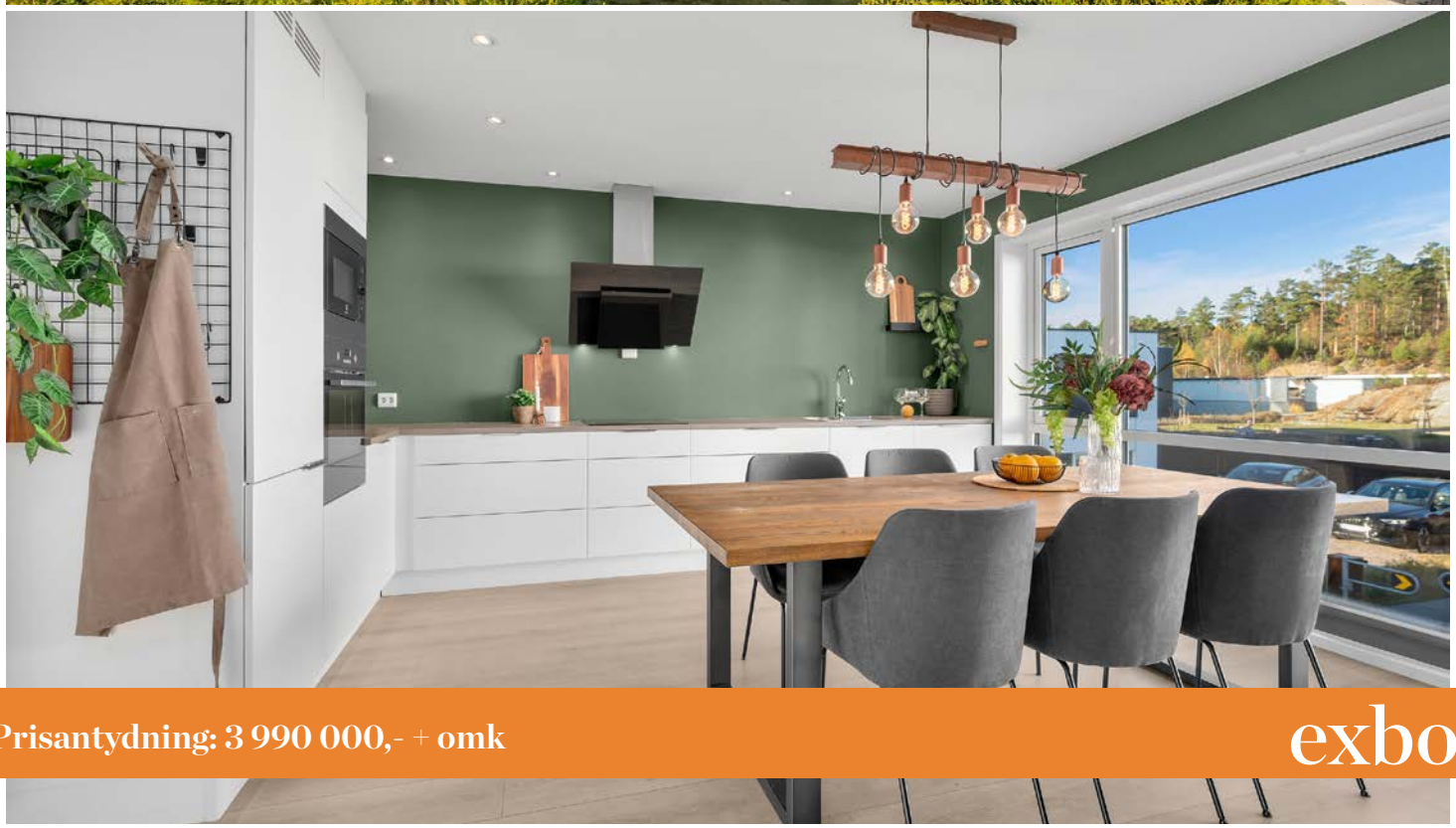
LILLESAND

BLÅBÆRÅSEN 96

Moderne og stilren enebolig | 3 soverom | 2 bad | Skjermet hage og terrasse | Garasje





Prisantydning: 3 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Blåbæråsen 96! Moderne og stilren bolig fra 2017 med attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig område. Boligen går over to plan med en god og familievennlig planløsning. Her får man lyse og luftige oppholdsrom, store vindusflater og en gjennomgående tidsriktig standard.

Boligen inneholder blant annet en romslig stue med utgang til terrasse, pent kjøkken med spiseplass, 3 soverom og 2 bad, hvorav ett med vaskeromsfunksjon.

Utendørs kan man glede seg over en hyggelig og skjermet hage med terrasseplatting, samt en romslig terrasse over garasjen med god plass til utemøbler. Det er også Garasje med elbillader og isolert bod.

Her bor man med kort vei til barnehage, skole, lekeplasser og flotte turområder, samtidig som Lillesand sentrum ligger kun en kort kjøretur unna.

Adresse	Blåbæråsen 96
Prisantydning	3 990 000,- + omk.
Omkostning	111 040,-
Totalpris	4 101 040,-
BRA-i/BRA Total	113/138 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2017
Tomt	233.6 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOLD







4 Salgsoppgave

24 Egenerklæring

29 Tilstandsrapport

50 Nabolagsprofil

63 Boligkjøperforsikring

66 Budskjema

Exbo avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 LILLESAND
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 113 kvm
BRA - e: 25 kvm
BRA totalt: 138 kvm
TBA: 40 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm: Entré/hall, soverom, soverom 2, soverom 3, bad.
BRA-e: 25 kvm: Garasje/bod.
2. etasje
BRA-i: 57 kvm: Stue/kjøkken, bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
15 kvm

2. etasje
25 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger viser bod i 2. etasje og mindre bad. Boden eksisterer ikke og bad/vaskerom er større enn på tegninger.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
233.6 kvm

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet tomt med asfaltert gårdsplass og gode parkeringsmuligheter foran boligen. På baksiden er det en hyggelig hage med plen, beplantning og terrasseplatting. Hagen er omkranset av hekk som gir god skjerming.

Fra stuen i 2. etasje er det utgang til en romslig terrasse over garasjen, med god plass til både spisegruppe og loungemøbler.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Blåbæråsen, ca. 2,5 km vest for Lillesand sentrum. Her er det kort gangavstand til Blåbæråsen barnehage, lekeplass og turområder i skog og mark.

Fra boligen er det ca. 1,1 km til Borkedalen skole (1.-7. trinn) og nærmeste dagligvarebutikk. Lillesand ungdomsskole ligger også i nærområdet. For den turglade finnes det turstier like ved eiendommen, og området byr på gode muligheter for både korte turer og lengre utflukter.

Lillesand sentrum ligger en kort kjøretur unna og byr på butikker, kafeer, restauranter og et hyggelig havnemiljø. Det er også enkel adkomst til E18, med gode forbindelser mot Kristiansand og Grimstad.

Beliggenheten passer godt for barnefamilier som ønsker nærhet til skole, barnehage og fritidsaktiviteter, samtidig som sentrum og øvrige servicetilbud er lett tilgjengelige.

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

Bygningssakkyndig
Ruben Lossius

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Runar Høygilt

Byggemåte
Kjedehus - Byggeår: 2017

UTVENDIG
Bolig oppført med isolert bindingsverkkonstruksjon av tre, kledd med luftet stående kledning. Taket er typen "flatt tak" men har fall mot sluk via skjult rørtrasè og ut i synlige nedløp av stål langs yttervegg.

Malt Inngangsdør, boddør og balkongdør i tre. Garasjeport i aluminium/PVC/stål. Malte vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass. Veranda/takterrasse

over garasje og bod med terrassebord av tre. Platting av tre på hagenivå.

INNVENDIG
Laminat, tepper og flis på gulv. Malt gips på vegger og i takhimling. Etasjeskille/bjelkelag av tre. Malt tretrapp mellom etasjer. Rekkverk av tre med aluminium spiler. Håndløper montert på vegg i trappeløpet. Glatte lettdører som innvendige dører.

VÅTROM
Bad i 1. etasje har fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med toalett, badekar med håndholdt dusj og baderomsinnredning med nedfelt servant.
Bad i 2. etasje har fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med servant. Rommet benyttes også som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, micro, stekeovn og koketopp. Ellers kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har vannrør av plast (rør-i-rør) Avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder følgende:

1. etasje: Entré/hall, 3 soverom og bad/vaskerom. Fra entréen er det trapp opp til 2. etasje.

2. etasje: Romslig stue med utgang til stor terrasse, kjøkken med spiseplass og bad med badekar.

Utvendig: Garasje med elbillader og tilhørende isolert bod. Terrasse over garasjen samt terrasseplatting og hage på bakkeplan.

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

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

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

Parkering
Parkering i egen garasje med elbillader. I tillegg er det parkeringsmuligheter på asfaltert gårdsplass foran 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.

Selger opplyser å ha skiftet diverse kledningsbord i etterkant av billedtagning. Bordene er grunnet, men må forvente et malingsstrøk neste vår/sommer.

ENERGI
Oppvarming

Boligen har varmepumpe i hall/gang og varmekabler i hall/gang og på begge bad. 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 3 990 000

Kommunale avgifter
Kr 13 386

Kommunale avgifter år
2026

Info kommunale avgifter
Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.
Kommunale avgifter utgjør kr. 13 386,- pr. 2026. Dette omfatter: vann og avløp. I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 8 802,-
Det er installert vannmåler og gebyrer vil variere etter forbruk.

Renovasjonsavgift kommer i tillegg til kommunale avgifter. Årlig beløp er ikke opplyst. Kjøper må påregne kostnader til renovasjon etter gjeldende satser.

Eiendomsskatt
Kr 8 802

Eiendomsskatt år
2026

Formuesverdi primær
Kr 1 003 660

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 4 014 639

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.

Årlig velavgift
Kr 300

Velforening
Det er pliktig medlemskap i Blåbæråsen velforening.

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 491 i Lillesand kommune.Gårdsnummer 18, bruksnummer 482 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:

4215/18/491:
12.09.2014 - Dokumentnr: 772639 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4215 Gnr:18 Bnr:484

01.01.2020 - Dokumentnr: 853317 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0926 Gnr:18 Bnr:491

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert: 09.03.2017.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.03.2017.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk.
Privat stikkvei inn til boligen. Beboerne ved veien deler på brøyting av veien. Denne eiendommen eier 1/9 av gnr. 18 bnr. 482.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for Kroksteinåsen III, plan-ID 2010003443, vedtatt 28.03.2012. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - konsentrerte småhus (felt BK). Et delareal på 45 m² er omfattet av bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde.

I kommuneplanens arealdel 2023-2035 er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse (område B23).

Ifølge kommunens planopplysninger foreligger det ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen.

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 med selger.

Budgivning

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
99 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
100 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
111 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 101 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 111 040

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:
1,15 % i provisjonsats.
Andre vederlag:
Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,- Tilretteleggingspakke kr. 10 000,-
Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 82 630,-

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

Exbo avd. Lillesand, Strandgata 4A

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato
06.11.2026







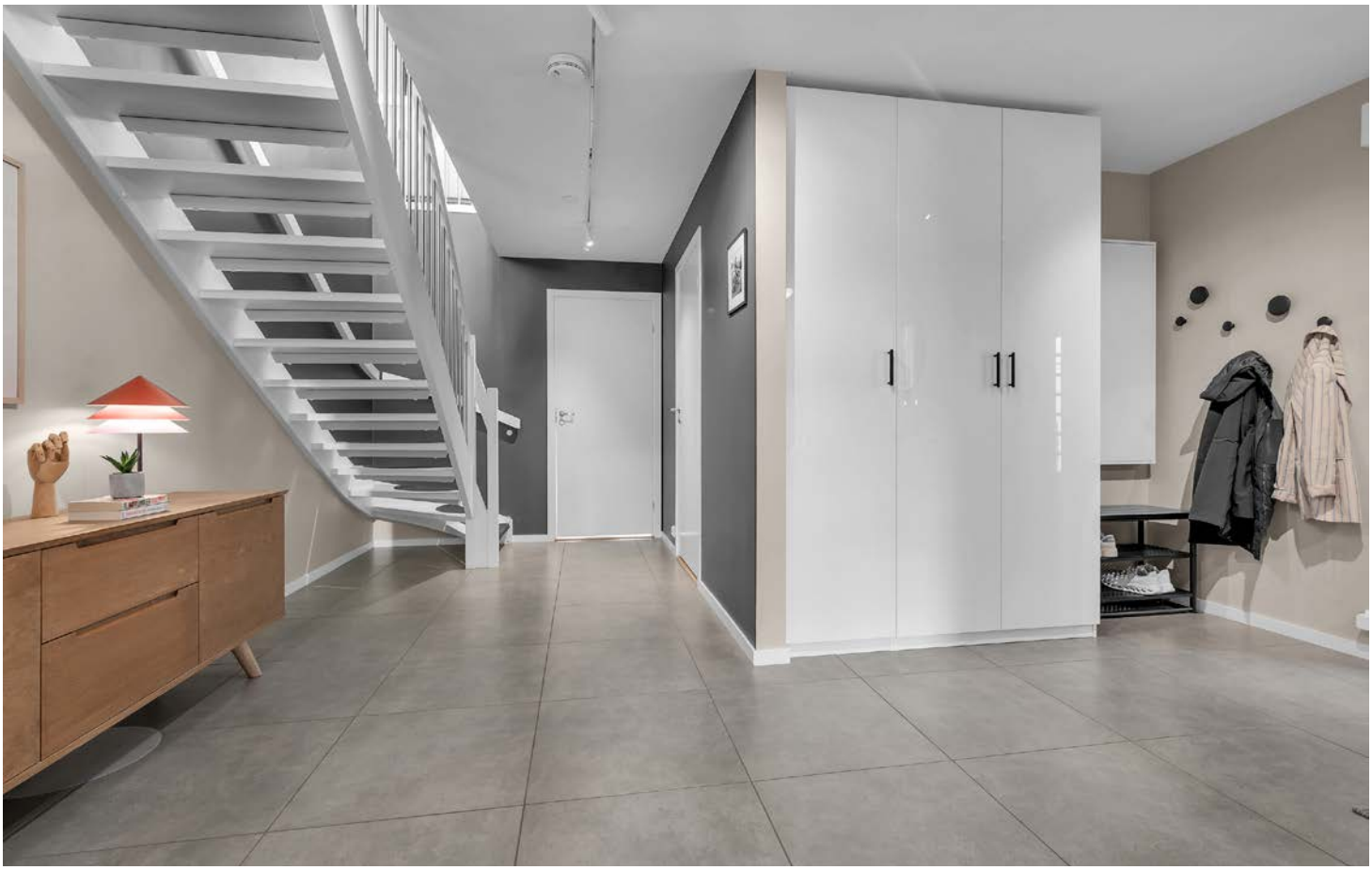








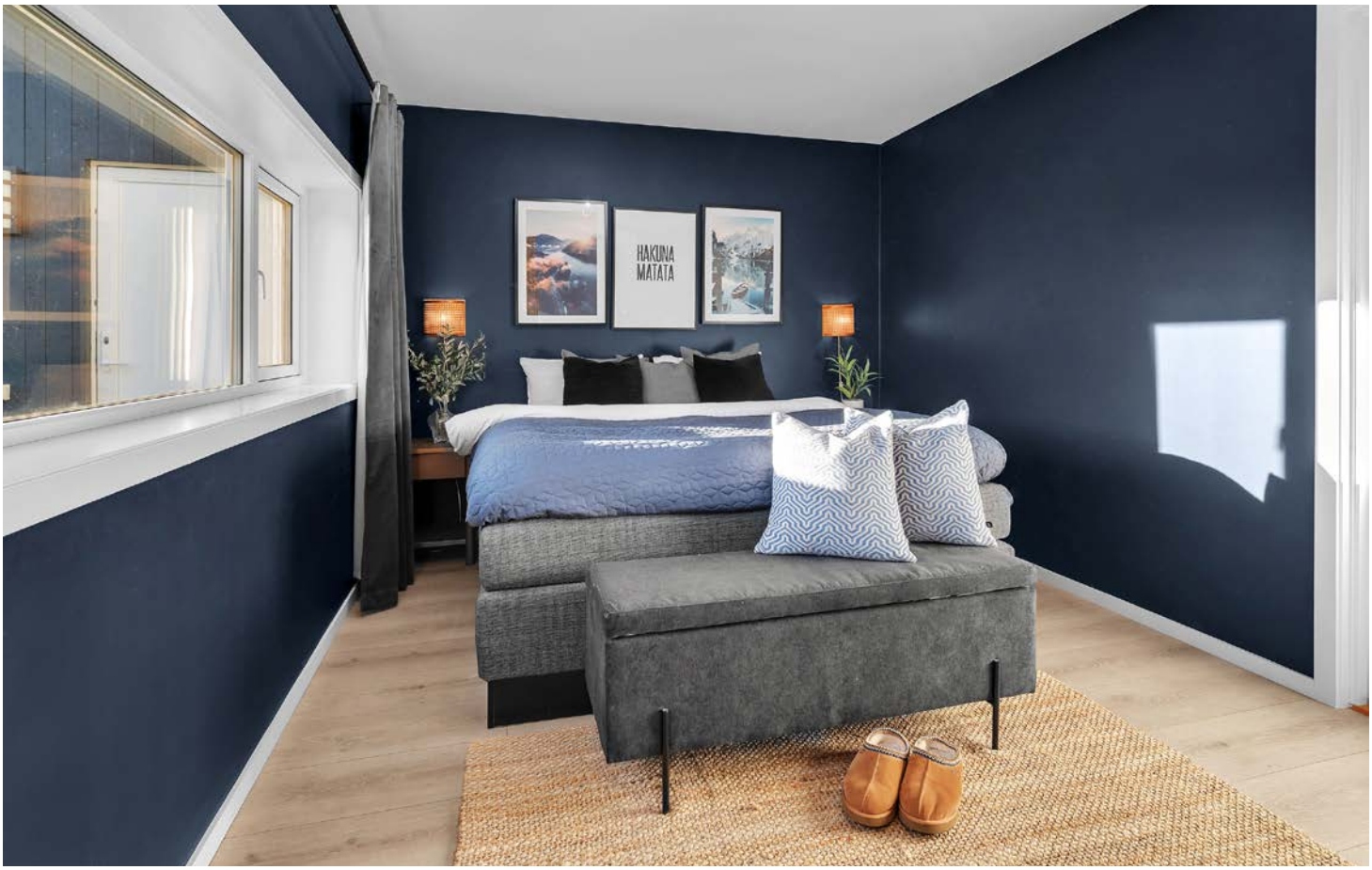




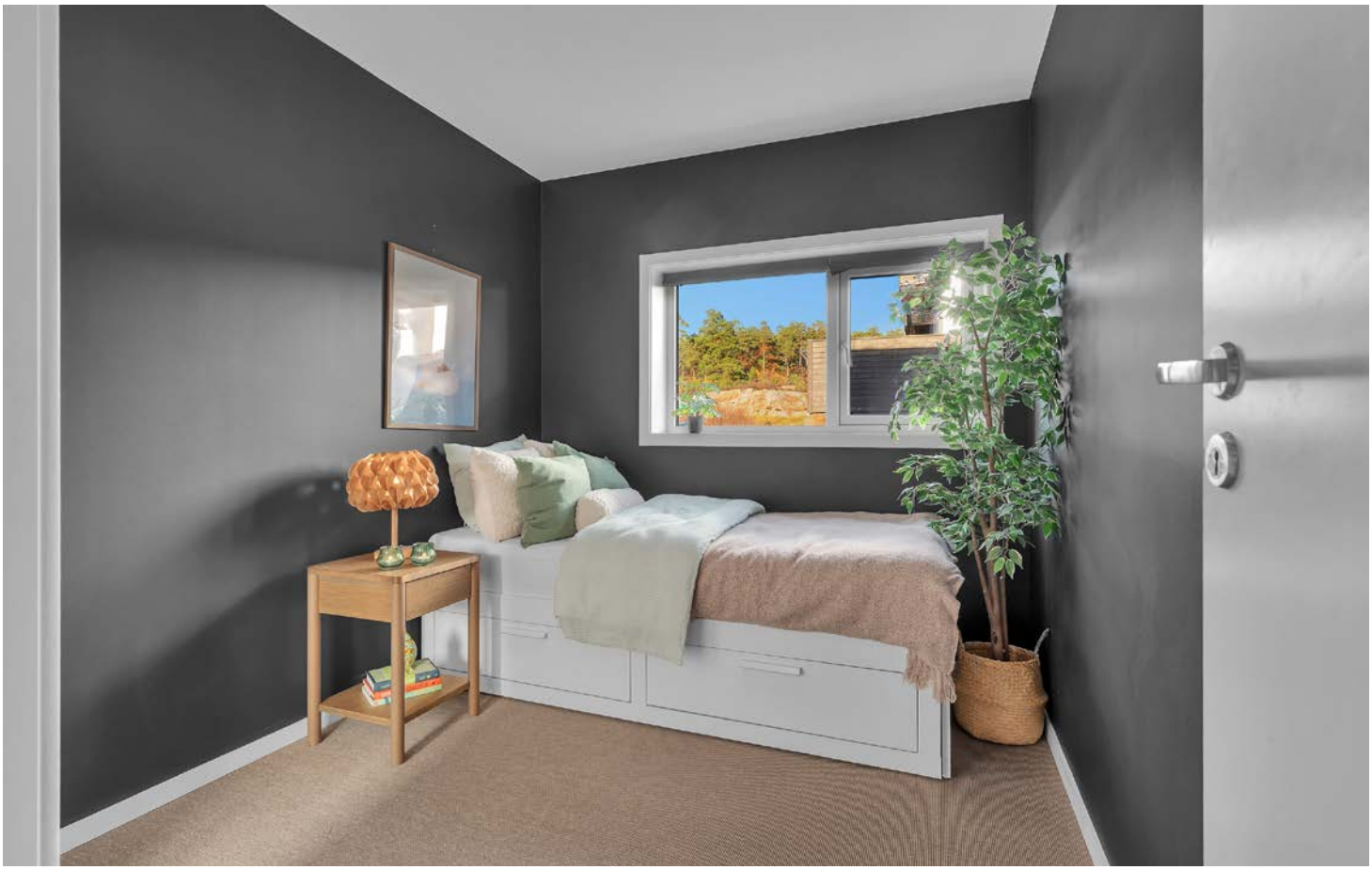


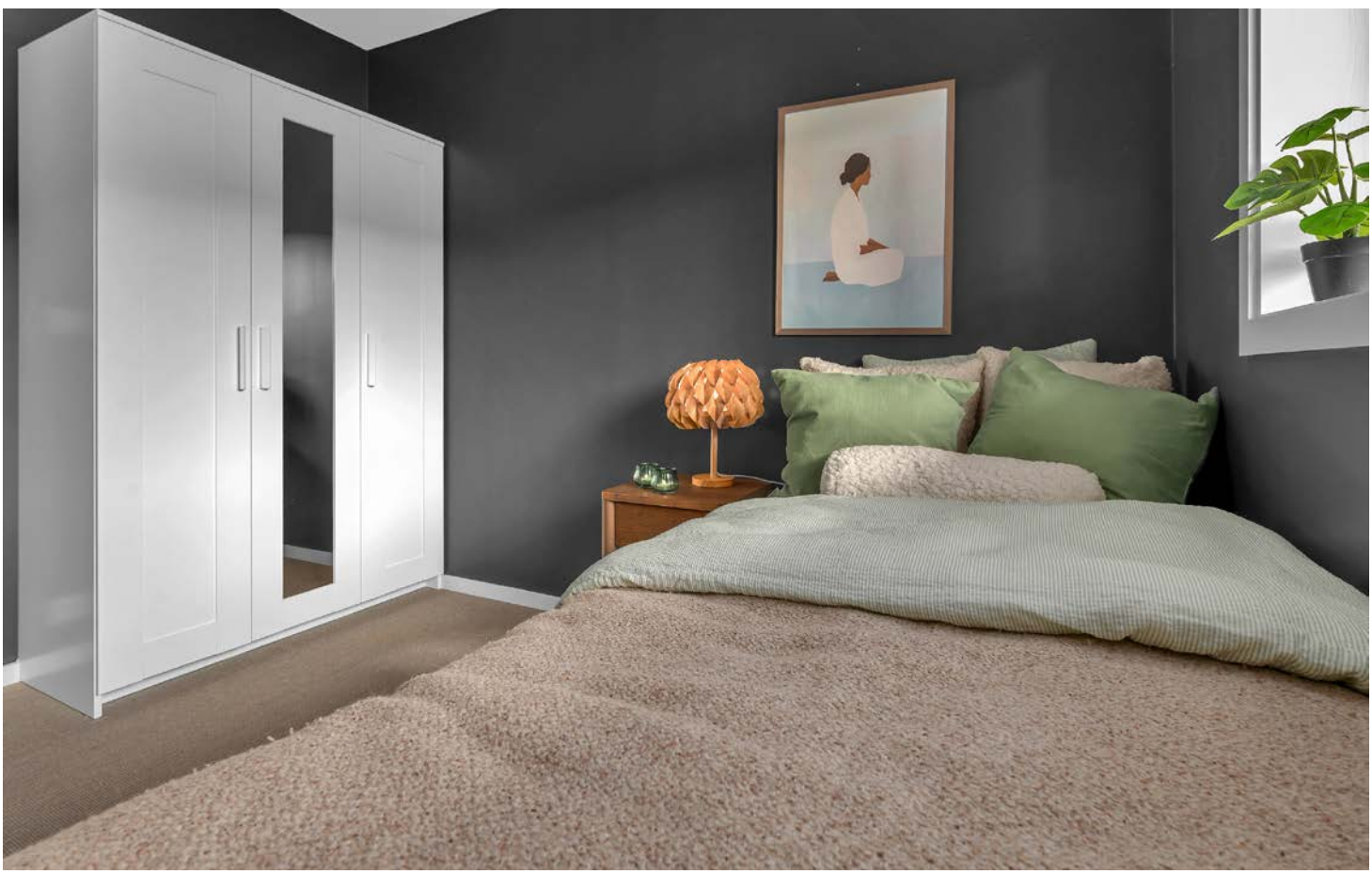




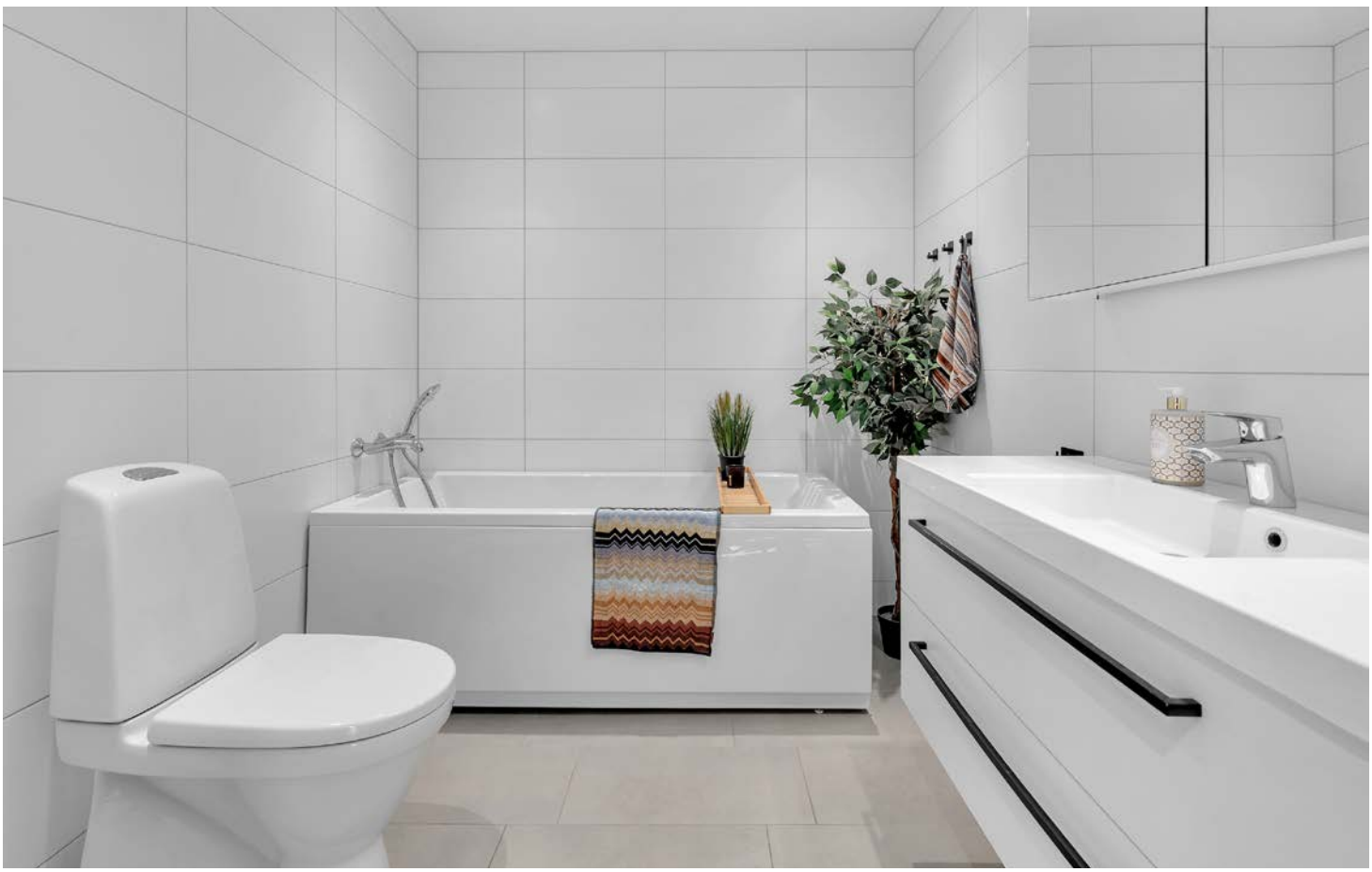

HAKUNA
MATATA



















PLAN TEGNING



Boligfotografer.no

exbo

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

PLAN TEGNING



Boligfotografer.no

exbo

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Lillesand

Oppdragsnr.
1006260136

Selger 1 navn
Runar Høygilt

Gateadresse
Blåbæråsen 96

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006260136

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Membran rundt sluk ble utbedret ved forrige eier like før salg. Har ikke noe mer innsikt i dette enn hva forrige eier opplyste og som gjengis her.

Arbeid utført av: Mur i Sør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dagen jeg overtok boligen i januar 2024 var det kommet inn vann på gulv i stue 2. etg. ukjent årsak på tidspunktet. Laminatet svellet litt opp i skjøtene, men trakk seg senere tilbake og ble derfor ikke byttet. Senere har jeg funnet ut at gummipakningen i terrassedøren ikke er tett. Ved overtagelse i 2024 var det store snømengder og natten til overtagelse var det også ekstremt mye regn som gjorde at det sannsynligvis ble vann liggende mot terrassedøren og pakningen som var utett, for så å trenge inn. Ikke hatt noen problemer med dette siden.

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

Beskrivelse: Har fra tid til annen sett et sølvkre på bad 1. etg og i gang. Det har ikke vært observert på en stund nå. Vi har ikke lagt ut feller eller gjort tiltak grunnet lite sjenanse og lav forekomst i våre øyne.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert zaptec-lader i garasje, montere lampeskinner i gang, montert to taklamper på soverom, montert nytt speil på bad 2.etg.

Arbeid utført av: SH Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg hadde rens av ventilasjonsrør i 2025, utført av Agder Ventilasjon. Forrige eier opplyste også om: Ventilasjonsanlegg: Service og bytte av rotor og temp.føler i 2022. Utført av RotekAS Varmepumpe: full service utført høst 2022 av Reidar Tønnesen AS

Document reference: 1006260136

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec-lader i garasjen

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: BVH Bygg: Det er skiftet en del kledningsbord i forbindelse med salget. Dette ble gjort 5. og 6. november 2026. Olav Eigeland: Kutting av terrassebord og montering av beslag i 2025 på terrasse 2. etg.

Arbeid utført av: BVH Bygg AS og Olav Eigeland AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har skaderapport i forhold til vannlekkasjen fra Frende Forsikring i 2024. Det ble utbetalt kontantoppgjør, men ble ikke utbedret da laminatet trakk seg tilbake ved opptørking.

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006260136

Tilleggskommentar

Vinduer på soverom kan være vanskelige å få lukket hvis de har stått åpne i nedbør, dette er visst normalt på sidehengslede vinduer. Vindu på kjøkken nærmest innredning fungerer fint, men har antageligvis en liten defekt i lukkemekanismen som gjør at det må lukkes på en egen måte.

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: 1006260136

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Runar Høygilt	e3b86b3033c83e4c56b-77cae1f8f89b4c87047f0	06.11.2026 10:03:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006260136

- 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

Kjedehus
Blåbæråsen 96, 4790 LILLESAND
LILLESAND kommune
gnr. 18, bnr. 491

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 03.11.2026 **Rapportdato:** 05.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20811-2079 **Eiendomsverdi ref nr:** OC1434

Autorisert foretak: Lossius Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ruben Lossius **Vår ref:** Ruben Lossius

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.

Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlige oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:
Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterliggere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.

_____



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434

Lossius Takst AS
Kirkekleiva 38
4790 LILLESAND

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.

Lossius Takst AS
Kirkekleiva 38
4790 LILLESAND

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

KONKLUSJON TILSTAND

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 vises fra side 6 i rapporten. Det er ingen avvik som klassifiseres som TG 3.

Hele rapporten må leses.

_____

Kjedehus - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Bolig oppført med isolert bindingsverkkonstruksjon av tre, kledd med luftet stående kledning. Taket er typen "flatt tak" men har fall mot sluk via skjult rørtrasè og ut i synlige nedløp av stål langs yttervegg.

Malt Inngangsdør, boddør og balkongdør i tre. Garasjeport i aluminium/PVC/stål. Malte vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass.

Veranda/takterrasse over garasje og bod med terrassebord av tre. Platting av tre på hagenivå.

INNVENDIG Gå til side

Laminat, tepper og flis på gulv. Malt gips på vegger og i takhimling.

Etasjeskille/bjelkelag av tre.

Malt tretrapp mellom etasjer. Rekkverk av tre med aluminium spiler. Håndløper montert på vegg i trappeløpet.

Glatte lettdører som innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje har fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med toalett, badekar med håndholdt dusj og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Bad i 2. etasje har fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med servant. Rommet benyttes også som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, micro, stekeovn og koketopp. Ellers kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av plast (rør-i-rør)

Avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

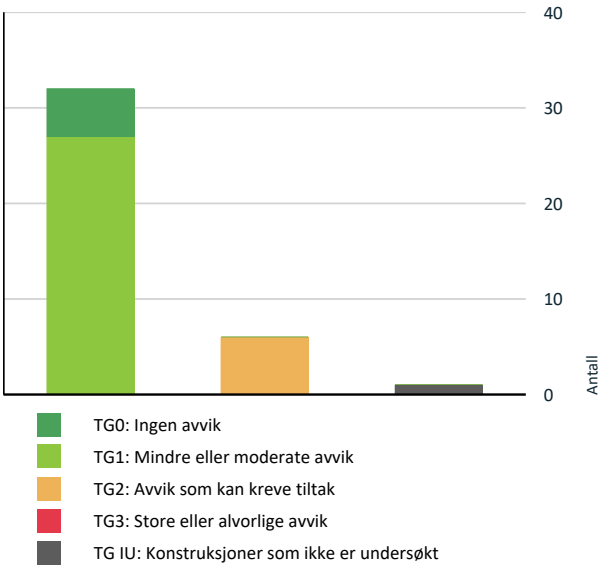
Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Tegninger viser bod i 2. etasje og mindre bad. Boden eksisterer ikke og bad/vaskerom er større enn på tegninger.

Lossius Takst AS
Kirkekleiva 38
4790 LILLESAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

- Det er ikke registrert nødoverløp fra den flate takkonstruksjonen inkl. tak under terrasse. Taket har innvendig sluk med avløpsrør ført gjennom takbjelkelaget og videre gjennom yttervegg til utvendig nedløp. Ved tilstopping av sluket kan det oppstå oppdemming av vann på takflaten eller i verste konsekvens frostspreng i rør og lekkasje.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

- Det ble registrert områder med noe slitasje- og myk kledning eller lokale område med noe påbegynt råteutvikling.
- Det gjøres oppmerksom på at stedvis ligger kledning direkte mot asfalt eller nærere enn 3 cm. mellom underkant av kledning og dekke på gårdsplass, dvs. disponert for fuktopptrekk i treverk og forkorting av levetid.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

- Det gjøres oppmerksom på at balkondør henger noe i svill. Det kan se ut til at nedre del av karm på dørblad har løsnet noe.

Selger opplyser også at det på et tidspunkt i forbindelse med at snø lå inntil balkongdøren i periode med snøsmelting og regnvær trakk noe vann inn på nærliggende gulv. Dette er en indikasjon på at pakning i dør kan ha noe utettheter. Se også selgers egenerklæring.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Innvendig > Garasje Gå til side

- Det er ikke etablert ventilasjonsåpninger i garasje -/boddelen. Manglende ventilasjon kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og opphopning av fuktighet, særlig i perioder med snøsmelting, avrenning fra kjøretøy eller høy relativ luftfuktighet.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

- Det ble registrert noe slipp i elastisk fuge i dusjsone mellom gulv og vegg. Dette medfører at det vil legge seg vann i limsjikt ved bruk av dusj.

- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet ihht. krav for lekkasjesikring. Gulvet utenfor dusjsone er bortimot helt flatt og det er ikke tilstrekkelig oppkant på membran ved dør.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2017

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er typen "flatt tak" men har fall mot sluk via rørtrasè gjennom vegg/takbjelkelag og ut i synlige nedløp av stål langs yttervegg mot.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje innvendig i boligen eller garasje/bod. Det var pen vær/tørt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• - Det er ikke registrert nødoverløp fra den flate takkonstruksjonen inkl. tak under terrasse. Taket har innvendig sluk med avløpsrør ført gjennom takbjelkelaget og videre gjennom yttervegg til utvendig nedløp. Ved tilstopping av sluket kan det oppstå oppdemming av vann på takflaten eller i verste konsekvens frostspreng i rør og lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Ihht. TEK10 er det krav om nødoverløp for flate tak som går via konstruksjon. Det bør derfor etableres et nødoverløp om mulig som sikrer kontrollert avledning av overvann ved eventuell tilstopping av det ordinære taksluket. Dette for å redusere risikoen for vanninntrengning og skader på takkonstruksjonen. Videre som en vesentlig del av lekkasjesikringen bør sluk og rørgjennomføringer jevnlig rengjøres.





Jevnlig rengjøreing av sluk må anses å være en vesentlig del av det årlige vedlikeholdet som utføres på boligen for å hindre at slukløsningen tettes.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Nedløpsrør og beslag er av stål fra byggeår. Parapetbeslag er fagmessig montert med skjøter med fals. Luftespalte registrert for utlufting av veggkonstruksjon.

Nedløpsvann føres videre fra sluk på tak via nedløpsrør til rørforbindelse under bakken, videre ukjent. Vann fra takterrasse over garasje føres til fritt drenerende terreng.

Det ble ikke registrert avvik på nedløp og beslag, men nedløpsrør fra takterrasse bør kobles på rørløsninger under bakken.



Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Konstruksjonen er lukket uten videre inspeksjonsmuligheter. Antagelig sperrekonstruksjon. Ukjent om takkonstruksjon er bygd som luftet konstruksjon eller kompakttak.

Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne eller ikke har inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon.

Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt som indikasjon på kondens innvendig i takhimlingen på befaringsdagen, heller ikke vesentlige skjevheter i konstruksjon. TG1 for hva som er synlig, TGIU for hva som er skjult i konstruksjon og ikke dokumentert byggemåte.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med stående luftet bordkledning.

Ved stikkontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det registrert museband og andre tiltak for å hindre mus.

Vurdering av avvik:

• - Det ble registrert områder med noe slitasje- og myk kledning eller lokale område med noe påbegynt råteutvikling.

• - Det gjøres oppmerksom på at stedvis ligger kledning direkte mot asfalt eller nærere enn 3 cm. mellom underkant av kledning og dekke på gårdsplass, dvs. disponert for fuktopptrekk i treverk og forkorting av levetid.

Konsekvens/tiltak

• - Selger opplyser at det vil bli utført noe lokal utskifting av enkelte bord før salg, men at kjøper må påregne vedlikehold ifm. av maling når vær tillater det, og at det ikke kan utelukkes at det vil være enkelte kledningsbord som må skiftes på sikt.

• - Det anbefales at nedre del av kledning kuttes opp minimum 30 mm. fra nivå på fast dekke for å unngå fuktopptrekk i treverk og påfølgende skadeutvikling.



Område der kledning ligger mot asfalt.



Område med enkelte kledningsbord som mulig må skiftes på sikt.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av tre med 3-lags glass (Merket 2016 i karm). Enkelte vinduer har noe mindre justeringsbehov, ellers OK.

TG gis for helheten og at det ikke ble registrert avvik utover normal slitasjegrad.



Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt Inngangsdør i tre
Malt balkongdør i tre med helglass.
Boddør i tre.

Funksjonstest:
Inngangsdør og boddør fungerer fint.
Garasjeport fungerer fint.
Balkongdør må etterjusteres da den henger noe i karm. Se avvik nevnt under.

Vurdering av avvik:

• - Det gjøres oppmerksom på at balkondør henger noe i svill. Det kan se ut til at nedre del av karm på dørblad har løsnet noe.

Selger opplyser også at det på et tidspunkt i forbindelse med at snø lå inntil balkongdøren i periode med snøsmelting og regnvær trakk noe vann inn på nærliggende gulv. Dette er en indikasjon på at pakning i dør kan ha noe utettheter. Se også selgers egenerklæring.

Konsekvens/tiltak

• Utbedring må kunne forventes av overnevnte avvik. Dette innebærer noe justering av dør og reparasjon av dørblad for å unngå videreutvikling av skade.

Døren bør holdes under oppsyn ved snøsmeltingen og regn. Snørydding foran balkongdøren kan være et forebyggende tiltak som kan hindre nye hendelser. Om dørens pakning kan tettes bedre anbefales dette som et tiltak.





Foto viser slipp i karm for dørblad og at dørblad ligger tett mot svill.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda/takterrasse over garasje og bod med terrassebord av tre fra byggeår. Tett rekkverk, med parapetbeslag som håndlist.

Verandaen fremstod i god stand. Det ble ikke påvist avvik.

Vurdering av avvik:

• - Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres luke for inspeksjon og rengjøring av sluk. Se også punkt for taktekke som omhandler manglende overløpsløsning da dette også mulig gjelder dette taket.



Høyde på rekkverk OK.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting på terreng som ligger inntil boligen.

Ytterste terrassebord er montert antydning til noe skjevt med noe bøy,, ellers fremstod terrassen i god stand.

Tilstandsrapport





Noe bød ytterste terrassebord kan med fordel rettes med bedre understøtte på kant for å unngå unødig belastning på terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

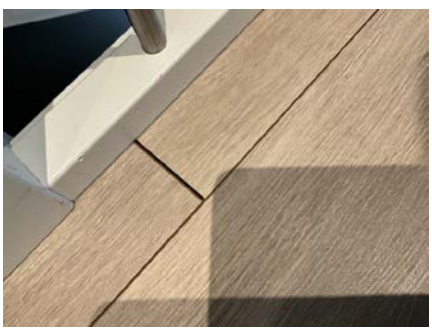
Beskrivelse

Laminat, tepper og flis på gulv.

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje. Noe bruksmerker eller fargeforskjell etter solbleking må normalt påregnes.

Se selgers egenerklæring vedr. tidligere lekkasje fra balkongdør som forårsaket noe svelling i nærliggende laminat skjøter som i ettertid trakk seg tilbake når det tørket opp.

Noe slitasje i bruksbelastede områder må kunne forventes.



Det må forventes enkelte skjøter på laminat med noe sprik.

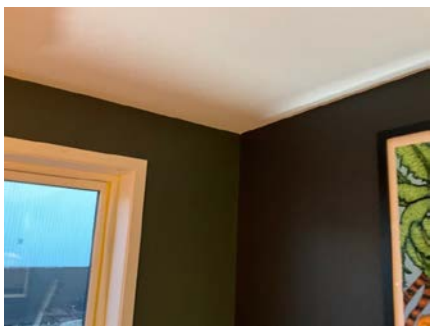
TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt gips på vegger og i takhimling.

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje, merker etter bilder, hyller og solbleking må påregnes.

Noe slitasje i bruksbelastede områder må kunne forventes.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille/bjelkelag av tre.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det kun registrert normale avvik alder tatt i betrakting basert på standardens krav. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.

Radon

Beskrivelse

Ferdigattest foreligger. Det betyr at ansvarlig foretak har ansvarserklært at arbeider skal være utført ihht. gjeldende krav for oppføringstiden. Dvs. at boligen skal være utført med tiltak for å begrense/hindre radongass i boenhetene.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har ikke ildsted. Ikke videre vurdert.

TG 1 Innvendige trapper

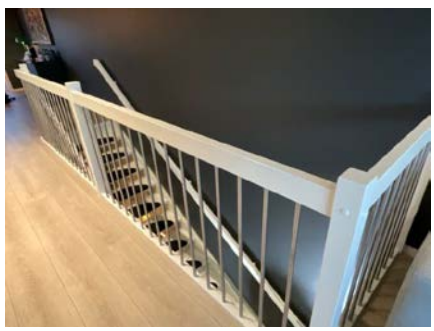
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malt tretrapp mellom etasjer. Rekkverk med aluminium spiler. Håndløper montert på vegg i trappeløpet.

Trappen fremstod fin og fungerte som tiltenkt.

Normalt må det kunne påregnes noe/normal trinnlyd og noe knirk, noe som er vanlig for trekonstruksjoner av denne typen. Omfanget av opplevd knirk vil kunne variere gjennom året da trekonstruksjon påvirkes av temperatur- og fuktvariasjoner i boenheten.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte lettdører som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karmer og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers OK.

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke påvist eller observert indikasjon på aktivitet av skadedyr eller fuktrevende insekter i boligen. Ved stikkontroll av musetetting bak kledning ble det ikke registrert avvik. Hele boligen er imidlertid ikke kontrollert.

Se selgers egenerklæring av tilfeller med sølvkre på bad. Det gis ikke avvik/TG ihht. opplysninger om at dette ikke har vært noe problem i senere tid.

TG 2 Garasje

Beskrivelse

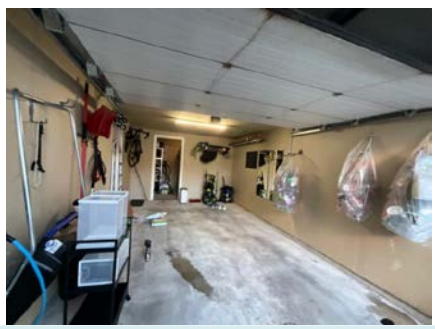
Boligen har garasje tilknyttet boligen.

Vurdering av avvik:

• - Det er ikke etablert ventilasjonsåpninger i garasje-/boddelen. Manglende ventilasjon kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og opphopning av fuktighet, særlig i perioder med snøsmelting, avrenning fra kjøretøy eller høy relativ luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

• - Det anbefales å etablere ventiler for bedre naturlig luftutskifting, eventuelt montere mekanisk avtrekksvifte. Alternativt kan avfukter benyttes ved behov, slik dagens eier har praktisert. Mangelfull ventilasjon og vedvarende høy luftfuktighet kan over tid medføre kondens, korrosjon og fuktrelaterte skader på bygningsdeler og lagrede gjenstander.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med toalett, badekar med håndholdt dusj og baderomsinnredning med nedfelt servant.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ferdigattest på søknadspliktige arbeider med krav om uavhengig kontroll foreligger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger. Det ble ikke påvist avvik utover normal slitasje basert på alder og bruk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

Det er registrert 1:100 fall på gulvet i tillegg til nedsenket sone under badekar. Lekkasjesikring er ivaretatt ihht. krav.

Bruksvann ledes til sluk via direkte rørløsninger under badekar.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med stålrist. Membran registrert i sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med toalett, badekar med håndholdt dusj og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk fra ventilasjonsanlegg. Avtrekksventil er plassert i himling. Det er tilrettelagt for tilluft ved dør.

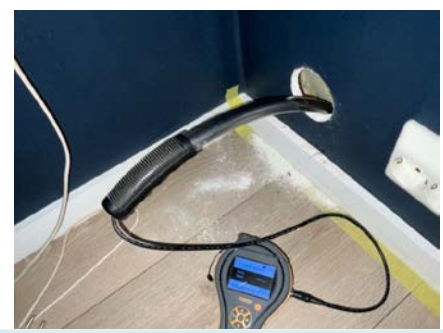


1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med servant. Rommet benyttes også som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest på søknadspliktige arbeider med krav om uavhengig kontroll foreligger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger.

Det ble ikke påvist avvik utover normal slitasje basert på alder og bruk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

• - Det ble registrert noe slipp i elastisk fuge i dusjsone mellom gulv og vegg. Dette medfører at det vil legge seg vann i limsjikt ved bruk av dusj.

- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet ihht. krav for lekkasjesikring. Gulvet utenfor dusjsone er bortimot helt flatt og det er ikke tilstrekkelig oppkant på membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

• - Fukt som over tid blir liggende i limsjikt kan medføre til forkortet levetid på fliser og membran. Området med elastisk fuge i dusj må påregnes utbedres. Arbeider bør utføres av fagkyndig.
Forholdet bør også videre holdes under oppsyn for videreutvikling. Om årsak er pågående bevegelse i konstruksjon kan dette medføre til skade på underliggende membran over tid.

- Det bør gjøres tiltak ved dør for å bedre lekkasjesikringen i rommet.





Foto viser lasermerke på tommestokk som angir likt nivå på gulv før nedsenket dusjsone som ved dør. Dvs. gulvet har ikke 1:100 fall.



Foto viser manglende membranoppkant på 15 mm. ved dør. Dagens løsning er ikke tilfredsstillende ihht. krav.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Gulvet har plastsluk med stålrist.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med servant. Rommet benyttes også som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk fra ventilasjonsanlegg. Avtrekksventil er plassert i på vegg i dusjområdet. Det er tilrettelagt for tilluft ved dør.



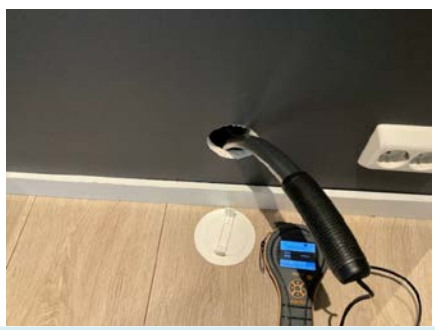


2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, micro, stekeovn og koketopp.

- Komfyrvakt registrert.
- Det ble registrert lekkasjevarsler i kjøkkenskap.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

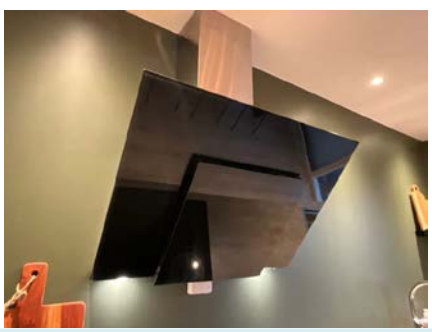


2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen.
Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av plast (rør-i-rør)
Røropplegget ble besiktiget i rørfordelerskap plassert på bad/vaskerom.
Fordelerskap har dreneringsutløp til rom med sluk. Fagmessig utført.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår. Aggregat plassert på bad. Anlegget fungerte tilsynelatende fint på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at filter til ventilasjonsanlegg jevnlig må skiftes for å oppnå tiltenkt effekt. Selger har jevnlig skiftet filter i sin eietid.

Selger opplyser at det ble utført rens av ventilasjonsrør i 2025 av Agder Ventilasjon. Ellers opplysninger fra forrige eier: Ventilasjonsanlegg: Service og bytte av rotor og temperaturføler i 2022. Utført av RotekAS.

TG gis for at anlegget fungerte på befaringsdagen. Full tilstandsvurdering av anlegg krever nærmere undesøkelser av fagkyndig installatør.



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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmepumpe mulig fra opprinnelig byggeår.
Forrige service ble utført i tidligere eiers eietid omkring 2022 av Reidar Tønnesen AS

Varmepumpen fungerte fint på befaringsdagen.





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.
Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.



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

Det ble ikke påvist avvik ved elektrisk anlegg. Arbeider er har samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkonstroll.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble ikke påvist avvik i branntekniske forhold.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av sprengsteinsfylling/drenerende masser. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har ikke kjeller. Nedløp fra takrenner føres til drensløsninger under bakken eller til terreng med drenerende masser.

Det ble ikke registrert avvik på drenerende masser som vil kunne ha innvirkning på selve boligen, da det er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmurselementer fylt med betong, støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

Konstruksjonen er lukket, ukjent isolasjonsløsning i gulv på grunn. Normal løsning for byggeperioden er helt eller delvis isolert med isopor under støp.

Betongplaten er i hovedsak tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker. Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter.

TG1 er satt på grunn av ingen registrerte skader eller vesentlige skjevheter ved befaring.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen står på nærmest flatt terreng omgitt av asfaltert gårdsplass eller opparbeidet hage med plen og naturlig vegetasjon.

Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.



Foto viser fall bort fra boligen i område med fast dekke.

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

Beskrivelse

Grunnen er lukket men det antas at utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger. Området er et nyere byggefelt med oppdaterte løsninger.

TG settes ut fra antatt god gjenværende levetid på utvendige vann- og avløpsledninger.

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

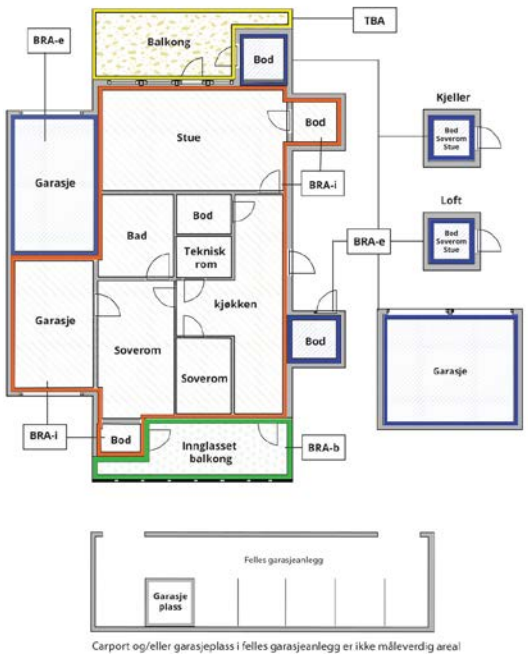
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	56	25		81	15
2. etasje	57			57	25
SUM	**113**	**25**			**40**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/hall, soverom, soverom 2, soverom 3, bad	Garasje, bod	
2. etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger viser bod i 2. etasje og mindre bad. Boden eksisterer ikke og bad/vaskerom er større enn på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2026	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Runar Høygilt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	18	491		0	233.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Blåbæråsen 96

Hjemmelshaver
Høygilt Runar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	03.11.2026	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.10.2013	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	01.11.2026	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lossius Takst AS
Kirkekleiva 38
4790 LILLESAND

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

Blåbæråsen 96 - Nabolaget Engekjerr/Kroksteinåsen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Kroksteinåsen Linje 130, 133	4 min 0.3 km
Sekkebekk/Øfa Totalt 7 ulike linjer	13 min 1.1 km
Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	10 min 5.2 km
Kristiansand Kjevik	25 min
Kristiansand stasjon Linje F5	25 min 27.9 km

Skoler

Borkedalen skole (1-7 kl.) 352 elever, 29 klasser	19 min 1.4 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 415 elever, 30 klasser	8 min 3.8 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	10 min 4.2 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	21 min 26.1 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

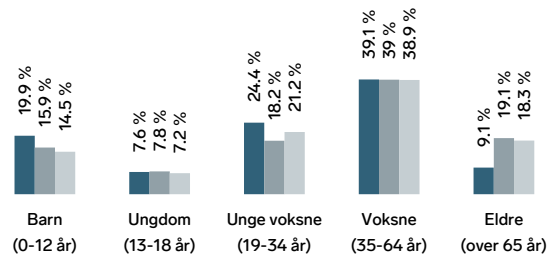
Kvalitet på skolene

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	2 min 0.2 km
Espira Sangereidåsen barnehage (0-5 ... 85 barn	8 min 0.7 km
Borketun barnehage (1-5 år) 59 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Borkedalen PostNord	17 min 1.5 km
Matkroken Lillesand Post i butikk, søndagsåpent	6 min 2.6 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

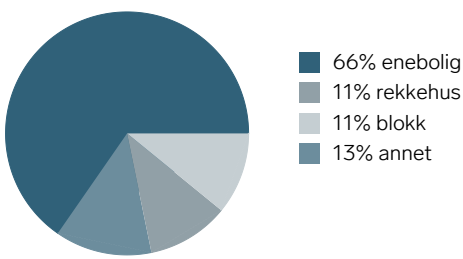
Trafikk
Lite trafikk 90/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

Øvre Kroksteinåsen Ballspill, sandvolleyball	3 min 0.3 km
Borkedalen skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	15 min 1.3 km
SKY Fitness Lillesand	7 min
Fresh Fitness Lillesand	9 min

Boligmasse



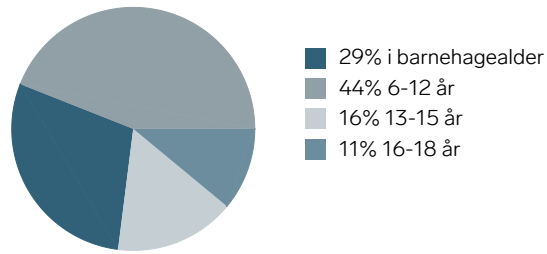
«Rolig, trygt, etablert og nærhet til naturen.»

Sitat fra en lokalkjent

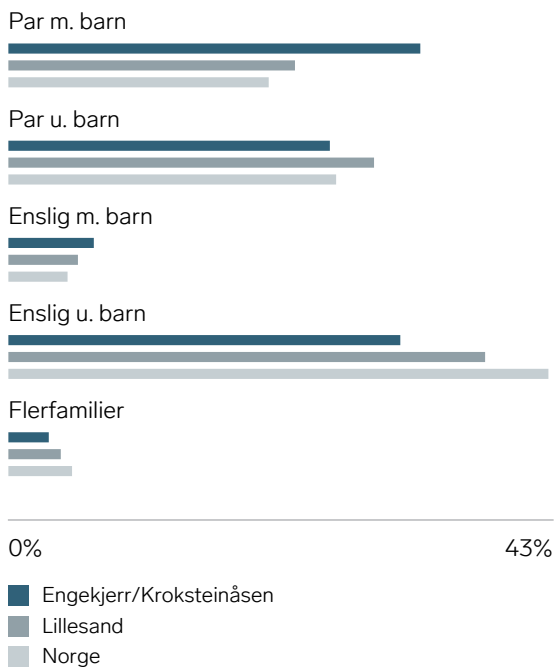
Varer/Tjenester

Lillesand Senter	10 min
Apotek 1 Lillesand	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

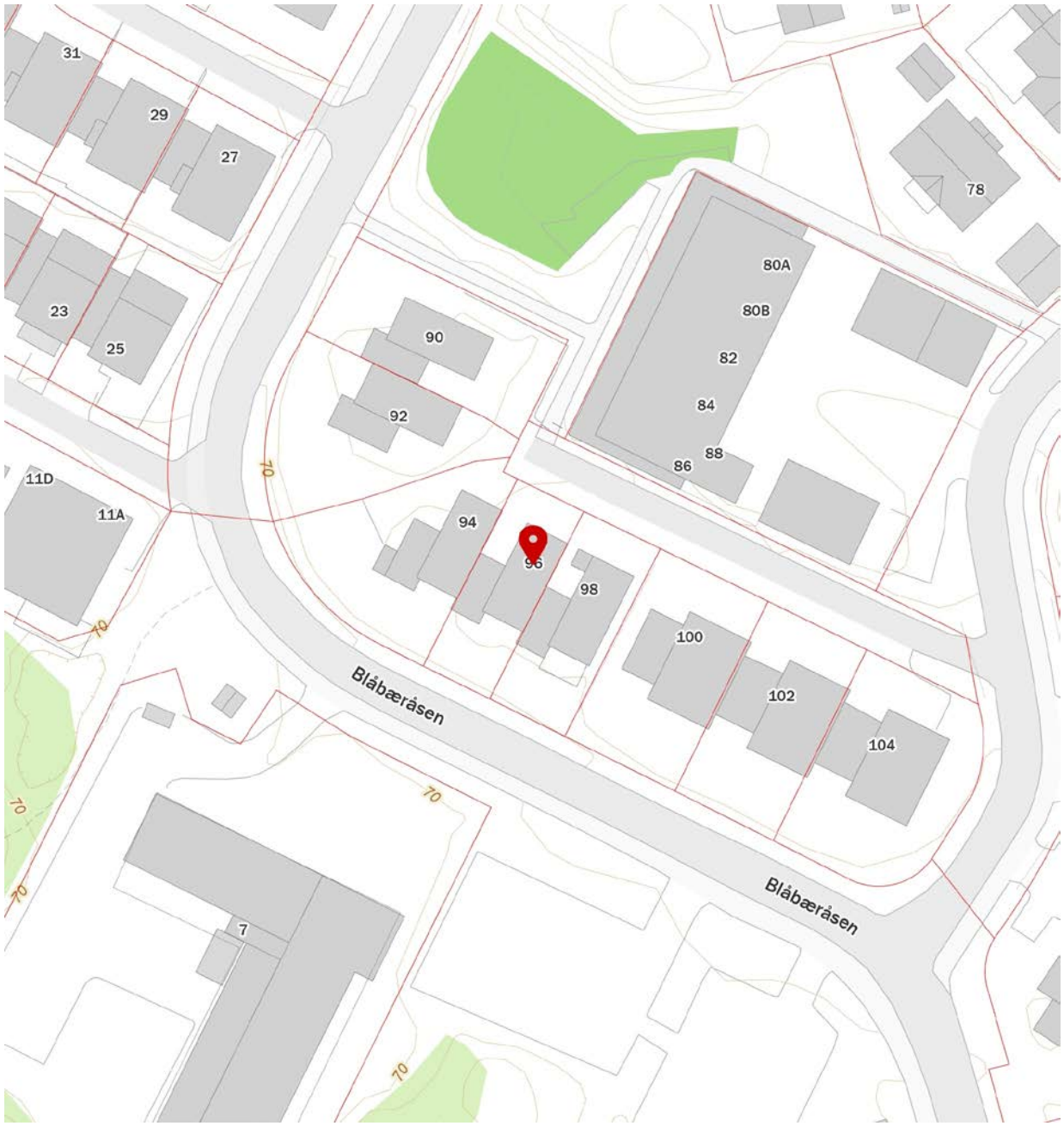


Sivilstand

		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

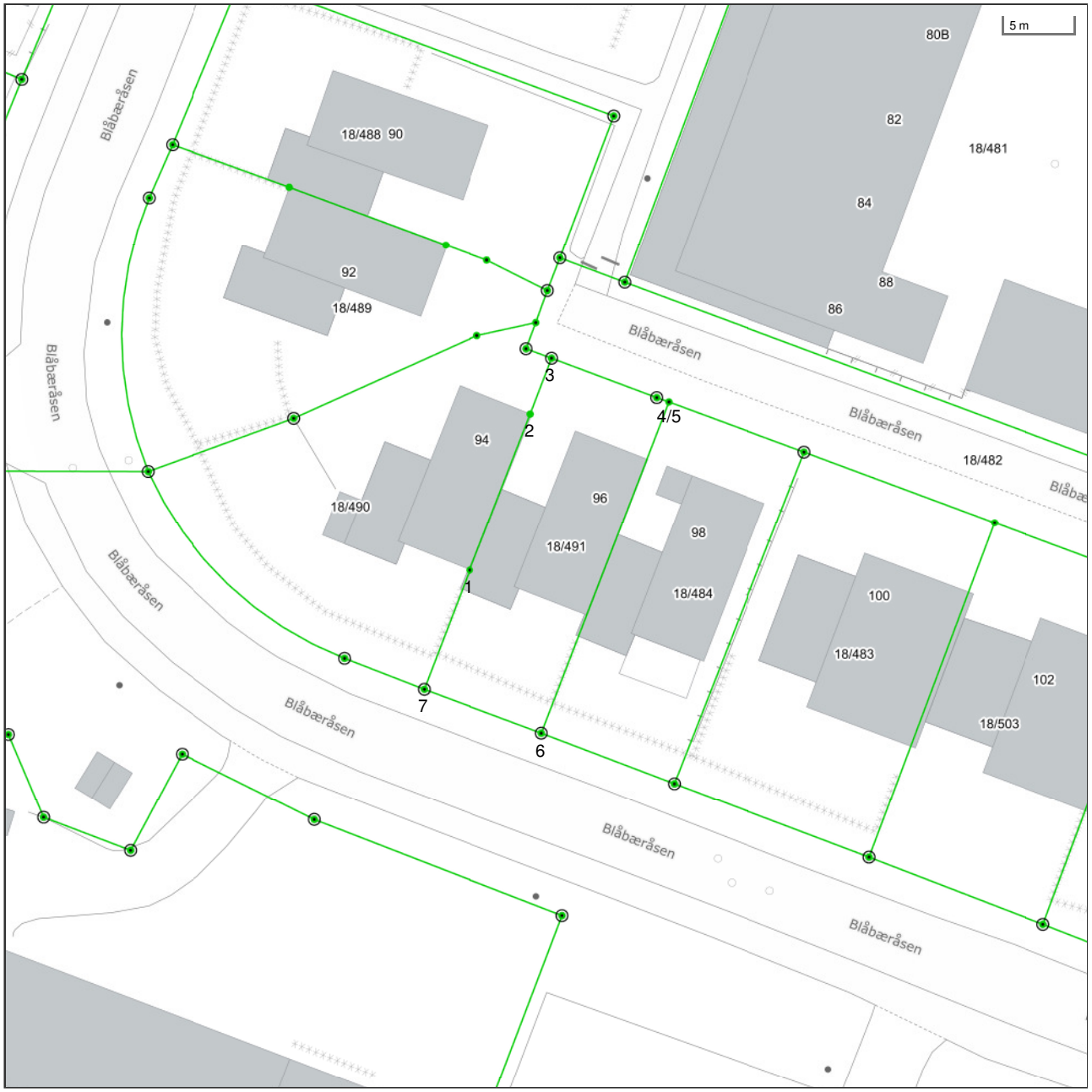




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Utskriftsdato: 01.11.2026

Eiendomskart for eiendom 4215 - 18/491//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	233,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6455788,34	**Øst**	461596,57	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6455792,72	461593,81	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	9,26	
2	6455804	461598,32	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	12,15	
3	6455808,02	461599,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,32	
4	6455805,1	461607,49	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,12	
5	6455804,78	461608,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,94	
6	6455780,85	461598,9	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,74	
7	6455784,11	461590,41	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,09	

Lillesand kommune

Grunnkart

Eiendom: 18/491
Adresse: Blåbæråsen 96
Dato: 01.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

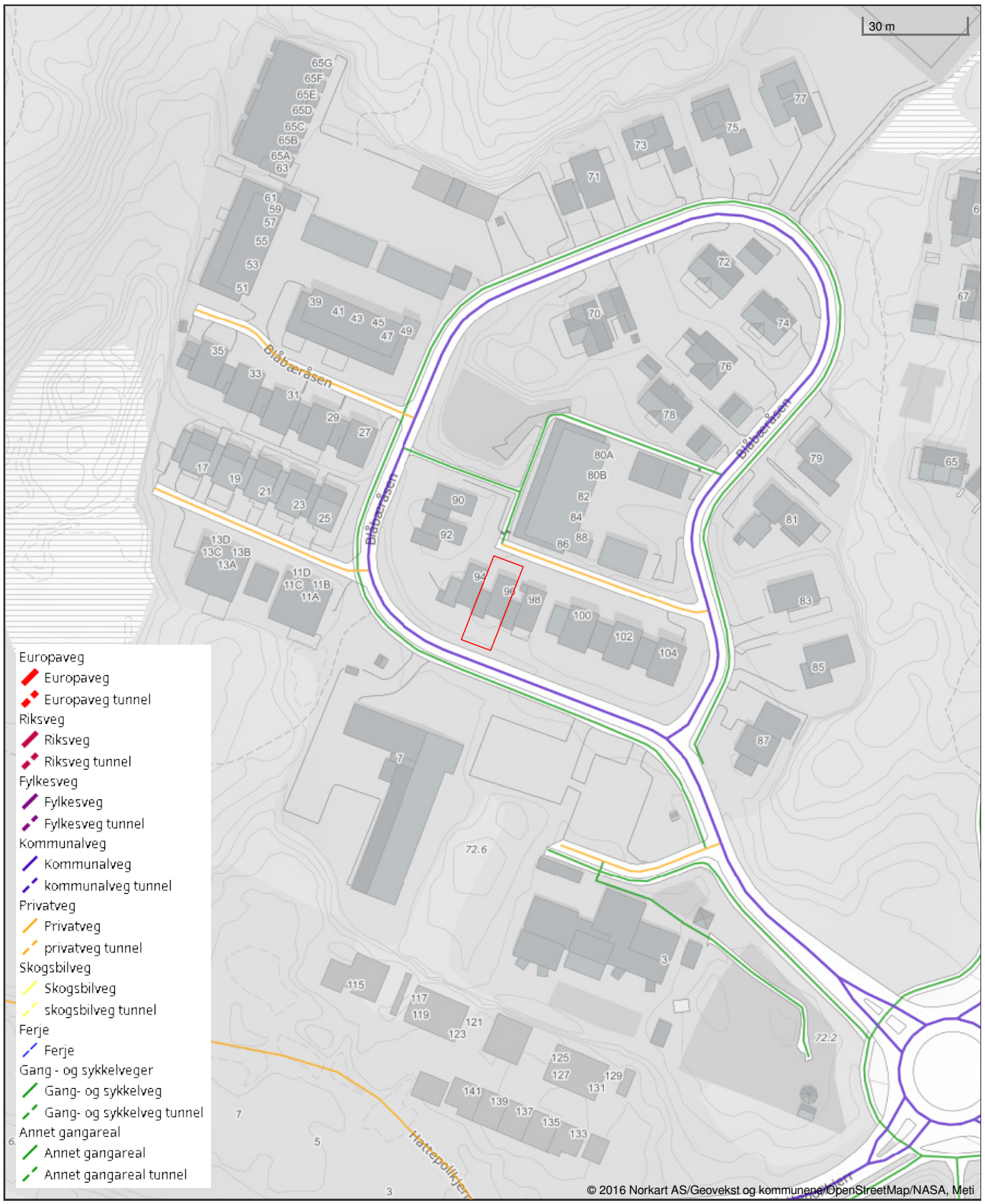
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 01.11.2026

Vegstatuskart for eiendom 4215 - 18/491//



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

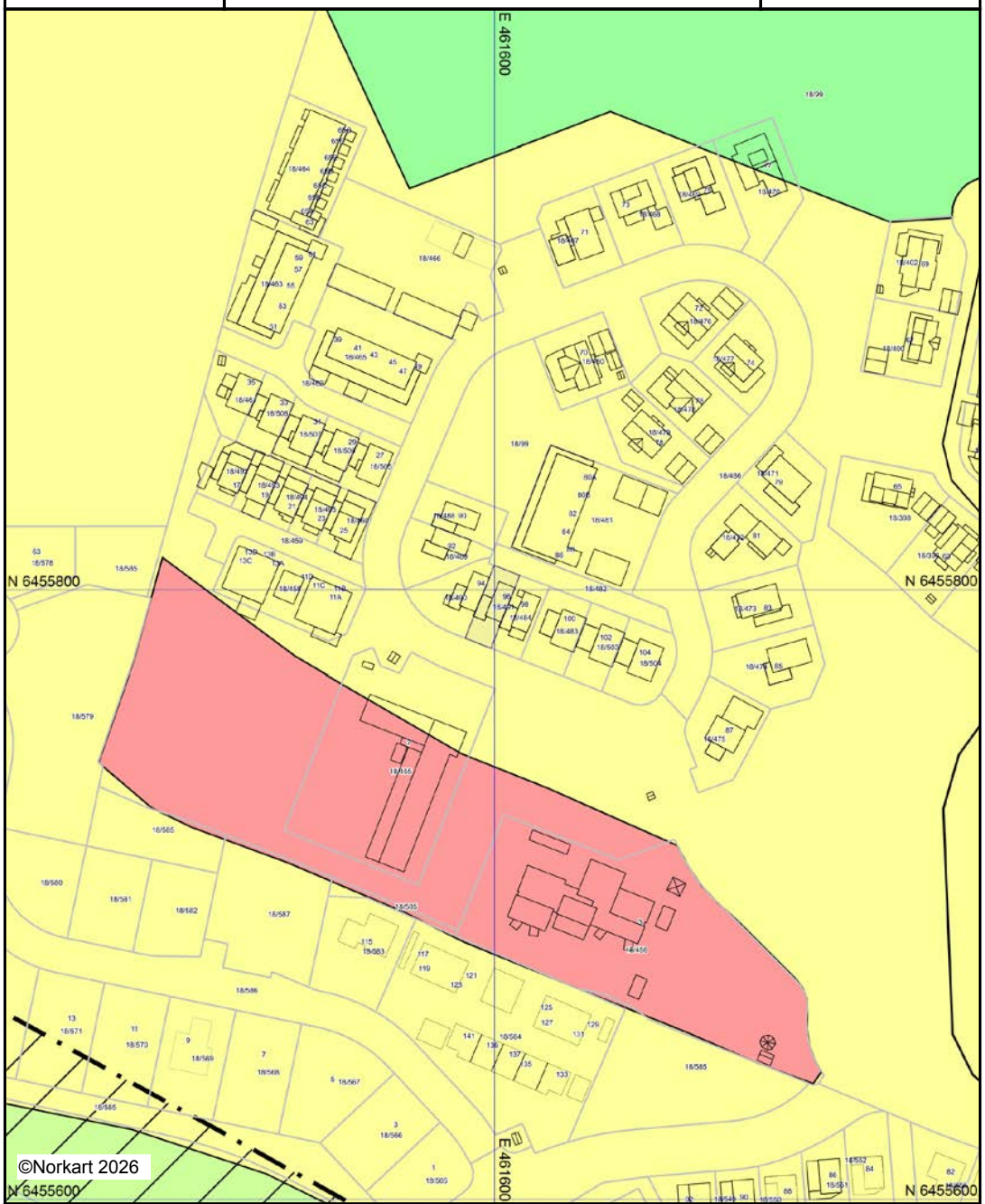
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/491
Adresse: Blåbæråsen 96
Dato: 01.11.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Friområde - nåværende
- Kombinerte grønnstrukturformål - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende

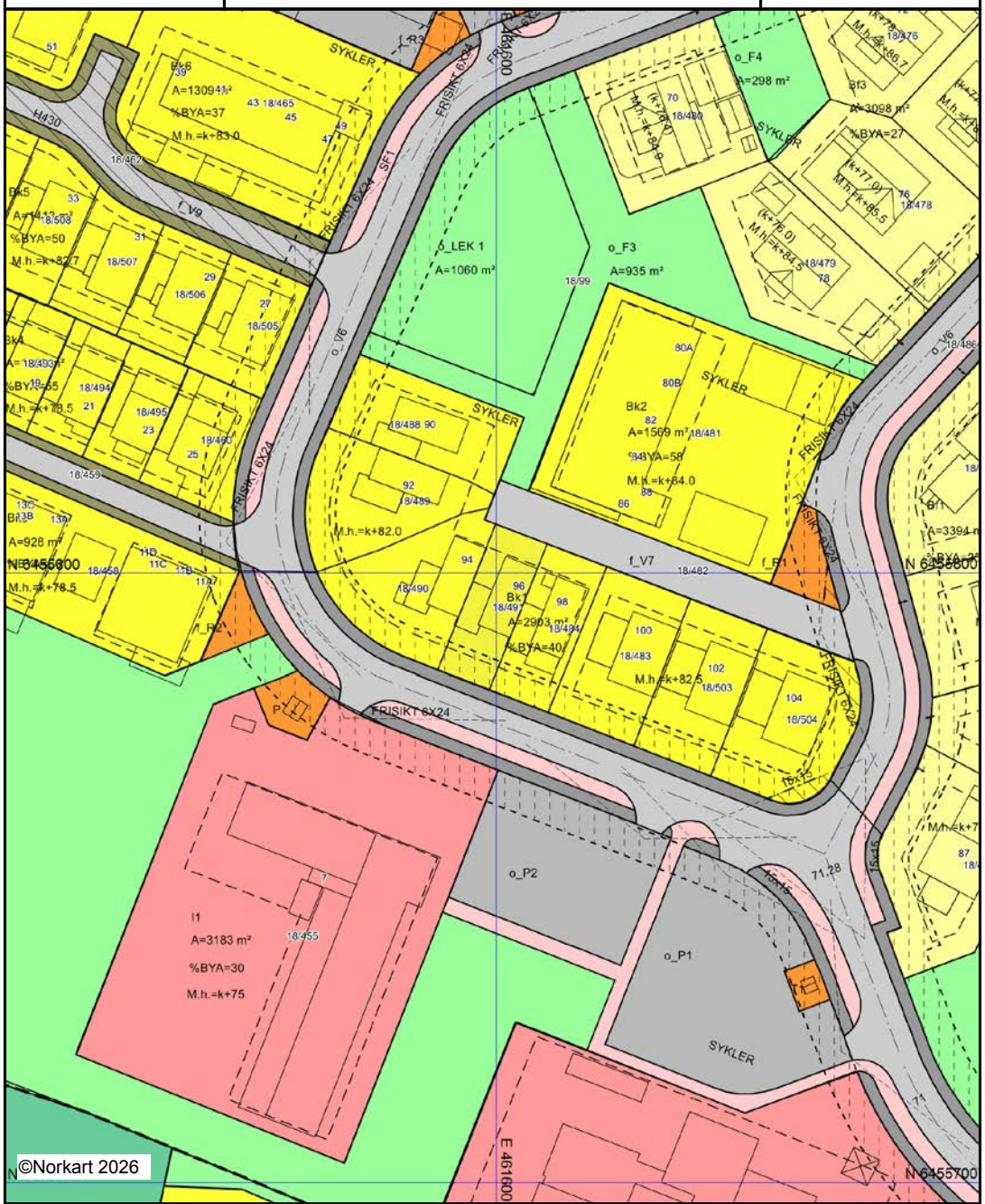
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 18/491
Adresse: Blåbæråsen 96
Dato: 01.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008



Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



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.

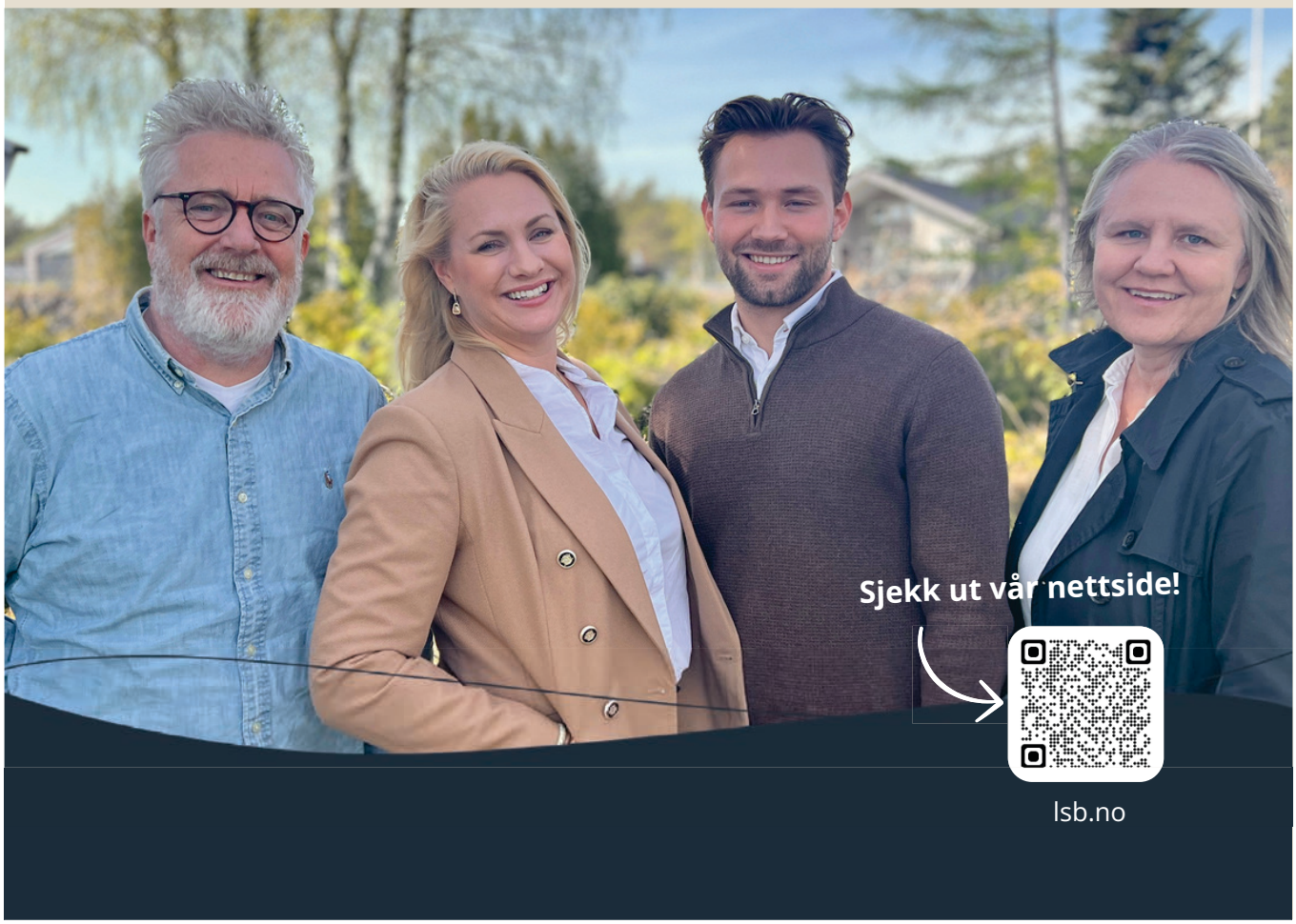
Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.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