





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 690 000,-
Omkostn.: Kr 168 600,-
Total ink omk.: Kr 6 858 600,-
Selger: Bjørn Børresen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total 228/431 kvm
Tomtstr.: 1973.5 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 190
Oppdragsnr.: 1411250476

Sjarmerende enebolig med brygghus, låve og garasje - Stor, solrik tomt på 1,9m²

Sjarmerende og romslig enebolig med brygghus, låve og stor garasje, idyllisk beliggende nord på Justøya i Lillesand. Eiendommen ligger på en solrik og usjenert tomt på ca. 1,9 mål, omgitt av vakker natur og med kort vei til Blindleia. Boligen har en praktisk planløsning med entré, hall, toalett, bad, vaskerom, omkleddingsrom, soverom og stue i første etasje, samt loftstue, bad og fire soverom i loftetasjen. Låven har tre boder, utedo og garasje, mens brygghuset byr på to innvendige og én utvendig bod. Eiendommen ligger landlig og fredelig til med lite trafikk, flotte turstier og badeplasser i nærheten.

Verdt å merke seg:

- Stor, solrik tomt på 1,9m²
- Brygghus, låve og garasje
- Kort vei til Blindleia
- Kort vei til turstier og badeplasser

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Nabolagsprofil	105
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 228 m²

BRA - e: 203 m²

BRA totalt: 431 m²

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 142 m² Entré, hall m/trapp, toalettrom, omkleddningsrom, bad, vaskerom, soverom og stue

2. etasje

BRA-i: 86 m² Loftstue, bad, gang og 4 soverom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 58 m²

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 55 m² 3 boder, utedo og garasje

1. etasje

BRA-e: 50 m² Bod

Bryggghus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m² 2 innvendige boder og en utvendig bod

2. etasje
BRA-e: 8 m² 2 boder

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1973.5 m²

Tomtebeskrivelse

Meget flott og solrik eiendom med brygghus, låve og garasje.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og solrikt til, nord på Justøya i Lillesand nær Blindleia. Eiendommen ligger fint til for seg selv i et usjenert og rolig område med lite trafikk. Det er fine turstier i området, og badeplasser i nærheten. Kort kjøretur med bil eller båt til Lillesand sentrum.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Agder Bygg og Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Takflater er tekket med takstein av betong.
- Renner og nedløp i metall og plast. Pipe er helbeslått.
- Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Den gamle delen er stokke bygd. Fasader er kledd med liggende og stående kledning.
- Takkonstruksjon ble skiftet ut i 2020 bortsett fra tak over kjøkken som er fra 1999.
- Vinduer i tre med 2- og 3-lags glass. Vinduer er i hovedsak fra perioden 1999-2021.
- Ytterdører i tre med 2-lags glass fra 2013. Balkongdør i stue med 2-lags glass fra 2009. 2-fløyet balkongdør på kjøkken fra 2015.
- Balkongdør i 2etg i tre med 3-lags glass fra 2021.

Innvendig

- Boligen har innvendige overflater som fremstår i god stand og med lav slitasje. Vegger har overflate av tapet og malt panel. Himlinger er av takessplater, malte slette plater og malt panel.
- Gulver er belagt med parkett, fliser og belegg.
- Etasjeskille i tre. Gulv i 1 etg er av betong samt bjelkelag i tre med kryperom under uten tilgang.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe av murstein med ukjent alder. Vedovn er montert i stue.
- Det er tilgjengelig krypkjeller under en liten del av boligen.
- Innvendig trapp i tre.
- Innvendige dører i tre med malt overflate.

Bad

- Baderom med fliser på gulv og våtromsplater på vegger.
- Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnisje og vegghengt toalett.
- Det er vannbåren varme i gulvet.
- Det er våtromsplater på vegger og malt mdf-panel i himling.
- Fliser på gulvet.
- Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall til sluk.
- Plasts luk. Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.
- Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.
- Mekanisk avtrekk. Tilluftspalte ved dør mangler.
- Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Ved bruk av fuktindikator på gulv og vegg er det ikke registrert utslag som skulle tilsa forhøyede fuktverdier.

Vaskerom

- Vaskerom med fliser på gulv og mdf-plater på vegger. Eier opplyser at rommet ble renoveret i 2016.
- Det er montert innredning med utslagsvask.
- Vannbåren varme i gulvet.
- Malte mdf-plater på vegger og malt mdf-panel i himling.
- Fliser på gulvet. Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Terskelhøyde er ikke tilstrekkelig.
- Plasts luk. Tegn til membran i sluk.
- Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.
- Mekanisk avtrekk. Tilluftspalte ved dør mangler.
- På vaskerom er det i hovedsak gulvet som er ansett som våtsone.
- Veggen hvor vask er plassert grenser mot bad. Hulltaking i dette tilfellet er derfor lite hensiktsmessig.
- Søk med fuktindikator har ikke avdekket tegn til forhøyede fuktverdier.

Bad 2

- Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjkabinett og gulvstående toalett.

- Det er varmekabler i gulvet.
- Fliser på vegger og malt overflate i himling. Ingen tegn til svikt.
- Fliser på gulvet. Gulvet har flat uftørelse og manglende fall til sluk.
- Terskelhøyde er ikke tilstrekkelig.
- Det er et fastmontert kabinett som hindrer tilgang til sluk.
- Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder.
- Mekanisk avtrekk. Tilluftspalte ved dør mangler.
- Våtsoner på bad grenser mot yttervegger og hulltaking er ansett som lite hensiktsmessig.
- Søk med fuktindikator har ikke avdekket tegn til svikt.

Kjøkken

- Innredning med malte fronter og heltre benkeplate.
- Kjøkkenet er levert av Avigo og montert i ca 2016.
- Overflater fremstår i god stand. Ventilator fungerte normalt.
- Avkastluft føres ut av boligen.

Spesialrom

Toalettrom med gulvstående wc og servant.

Tekniske installasjoner

- Rør i rør system. Fordelerskap har avløp til rom med sluk.
- Synlige deler av avløpsledninger er av plast.
- Det er ventiler i vinduene og ventilasjon er ansett som tilstrekkelig.
- 200l bereder plassert i krypkjeller. Ingen tegn til lekkasjer.
- Det er lagt vannbåren gulvvarme i store deler av 1 etg.
- El-anlegg med automatsikringer. El-anlegget ble kontrollert i 2024.
- Røykvarsler er montert og pulverapparat er funnet i orden.

Lovlighet

Det foreligger ikke tegninger for brygghus, låve og garasje.

Lovlighet - Våningshus

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Planløsning er noe endret i forhold til tegninger. Plassering av dør/vindu på fasader er noe endret. Utvendig trapp opp til loft er vist på byggemeldte tegninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 1995

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- If Skade/8394485

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Rapporten.

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

- Det er foretatt drenering.

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

- Ja, kun av faglært. VVV. Lillesand elektro.

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

- Oljetank er destruert.

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

- Ja, kun av faglært. Restaurert hele taket.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Entré, hall m/trapp, toalettrom, omkleddningsrom, bad, vaskerom, soverom og stue

Loft: Loftstue, bad, gang og 4 soverom

Låve: 3 boder, utedo og garasje

Brygghus: 2 innvendige boder og en utvendig bod

Romslig garasje på 58m²

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Vinduer - 3

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Kryp kjeller

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Vinduer - 2

Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige trapper
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Tomteforhold > Septiktank
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i garasje og på tomt.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold.

Forsikringsselskap

IF Skade

Polisenummer

8394485

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og vedovn.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 690 000

Kommunale avgifter

Kr 13 167

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Renovasjon kr 5 308,-

Eiendomsskatt kr 4 936,-

Slamavskiller kr 1 376,-

Kontrollgebyr avløp kr 1 547,-

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 4 936,- og inngår i kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 190 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:

Servitutter/ erklæring som er tinglyst på eiendommen er ikke relevant da denne boligen er skilt ut i fra hovedeiendommen og har fulgt denne eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger kun ferdigattest for oppføring av påbygg til bolig datert 07.03.2022.

Det foreligger Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Planløsning er noe endret i forhold til tegninger. Plassering av dør/vindu på fasader er noe endret. Utvendig trapp opp til loft er vist på byggemeldte tegninger.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Brønnvann. Eiendommen er tilknyttet septiktank som tømmes av kommunen. Mulighet for å koble seg til kommunalt vann/ avløp. Prisen for dette er tilkoblingsavgift kr 64 000,- + kostnaden med jobben graving m.m.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

167 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

168 600 (Omkostninger totalt)

184 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

187 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 858 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 874 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 877 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 168 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

31.10.2025

























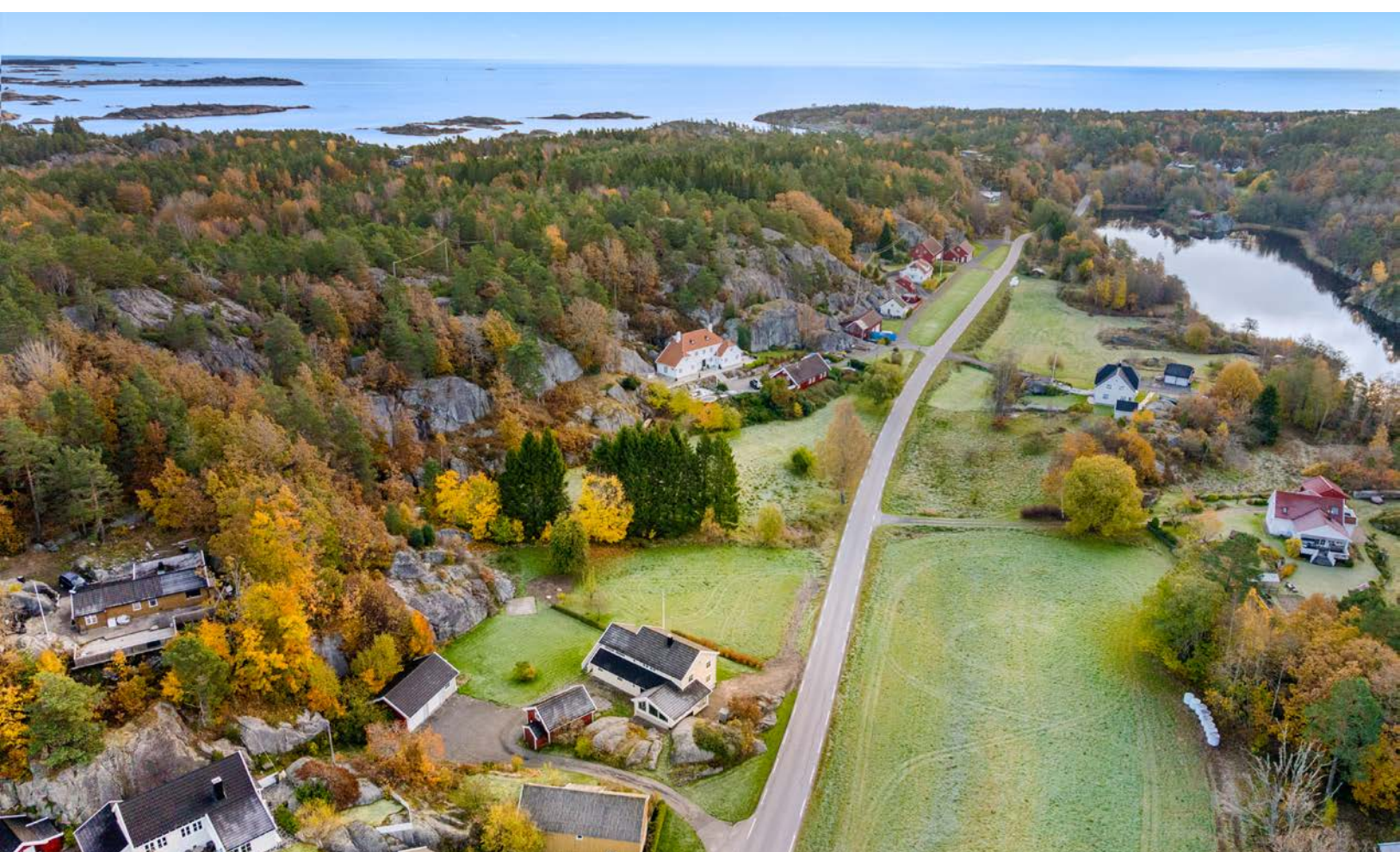














Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Justøyveien 285, 4780 BREKKESTØ

📖 LILLESAND kommune

gnr. 11, bnr. 190

Sum areal alle bygg: BRA: 431 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 05.09.2025

Rapportdato: 22.10.2025

Oppdragsnr.: 14661-1392

Referansenummer: SQ5117

Autorisert foretak: Agder Bygg og Takst AS



AGDER BYGG
& TAKST

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

Norsk takst

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



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

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

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

Agder bygg og takst as

Bedriften tilbyr takst tjenester i form av tilstandsrapporter, verditaksering, uavhengig kontroll våtrom samt trykktest av bygninger. Som navnet også tilsier har bedriften tømrere som kan påta seg et bredt spekter av nybygg og rehabiliteringsarbeider. Bedriften har base i Kristiansand kommune, men vi kan tilby takseringstjenester i hele Agder-fylket. Agder bygg og takst as er medlem hos Norsk takst og er således underlagt obligatorisk etterutdanning samt forsikringsordning.

Rapportansvarlig

Odd-Einar Grefstad

Odd-Einar Grefstad

Uavhengig Takstingeniør

odd@agderbt.no

915 63 064



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Våningshus

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflater er tekket med takstein av betong.
Renner og nedløp i metall og plast. Pipe er helbeslått.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Den gamle delen er stokke bygd. Fasader er kledd med liggende og stående kledning.
Takkonstruksjon ble skiftet ut i 2020 bortsett fra tak over kjøkken som er fra 1999.
Vinduer i tre med 2- og 3-lags glass. Vinduer er i hovedsak fra perioden 1999-2021.
Ytterdører i tre med 2-lags glass fra 2013. Balkongdør i stue med 2-lags glass fra 2009. 2-fløyet balkongdør på kjøkken fra 2015.
Balkongdør i 2etg i tre med 3-lags glass fra 2021.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige overflater som fremstår i god stand og med lav slitasje. Vegger har overflate av tapet og malt panel. Himlinger er av takessplater, malte slette plater og malt panel. Gulver er belagt med parkett, fliser og belegg.
Etasjeskille i tre. Gulv i 1etg er av betong samt bjelkelag i tre med kryperom under uten tilgang.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Pipe av murstein med ukjent alder. Vedovn er montert i stue.
Det er tilgjengelig krypkjeller under en liten del av boligen.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre med malt overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom med fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnisje og vegghengt toalett. Det er vannbåren varme i gulvet.
Det er våtromsplater på vegger og malt MDF-panel i himling.
Fliser på gulvet. Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Dusjsone er nedsenket og har lokalt fall til sluk.
Plastsluk. Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.
Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.
Mekanisk avtrekk. Tilluftspalte ved dør mangler.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Ved bruk av fuktindikator på gulv og vegg er det ikke registrert utslag som skulle tilsi forhøyede fuktverdier.

Vaskerom

Vaskerom med fliser på gulv og MDF-plater på vegger. Eier opplyser at rommet ble renoveret i 2016. Det er montert innredning med utslagsvask. Vannbåren varme i gulvet.
Malte MDF-plater på vegger og malt MDF-panel i himling.
Fliser på gulvet. Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Terskelhøyde er ikke tilstrekkelig.
Plastsluk. Tegn til membran i sluk.
Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.
Mekanisk avtrekk. Tilluftspalte ved dør mangler.
På vaskerom er det i hovedsak gulvet som er ansett som våtsone. Vegg hvor vask er plassert grenser mot bad. Hulltaking i dette tilfellet er derfor lite hensiktsmessig. Søk med fuktindikator har ikke avdekket tegn til forhøyede fuktverdier.

Bad

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjkabinett og gulvstående toalett. Det er varmekabler i gulvet.
Fliser på vegger og malt overflate i himling. Ingen tegn til svikt.
Fliser på gulvet. Gulvet har flat utførelse og manglende fall til sluk.
Terskelhøyde er ikke tilstrekkelig.
Det er et fastmontert kabinett som hindrer tilgang til sluk.
Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder.
Mekanisk avtrekk. Tilluftspalte ved dør mangler.
Våtsoner på bad grenser mot yttervegger og hulltaking er ansett som lite hensiktsmessig. Søk med fuktindikator har ikke avdekket tegn til svikt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med malte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er levert av Avigo og montert i ca 2016. Overflater fremstår i god stand. Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvstående wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system. Fordelerskap har avløp til rom med sluk.
Synlige deler av avløpsledninger er av plast.
Det er ventiler i vinduene og ventilasjon er ansett som tilstrekkelig.
200l bereder plassert i krypkjeller. Ingen tegn til lekkasjer.
Det er lagt vannbåren gulvvarme i store deler av 1etg.
El-anlegg med automatsikringer. El-anlegget ble kontrollert i 2024.
Røykvarsler er montert og pulverapparat er funnet i orden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Brygghus

- Det foreligger ikke tegninger

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

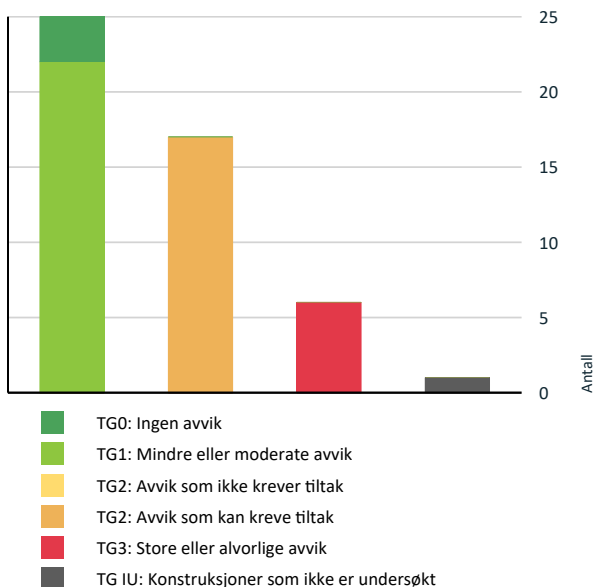
Våningshus

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

Planløsning er noe endret i forhold til tegninger. Plassering av dør/vindu på fasader er noe endret. Utvendig trapp opp til loft er vist på byggemeldte tegninger.

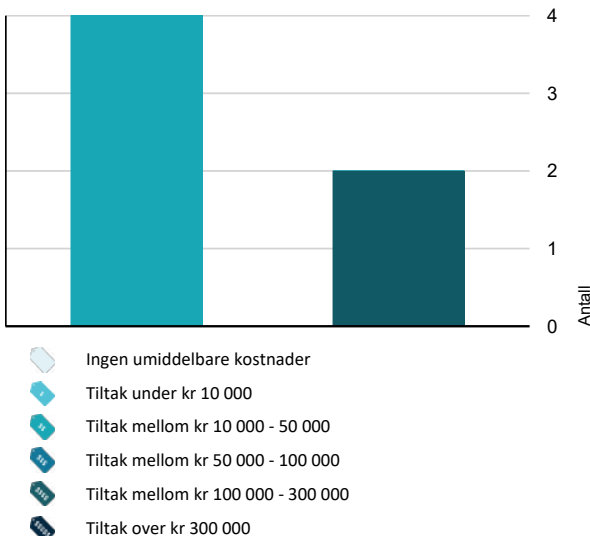
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer - 3

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fuktig i krypkjeller og treverk som har kontakt med murverk har råteskader. Det var tydelig svært fuktig på en mindre del av gulvet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er en betydelig sprekk nederst på veggplate i dusjsone og tydelige tegn til fuktoppsug i plate i dette området.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller - 2

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Dette gjelder kun takstein på hovedtaket.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer fra 1986 fremstår med noe slitasje. Vinduer på kjøkken har noe slitasje og mindre råteskade i glasslist.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Stein plate under ovn er noe liten. Den bør stikke ut 30cm foran ovnsdør.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.



Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det kan ikke konstanteres at det er benyttet slukmansjett som er ført ned under klemring.



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Kommentar

Ukjent byggeår.

Tilbygg / modernisering

1955	Tilbygg	2.etg ble bygge på.
1985	Tilbygg	Boligen ble utvidet i 1etg mot nord-vest.
1999	Tilbygg	Boligen ble utvidet mot vest, (Kjøkken).
2020	Tilbygg	Deler av tak ble løftet, og loftstue ble innredet.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater er teknet med takstein av betong. Takteking fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Eier opplyser at takteking ble skiftet i 2020 bortsett fra takteking over kjøkken som er fra 1999. Selve taksteinen på hovedhuset er av eldre dato. Takteking bør inspiseres minst en gang i året, i den forbindelse må utskifting av enkelte knekte stein kunne forventes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Dette gjelder kun takstein på hovedtaket.

Konsekvens/tiltak

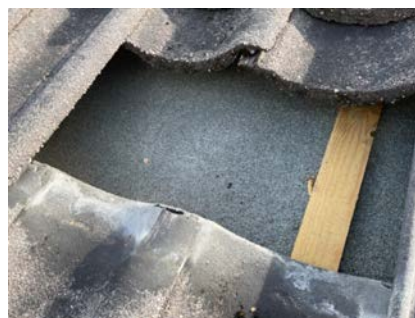
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tak.



Takstein er av eldre dato.



Undertak av tjærepapp.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall og plast. Pipe er helbeslått. Normal slitasje på bygningsdeler i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.



Pipebeslag.

TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Den gamle delen er stokke bygd. Fasader er kledd med liggende og stående kledning. Musesikring er registrert ved stikkontroll. Ingen vesentlige tegn til råteskader, normalt vedlikehold bør påregnes.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon ble skiftet ut i 2020 bortsett fra tak over kjøkken som er fra 1999. Lufting er ansett som tilstrekkelig.



Takkonstruksjon.



Takkonstruksjon.

TG 3 Vinduer - 3

To vinduer i stue er av tre med 2-lags glass. Vinduene er fra 1981 og det er påvist mindre råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i vindu.

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med 2- og 3-lags glass. Vinduer er i hovedsak fra perioden 1999-2021. Vinduer fremstår i god stand. Normalt vedlikehold må påregnes.

TG 2 Vinduer - 2

To vinduer på loft er fra 1986. Vinduene fungerer fint, men det er tegn til noe slitasje.

Vinduer på kjøkken har tegn til slitasje og mindre råteskade i glasslist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra 1986 fremstår med noe slitasje. Vinduer på kjøkken har noe slitasje og mindre råteskade i glasslist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold er anbefalt. Glasslister med råteskade bør skiftes ut.



Råteskade i glasslist.

TG 1 Dører

Ytterdører i tre med 2-lags glass fra 2013. Balkongdør i stue med 2-lags glass fra 2009. 2-fløyet balkongdør på kjøkken fra 2015. Balkongdør i 2etg i tre med 3-lags glass fra 2021.

Dører fremstår i god stand.

Tilstandsrapport

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Boligen har innvendige overflater som fremstår i god stand og med lav slitasje. Vegger har overflate av tapet og malt panel. Himlinger er av takessplater, malte slette plater og malt panel. Gulver er belagt med parkett, fliser og belegg.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Gulv i 1etg er av betong samt bjelkelag i tre med kryperom under uten tilgang. Det er funnet betydelige planavvik på gulver. Soverom ved trapp i 2etg har ca 50mm høydeforskjell i rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat er satt dersom gulver en gang skal rettes opp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Måling av gulver.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av murstein med ukjent alder. Vedovn er montert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Stein plate under ovn er noe liten. Den bør stikke ut 30cm foran ovnsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør gjøres tiltak for å sikre ildfast materiale 30cm foran ovn.



Ovn.



Pipe på loft.

! TG 3 Krypjkjeller

Det er tilgjengelig krypkjeller under en liten del av boligen. Det er et fuktig miljø her og vann renner inn fra området ved nedgangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktig i krypkjeller og treverk som har kontakt med murverk har råteskader. Det var tydelig svært fuktig på en mindre del av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innsig av vann bør stoppes uten ifra. Montering av et Avfukteranlegg kan være en god løsning i tillegg. Kostnader til å hindre vann innsig er satt under drenering.

Treverk med råteskader må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktintregning.



Fukt på gulv.

TO IU Kryp Kjeller - 2

Det er sannsynligvis krypkjeller/kryprom under resterende deler av den opprinnelige boligen. Det er ikke tilgang til denne. Det er bjelkelag av tre som sannsynligvis har en form for stubbeloftsløsning mellom bjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TO 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trapp.

TO 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre med malt overflate. Åpne/lukke funksjonen fungerer normalt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom med fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er montert baderommøbel med servant, dusjnise og vegghengt toalett. Det er vannbåren varme i gulvet.

Eier opplyser at badet ble renoverert i 2016. Det opplyses også at alt arbeid er utført av fagfolk.



1. ETASJE > BAD

TO 3 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegger og malt mdf-panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en betydelig sprekk nederst på veggplate i dusjsone og tydelige tegn til fuktoppstus i plate i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Veggplater må skiftes ut i dusjsone, hvis ikke dette gjøres vil skaden forverres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk og fuktoppsug i plateskjøt.

1. ETASJE > BAD

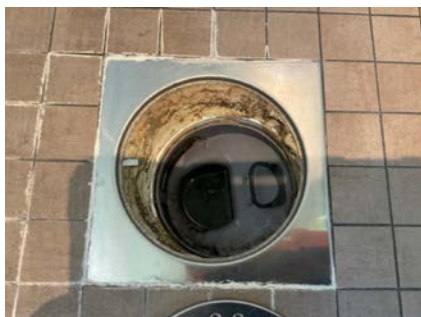
TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall til sluk. Oppkant ved dørterskel er tilstrekkelig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.



Sluk i dusjsone.



Sluk ved vask.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluftspalte ved dør mangler.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

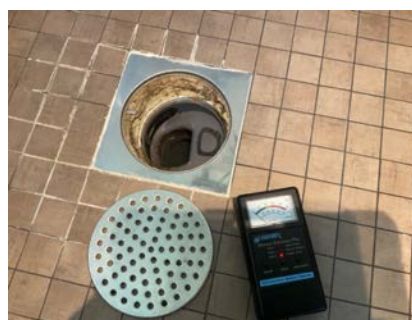
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Ved bruk av fuktindikator på gulv og vegg er det ikke registrert utslag som skulle tilsi forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.



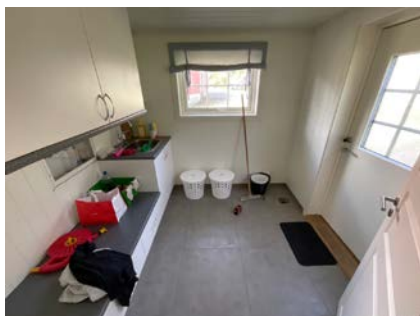
Fuktsøk.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulv og mdf-plater på vegger. Eier opplyser at rommet ble renoveret i 2016. Det er montert innredning med utslagsvask. Vannbåren varme i gulvet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte mdf-plater på vegger og malt mdf-panel i himling. Ingen tegn til svikt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Terskelhøyde er ikke tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanntettsjikt ved dør terskel bør løftes til 25mm over sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Tegn til membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan ikke konstanteres at det er benyttet slukmansjett som er ført ned under klemring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmer undersøkelser er anbefalt.



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluftspalte ved dør mangler.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

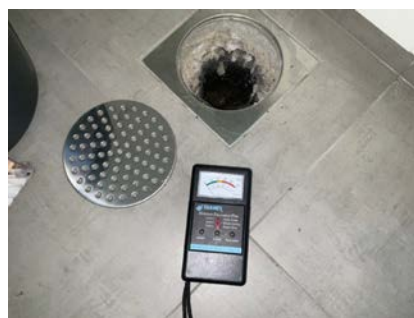
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

På vaskerom er det i hovedsak gulvet som er ansett som våtsone. Veggene hvor vask er plassert grenser mot bad. Hulltaking i dette tilfellet er derfor lite hensiktsmessig. Søk med fuktindikator har ikke avdekket tegn til forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk.

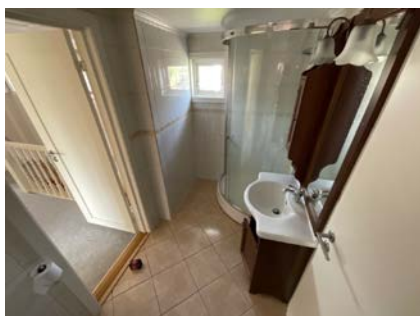
2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjkabinett og gulvstående toalett. Det er varmekabler i gulvet.

Badet er av eldre dato.



2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt overflate i himling. Ingen tegn til svikt.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Gulvet har flat uftørelse og manglende fall til sluk. Terskelhøyde er ikke tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

2.ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et fastmontert kabinett som hindrer tilgang til sluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.

Dagens dusjløsning bør skiftes ut med et frittstående dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk ligger under kabinett.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluftspalte ved dør mangler.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2.ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner på bad grenser mot yttervegg og hulltaking er ansett som lite hensiktsmessig. Søk med fuktindikator har ikke avdekket tegn til svikt.



Fuktsøk.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med malte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er levert av Avigo og montert i ca 2016. Overflater fremstår i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



Kjøkken.



Under vask.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør system. Fordelerskap har avløp til rom med sluk.



Fordelerskap.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsledninger er av plast. Ingen tegn til svikt.

! TG 1 Ventilasjon

Det er ventiler i vinduene og ventilasjon er ansett som tilstrekkelig.

! TG 1 Varmtvannstank

200l bereder plassert i krypkjeller. Ingen tegn til lekkasjer.

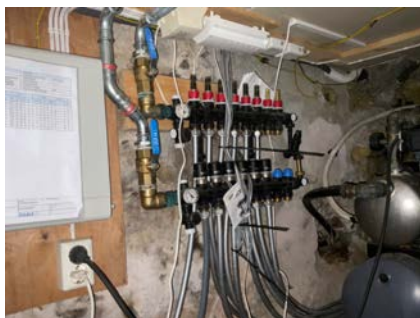


Bereder

! TG 1 Vannbåren varme

Det er lagt vannbåren gulvvarme i store deler av 1etg. Det er montert en luft/vann varmepumpe som er fra 2025.

Tilstandsrapport



Fordelerstokker for gulvvarme.

ⓘ TO 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-anlegg med automatsikringer. El-anlegget ble kontrollert i 2024.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Sikringskap



Samsvarserklæring.



Sikringskap på vaskerom.

ⓘ TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere er montert og pulverapparat er funnet i orden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Planavvik på gulver tilsier at det på et tidspunkt har vært setninger i grunnen.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Det er ikke påvist noe form for fuktsikring rundt boligen. Kryp kjeller har et høyt fuktnivå, noe som tyder på at drenering fungerer dårlig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktsikring av mur og bortledning av overvann er anbefalt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er bygget på en mur av natursten samt mur/betong på tilbygg. Det er kun registrert mindre sprekker. Vedlikehold bør påregnes.



Mindre sprekker i grunnmur.

TG 2 Terrenghold

Enkelte områder rundt boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen. Forskriften krever minimum 1:50 fall de første 3m fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Manglende fall i dette området.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen får vann fra egen brønn i hagen, pumpe er plassert i kjeller. Eier opplyser at vannpumpe er mellom 5 og 10 år gammel. Eier opplyser at vannkvalitet ble testet for ca 20 år siden, resultatet viste at vannet inneholdt mer kalk enn normalt.

Avløpsrør fra bolig til septiktank ble skiftet ut i 1985 i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Septiktank

Septiktank i betong fra 60-tallet i følge eier. Septiktank har overløp til spredegrøft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Brygghus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygningen holder en enkel standard.

Vedlikehold

Overflater har høy alder og slitasje. Manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående eldre brygghus oppført i tre. Bygningen har to etasjer og første etasje har to rom hvor et er innredet og åpen peis er bygget, loftet inneholder også to rom som er innredet. Bygningen er enkelt konstruert og kledning uten på uinnredet rom i 1etg er montert direkte på reisverk. Taket har saltak utforming og er tekket med betongstein. Peis og pipe er murt av teglstein med pusset overflate. Gulv i innredet rom 1etg er av betong.

Brygghuset fremstår i generell dårlig stand og med et betydelig vedlikeholds etterslep. Kjøper bør være spesielt oppmerksom på følgende forhold:

- Stor slitasje og råteskade i dører.
- Betydelige sprekker i betongmur.
- Flere råteskader i trekledning.
- Vinduer med enkle glass har råteskader.
- Stående kledning har stedvis løsnet fra veggen.

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



Låve



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Låve er oppført med en enkel standard.

Vedlikehold

Overflater og bygningsdeler har manglende grad av vedlikehold.

Beskrivelse

Eldre frittstående låve bygning konstruert i tre. Vegger av reisverk og kledning som er montert direkte på. Taket har saltak utforming og har bærende åser med undertak av under og påbord. Utvendig er takflater tekket med panner av eternitt. Bygningen består av to etasjer i tillegg til gjødselkjeller under deler av bygningen, gjødselkjeller er ikke målt opp eller videre undersøkt.

Låve fremstår med høy alder og slitasje og det er registrert flere avvik som kjøper bør være oppmerksom på:

- Det er betydelige skjevheter i vegg-, gulv- og takkonstruksjon.
- Det er betydelig aktivitet fra borebiller i bærende konstruksjoner.
- Det er funnet sprekker i betongmurer.
- Kledning og andre overflater av tre har spredte råteskader og generell høy slitasje.
- Taktekking kan inneholde asbest.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Garasje er oppført med enkel standard.

Vedlikehold

Overflater har normal grad av vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje konstruert i tre. Garasjen har vegger med bindingsverk i tre og liggende bordkledning montert direkte på bindingsverk. Taket har saltak utforming og er tekket med betongstein og et undertak av lakkerte stålplater. Takstoler er plass bygde. Bygningen er fundamentert på en ringmur av lettklinkerblokker og et gulv av betong. Det er montert to porter i tre som er av eldre dato. Portene har motor, men disse er ikke fungerende. Porter er ikke funksjonstestet.

Garasje fremstår i normal stand. Det er funnet enkelte momenter som kjøper bør være oppmerksom på:

- Bygningen mangler snøfanger.
- Det er stedvis råteskader i trekledning.
- Porter har høy alder og slitasje.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Brygghus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		32		32			32
Loft		8		8		20	28
SUM		40				20	60
SUM BRA	40						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, bod 2, utvendig bod	
Loft		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		50		50			50
Uetg		55		55		12	67
SUM		105				12	117
SUM BRA	105						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	
Uetg		Bod, bod 2, bod 3, utedo, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		58		58	
SUM		58			
SUM BRA	58				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	142			142			142
2.Etasje	86			86		5	91
SUM	228					5	233
SUM BRA	228						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, hall m/trapp, entré, toalettrom, omkleddningsrom, bad, vaskerom, soverom, stue		
2.Etasje	Loftstue, bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning er noe endret i forhold til tegninger. Plassering av dør/vindu på fasader er noe endret. Utvendig trapp opp til loft er vist på byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Brygghus	0	40
Låve	0	105
Garasje	0	58
Våningshus	228	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Odd-Einar Grefstad	Takstingeniør
	Bjørn Børresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	11	190		0	1973.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Justøyveien 285

Hjemmelshaver

Børresen Bjørn

Siste hjemmelsovergang

År

1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	08.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	05.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.01.2001		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	09.11.1985		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	
2	30.10.2025	lagt til info om tegninger og egenerklæring.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SQ5117>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250476	

Selger 1 navn
Bjørn Børresen

Gateadresse	
Justøyveien 285	

Poststed	Postnr
BREKKESTØ	4780

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

1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

30

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If skade

Polise/avtalnr.

8394485

Document reference: 1411250476

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

Initialer selger: BB

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	rapporten
Arbeid utført av	mm

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ 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

Beskrivelse	det er foretatt drenering
-------------	---------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	vvv
Arbeid utført av	lillesand 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	Olje tank er destruert
-------------	------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

resturert hele taket

Arbeid utført av

Røysland bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 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: 1411250476

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250476

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
BJØRN BØRRESEN	1a1bd773ebd05d32f7a96 abad48d807b9993e3f2	31.10.2025 11:41:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250476

- 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>



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 27.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	190	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Justøyveien 285, 4780 BREKKESTØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	1 569,50 kr
Feiing	0,00 kr
Slam	4 359,44 kr
Sum	5 928,94 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt - Boliger	0%	1645440 prom	3.00	1/1	0 %	4 936,00 kr
Abonnement - slam	15%	1 stk	1376.32	1/1	0 %	1 376,32 kr
Kontrollgebyr avløp kap.12 anlegg	0%	1 stk	1547.00	1/1	0 %	1 547,00 kr
					Sum	7 859,32 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 27.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	190	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Justøyveien 285, 4780 BREKKESTØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Tegnforklaring



Bjørn Børresen
Justøyveien 285
4780 BREKKESTØ

Utvalg:	Saksnr.:	
Plan- og miljøutvalget	209/22	PMU

Deres dato:

Vår dato: 07.03.2022

Saksbehandler: Jorunn Thomassen

Deres ref:

Vår ref: 21/1210-13 Oppgis ved svar.

Avdeling: Byggesaksavdelingen

Gnr 11 bnr 2 Justøyveien 285 - Vedtak på søknad om ferdigattest for oppføring av påbygg til bolig

Tiltak:
Byggested:
Tiltakshaver:

oppføring av påbygg på bolig
Gbnr: 11/2 Justøyveien 285
Bjørn Børresen
Justøyveien 285
4780 BREKKESTØ
Røysland Bygg AS
Ørnefjell 71
4790 LILLESAND

Ansvarlig
søker:

Administrativt vedtak:

Kommunen gir herved ferdigattest for oppføring av påbygg på bolig på GBR 11/2 Justøyveien 285, som godkjent i vedtak PMU-012/22 datert 05.01.2022, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Saksopplysninger:

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 17.01.2022 og supplert 04.03.2022.

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

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

Merknader:

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

Med vennlig hilsen

Preben Løkken Værholm
Fagleder plan og byggesak

Jorunn Thomassen
saksbehandler
Byggesaksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Mottakere

Røysland Bygg AS

Ørnefjell 71

4790

LILLESAND

Kopi til:

Birkenes kommune -
matrikkelfører

Klagerett

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

Klagefristen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende.

Innsynsrett

Partene har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter i medhold av fvl § 18, jf. § 19.

Dokumentinnsyn kan gjøres på <http://www.lillesand.kommune.no/Innsyn/Om-rett-til-innsyn/>



Lillesand
kommune

Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	190	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Justøyveien 285, 4780 BREKKESTØ								

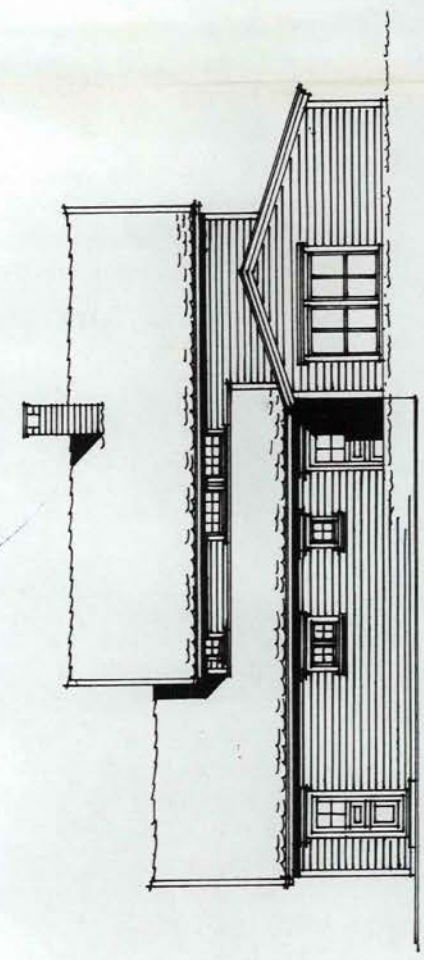
Andre opplysninger

Godkjente bygningstegninger leveres i pdf format	☒
Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger i våre arkiver.	☐

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

VED EGG TO.



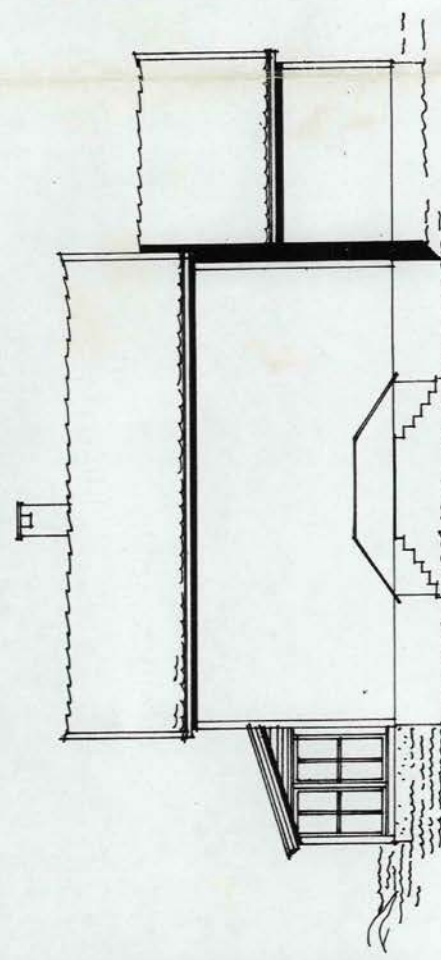
FASADE MOT NORD/VEST



MOT SØR/VEST

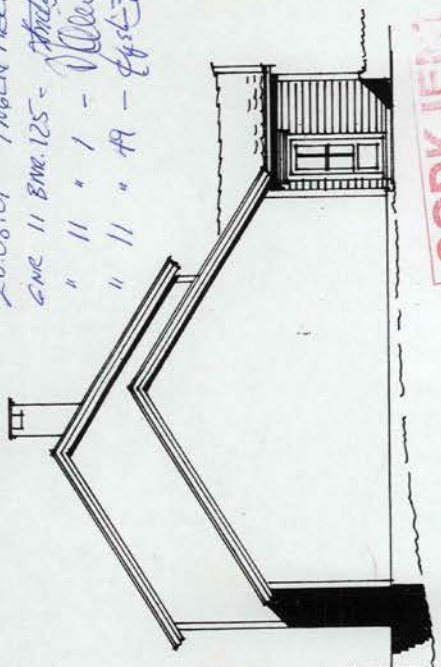
MOTTATT.
29 AUG 2001
LILLESAND KOMMUNE

28.08.01 INGEN MERKNAD;
Gnr. 11 Bnr. 125 = *Indre Egebyen*
" 11 " 1 - *Vakkert*
" 11 " 19 - *Eyst-Barnen*



MOT SØR/VEST

Gnr. Bnr. 08.08.01. Ingen merknader
11 85 *veg skilling*
11 69 *for karrvesting*
KLT. MED INNEBYGD UTEPLASS



MOT NORD/VEST

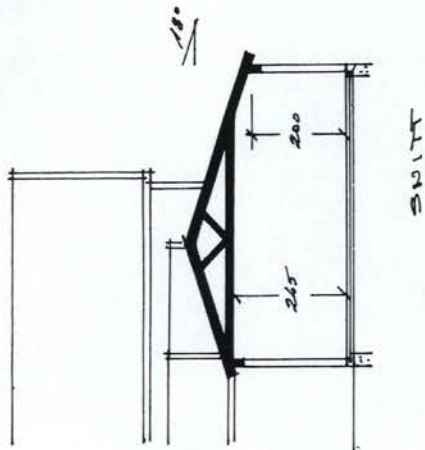
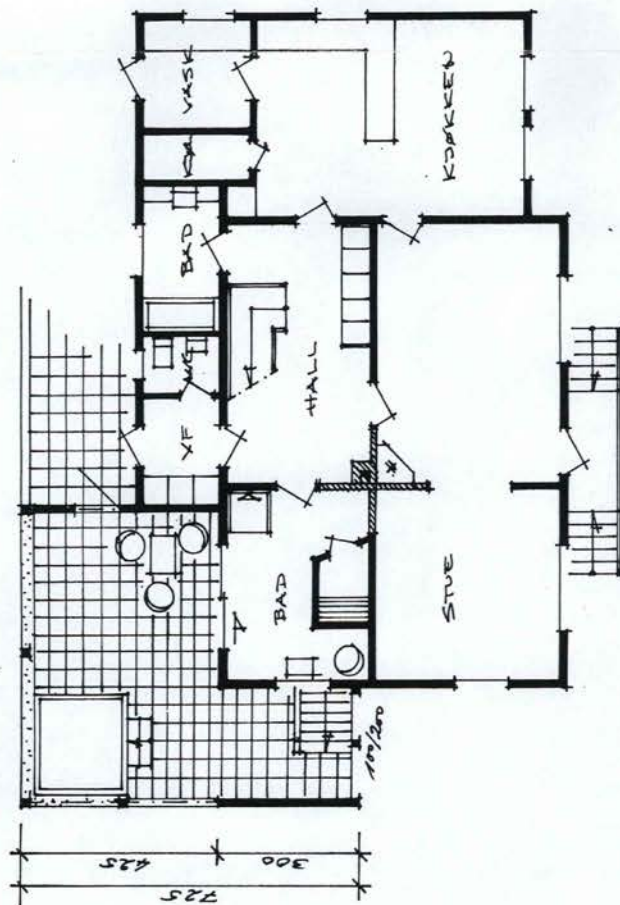
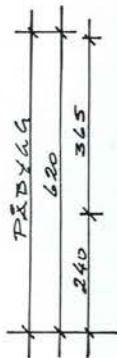
GODKJENT!
SAK. FPU 282/01

Dato	21.10.01.	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	1:100	Erstatet av:	23
Bjørn Børresen Østerøy, Lillesand				Erstatet for:			
Henvielse:				Beregning:			

8 7 6 5 4 3 2 1

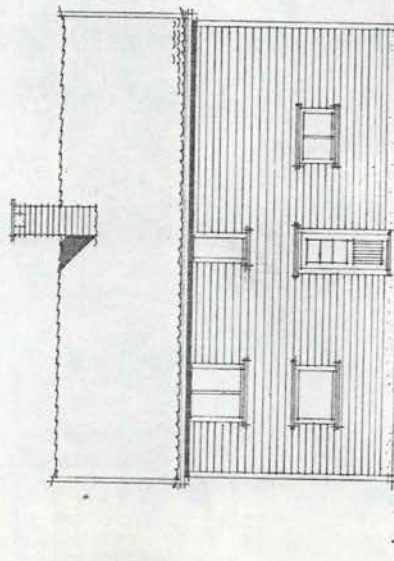
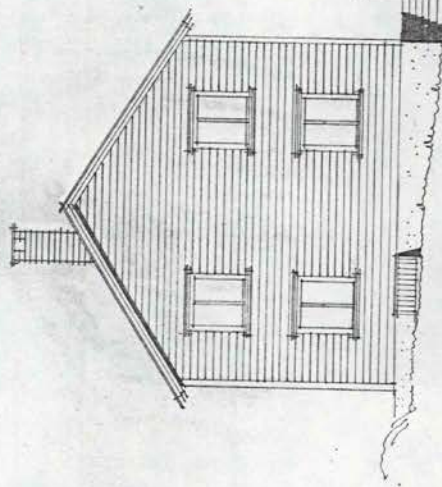
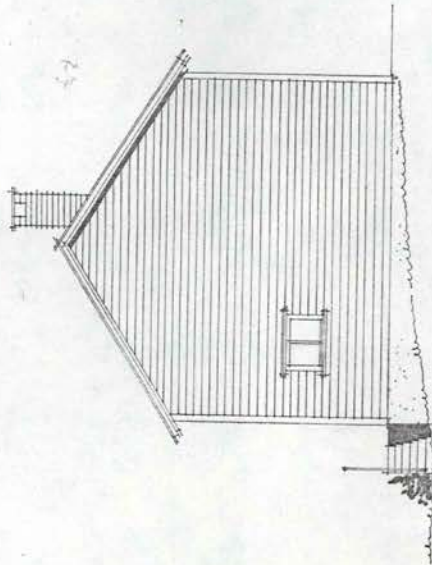
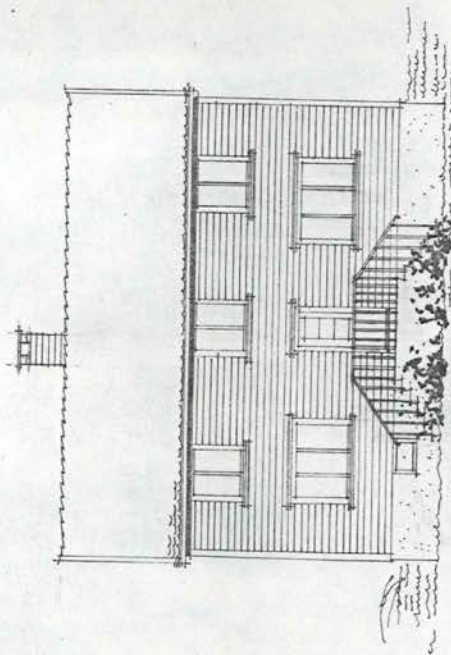
MOTTATT
29 AUG 2001
LILLESAND KOMMUNE

GODKJENT
SAK: FRU 282/01



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Erstatning for:	Erstatet av:
26.1.01			1:100		
BØRN BØRSEN ØSTERØY, LILLESAND					
Henvising:				Beregning:	

NB.3 ALLE HÅL TILPASSES BEST. BYGG



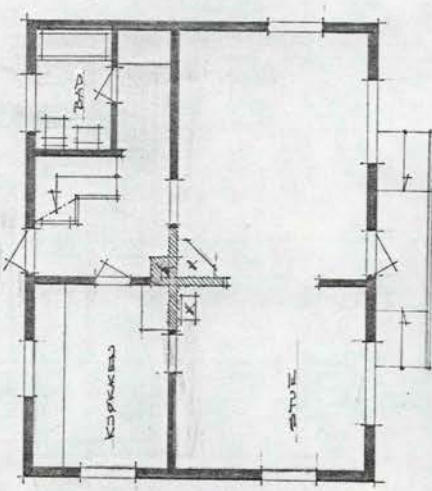
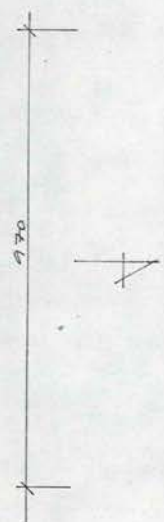
Godkiant
av lillstam byggnads
J. H. 307. 00 pr. indrull

OTPHZ-INGSTEDING

BOLIG FOR BORN DØRRESEN,
OSTREBY, BUSTØY, LILLESAND.

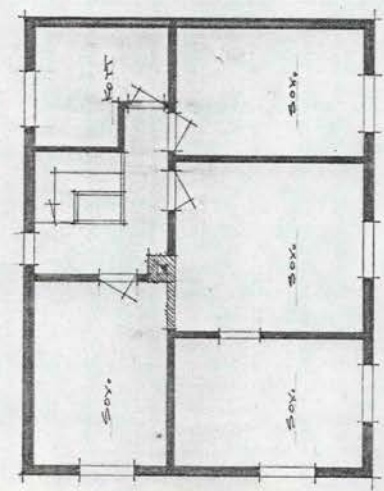
PR. SAKEN	1/2 L	TEGN.
LILLESAND 30.10.05	1:100	2

Raf Langhøsten



PLAN 1. ETAGE 74.5²

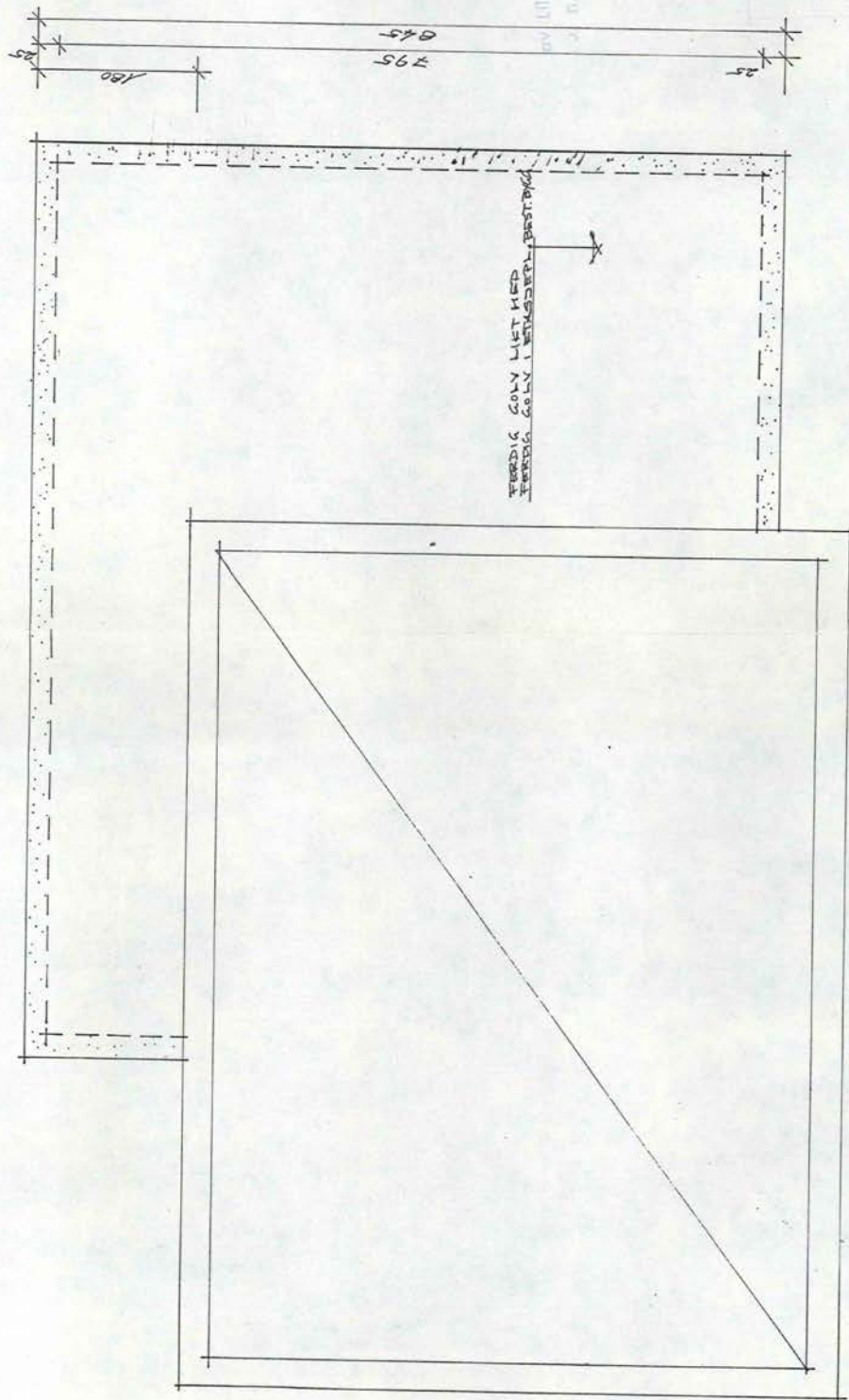
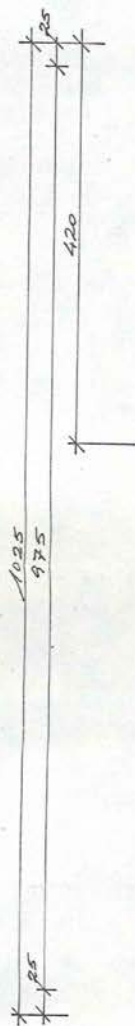
ÖPTÄLLNINGSTEKNING



2. ETAGE

Godkjent
av Lillesand bygningsråd
A. H. Koy r. M. Instru

BOLIG FOR BØRGEN BØRRESEN, ESTERØY, BOSTØY, LILLESAND.			
PRØVER	HÅL	TEJL.	
LILLESAND 20. 10. 85	1/100		1
P. H. Langhøsten			



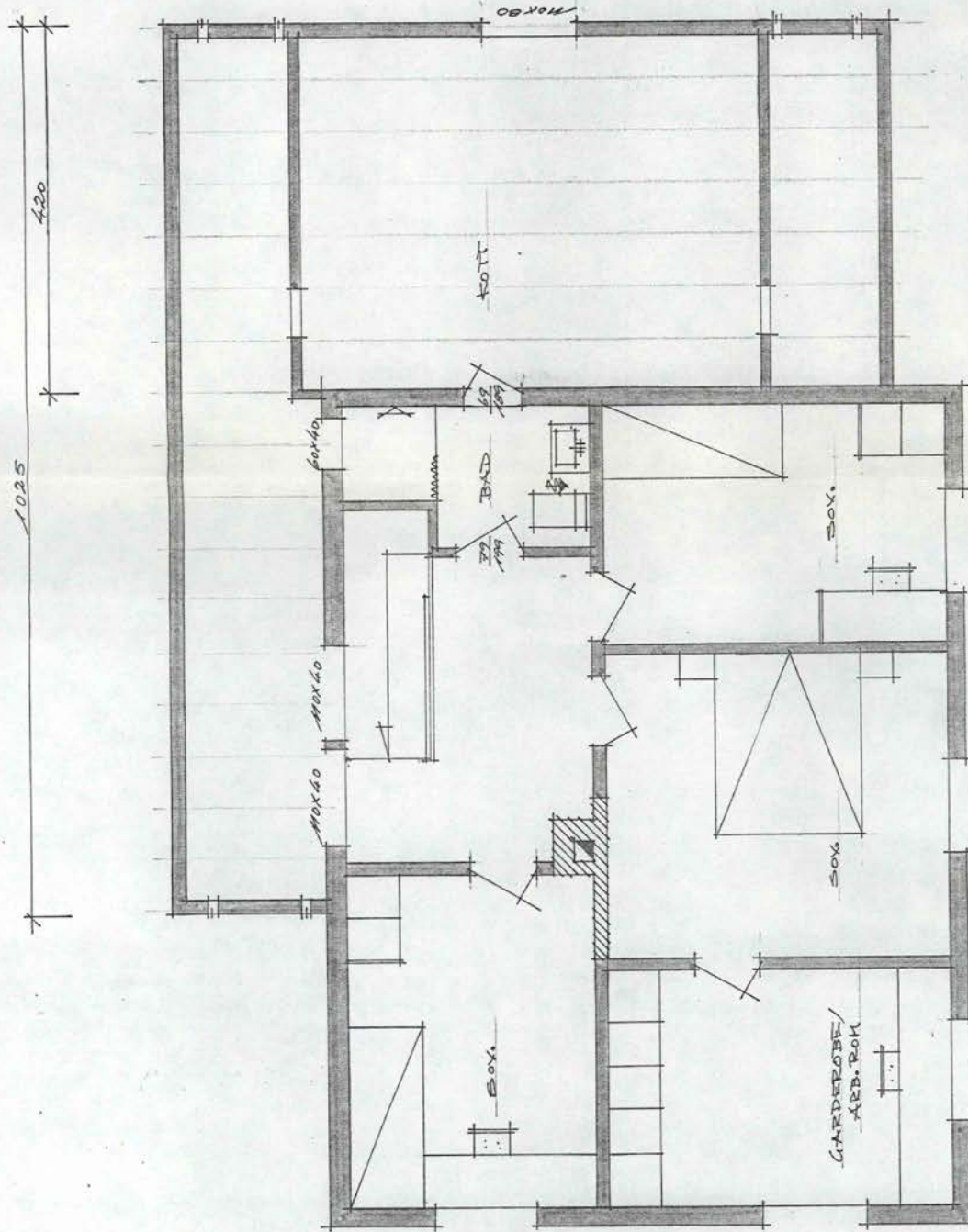
TERDIG. GOLF LIFT MED
TERDIG. GOLF I VINDSPELT-BESTAND

Godkjennt
av (illegible) bygningsskad
n. sak n. instruks

15. 11. 85

FUNDAMENTPLAN

BOLIG FOR BØRN BOKSEEN, OSTROY, JUSTØY, LILLESAND.			
PLAN	MÅL	REK.	
LILLESAND 9. 11. 85	1:50		3
Rolf Langhøien			

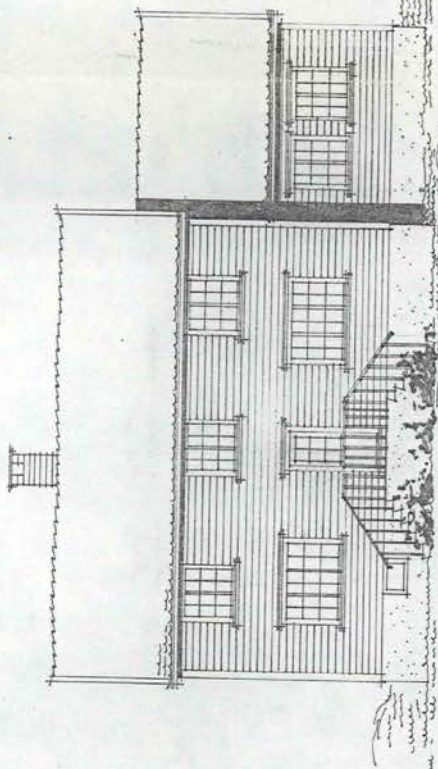


Godkjen!
av Lillemor Byggnadsråd
d. 11. okt 1985 pr instutus

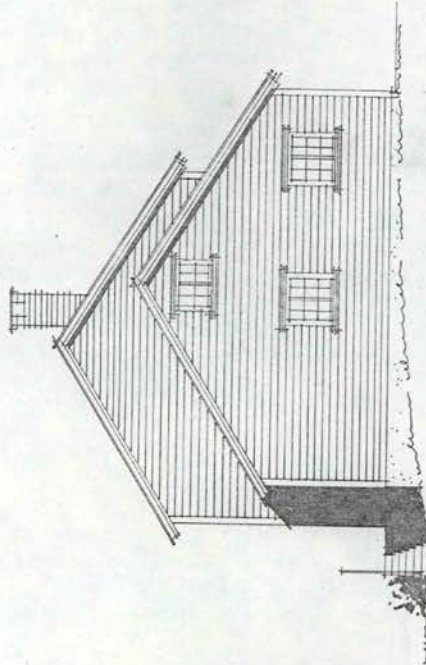
15. 11. 85
2570

BOLIG FOR BØRN BØRRESEN, ØSTERØY, DUSTØY, LILLESAND.			
PLAN		HÅL	TELV.
LILLESAND 9. 11. 85		1:50	5
R. H. H. H. H.			

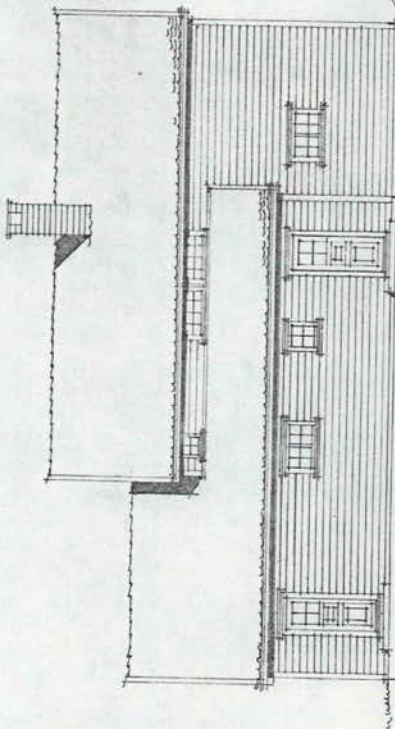
LOFT



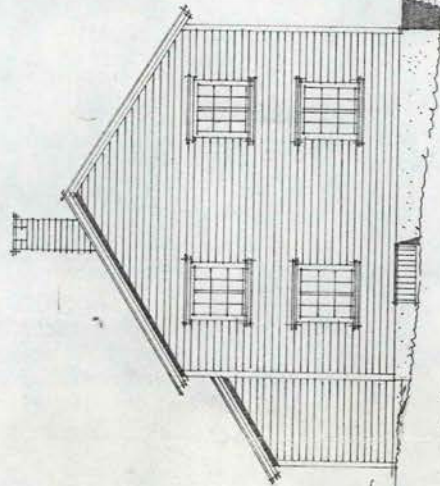
FRONT



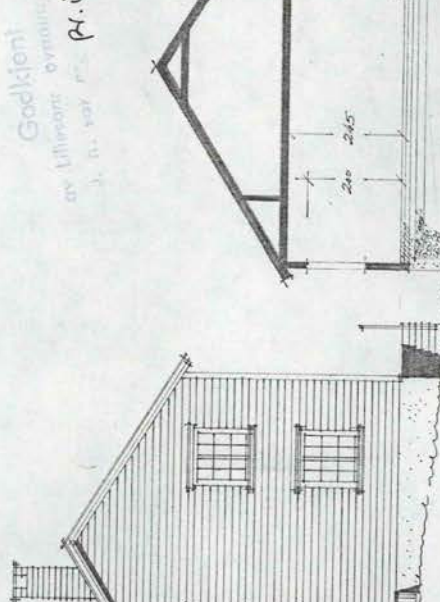
SIDE



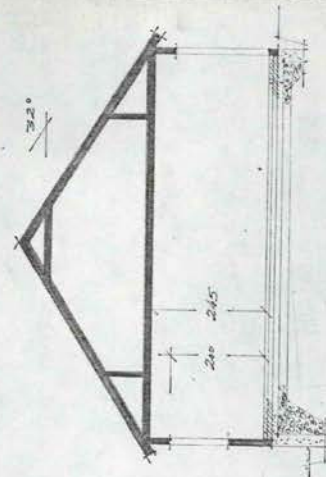
BACK



FRONT



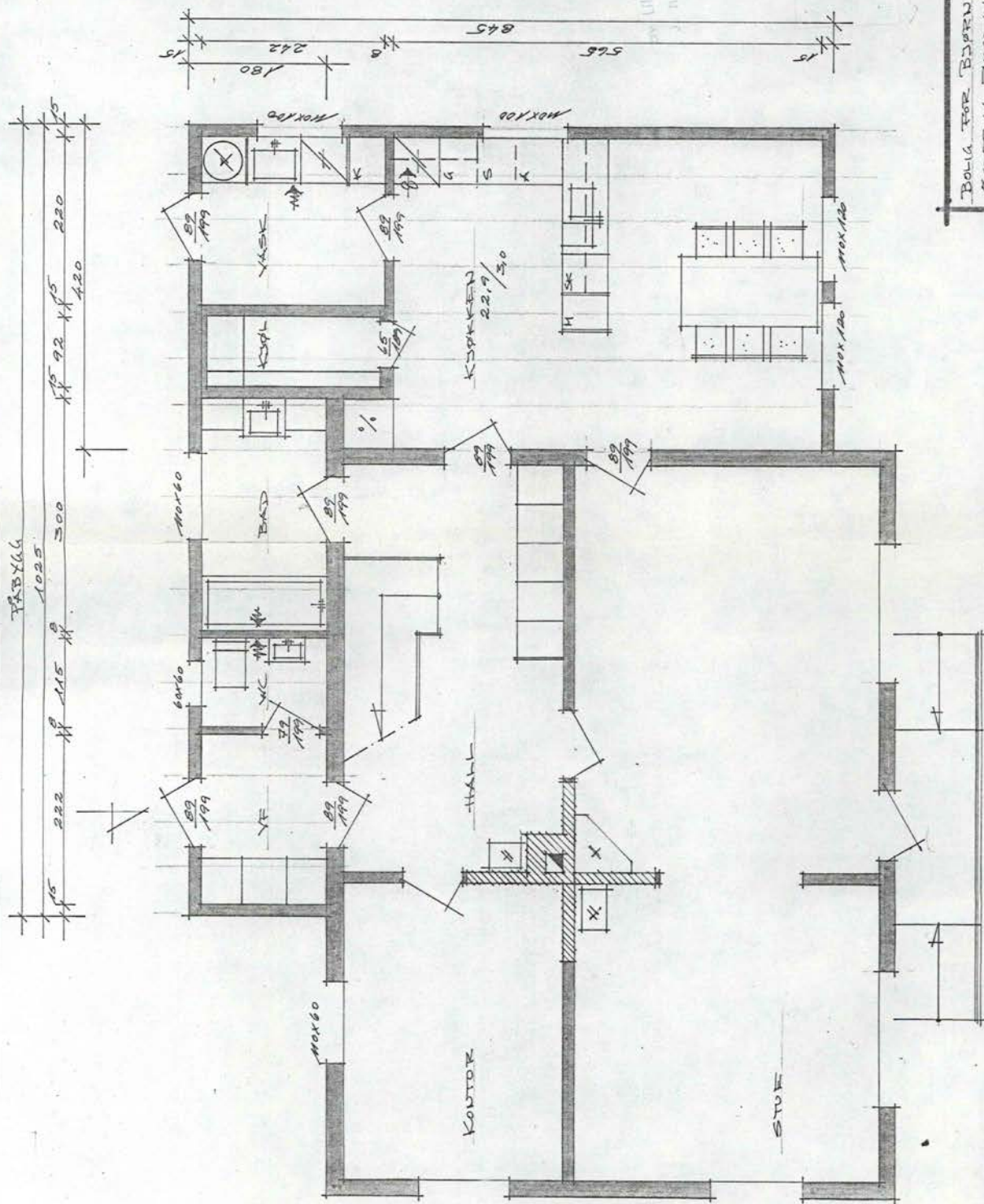
SIDE



ROOF

Godkjent
av Lillesand byråd
1. 11. 1911
P. Instrub

BOLIG FOR BORN BØRRESEN, OSTERØY, ØSTBY, LILLESAND.		VAL	TEK.
FASADE, SØND		1/10	1/10
LILLESAND 9. 11. 1911		1/10	1/10
R. Langhøien		1/10	1/10

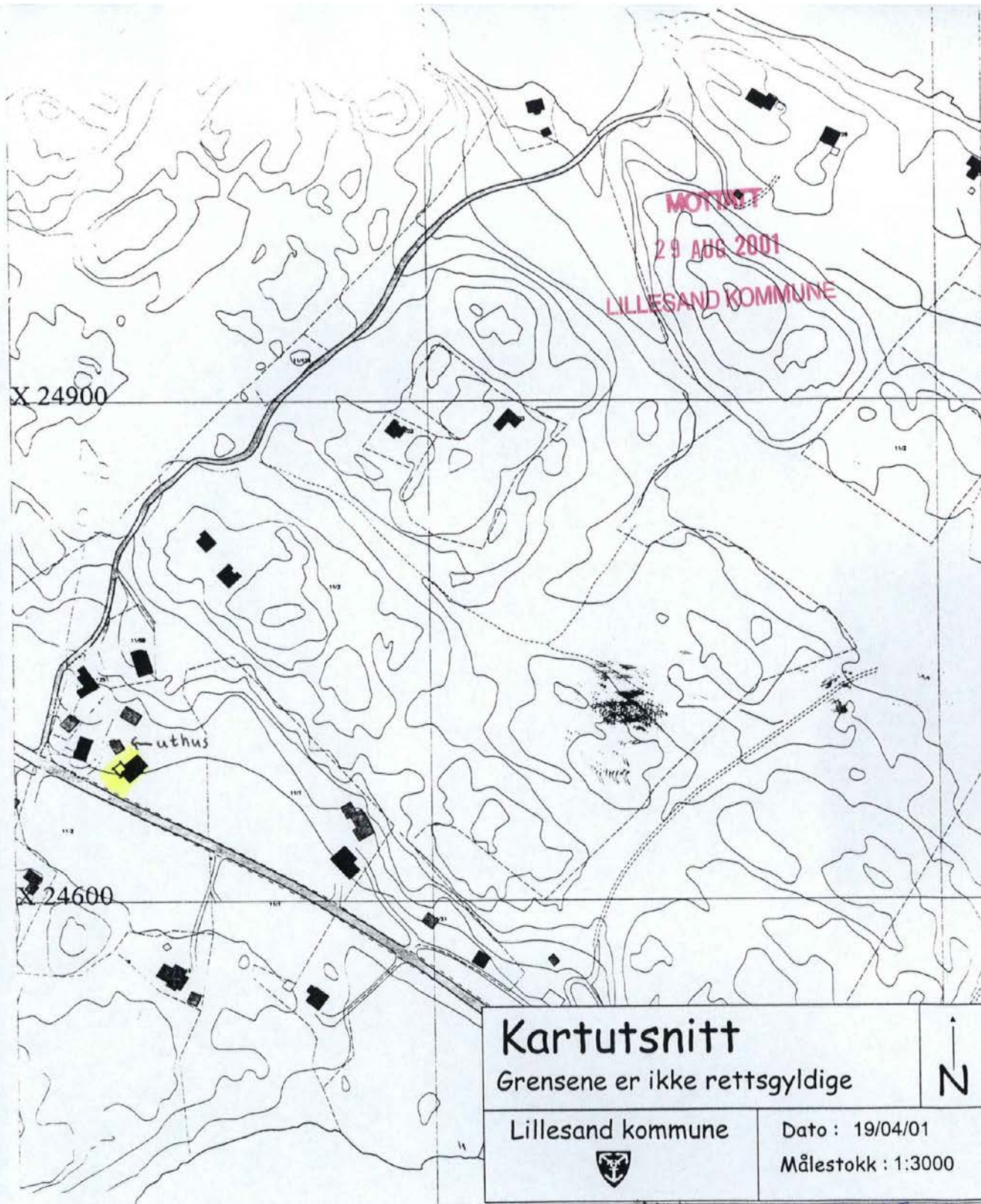


ETA30EPLXU 72,3 + 46,4 m²

BOLG FOR BORN BRESAD, OSTROY, MUSTAY, LILLESKAD.		
PRIN	1821	1821
LILLESKAD	9.11.25	1.50
Nap Langdon		
		4

Gadkient
Lilacorn o'ringwood
n. bak. 57. pr. instruks

15 11 85
2570



VEOLEGG 8

Tiltakshaver: BJØRN BJØRRESEN		Nr.: SBB001
SITUASJONSPLAN		SANDEN BYGG AS PB. 20, 4791 LILLESAND
Dato: 28.08.01.	M = 1:3000	
Tegn.: AV		
Denne tegning er vår eiendom og må ikke benyttes eller etterlignes, jfr. Lov om åndsverk av 1961.		

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1973.5
Etablert dato	15.07.2024	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	16.04.2024 28.06.2024	20240033 i Birkenes arkiv	Tinglyst 15.07.2024	11/2 (-1973,4), 11/190 (1973,5) 601/232

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6453671.5	462806.86		Ja	1973.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BØRRESEN BJØRN F240955*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Østerøya, JUSTØYVEIEN 285 4780 4780 BREKKESTØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Justøyveien 285

Adressetilleggsnavn: Østerøya

Poststed	4780 BREKKESTØ	Kirkesogn	05060101 Lillesand
Grunnkrets	202 Mebø	Tettsted	
Valgkrets	1 Lillesand Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	14962298		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	14962298	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	30.05.1986
3	14962298	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.12.2001
4	14962298	3	Påbygg	Ferdigattest (FA)	07.03.2022
5	8845123		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
6	14967532		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
7	193350208		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 14962298: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	15
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		07.08.2008
Endre bygningsdata	02.02.2022	02.02.2022
Data fra bygningsendring overført	30.03.2022	30.03.2022
Endre bygningsdata	28.06.2024	28.06.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Justøyveien 285	H0101	11/190	15	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	15	0	15	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygningsendring 14962298-1: Tilbygg, Tatt i bruk 30.05.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	78
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	78
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.12.1985	19.10.2001
Igangsettingstillatelse	04.04.1986	19.10.2001
Tatt i bruk	30.05.1986	19.10.2001
Endre bygningsdata	28.06.2024	28.06.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	11/190	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	39	0	39	0	0	0
H01	0	39	0	39	0	0	0

3: Bygningsendring 14962298-2: Tilbygg, Tatt i bruk 15.12.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	30
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.10.2001	31.10.2001
Igangsettingstillatelse	01.11.2001	31.10.2001
Tatt i bruk	15.12.2001	31.10.2001
Endre bygningsdata	28.06.2024	28.06.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	11/190	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	30	0	30	0	0	0

4: Bygningsendring 14962298-3: Påbygg, Ferdigattest 07.03.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	15
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	02.02.2022	02.02.2022
Ferdigattest	07.03.2022	30.03.2022
Endre bygningsdata	28.06.2024	28.06.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Justøyveien 285	H0101	11/190	15	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	15	0	15	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

5: Bygning 8845123: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	70
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		13.12.2006
Endre bygningsdata	28.06.2024	28.06.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	11/190	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	70	70	0	0	0

6: Bygning 14967532: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
---------------	-----	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		13.12.2006
Endre bygningsdata	28.06.2024	28.06.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	11/190	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0

7: Bygning 193350208: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	55
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	55
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

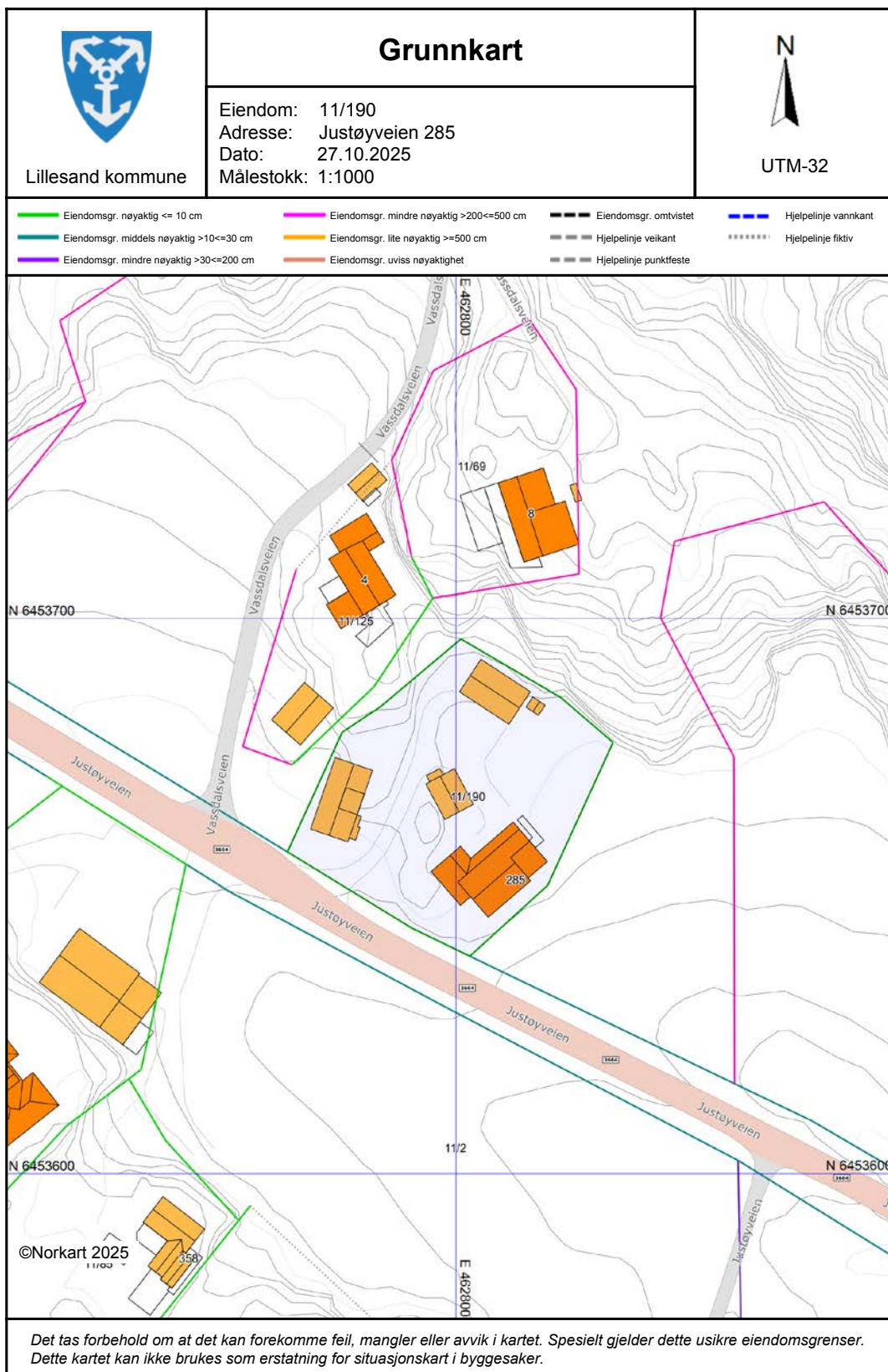
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		13.12.2006
Endre bygningsdata	28.06.2024	28.06.2024

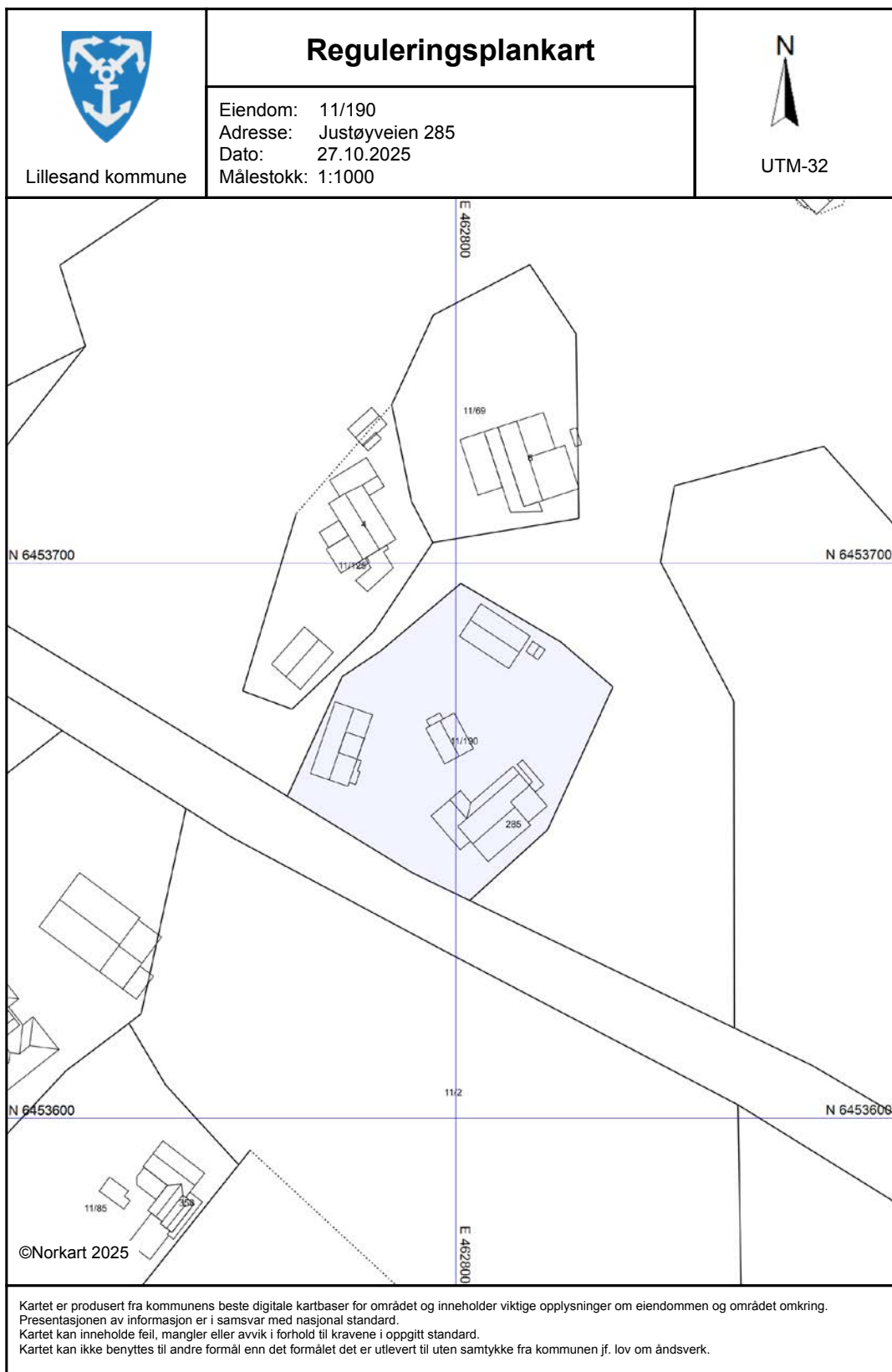
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	11/190	-	-	-	-	-

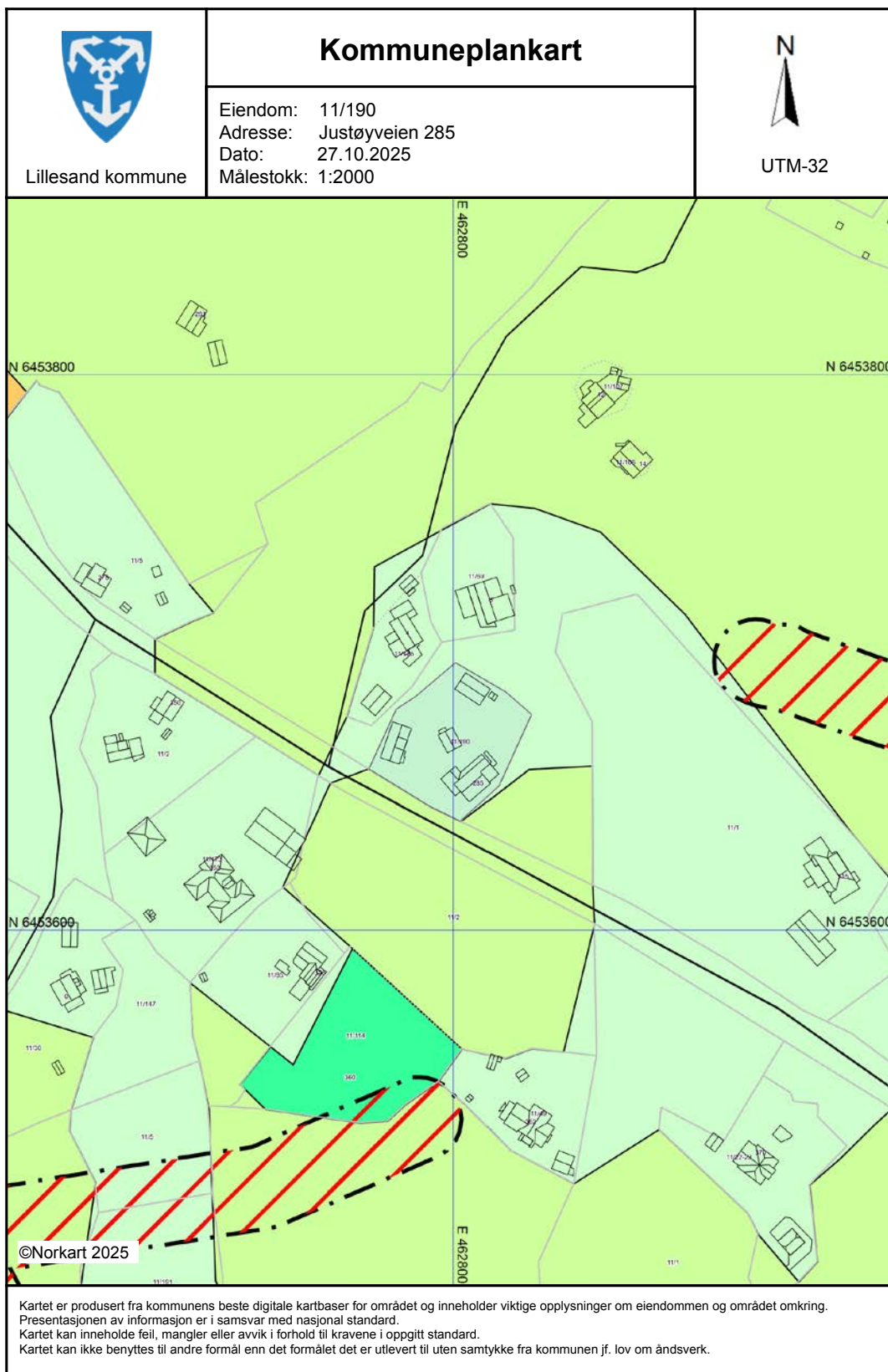
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	55	55	0	0	0





Tegnforklaring



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåvære
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidi
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Nabolagsprofil

Justøyveien 285

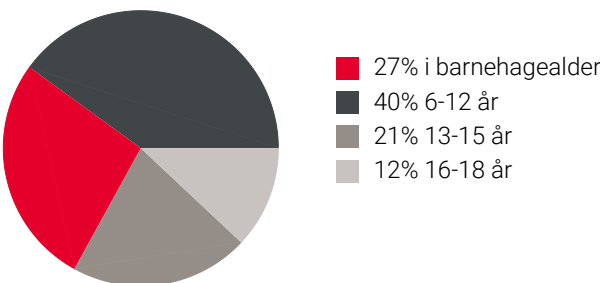
Offentlig transport

🚶 Espevigveien Linje 130	2 min 0.2 km
✈️ Kristiansand Kjevik	26 min
🚆 Kristiansand stasjon Linje F5	26 min 29.2 km

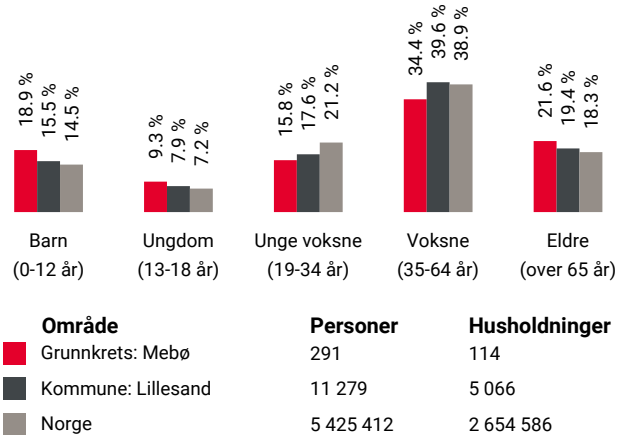
Skoler

Justøy skole - Montessoriskolen i Lillesa... 47 elever, 4 klasser	22 min 2 km
Borkedalen skole (1-7 kl.) 375 elever, 27 klasser	8 min 5.2 km
Brentemoen skole (1-7 kl.) 143 elever, 14 klasser	9 min 6.5 km
Tingsaker skole (1-7 kl.) 272 elever, 25 klasser	13 min 8.6 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	10 min 6.9 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	12 min 11 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	22 min 27.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

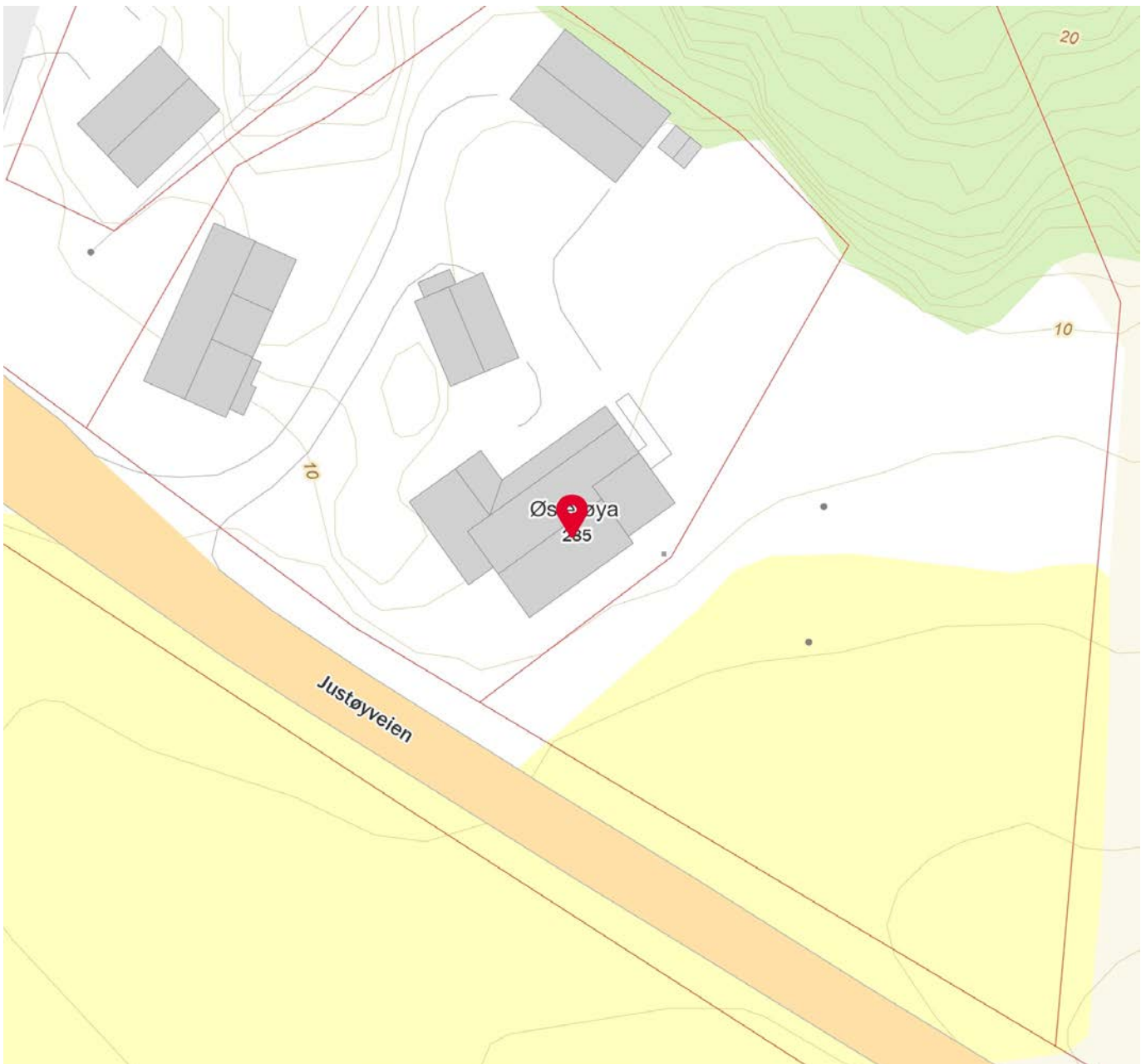
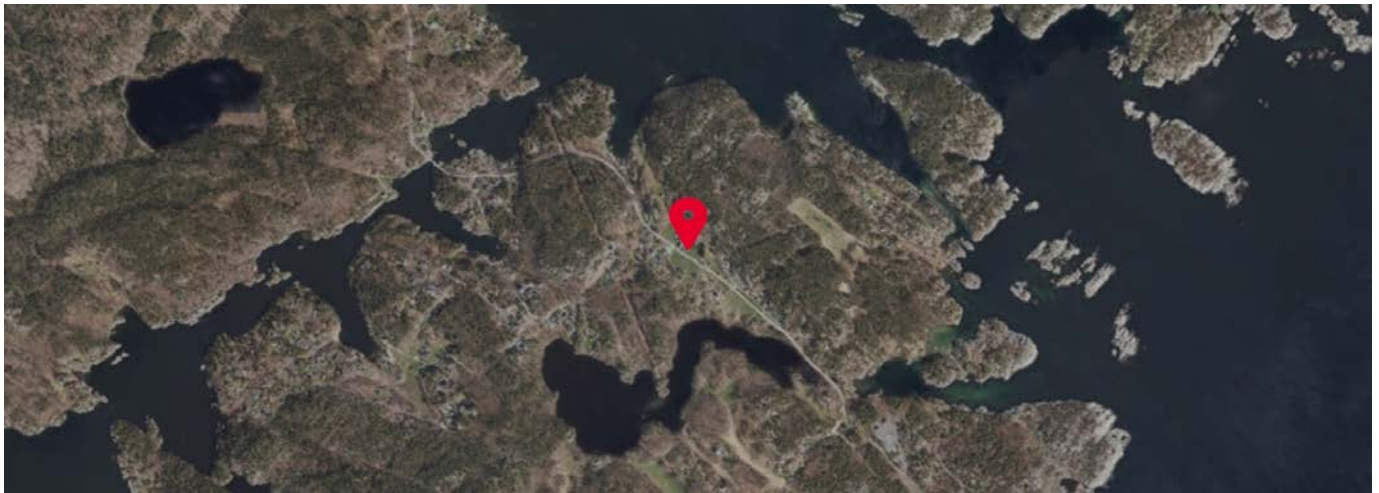
Espira Sangereidåsen barnehage (0-5 år) 95 barn	6 min 4 km
Blåbæråsen barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 4.4 km
Borketun barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min 5.4 km

Dagligvare

Kiwi Borkedalen PostNord	7 min 4.8 km
Matkroken Lillesand Post i butikk, søndagsåpent	9 min 5.9 km

Sport

🏀 Ørnefjell balløkke/basketballbane Ballspill	6 min 4.6 km
🏊 Lillesand turnhall Aktivitetshall	7 min 5 km
🏊 SKY Fitness Lillesand	7 min
🏊 Fresh Fitness Lillesand	11 min



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 2025



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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 help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Justøyveien 285
4780 BREKKESTØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre