2 ventiler i hver endevegg.

Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon fordi loftsluke er midt i toppen av skillevegg som er bygd ved senere tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det er montert skillevegg midt i loftsluke. Dette gir begrenset tilgang til loft, Loftet er kun visuelt kontrollert fra luken. Det er ikke mulig å forta målinger



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vanlig 6-tommer bindingsverk med 23mm luftespalte med liggende kledning. Det er montert musebånd bak kledning.
Huset ble malt utvendig i 2024 og 2025.

TG 1 Vinduer og takvinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Normal slitasje på vinduer.





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det ble satt inn ny inngangsdør i 2021. Det er per i dag montert en smartlås i døren.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Balkong dør kjøkken

Beskrivelse

Malt, tofløyet balkongdør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det har vært lekkasje over døren

Konsekvens/tiltak

- Det har vært gjort utbedring utvendig - ifølge eier er det tett i dag. Litt svelleskader på foring og skade i gulv.

Det har vært en lekkasje over døren. Det har kommet inn vann over døren som er synlig på foringer og skade i gulvet på kjøkken. Det anbefales vedlikehold av foringer og av gulv. Det er mulig med lokal utbedring av gulv for å oppnå TG1

Tilstandsrapport





TG 2 Balkong dør stue

Beskrivelse

Malt tofløyet balkong dør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Gangdøren subber i terskel. Vrideren fungere ikke helt optimalt da man kan vri den lengre enn normal posisjon. Videre undersøkelse anbefales, mulig utskiftning låsekasse.

TG 1 Balkongdør soverom loft

Beskrivelse

Balkongdør fra byggeår.

TG 1 Balkonger ved loft på baksiden av hus

Beskrivelse

Veranda fra byggeår. Rekkverkshøyden varierer fra 88,5 cm til 90,5 cm.
Det er noe svikt enkelte steder, men dette vurderes som normalt ut fra terrassens alder

Vurdering av avvik:

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

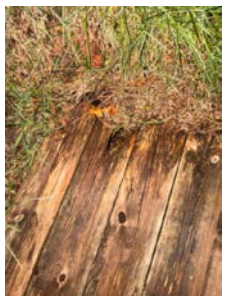
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







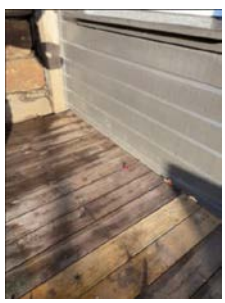
Vedlikeholdt terrasse

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Treterrasse på fremsiden av huset ved stue. Montert direkte på bakken.
Eier har bygd på terrasse langs muren i 2010/11





⚠ Utvendige trapper ved inngangsdør

Beskrivelse

Trapp opp til terrasse fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyde er målt til 83 cm i midt i et trappetrinn. Kravet er 90 cm
Det er kun rekkverk på en side

Tilstandsrapport





⚠ Utvendige trapper fra hage til balkong ved loft

Beskrivelse

Trapp i terreng fra balkong og ned til hage.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp i terreng til hage har ikke rekkverk. Det må monteres rekkverk etter dagens forskrift 90cm for å lukke avviket.



INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett i stue, kjøkken, soverom i 1. etasje og loftstue i 2. etasje. Flis på vaskerom, hallen og bad i 2.etasje.
På soverommene i 2.etasje er det montert laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende svelling og låse parkettbord i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskade kontrollert av gulvsliper, lokal utbedring mulig.

Fuktskade i gulv på kjøkken ved balkong dør. Kontrollert av gulvsliper og kan utføres lokal utbedring.
Noe fuktskjolder på gulv ved oppvaskmaskin/skap til vasken. Ikke satt kostnad på dette da det ikke har noe verdiforringelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





Fuktskade og svelling i gulv ved dør. Parkettbord er løst.



solenergi ved oppvaskmaskin

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte panelplater av MDF på vegg og malte plater i tak. Normalt vedlikeholdt.
Behandlet trepanel i alle taker på loft

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Høyde forskjeller kontroller på kjøkken, stue,loftstue og hovedsoverommet på loftet.

Vurdering av avvik:

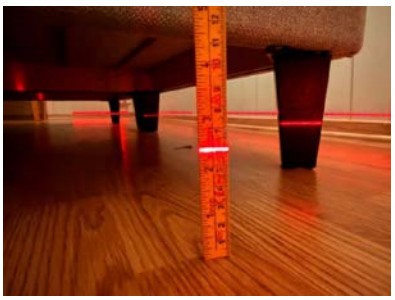
- Det er registrert merkbare skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Anbefaler å følge med på om skjevhet utvikler seg.

På hovedsoverommet ved trappen på loft er det registrert høydeforskjell på 10mm. Ved bruk av laser ligger høyden på 50+ mm langs yttervegg, ved skillevegg mellom rommene måles det 60mm og ved sengenden 60mm. Dette innebærer en høydeforskjell på 10 mm.

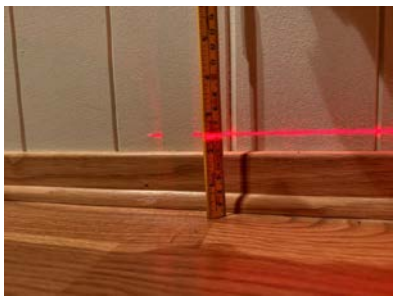
Tilstandsrapport



60mm



53mm



60mm



50mm

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGUs radonaktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad moderat til lav, noe som er normalt for Sørlandet.



⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe av Leca fra byggeåret. Feieluke i 1.etasje og på loftet.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke montert plate under feieluke/sotluke. Ifølge eier har feieren ikke kommentert dette som en mangel ved tidligere kontroller.

Dette er et HMS-krav. Det er ikke plate under feie/sotluke. Ifølge eier har feieren ikke kommentert dette som en mangel ved tidligere kontroller.

Tilstandsrapport

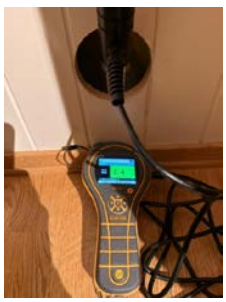


TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Isolert utforet vegg. Målingen på 8,6 % beskriver forholdene på måletidspunktet og på det undersøkte stedet, uten å konkludere med at hele veggkonstruksjonen er fri for fukt.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert trapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Mangler håndløper i bunnen av trapp.
Åpningen mellom spilene i rekkverket er 10,3 cm

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører. Glass i dør inn til stue.
Det registreres normal slitasje på dørene etter 19 år

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er registrert problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet/vaskerommet ble etablert av utbygger i byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommet

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.

Ingen dokumentasjon på våtrom er fremlagt.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på veggene og malte takplater

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Minimalt med fall på gulv, man kan risikere at vann kan bli stående på gulv.
Det er 36 mm fra flis og opp til terskel ved dør.

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Minimalt med fall på gulv, noen steder helt flatt. Man kan risikere at vann kan bli stående.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er god høyde fra topp membran ved terskel til sluk. Minimalt med fall på gulv, skiller 5mm fra dør til sluk ved bereder. Ikke mulig å måle fall til sluk under dusj eller under tørketrommel.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Membran uten dokumentasjon som er fra byggeår. Badet fungerer i dag, men det anbefales å holde øye med dette da det har Usikker Fremtidig Funskjon.







1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom med dusjmulighet med kabinett, toalett, vaskekum med speilskap over med lys i. Vaskemaskin og tørketrommel står på gulv med montert benkeplate over. Tørketrommelen har utlufting direkte gjennom ventil i ytterveggen

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Montert elektrisk vifte med snor på vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Er ikke spalte ventil under dør som begrenser muligheten for tilluft til badet.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra bod under trapp bak dusjen. Det var ikke utslag på måleinstrument som tilsier at fuktkvoten er under 6 %



LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble utført i byggeåret. Flis på vegg og gulv, innebygd badekar. Det er kontrollert via inspeksjonsluke under badekaret, men det var ikke mulig å kontrollere sluket.

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Våtrom ble etablert av utbygger ved byggeår.

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.

Mangler dokumentasjon. Man kan forsøke å fremskaffe dokumentasjon for å lukke avviket.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Lite eller ingen fall på gulvet. Stedvis helt flatt. Det er risiko for at vann blir stående på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Det er riss i fugene under badekaret

Lite til ingen fall på gulv, risiko for vannansamling.
Fugene under badekaret er i oppløsning. Anbefales utbedring



LOFT > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19 mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Det er målt 19 mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved terskelen
Sluket under det innebygde badekaret. Det er adkomst via inspeksjonsluken ved siden av toalettet. Her er det begrenset tilgang til å rengjøre sluk.
Badet er 19 år gammelt, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er installert et nyere dusjkabinett, toalett på gulv, innebygd badekar og servant med nedfelt vask og speil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventil i taket og takhatt

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Rommet blir ikke tilført tilluft. Det anbefales å etablere tilluft til rommet ved f.eks spalte i bunnen av dør.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra soverom, det ble boret hull bak dusjen. Det ble ikke registrert unormale verdier ved fuktmålingen. Måleverdien var under 6 %, og instrumentet ga ikke utslag



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår med integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr, kjøleskap og fryseskap.
Kjøkkeninnredning har normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Fuktskade/svelleskade på dekkside ved siden av kjøleskap
- Svelleskade i side på skap etter lekkasje på kjøkkenvask.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskjolder på gulv etter lekkasje av kjøkkenvask. Lekkasje er utbedret.
- Fuktskade etter uhell. Dekkside må byttes for å oppnå TG0 / TG1
- Feil er utbedret med kitt da pakning var gått ut av produksjon.

Fuktskjolder i gulv ved vaskeskap. Skadeårsaken er utbedret
Det er fukt- og svelleskade på dekksiden etter et uhell.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator ny i 2026. Funksjonstestet med tilfredsstillende resultat

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannskap montert på vaskerommet i 1. etasje med avrenning til lekkasjevann ved toalettet.
Stoppekranen er montert ved vanninntaket ved siden av varmtvannsberederen





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra byggeår



TG 1 Ventilasjon mekanisk avtrekk

Beskrivelse

Det er montert elektrisk vifte på badet nede.

TG 1 Ventilasjon naturlig avtrekk

Beskrivelse

På badet i 2.etasje er det naturlig avtrekk via ventil i taket som leder til takhatt.
I de øvrige rommene er det ventiler i samtlige vinduer

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bereder fra byggeår.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Frostsikker utekran er montert i byggeåret utenfor kjøkkenet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap skjult i garderobe i gangen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Mangler samsvarserklæring på montering av elbil lader.

Det finnes samsvarserklæring på montering av anlegg når huset ble bygget. Denne ligger i mappen i Sikringsskapet. Det mangler samsvarserklæring på montering av elbilader og jordfeilbryter til garasje







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det har vært brannvarslere som har vært seriekoblet til en sentral i huset. Disse hadde problemer med backup batteri slik at de ble deaktivert. Det er

Tilstandsrapport

montert nye batteridrevne brannvarslere.
Det er observert slukkeapparat på soverom på loftet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser og sprengstein. Deler av huset ligger mot tilbakefylte masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er tilbakefylt masser på baksiden av huset.
Det er montert klemlist i toppen av grunnmurspapp. På baksiden av huset ligger det beslag fra bak kledning og ned over klemlist bak terrasse.

Vurdering av avvik:

• Det mangler klemlist stedvis på utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Mangler klemlist stedvis. Dette er synlig ved trapp og oppe ved siden av terrasse.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Muren er skjult av terrasse og tilbakefylte masser. Den er kun synlig ved inngangen. Det er ikke oppdaget sprekker eller skader her.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur bak garasje

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

På forstøtningsmur bak garasje mangler det rekkverk.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

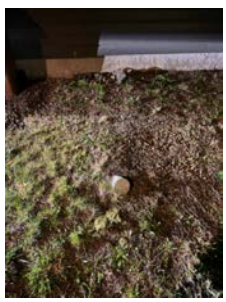
Terrenget er opp arbeidet med terrasser, plen og gruslagt innkjørsel. Drenering av takvann ledes i rør vekk fra huset.

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

Beskrivelse

Stoppeventil skjult i grusen utenfor Balkongdør til kjøkken.
Rør til stakekum er lokalisert på høyre side av garasje.





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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. 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 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 i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke montert plate under feieluke/sotluke. Ifølge eier har feieren ikke kommentert dette som en mangel ved tidligere kontroller.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Mangler samsvarserklæring på montering av elbil lader.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje i estetisk sett samme stil som huset. Støpt ringmur og blokker, bindingsverk med vindtetting, utlektet og liggende utvending kledning .
Garasjen er uisolert innvendig og har trapp opp til et loft. Her er det lagt et lite gulv som fungerer som ekstra lagringsplass.
Det er montert elbillader innerst i garasjen i 2017.
Åpent elektrisk anlegg som er klamret på vegg og montert lys i tak med bryter innerst i garasjen ved inngangsdøren.

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



Tilbygg / modernisering

2017	Montert dobbelport	Byttet fra dør og enkel port til dobbeltport. Utført av Service og Montasje Johnny Govertsen.
2026	Service på port	Utført service av Service og Montasje Johnny Govertsen
2017	Montert elbillader	Utført av Elektriker via Motorforum ved kjp av ny elbil

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

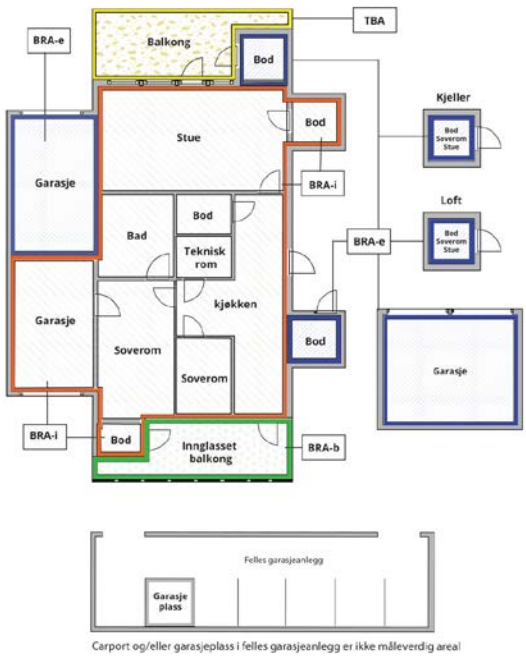
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etasje	85			85			85
Loft	56			56		19	75
SUM	**141**					**19**	**160**
SUM BRA	**141**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue, bad/vaskerom, hall m/trapp, kjøkken, soverom		
Loft	Bad, hall, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4	Kott, kott 2	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bolig er fullt møblert, pluss at kunde holder på å pakke ut av bolig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: 1.etasje er ikke helt i samsvar med godkjente tegninger, toalettrom er fjernet. Godkjente tegninger av loftsetasjen viser ikke rominndeling eller rombetegnelser. Rombetegnelsene i rapporten er derfor angitt ut fra dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		33		33			33
Loft						14	14
SUM		**33**				**14**	**47**
SUM BRA	**33**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ifølge godkjent tegnig så er garasje tegnet med 1 port og 1 dør i front. Innvending er garasjen tegnet med oppdelt med en bod og en oppstillingsplass.
I dag er det en dobbeltport og et stort rom, det er dør i bakkant av garasje(denne er fra byggeåret)

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.10.2026	Steffen Stiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	18	410		0	788.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kroksteinåsen 77

Hjemmelshaver
Ribe Mirjam Glastad, Mouridsen Ole Morten Glastad

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Ja
Bestilling av takst	22.10.2026		Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.			Ingen		Ja
Egenerklæring	26.10.2026		Gjennomgått		Ja
Tegninger	26.10.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2026	

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Kroksteinåsen 77 - Nabolaget Engekjerr/Kroksteinåsen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Tunveien Linje 130, 133	5 min 0.4 km
Sekkebekk/Øfa Totalt 7 ulike linjer	7 min 0.7 km
Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	11 min 5.4 km
Kristiansand Kjevik	25 min
Kristiansand stasjon Linje F5	26 min 28 km

Skoler

Borkedalen skole (1-7 kl.) 352 elever, 29 klasser	13 min 1 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 415 elever, 30 klasser	9 min 3.9 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	11 min 4.3 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	22 min 26.3 km

«Med bakgrunn i en perfekt oppvekst i dette nabolaget. Naboene holder seg forøvrig mest for seg selv!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

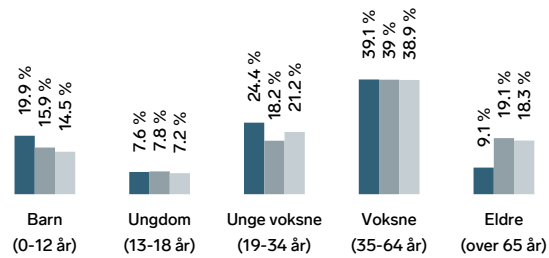
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engekjerr/Kroksteinåsen	675	273
Lillesand	8 573	3 858
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåbæråsen barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Espira Sangereidåsen barnehage (0-5 ... 85 barn	9 min 0.8 km
Borketun barnehage (1-5 år) 59 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Borkedalen PostNord	12 min 1.1 km
Matkroken Lillesand Post i butikk, søndagsåpent	6 min 2.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

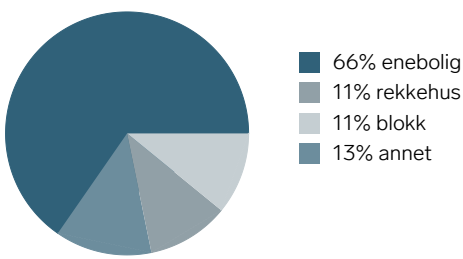
Trafikk
Lite trafikk 90/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

Øvre Kroksteinåsen Ballspill, sandvolleyball	2 min 0.2 km
Borkedalen skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	9 min 0.9 km
SKY Fitness Lillesand	7 min
Fresh Fitness Lillesand	9 min

Boligmasse



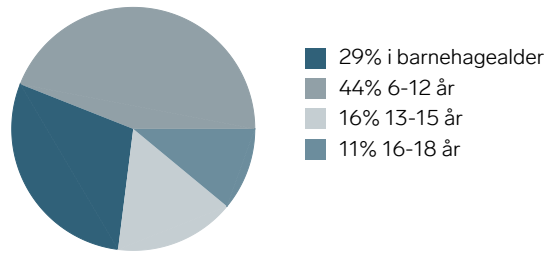
«Rolig, trygt, etablert og nærhet til naturen.»

Sitat fra en lokalkjent

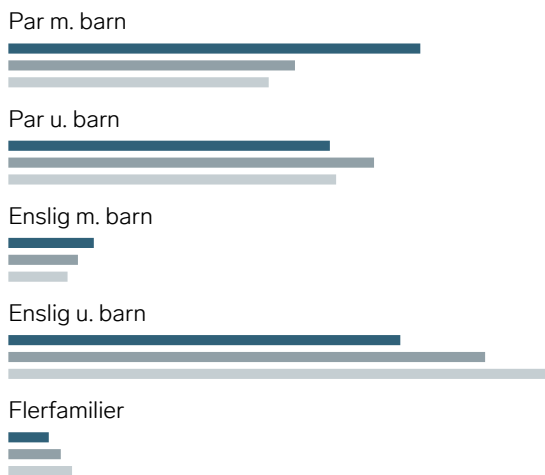
Varer/Tjenester

Lillesand Senter	10 min
Apotek 1 Lillesand	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

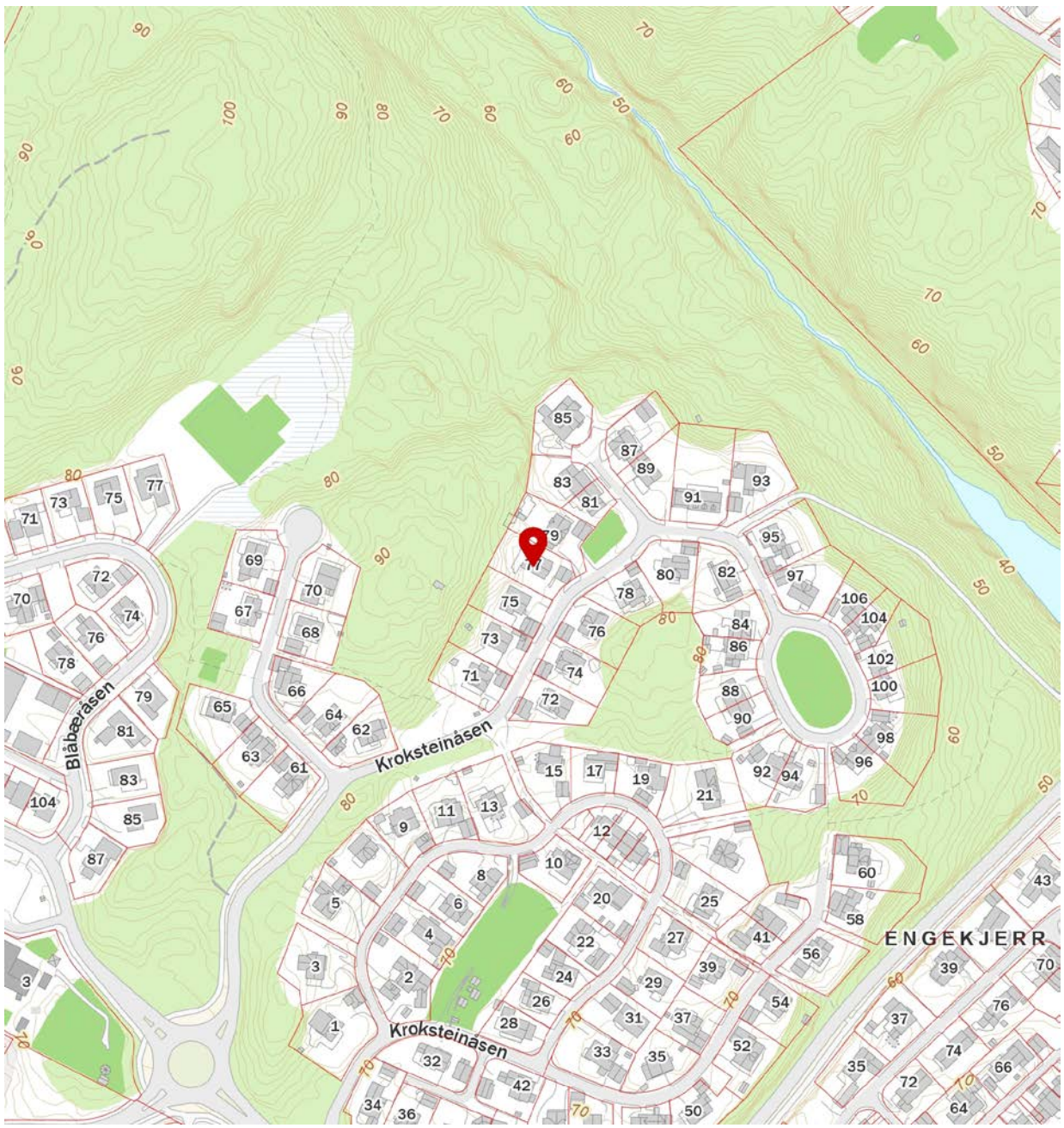


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

Lillesand kommune

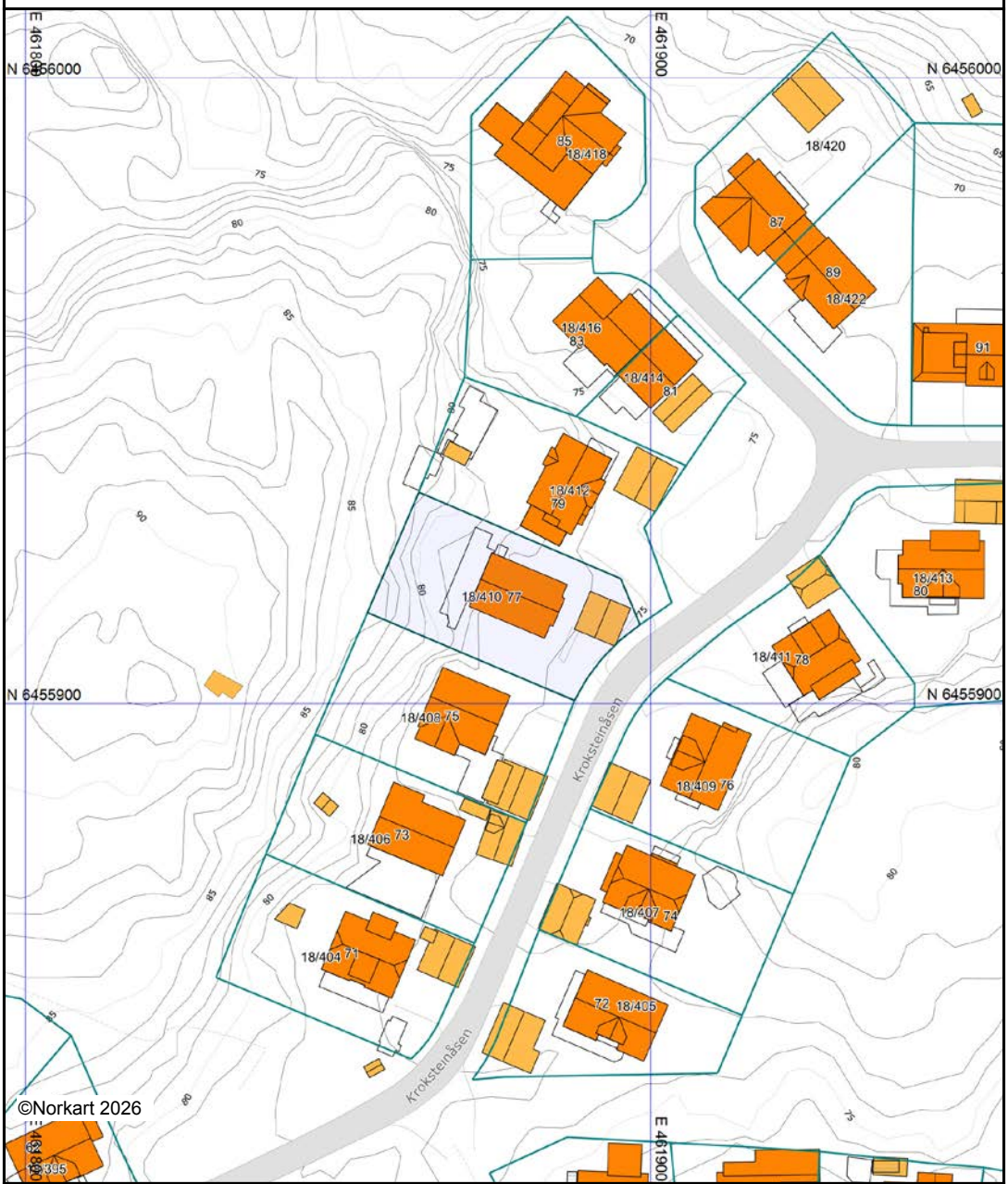
Grunnkart

Eiendom: 18/410
Adresse: Kroksteinåsen 77
Dato: 22.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Lillesand kommune
Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland
Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 22.10.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	410	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kroksteinåsen 77, 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
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- 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%209_2_24.pdf
Delarealer	**Delareal** 789 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B23

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

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20010043
Navn	Kroksteinåsen 2
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/317/plan43.pdf
Delarealer	**Delareal** 720 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** TOMTAREAL
	Delareal 65 m^2 **Formål** Privat veie **Feltnavn** ADKOMST
	Delareal 4 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** FRILUFTSOMRÅDE

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen.

LILLESAND KOMMUNE
Plan og miljø

Løvlien byggprosjektering
Barstølvn. 56
4636 KRISTIANSAND S

Deres dato:		Saksbehandler:	Audun Andre Larsen	Vår dato:	23.07.2007
Deres ref:		Direkte tlf :	37261629	Vår ref:	05/2242-7 Oppgis ved svar
		E-post:	audun.andre.larsen@lillesand.kommune.no	Arkiv:	GBR-18/410

Ferdigattest
Gnr. 18, bnr. 410 Kroksteinåsen 77 - bolig

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 99.

Byggeplass:	Kroksteinåsen 77	**Eiendom:**	gnr.18, bnr.410
		Arkivsaksnr:	05/2242
Tiltakshaver:	Tom-Ivar Waage Jenssen	**Adresse:**	Kroksteinåsen 77 4790 Lillesand
Søker:	Løvlien byggprosjektering	**Adresse:**	4636 KRISTIANSAND S
Tiltakets art (pbl §93):	Nybygg	**Planlagt bruk/formål:**	bolig
Søknadsdato:	02.07.07	**Vedtaksdato:**	23.07.07

Det gis ferdigattest for hele boligen.

Etter anmodning, dat. 02.07.07, og på bakgrunn av fremlagt kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker kap. III § 19 og kap. V, utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jfr. pbl.§93. Bruksendring krever særlig tillatelse.

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

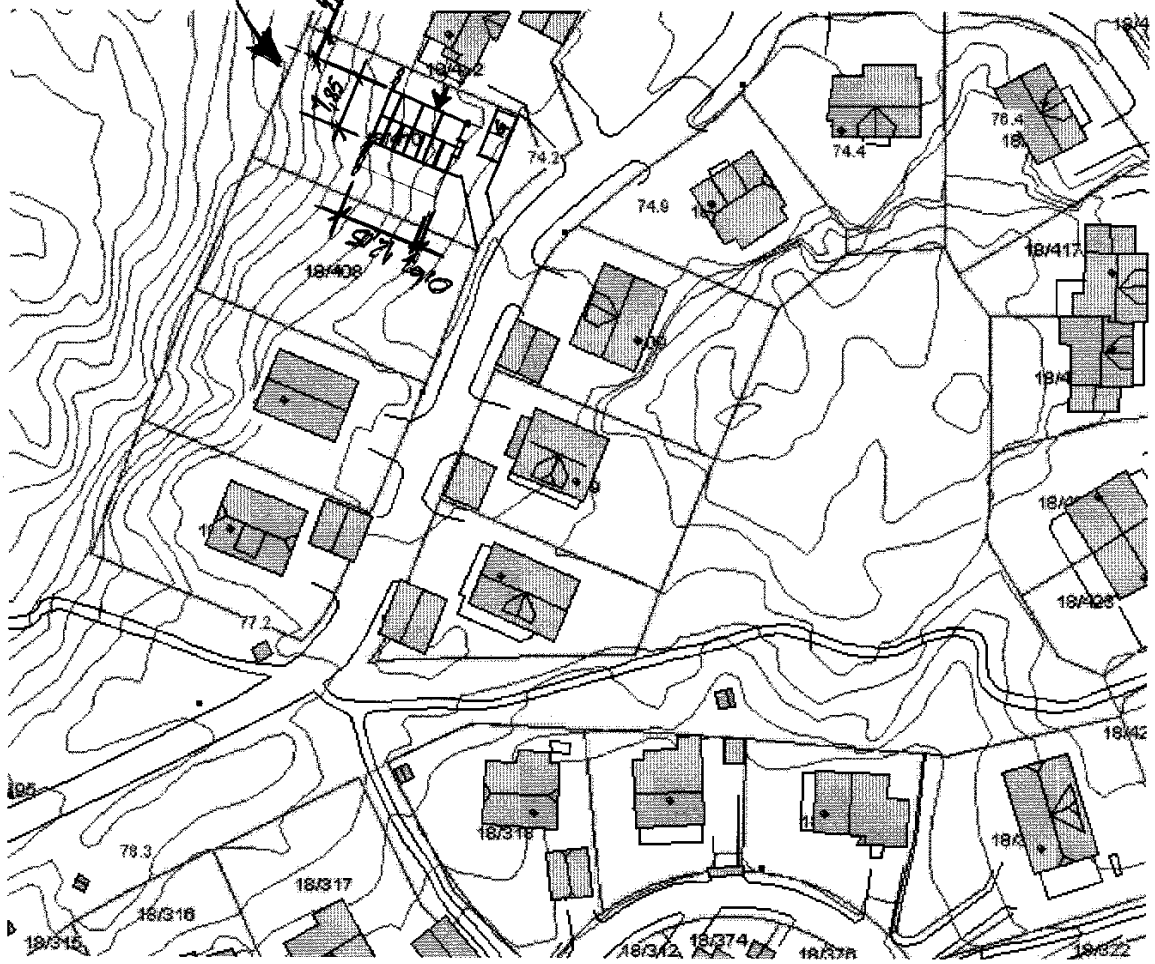
Kopi til:

- Tiltakshaver
- Byggemappa
- Gab-registeret, ved Britt Oppheim
- VAR-enheten, ved Jorunn Glastad

Med vennlig hilsen

Audun Andre Larsen
Avdelingsingeniør

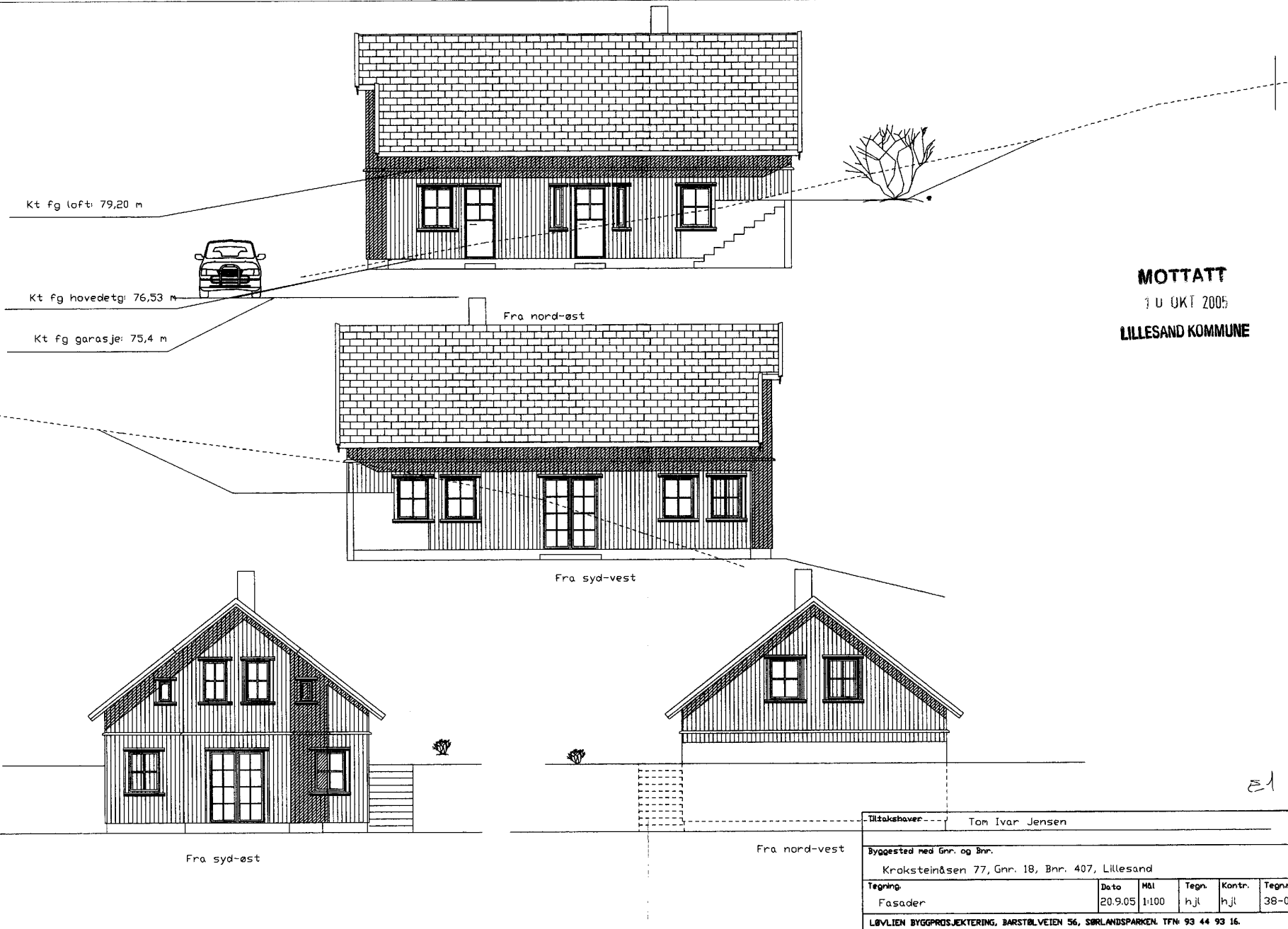
D1



Situasjonskart for Gnr 18. Bnr 410

MOTTATT
20 OKT 2005
LILLESAND KOMMUNE

D1



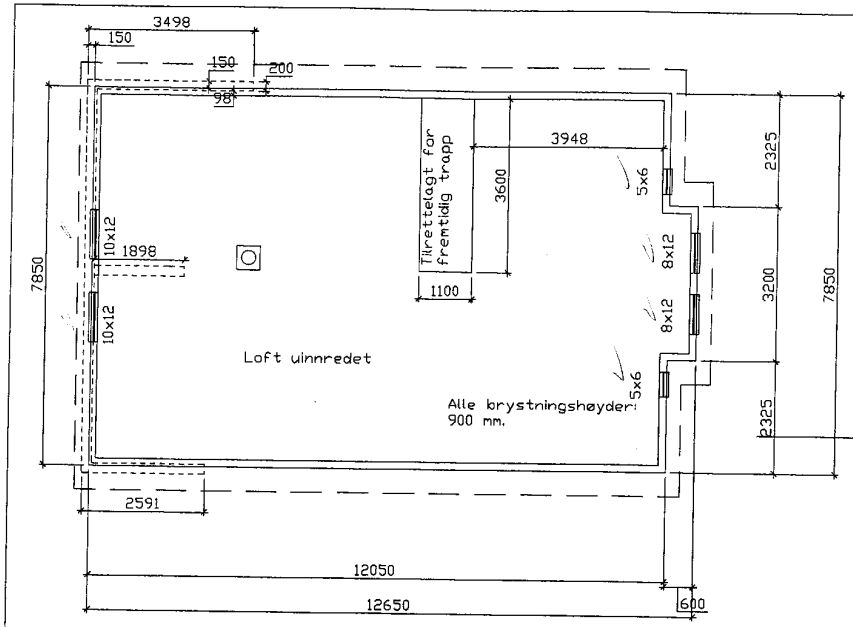
MOTTATT
10 OKT 2005
LILLESAND KOMMUNE

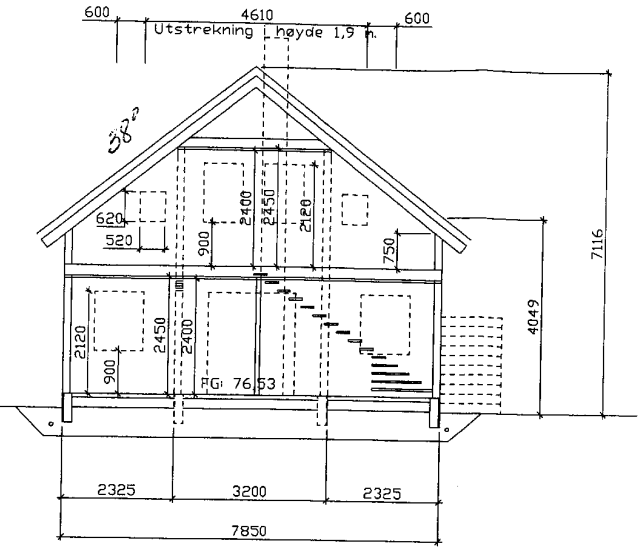
21

Tiltakshaver: Tom Ivar Jensen					
Byggested med Gnr. og Bnr.: Kroksteinåsen 77, Gnr. 18, Bnr. 407, Lillesand					
Tegning: Fasader	Dato: 20.9.05	Mål: 1:100	Tegn.: hjl	Kontr.: hjl	Tegn.nr.: 38-01

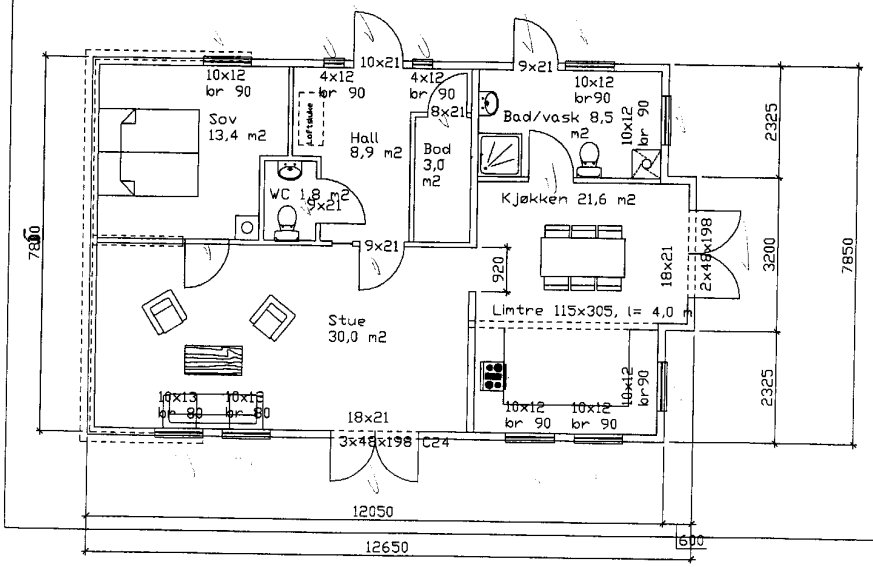
LØVLIEN BYGGPROSJEKTERING, BARSTØLVEIEN 56, SØRLANDSPARKEN. TFN: 93 44 93 16.

Tegningen må ikke brukes, helt eller delvis, uten tillatelse fra Løvlien Byggprosjektering.





Målsatte stiplede linjer på bakre gavl begrensning av armert betongvegg. 1. etg.



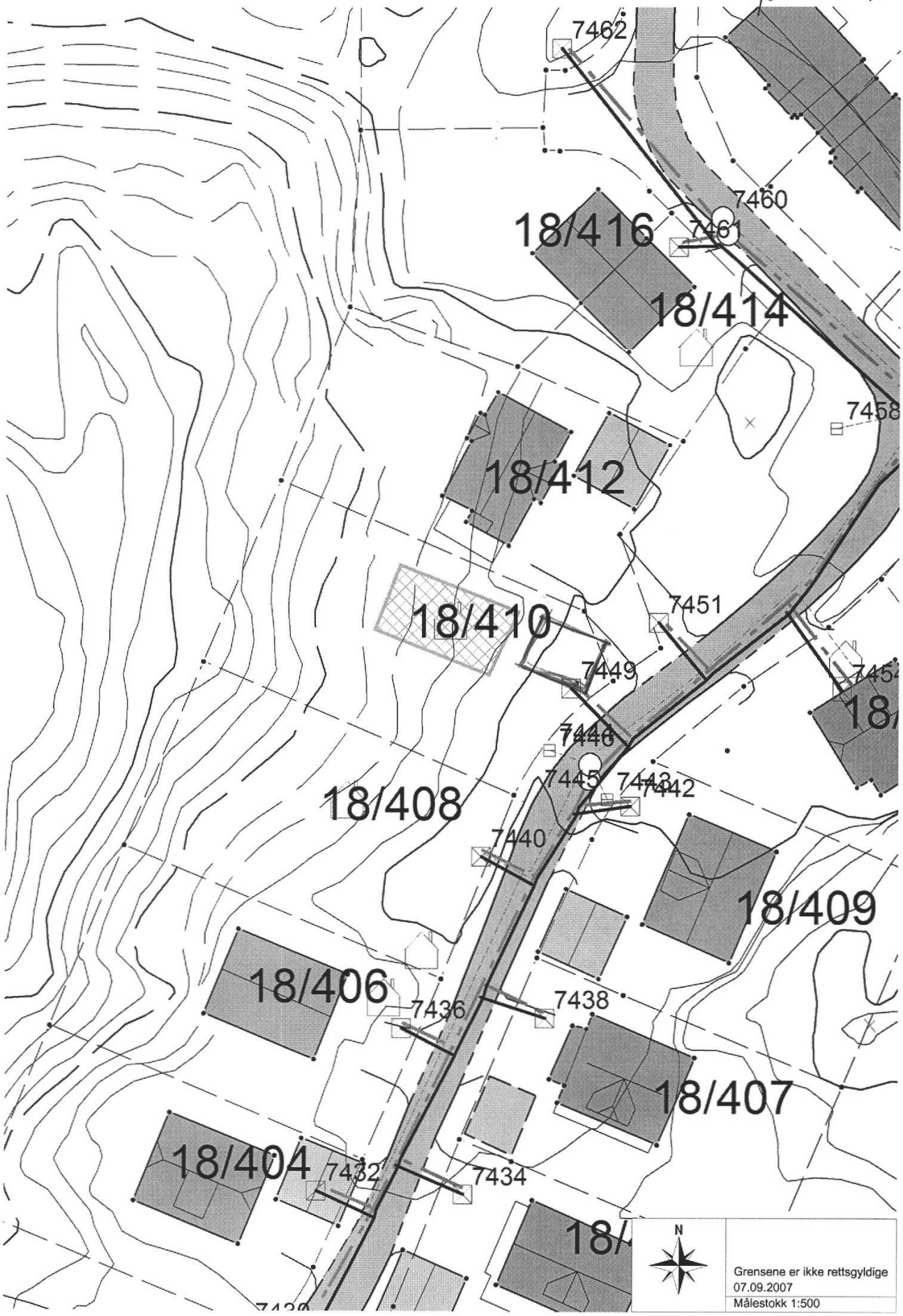
MOTTATT
30 OKT 2005
LILLESAND KOMMUNE

E2

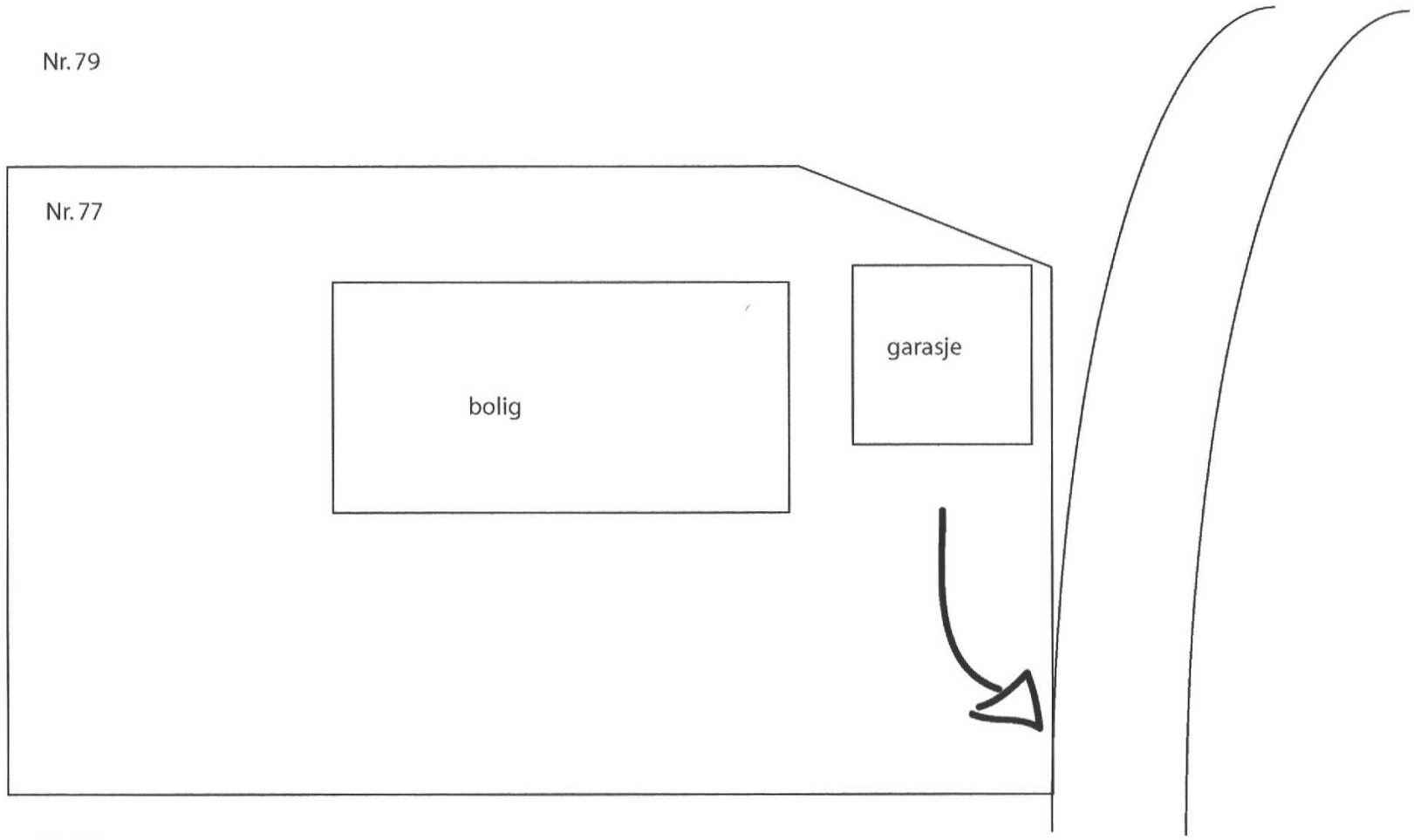
Tiltakshaver: Tom Ivar Jensen					
Byggested med Gnr. og Bnr.: Kroksteinåsen 77, Gnr. 18, Bnr. 407, Lillesand					
Tegning: Plan og snitt	Dato 20.9.05	Mål 1:100	Tegn. hjl	Kontr. hjl	Tegnnr 38-02

LØVLIEN BYGGPROSJEKTERING, BARSTØLVEIEN 56, SØRLANDSPARKEN. TFN: 93 44 93 16.
Tegningen må ikke brukes, helt eller delvis, uten tillatelse fra Løvlien Byggprosjektering.

07/2620-1

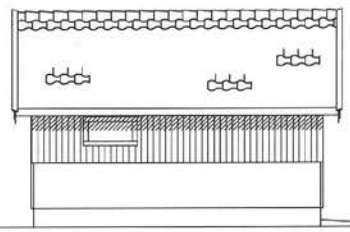

7462
7460
7461
18/416
18/414
7458
18/412
18/410
7451
7449
7446
7445
7443
7442
18/408
7440
18/409
18/406
7436
7438
18/407
18/404
7432
7434
N
Grensene er ikke rettsgyldige
07.09.2007
Målestokk 1:500

Situasjonsplan mål 1:200

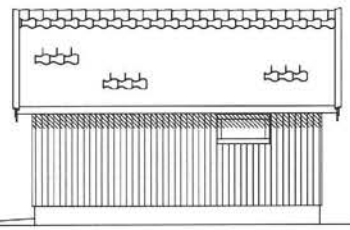


07/2626-1

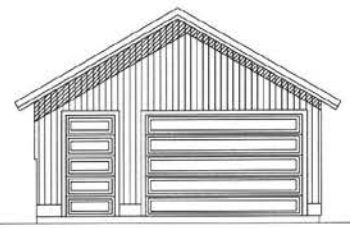
07/2626-1



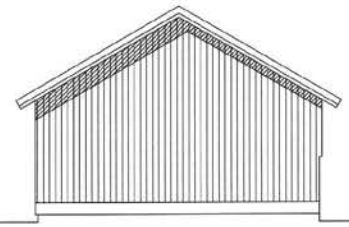
Fasade mot vest



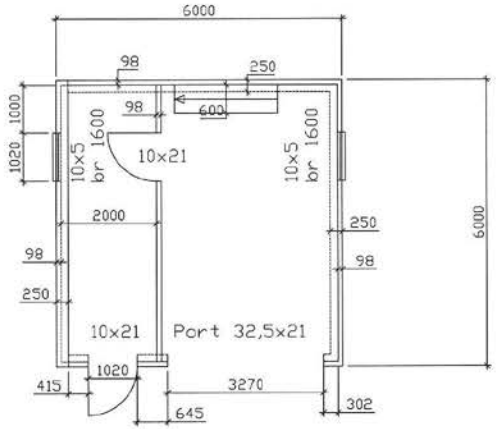
Fasade mot øst

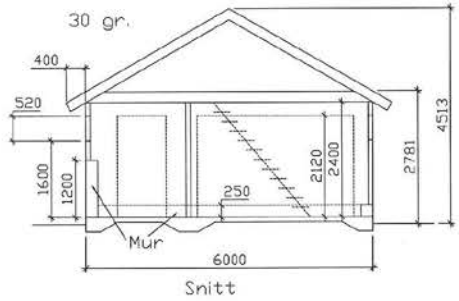


Fasade mot syd



Fasade mot nord





Snitt

• BRA: 5,8x5,8 = 33,6 m2

Tiltakshaver: Martin Syvertsen					
Byggested ned Gnr. og Bnr.: Kroksteinåsen 77, G/B 18/407, Lillesand					
Tegning: arasje	Dato: 2.8.07	Mål: 1:100	Tegn.: hjl	Kontr.: hjl	Tegn.nr.: 22-01

LØVLIEN BYGGPROSJEKTERING, BARSTØLVEIEN 56, SØRLANDSPARKEN. TFN: 93 44 93 16.

Tegningen må ikke brukes, helt eller delvis, uten tillatelse fra Løvlien Byggprosjektering.

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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.

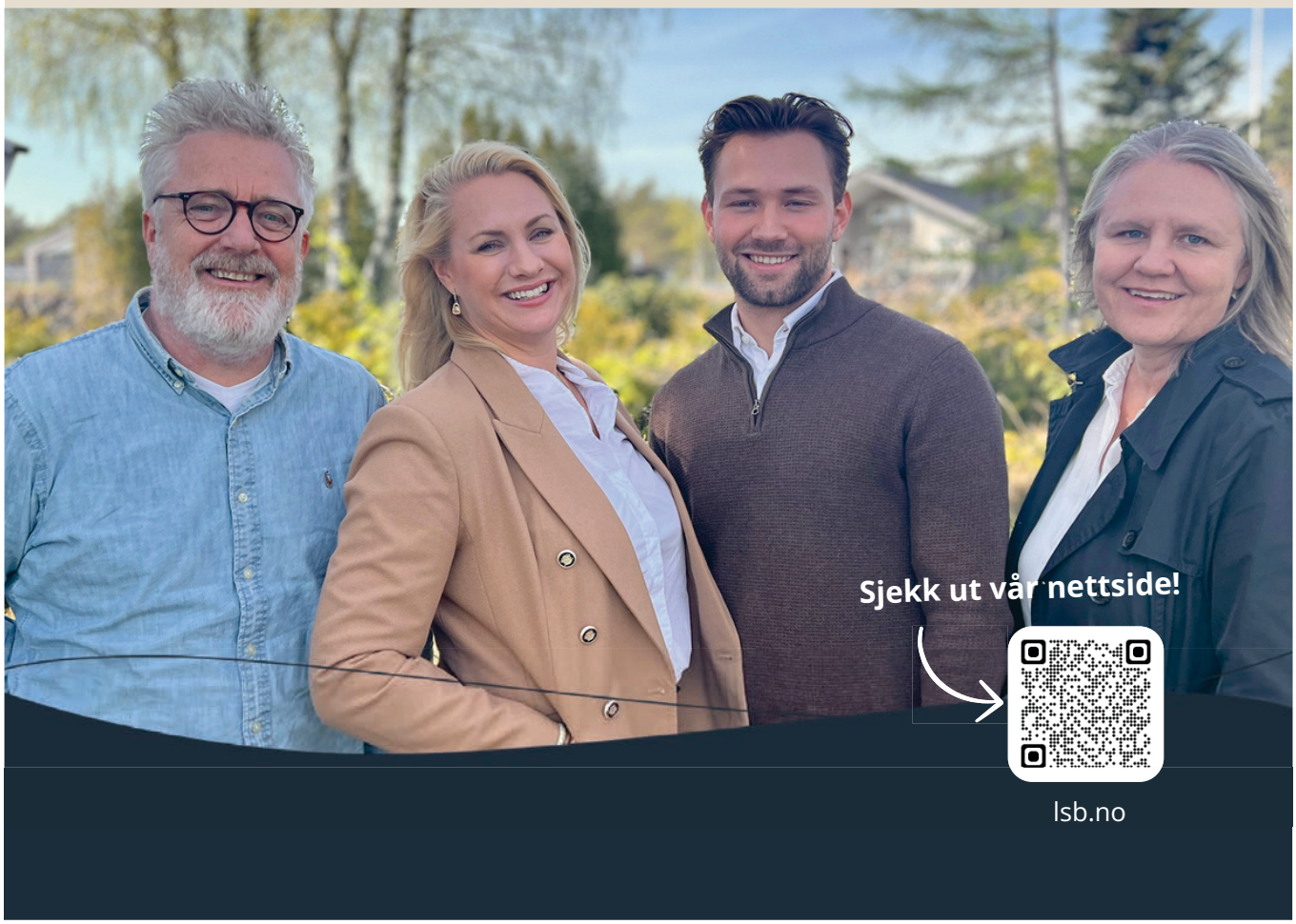
Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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

LILLESANDS SPAREBANK

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.





GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne 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

HELE LIVET

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

LILLESANDS SPAREBANK