

aktiv.





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 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Selger: Ingeborg Jacobsen
Øivind Jacobsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 120/125 kvm
Tomtstr.: 303.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 86
Oppdragsnr.: 1411260196

Velholdt, pen enebolig i kjede med barnevennlig beliggenhet! Carport | 3 soverom | Bad + vaskerom

Velholdt, pen enebolig i kjede beliggende i et svært barnevennlig og attraktivt område i Lillesand. Området er spesielt populært blant familier og godt voksne, med kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Her finner du også svært flotte turmuligheter med nærhet til sjøen, lite trafikk og en rolig atmosfære, alt innenfor et trygt og vennlig nabolag.

Boligen er fra 2011 og har et bruksareal på 125 m² fordelt over to etasjer. Planløsningen inkluderer entré, stue/kjøkken med generøs takhøyde, tre soverom, flislagt bad, gjeste-toalett og praktisk bod/vaskerom. Boligen har en fin veranda med markise samt plen foran og bak boligen. Det er også fin utsikt fra eiendommen. Det er god parkeringsplass i carport og egen innkjørsel og oppbevaring i utvendig bod.



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Egenerklæring | 65 |
| Nabolagsprofil | 82 |
| Budskjema | 91 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 125 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 kvm Entré, bod under trapp, gang, bad, bod/vaskerom og 3 soverom

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 61 kvm Stue/kjøkken, gang og toalettrom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

303.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med plen på begge sider av boligen. Opparbeidet gårdsrom med belegningsstein og beplantning.

Beliggenhet

Øvre Savemyrveien 3 ligger i et attraktivt og familievennlig område på Kaldvell i Lillesand, nær Tingsaker og Heldal. Nabolaget er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne.

Eiendommen har kort avstand til flere dagligvarebutikker, som Coop Extra Lillesand og Kiwi Tingsaker, begge innen 5 minutters kjøring. Lillesand Senter med et bredt utvalg av butikker og tjenester ligger også kun 5 minutter unna.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Tingsaker skole (1-7 kl.) som ligger 2,9 km unna, Brentemoen skole (1-7 kl.) 4,5 km unna, og Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 5 km unna. Videregående skoler som Møglestu og Dahlske ligger henholdsvis 4,9 km og 18 km unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med nærmeste bussholdeplass, Engelshei, kun 0,5 km unna, hvor linje 130 stopper. Kristiansand Kjevik flyplass ligger 29 minutters kjøring fra eiendommen.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, vurdert til 95/100 av lokalkjente. Det er også lite trafikk og lavt støynivå, noe som gir en rolig og trygg atmosfære.

Sport og fritidsaktiviteter er godt representert med Dyvig balløkke og Tingsaker skole aktivitetshall innen 5 minutters kjøring, samt treningssentre som Fitnesspoint og Trend Trim Lillesand i nærheten.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Lossius Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehuset er oppført i 2011. Bygningen er fundamentert på en støpt plate og ringmur av betong, på en byggegrunn av mulig sprengt fjell og andre løsmasser. Dreneringen er fra byggeåret.

Grunnmuren er av betong. Ytterveggene består av en isolert bindingsverkskonstruksjon, kledd med stående låvekledning.

Takkonstruksjonen er et saltak bygget med sperrer og mønedrager. Taket er tekket med betongtakstein og har et diffusjonsåpent undertak. Takrenner, nedløp og beslag er av plast og stål, eller muligens sink.

Etasjeskillerne er bygget av tre, med et støpt dekke mot grunn i første etasje.

Boligen har vinduer med malte karmen og rammer av tre med 3-lags isolerglass. Inngangsdøren har karm og ramme av tre. Det er to balkongdører med heltrukket 3-lags isolerglass, i tillegg til en boddør og en dør mellom carport og bakgård.

En veranda ut fra stuen er oppført i tre, med terrassebord og et malt rekkverk. Det er også utvendige trapper av tre mellom andre etasje og bakhagen, samt mellom carportnivå og bakhage.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Knirk i laminat-gulv i stuen

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 59 kvm: Entré, bod under trapp, gang, bad, bod/vaskerom og 3 soverom

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

2. Etasje:

BRA-i 61 kvm: Stue/kjøkken, gang og toalettrom

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Det er gjort endringer på godkjente byggetegninger fra kommunen. Vaskerommet i 1. etasje er opprinnelig godkjent som bod. Tiltaket er søknadspliktig.

Standard

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av tre. Hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap med frys, stekeovn og koketopp er fastmontert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:

Bad med fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med veggtoalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt servant. Våtrommet har to plastsluker med stålrist. Det er tilrettelagt for fremtidig vannopplegg for eventuelt badekar. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg med avtrekksventil plassert i himling.

Bod/Vaskerom 1. etasje:

Bod/vaskerom med fliser på gulv og malte vegg- og takoverflater av gips. Rommet har opplegg for vaskemaskin og inneholder varmtvannsbereder, vannfordelersskap og ventilasjonsaggregat. Våtrommet har avtrekk fra ventilasjonsanlegg med avtrekksventil plassert i himling.

Toalettrom 2. etasje:

Toalettrom med fliser på gulv, malte vegger og takhimling av gips. Rommet har innredning med vask og vegghengt toalett. Ventilering i form av ventil.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og flis.
Vegger: Malt gips.
Himling: Malt gips.
Overflater med normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av plast fra byggeår, med rør-i-rør-system. Rørfordelersskap er plassert i bad/vaskerom og har dreneringsutløp til rom med sluk. Stoppekran er påvist.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon.
- Ventilasjon: Luftutskifting via ventilasjonsanlegg.
- Varmtvannstank: Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: - Det ble registrert lokale kledningsbord og belistning rundt vindu i sol og værutsatte områder som har noe avflasket maling som bør vedlikeholdes i nær fremtid for å unngå skade.

- Utvendig > Dører

Avvik: Boddør og dør i bakkant av carport har noe slitasje og vedlikeholdsbehov. - Håndtak på balkongdør har noe slark.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: - Teppe som er lagt på terrassen hindrer lufting av treverket og er rundt kanter lagt inntil rekkverk som gjør at konstruksjonen holder på fuktighet og vann. Avflasket maling og påbegynt råte/nedbryting av treverk registrert på rekkverk. Tilstand på terrassebord under teppe er ukjent, og bør avdekkes.

- Det gjøres oppmerksom på at terrasse har noe langt overheng ut fra drager utover hva som typen bjelkelag er dimensjonert for. Det ble forøvrig ikke registrert vesentlig nedbøyning, men konstruksjonen bør holdes under oppsyn.

- Innvendig > Overflater

Avvik: - Det gjøres oppmerksom på noe sverte i takhimling, særlig synlig nær mønredrager. Ukjent eksakt årsak, men mulig dette skyldes noe mindre røyk lekkasje fra ovnsrør og tidvis manglende luftutskifting. Se foto.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: - Det er påvist antydning til lekkasje på ovnsrør.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: - Skyvedør i nærhet av trapp i 2. etasje var noe trå å bruke. Ukjent årsak.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: - Ventilasjonsanlegget fungerte ikke på befaringdagen. Dvs. at motor roterte, men avtrekk og tiluft ble ikke registrert i ventiler. Ukjent årsak.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: - Som også omtalt og vurdert i andre punkt i rapporten, så er det registrert sprekk på gulv i bod/vaskerom indikerer feil i underlag under støpt plate.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: - Det er ikke tilstrekkelig fall for bruksvann i dusj ihht. preaksepterte ytelseskrav som sier 1:50 fall innenfor 80 cm. av dusjens nedslagsfelt.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: - Det ble registrert sprekk i flis under og ved siden av toalett. Årsak er innfesting eller svikt i bakenforliggende underlag.

- Våtrom > 1. etasje > Bod/vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er benyttet våtromsmaling i rommet.

- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: - Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. - Det gjøres oppmerksom på svelleskader på vindusforing av MDF som er plassert i våtsone bak vask. - Det mangler en liten dekkside på for bakside av skuffeseksjon. se foto.

- Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: - Avtrekk fungerte ikke på befaringdagen. - Innebygd sisterner har ikke dreneringsutløp. Det er ukjent om lekkasjesikring er ivaretatt på andre måter.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det er avvik: - Det mangler snøfangere på taket. Byggefeil ihht. gjeldende TEK 97, som minimum krever snøfangere i nærhet av inngangsparti.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det ble registrert betydelig knirk i gulvoverflater i 2. etasje utover hva som må kunne forventes. Det kan høres ut som knirk kommer fra underliggende plater under parkett, og delvis også i parkett. Ukjent årsak, sannsynligvis feil med montering av undergulv/konstruksjon.

- Det ble registrert sprekk i gulv i bod/vaskerom. Ukjent årsak. Det kan ikke utelukkes at dette skyldes sig grunn eller byggefeil.

- Våtrom > 1. etasje > Bod/vaskerom > Overflater Gulv
- Det er påvist sprekk i gulv som skyldes bevegelse i underliggende underlag/støpt dekke. Videre årsak er ikke kjent. Også omtalt i punkt for etasjeskille/gulv mot grunn.

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 carport og på egen tomt.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming. Boligen har vedovn tilkoblet element-pipe og elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

101 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 103 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 105 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 826 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter forskudd på vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Renovasjon kommer utenom. Det er installert vannmåler.

Informasjon om 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.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. For primærbolig gjelder følgende:

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud om 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 44, bruksnummer 86 i Lillesand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

07.07.2011 - Dokumentnr: 2011/533095-2/200 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

07.07.2011 - Dokumentnr: 2011/533095-3/200 - Bestemmelse om gjerde

07.07.2011 - Dokumentnr: 2011/533095-4/200 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 04.03.2010.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Reguleringsplan boligområde Kaldvell øvre (plan-ID 20050147).
Dette er en eldre reguleringsplan hvor et delareal på 303 kvm er regulert til Konsentrert småhusbebyggelse, med feltnavn B15.. 25.09.2006

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2035, ikrafttredelse 06.09.2023. Et delareal på 304 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B13.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

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

Kjøpsbetingelser

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. 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.

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 49.990,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr, oppgjørshonorar og visninger. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland

Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Megler har familierelasjon til selger: Selger er meglers svigerforeldre.

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

22.05.2026















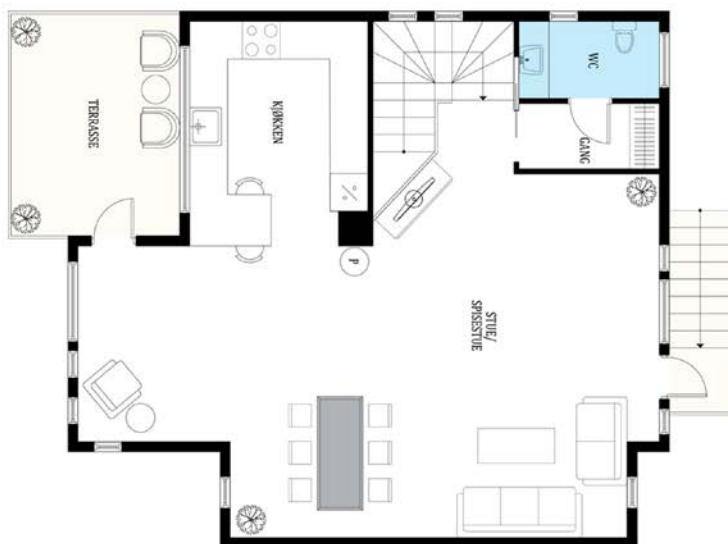








Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt feil



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Øvre Savemyrveien 3, 4790 LILLESAND

 LILLESAND kommune

 gnr. 44, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 22.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 20811-2020

Eiendomsverdi ref nr: DL3744

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 Lossius Takst

 Medlem av
Sørlandstakst

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.

Om Lossius Takst AS

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

Vi tilbyr blant annet:

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

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



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND

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

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

Hele rapporten må leses.

Rekkehus - Byggeår: 2011

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bolig oppført i tre over grunnmur og støpt plate av betong. Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med stående låvekleddning.

Saltakkonstruksjon av sperrer og mønretrager, Taket er tekket med betongtakstein. Diffusjonsåpent undertak. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast og stål eller mulig zink.

Vinduer med malte karmene og rammer av tre med 3-lags isolerglass. Inngangsdør med karm og ramme av tre. 2 balkongdører med heltrukket 3-lags isolerglass, samt boddør og dør mellom carport og bakgård.

Veranda ut fra stue oppført i tre med terrassebord som er overlagt med filt teppe. Rekkverk er malt. Fastmontert terrassemarkise er montert på verandaen.

Trapper av tre mellom 2 etasje og bakhage, og mellom nivå ved carport og bakhage.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Parkett og flis på gulv. Malt gips på vegger og i himling.

Etasjeskille/bjelkelag av tre. Støpt dekke mot grunn i 1. etasje.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjer belagt med teppe i trinn.

Glatte 1-speilsdører som innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Bod/vaskerom med fliser på gulv og malte vegg- og takoverflater av gips. Rommet har opplegg for vaskemaskin og inneholder ellers varmtvannsbereder, vannfordelersskap og ventilasjonsaggregat.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av tre. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin,

kjøleskap m/frys, stekeovn og koketopp. Ellers kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, malte vegger og takhimling av gips. Rommet har innredning med vask og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast

Luftutskifting via ventilasjonsanlegg.

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

Boligen har vedovn tilkoblet elementpipe. Ellers elektrisk oppvarming.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

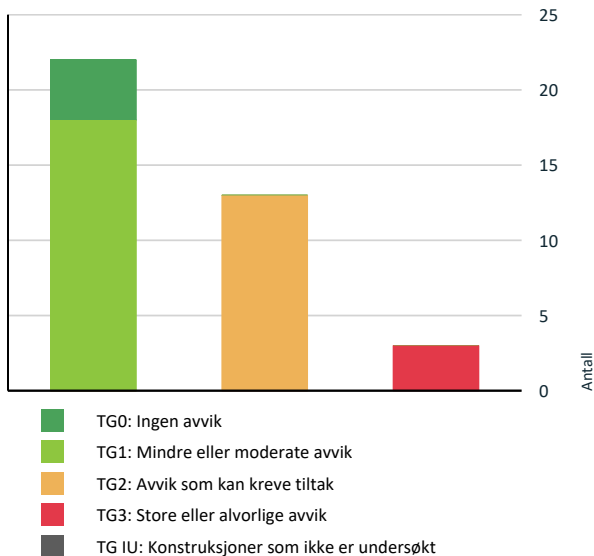
Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger viser bod i 1. etasje. Dette rommet fremstår og brukes også som vaskerom.

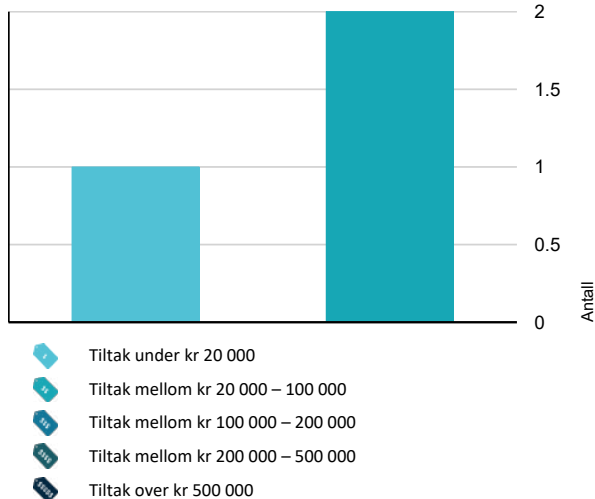
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Undertegnede har kun mottatt begrenset informasjon fra fullmaktshaver. Det tas forbehold om at gitte opplysninger kan være mangelfulle.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på taket. Byggefeil ihht. gjeldende TEK 97, som minimum krever snøfangere i nærhet av inngangsparti.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Det ble registrert betydelig knirk i gulvoverflater i 2. etasje utover hva som må kunne forventes. Det kan høres ut som knirk kommer fra underliggende plater under parkett, og delvis også i parkett. Ukjent årsak, sannsynligvis feil med montering av undergulv/konstruksjon.

- Det ble registrert sprekke i gulv i bod/vaskerom. Ukjent årsak. Det kan ikke utelukkes at dette skyldes sig grunn eller byggefeil.

TG 2:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 1. etasje > Bod/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Det er påvist sprekke i gulv som skyldes bevegelse i underliggende underlag/støpt dekke. Videre årsak er ikke kjent. Også omtalt i punkt for etasjeskille/gulv mot grunn.

TG 2:

- Det er fall mellom dør i retning sluk på 17 mm. (krav er 25 mm.), dvs. at det må minimum være tett membranoppkant ved dør på 15 mm. for at lekkasjesikringen skal være tilstrekkelig innenfor krav for vaskerom. Dette er ikke dokumentert dvs. at det mulig kan foreligge, men det kreves at list og foring demonteres for å kunne verifiseres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert lokale kledningsbord og belistning rundt vindu i sol og værutsatte områder som har noe avflasket maling som bør vedlikeholdes i nær fremtid for å unngå skade.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Boddør og dør i bakkant av carport har noe slitasje og vedlikeholdsbehov.

- Håndtak på balkongdør har noe slark.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Teppe som er lagt på terrassen hindrer lufting av treverket og er rundt kanter lagt inn til rekkverk som gjør at konstruksjonen holder på fuktighet og vann. Avflasket maling og påbegynt råte/nedbryting av treverk registrert på rekkverk. Tilstand på terrassebord under teppe er ukjent, og bør avdekkes.

- Det gjøres oppmerksom på at terrasse har noe langt overheng ut fra drager utover hva som typen bjelkelag er dimensjonert for. Det ble forøvrig ikke registrert vesentlig nedbøyning, men konstruksjonen bør holdes under oppsyn.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på noe sverte i takhimling, særlig synlig nær mønedrager. Ukjent eksakt årsak, men mulig dette skyldes noe mindre røyk lekkasje fra ovensrør og tidvis manglende luftutskifting. Se foto.

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist antydning til lekkasje på ovensrør.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Skyvedør i nærhet av trapp i 2. etasje var noe trå å bruke. Ukjent årsak.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ventilasjonsanlegget fungerte ikke på befaringsdagen. Dvs. at motor roterte, men avtrekk og tilluft ble ikke registrert i ventiler. Ukjent årsak.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Som også omtalt og vurdert i andre punkt i rapporten, så er det registrert sprekk på gulv i bod/vaskerom indikerer feil i underlag under støpt plate.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall for bruksvann i dusj ihht. preaksepterte ytelseskrav som sier 1:50 fall innenfor 80 cm. av dusjens nedslagsfelt.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert sprekk i flis under og ved siden av toalett. Årsak er innfesting eller svikt i bakenforliggende underlag.

! Våtrom > 1. etasje > Bod/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er benyttet våtromsmaling i rommet.

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

- Det gjøres oppmerksom på svelleskader på vindusforing av MDF som er plassert i våtsone bak vask.

- Det mangler en liten dekkside på for bakside av skuffeseksjon. se foto.

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)






Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Innebygd sistene har ikke dreneringsutløp. Det er ukjent om lekkasjesikring er ivaretatt på andre måter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2011

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekkes med betongtakstein.

Diffusjonsåpent undertak. Taket ble kun inspisert fra bakkenivå og ved enkel besiktigelse av innvendig takhimling.

Synlige overflater på taktekke framstår i påregnelig stand med normal slitasjegrad basert på alder. Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast og stål eller mulig zink fra byggeår.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på taket. Byggefeil iht. gjeldende TEK 97, som minimum krever snøfangere i nærhet av inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Snøfangere bør montres på tak iht. dagens krav, dvs over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes, men det er kun krav om snøfangere i nærhet av der folk normal beveger seg om vinteren.

Veiledning til TEK 97

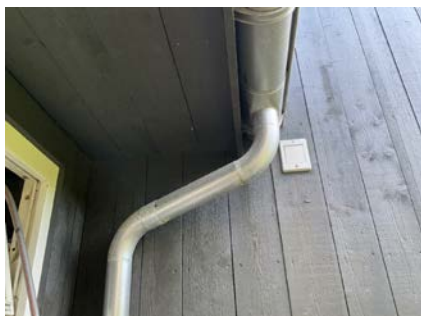
§ 7-45 Nedfall fra byggverk Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren. Atkomst til bygning, inngangspartier etc. må vies særlig omhu.

Kostnadsestimat gjelder kun lokal montering iht. TEK for søke tidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning.

Kledningen er utlektet for lufting mot konstruksjonen og er av typen "låve kledning", dvs. plank med lufting mellom naturlig utettheter mellom kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert lokale kledningsbord og belistning rundt vindu i sol og værutsatte områder som har noe avflaset maling som bør vedlikeholdes i nær fremtid for å unngå skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt vedlikehold ifm. av skraping og maling etter behov på usatt treverk anbefales i nær fremtid.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av sperrer og mønedrager.

Konstruksjonen er helt lukket, men har dokumenterte detaljer og er utført av firma med ansvarsrett. FDV-dokumentasjon foreligger.

Det ble ikke registrert symptom innvendig i tak som indikerer kondens, skjevheter eller annen relatert feil på konstruksjon.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra byggeår med malte karmner og rammer av tre med 3-lags isolerglass.

Det ble ikke ble registrert avvik utover normal slitasjegrad basert på alder- og bruk. Vinduer ble funksjonstestet uten at det ble registrert vesentlige avvik. Noe småjusteringer kan mulig med fordel utføres, men ansees ikke som et avvik.

Normalt vedlikehold som smøring av bevegelige deler anbefales som årlig rutine.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med karmner og ramme av tre. 2 balkongdører med heltrukket 3-lags isolerglass, samt boddør og dør mellom carport og bakgård.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmner og dørsvill, samt for eventuelle avvik ved montering/eller skader.

Generelt har ytterdørene normal bruksslitasje og fungerte som tiltenkt, men kan med fordel etterjusteres for å unngå fremtidige skader. Forholdet ansees ikke som et avvik, men som en naturlig del av vedlikeholdet som bør prioriteres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Boddør og dør i bakkant av carport har noe slitasje og vedlikeholdsbehov.

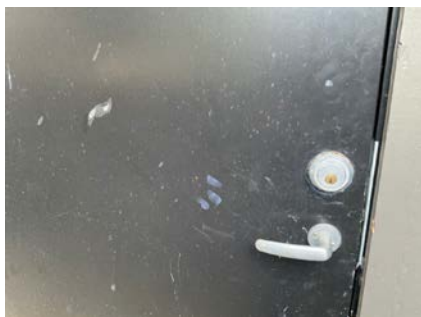
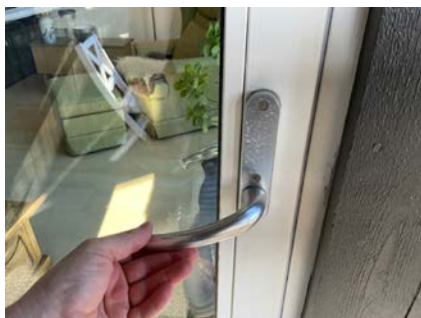
- Håndtak på balkongdør har noe slark.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vedlikehold av boddør og dør i bakkant av carport må kunne påregnes. Ellers normal vedlikehold på bevegelige deler og stramming av håndtak.



Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda ut fra stue oppført i tre.

Veranda har terrassebord som er overlagt med filt teppe. Rekkverk er malt.

Fastmontert terrassemarkise er montert på verandaen. Funksjon på denne ble ikke kontrollert. Henviser til selger for informasjon om bruk og funksjon/tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Teppe som er lagt på terrassen hindrer lufting av treverket og er rundt kanter lagt inntil rekkverk som gjør at konstruksjonen holder på fuktighet og vann. Avflasket maling og påbegynt råte/nedbryting av treverk registrert på rekkverk. Tilstand på terrassebord under teppe er ukjent, og bør avdekkes.

- Det gjøres oppmerksom på at terrasse har noe langt overheng ut fra drager utover hva som typen bjelkelag er dimensjonert for. Det ble forøvrig ikke registrert vesentlig nedbøyning, men konstruksjonen bør holdes under oppsyn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør utføres ytterligere undersøkelser under teppe og utbedring av påbegynt skade. Teppe på åpne terrasser av tre anbefales ikke og bør fjernes som en fast installasjon for å gjenopprette god lufting for opptørring av treverk. Ellers vedlikehold av balkongen etter behov, blant annet på rekkverk.

- Utheng på balkong bør holdes under oppsyn. Det kan ikke utelukkes behov for bedre understøtting.



Tilstandsrapport



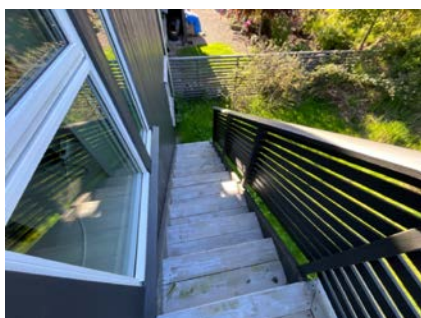
TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av tre mellom 2 etasje og bakhage, og mellom nivå ved carport og bakhage.

Forskriftskrav for rekkverk og sikkerhet kommenteres i eget punkt for "helse miljø og sikkerhet" senere i rapporten.

TG 1 gis for tilstand for trapper.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett og flis på gulv. Malt gips på vegger og i himling.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det gjøres oppmerksom på noe sverte i takhimling, særlig synlig nær mønedrager. Ukjent eksakt årsak, men mulig dette skyldes noe mindre røyk lekkasje fra ovnsrør og tidvis manglende luftutskifting. Se foto.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ytterligere undersøkelser for å avklare eksakt årsak, og utbedring.

Videre er behov for oppussing er relativt og må vurderes av ny eier etter eget behov.

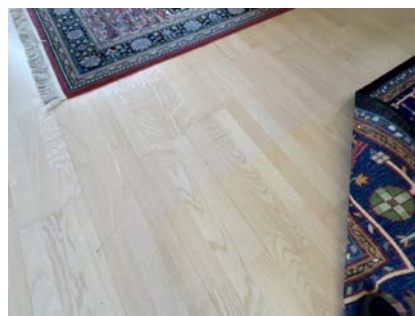


Foto viser solbleking som må kunne forventes der det har vært teppe eller møbler.

Tilstandsrapport



Foto viser svarte i tak som mulig kan relateres til vedfyring.



Foto viser synlig indikasjon på mindre lekkasje ved gjennomføringspunkt for ovnsrør.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/bjelkelag av tre. Støpt dekke mot grunn i 1. etasje.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betraktning, men nivåforskjellen ansees som et avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Det ble registrert betydelig knirk i gulvoverflater i 2. etasje utover hva som må kunne forventes. Det kan høres ut som knirk kommer fra underliggende plater under parkett, og delvis også i parkett. Ukjent årsak, sannsynligvis feil med montering av undergulv/konstruksjon.

- Det ble registrert sprekke i gulv i bod/vaskerom. Ukjent årsak. Det kan ikke utelukkes at dette skyldes sig grunn eller byggefeil.

TG 2:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

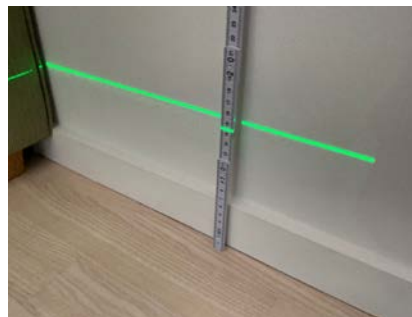
- Ytterligere undersøkelser for avklaring av årsak. Ved senere utskifting av parkett, bør det utføres tiltak for forsøke å redusere eller fjerne avviket om mulig.

- Oppretting er ikke prekært.

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. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

Kostnadsestimat er satt med usikkerhet da årsak ikke er kjent/verifisert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har vedovn tilkoblet elementpipe. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

Annet avvik nevnt under.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist antydning til lekkasje på ovnsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Hull i ovnsrør bør fuges med egnet branntettemasse.



TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjer belagt med teppe i trinn.

Trappen fremstod i god stand. Normale bruksmerker må kunne likevel forventes, samt normal trinnlyd og knirk må kunne forventes for trapper oppført i tre.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte 1-speilsdører som innvendige dører.

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

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

Vurdering av avvik:

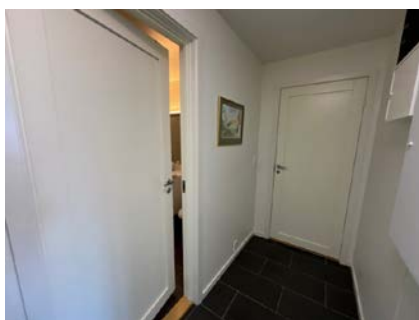
- Det er avvik:
 - Skyvedør i nærhet av trapp i 2. etasje var noe trå å bruke. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er påregnelig å utbedre dør slik at denne fungerer slik som tiltenkt.



Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med veggtoalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden mellom 1997 og 2010. (TEK 97)

Det foreligger dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt gips i takhimling.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikkontroll av tilfeldig valgte fliser.

Takhimling er malt med våtromsmaling iflg. selger.

Det ble ikke registrert unormal indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder under blandebatteri/dusjarmatur, men noe høye fuktverdier nederst på veggfliser i dusjsone. Dette er for øvrig normalt da det dusjes direkte på flis og fuger som ikke er tette. Ved hulltaking fra bakenforliggende vegg ble det ikke målt fukt i konstruksjonen. Dette tilsier at membran fungerer i kontrollert område.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at fliser som blir utsatt for direkte vannbelastning/dusjing vil ha kortere levetid en fliser for øvrig i rommet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

Det vurderes at lekkasjesikringen i rommet er innenfor krav. Dvs. at det ble målt 25 mm. fall/høydeforskjell mellom hjelpesluk og dør på en lengde på 2,5 m. Dette tilsvarer 1:100 fall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall for bruksvann i dusj ihht. preaksepterte ytelseskrav som sier 1:50 fall innenfor 80 cm. av dusjens nedslagsfelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Badet har fungert for tidligere eier og deres bruk siden dusjen er lukket innenfor dusjdører. For bad med redusert fall for bruksvann ved dusjing må det påregnes svabring etter bruk.

Generelt for 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 og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Det må videreføres dusjing i innenfor dusjhjørne med oppkant eller i dusjkabinett.

For å få TG 0 eller TG 1 må gulvet renoveres og utformes ihht. krav med korrekt fall mot sluk ihht. dagens krav.

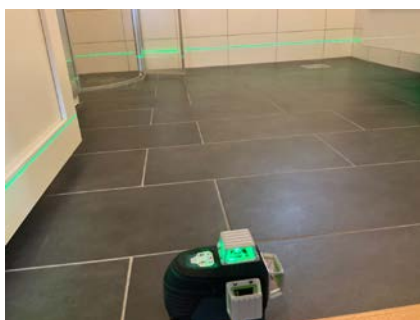


Foto viser laserstråle som treffer 25 mm. høyere på tomlestokk enn nivået er ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

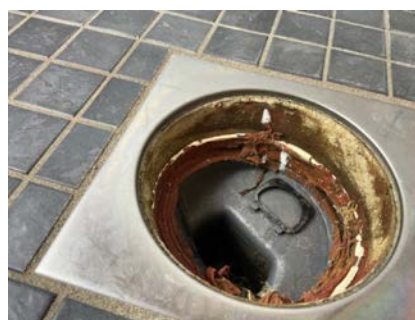
Beskrivelse

Våtrommet har to plastsluker med stålrister.

Antydning til membran synlig i sluker.

Ukjente membran løsninger bak lister ved dør. Billedokumentasjon foreligger ikke. Dette er omtalt og vurdert i forrige punkt.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig må rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med veggtoalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Merk: Skap i rommet vurderes ikke da dette fremstår som et frittstående skap, ikke en del av innredningen som medfølger salget.

Ellers kan det nevnes at det også er tilrettelagt for fremtidig vann opplegg for eventuelt badekar, om ny eier ønsker å ha dette.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert sprekke i flis under og ved siden av toalett. Årsak er innfesting eller svikt i bakenforliggende underlag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Skaden fremstår som et estetisk avvik og har lite eller ingen funksjonsbegrensning. Det gjøres likevel oppmerksom på at fliser som har sprekk på underlag som er i bevegelse kan løsne og på sikt kreve utbedring.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk fra ventilasjonsanlegg. Avtrekksventil er plassert i himling.

Til opplysning: Avtrekk fungerte ikke på befaringsdagen. Selger opplyser at det er bestilt reparasjon og service på anlegget. TG 1 gis med forbehold om at dette utføres.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BOD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bod/vaskerom med fliser på gulv og malte vegg- og takoverflater av gips. Rommet er egentlig ment som bod og har ikke utslagsvask og våtsoner på vegg. Rommet har opplegg for vaskemaskin og inneholder ellers varmtvannsbereider, vannfordelersskap og ventilasjonsaggregat.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden mellom 1997 og 2010. (TEK 97)

Det foreligger dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BOD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegg- og takoverflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er benyttet våtromsmaling i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke et krav om at soner som ikke blir utsatt for direkte vannsprut skal ha våtromsmaling, men er anbefalt i våtrom som tidvis blir utsatt for høy luftfuktighet da det bidrar til å hindre fuktskader og muggdannelse.

1. ETASJE > BOD/VASKEROM

1 TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - TG 3:
 - Det er påvist sprekke i gulv som skyldes bevegelse i underliggende underlag/støpt dekke. Videre årsak er ikke kjent. Også omtalt i punkt for etasjeskille/gulv mot grunn.

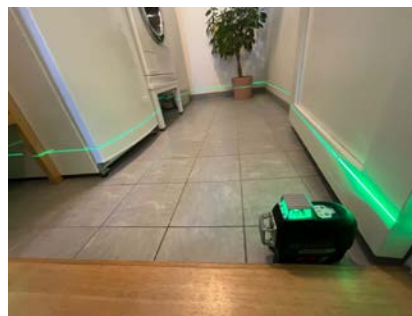
TG 2:

- Det er fall mellom dør i retning sluk på 17 mm. (krav er 25 mm.), dvs. at det må minimum være tett membranoppkant ved dør på 15 mm. for at lekkasjesikringen skal være tilstrekkelig innenfor krav for vaskerom. Dette er ikke dokumentert dvs. at det mulig kan foreligge, men det kreves at list og foring demonteres for å kunne verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Årsak til bevegelse i underlag må verifiseres. Mulig gulvet kan repareres lokalt, men dette vil kreve spesialkompetanse av våtromstekniker da det sannsynligvis er brudd på membran.
 - Ytterligere undersøkelser bak lister ved dør bør utføres for å avklare om lekkasjesikringen er tilstrekkelig ivaretatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BOD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk med stålrister.

Antydning til membran synlig i sluk.

Ukjente membran løsninger bak lister ved dør. Bildedokumentasjon foreligger ikke. Dette er omtalt og vurdert i forrige punkt.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig må rengjøres/renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BOD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BOD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk fra ventilasjonsanlegg. Avtrekksventil er plassert i himling.

Til opplysning: Avtrekk fungerte ikke på befaringdagen. Selger opplyser at det er bestilt reparasjon og service på anlegget. TG 1 gis med forbehold om at dette utføres.



1. ETASJE > BOD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke relevant da det ikke er våtsone på vegg.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av tre. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap m/frys, stekeovn og koketopp.

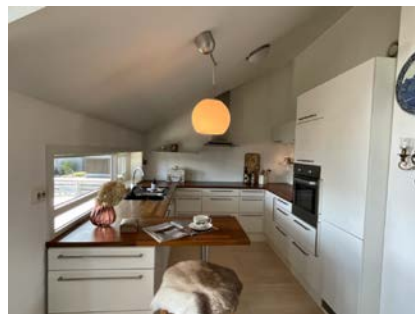
Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
 - Det gjøres oppmerksom på svelleskader på vindusforing av MDF som er plassert i våtsone bak vask.
 - Det mangler en liten dekkside på for bakside av skuffeseksjon. se foto.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.
 - Utbedring av svelleskader. Foring og listverk som står i i våtsone bør fuktbeskyttes for å unngå videreutvikling av skade.
 - Manglende dekkside fremstår kun som et estetisk avvik. Ny eier må selv vurdere om det er ønskelig med utbedring av dette.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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



Foto viser funksjonstest av avtrekksvifte.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, malte vegger og takhimling av gips. Rommet har innredning med vask og vegghengt toalett.

Ventilering i form av ventil.

Overflater fremstod i god stand. Utstyr fungerte på befaringsdagen, TG 1.

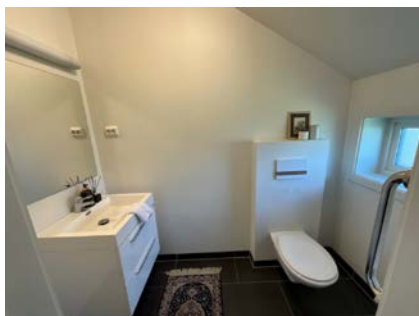
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Innebygd systerne har ikke dreneringsutløp. Det er ukjent om lekkasjesikring er ivarettatt på andre måter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Drenerings løsning eller annen lekkasjesikring var ikke et generelt krav for byggeperioden, men bør etableres om mulig slik at eventuelt lekkasjevann fra lukket våtromsinstallasjon blir synliggjort, og kan stoppes før det utgjør skade.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

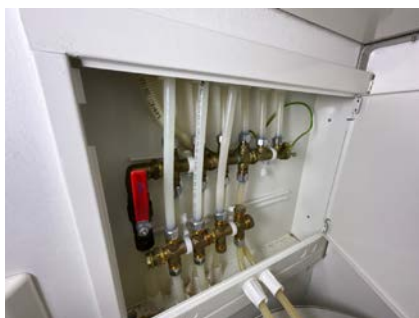
Beskrivelse

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra byggeår.

Vannrørapplegget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelersskap plassert i bad/vaskerom. Fordelersskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Stoppekran påvist.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet er montert av autorisert rørlegger og fremstår med fagmessig utførelse.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

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

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

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Luftutskifting via ventilasjonsanlegg.

Til opplysning: Avtrekk fungerte ikke på befaringdagen. Selger opplyser at det er bestilt reparasjon og service på anlegget. TG 1 gis med forbehold om at dette utføres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Ventilasjonsanlegget fungerte ikke på befaringdagen. Dvs. at motor roterte, men avtrekk og tilluft ble ikke registrert i ventiler. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ventilasjonsanlegg må repareres. Ellers anbefales det full service på anlegget ifm. av rengjøring av kanaler og utskifting av filter.



! TG 1 Varmt vannstank

Beskrivelse

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

Lekkasjesikrig er ivaretatt da bereder er plassert i nærhet av sluk.

Det ble ikke registrert indikasjon på varmgang i stikkontakt eller støpsel.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår 2011.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. 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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent eksakt byggegrunn, mulig av sprengt fjell og andre løsmasser.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringsløsninger er fra byggeår, dvs. nært opp mot dagens standard for tilsvarende løsninger.

Det ble ikke registrert innvendige indikasjoner på svikt i dreneringen ved befaringsgang. Ved hulltaking i påføringsvegg ble det heller ikke avdekket avvik. Det presiseres imidlertid at kontrollen er basert på stikkprøve, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte avvik i deler av konstruksjonen som ikke er undersøkt.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur som er forhøyet i bakkant mot terreng og støpt plate mot grunn.

Normalt for byggeperioden er isolasjon ifm. av isopor e.l. under støp.

Betongplaten er tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker.

Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter eller andre forhold som kan relateres til feil ved grunnmursarbeid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Som også omtalt og vurdert i andre punkt i rapporten, så er det registrert sprekk på gulv i bod/vaskerom indikerer feil i underlag under støpt plate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Årsak til sprekk i gulv må avklares og utbedres.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Forstøttningsmurer av betong og murt naturstein mellom ulike nivåer på tomten.

Forstøttningsmurene fremsto i god stand.

Forhold knyttet til personsikkerhet og HMS, herunder gjerder, rekkverkshøyder, åpninger og øvrige sikringstiltak, er vurdert og omtalt under eget punkt for HMS-sikring. Slike forhold påvirker ikke tilstandsgrad etter gjeldende standard NS 3600:2025.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen står på nærmest flatt terreng med noe bakenforliggende forhøyet terreng. Eiendommen har opparbeidet hage med plen og naturlig vegetasjon.

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



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør og vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A. TG settes ut fra forventet god gjenværende levetid.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

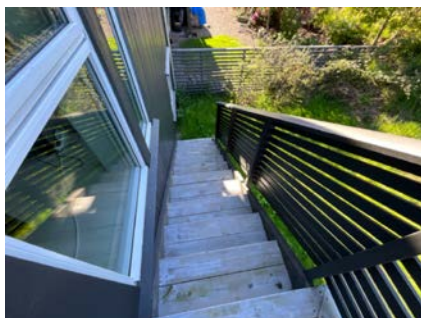
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøttningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



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

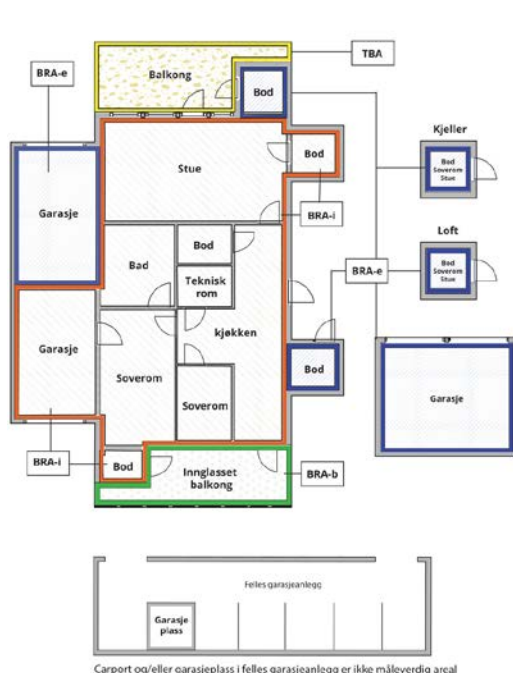
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal (GUA) | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | 59 | 5 | | 64 | |
| 2. etasje | 61 | | | 61 | 8 |
| SUM | 120 | 5 | | | 8 |
| SUM BRA | 125 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré, bod under trapp, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod/vaskerom | Utvendig bod | |
| 2. etasje | Stue/kjøkken, gang, toalettrom | | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger viser bod i 1. etasje. Dette rommet fremstår og brukes også som vaskerom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------|---------------|
| 22.5.2026 | Ruben Lossius | Takstingeniør |
| | Fullmektig | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4215 LILLESAND | 44 | 86 | | 0 | 303.7 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Øvre Savemyrveien 3

Hjemmelshaver

Brubakken Astrid

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|--|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | Egenerklæring eksisterer ikke da boligen selges som dødsbo. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 22.05.2026 | Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll) | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 11.09.2009 | Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler. | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 22.05.2026 | |
| 2 | 22.05.2026 | |

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. 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperran 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.

TILLEGGSUERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 funksjonsprøving 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets 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 fuktinnhold 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 nedsliting 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.

- 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 godkjenning 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 ren 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."

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/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/DL3744>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Jacobsen, Øivind

16.05.2026

Signed

bankID

Jacobsen, Ingeborg J

19.05.2026

Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ingeborg Jacobsen

Øivind Jacobsen

Boligen

Øvre Savemyrveien 3

4790 Lillesand

4215-44/86/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Knirk i laminat-gulv i stua



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløvesgate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres dato:
Deres ref:

Vår dato: 14.06.2011
Vår ref: 09/8913-27 Oppgis ved svar.
GBR-44/84, GBR-44/86, GBR-44/88,
GBR-44/117

Saksbehandler: Dag Osmundsen
Avdeling: Planavdelingen og byggesakavdelingen

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 99.

| | | | |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------|---|
| Byggeplass (adresse) : | Øvre Savemyrsvei 1,3 og 5 | Gnr/bnr: | 44/84,86 og 88 |
| Tiltakshaver: | Aamodt Bygg A/S | Adresse: | Gyldenløvesgate 34 4614 KRISTIANSAND S |
| Søker: | Flatnes Bygg Consult A/S | Adresse: | Gyldenløvsgr. 34, 4614 KRISTIANSAND |
| Tiltakets art: (pbl §93) | Nye bygg og anlegg - frittliggende | Planlagt bruk/formål: | Boligformål |
| Søknadsdato: | 24-11-09 | Vedtaksdato: | 04-03-10 |
| | | Vedtaket saksnr.: | FBS- 183/10 Arkivsak.: 09/8913 |

Det gis ferdigattest for tiltaket

Det er installert vannmåler i boligen

Det vises til plan- og bygningslovens § 99, forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll 2003 kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Etter anmodning, dat.08-06-11, og på bakgrunn av fremlagt kontrolldokumentasjon utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

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

Med vennlig hilsen

Dag Osmundsen
avdelingsingeniør

Kopi til:

- GAB v/Britt Opheim
- VAR v/ Jorunn Glastad



Aamodt bygg as
Lohnelia 65
4640 SØGNE

Deres dato:
Deres ref:

Vår dato: 14.06.2011
Vår ref: 09/8913-27 Oppgis ved svar:
GBR-44/84, GBR-44/86, GBR-44/88,
GBR-44/117

Saksbehandler: Dag Osmundsen
Avdeling: Planavdelingen og byggesakavdelingen

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 99.

| | | | |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------|--|
| Byggeplass (adresse) : | Øvre Savemyrsvei 1,3 og 5 | Gnr/bnr: | 44/84,86 og 88 |
| Tiltakshaver: | Aamodt Bygg A/S | Adresse: | Lohnelia 65 4640 SØGNE |
| Søker: | Flatnes Bygg Consult A/S | Adresse: | Gyldenløvsgt. 34, 4614 KRISTIANSAND |
| Tiltakets art: (pbl §93) | Nye bygg og anlegg - frittliggende | Planlagt bruk/formål: | Boligformål |
| Søknadsdato: | 24-11-09 | Vedtaksdato: | 04-03-10 |
| | | Vedtaketets saksnr.: | FBS- 183/10 Arkivsak.: 09/8913 |

Det gis ferdigattest for tiltaket

Det er installert vannmåler i boligen

Det vises til plan- og bygningslovens § 99, forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll 2003 kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Etter anmodning, dat.08-06-11, og på bakgrunn av fremlagt kontroll dokumentasjon utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

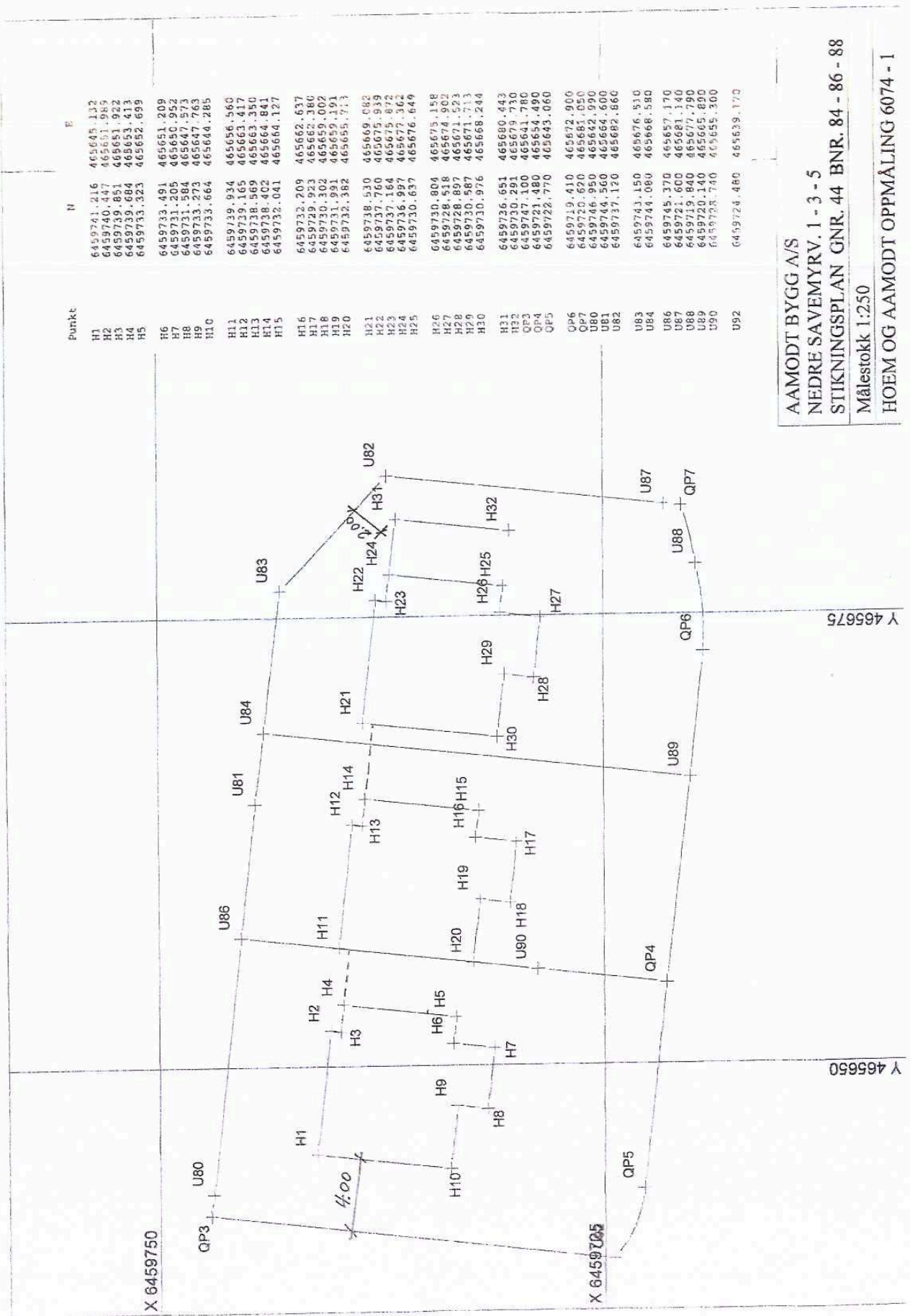
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere tillegg.

Med vennlig hilsen

Dag Osmundsen
avdelingsingeniør

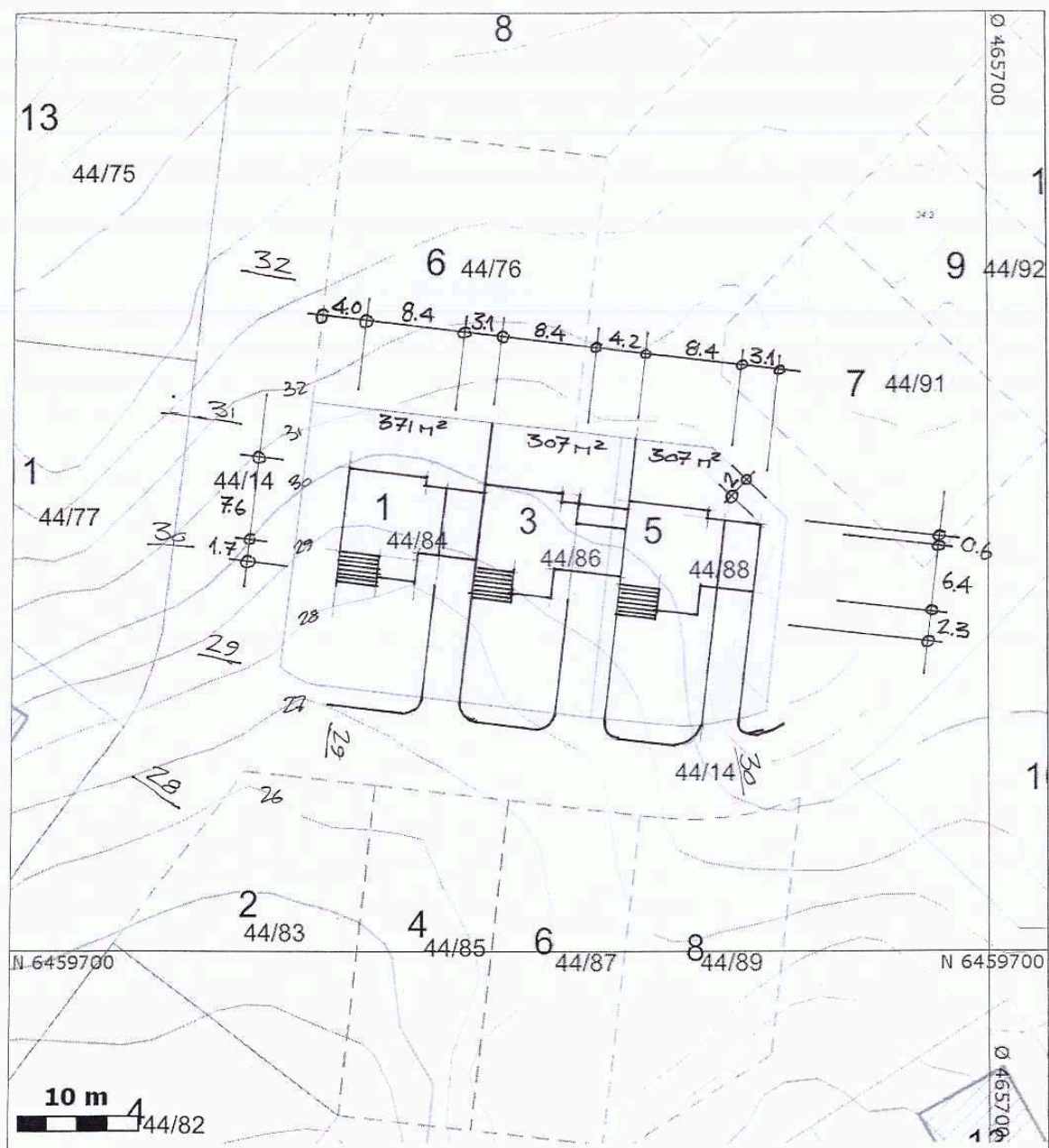
Kopi til:

- GAB v/Britt Opheim
- VAR v/ Jorunn Glastad



| Punkt | N | E |
|-------|-------------|-------------|
| H1 | 6459741.216 | 4656645.132 |
| H2 | 6459740.447 | 4656611.989 |
| H3 | 6459739.851 | 4656581.922 |
| H4 | 6459739.684 | 4656531.413 |
| H5 | 6459733.323 | 4656532.699 |
| H6 | 6459733.491 | 4656561.209 |
| H7 | 6459731.205 | 4656591.922 |
| H8 | 6459731.584 | 4656647.573 |
| H9 | 6459733.273 | 4656647.285 |
| H10 | 6459733.664 | 4656640.285 |
| H11 | 6459739.924 | 4656656.560 |
| H12 | 6459733.165 | 4656663.317 |
| H13 | 6459738.589 | 4656663.350 |
| H14 | 6459738.402 | 4656668.841 |
| H15 | 6459732.041 | 4656668.127 |
| H16 | 6459732.209 | 4656662.637 |
| H17 | 6459729.923 | 4656668.360 |
| H18 | 6459730.302 | 4656659.101 |
| H19 | 6459731.391 | 4656659.101 |
| H20 | 6459732.382 | 4656658.773 |
| H21 | 6459738.630 | 4656669.083 |
| H22 | 6459737.760 | 4656675.939 |
| H23 | 6459737.164 | 4656675.872 |
| H24 | 6459736.997 | 4656672.362 |
| H25 | 6459730.637 | 4656676.649 |
| H26 | 6459730.804 | 4656675.158 |
| H27 | 6459728.618 | 4656674.902 |
| H28 | 6459728.897 | 4656671.523 |
| H29 | 6459730.587 | 4656671.713 |
| H30 | 6459730.976 | 4656668.244 |
| H31 | 6459736.651 | 4656680.443 |
| H32 | 6459730.291 | 4656679.730 |
| QP3 | 6459747.100 | 465641.780 |
| QP4 | 6459721.480 | 465654.490 |
| QP5 | 6459722.770 | 465643.060 |
| QP6 | 6459719.410 | 465672.900 |
| QP7 | 6459720.620 | 465661.050 |
| QP8 | 6459746.950 | 465642.990 |
| QP9 | 6459744.560 | 465664.600 |
| QP10 | 6459737.170 | 465662.660 |
| U80 | 6459743.150 | 465676.510 |
| U81 | 6459744.080 | 465668.580 |
| U82 | 6459745.370 | 465657.170 |
| U83 | 6459721.600 | 465661.140 |
| U84 | 6459719.840 | 465677.790 |
| U85 | 6459720.140 | 465665.890 |
| U86 | 6459728.740 | 465655.300 |
| U87 | 6459724.480 | 465639.170 |

AAMODT BYGG A/S
 NEDRE SAVEMYRV. 1 - 3 - 5
 STIKNINGSPLAN GNR. 44 BNR. 84 - 86 - 88
 Målestokk 1:250
 HOEM OG AAMODT OPPMÅLING 6074 - 1



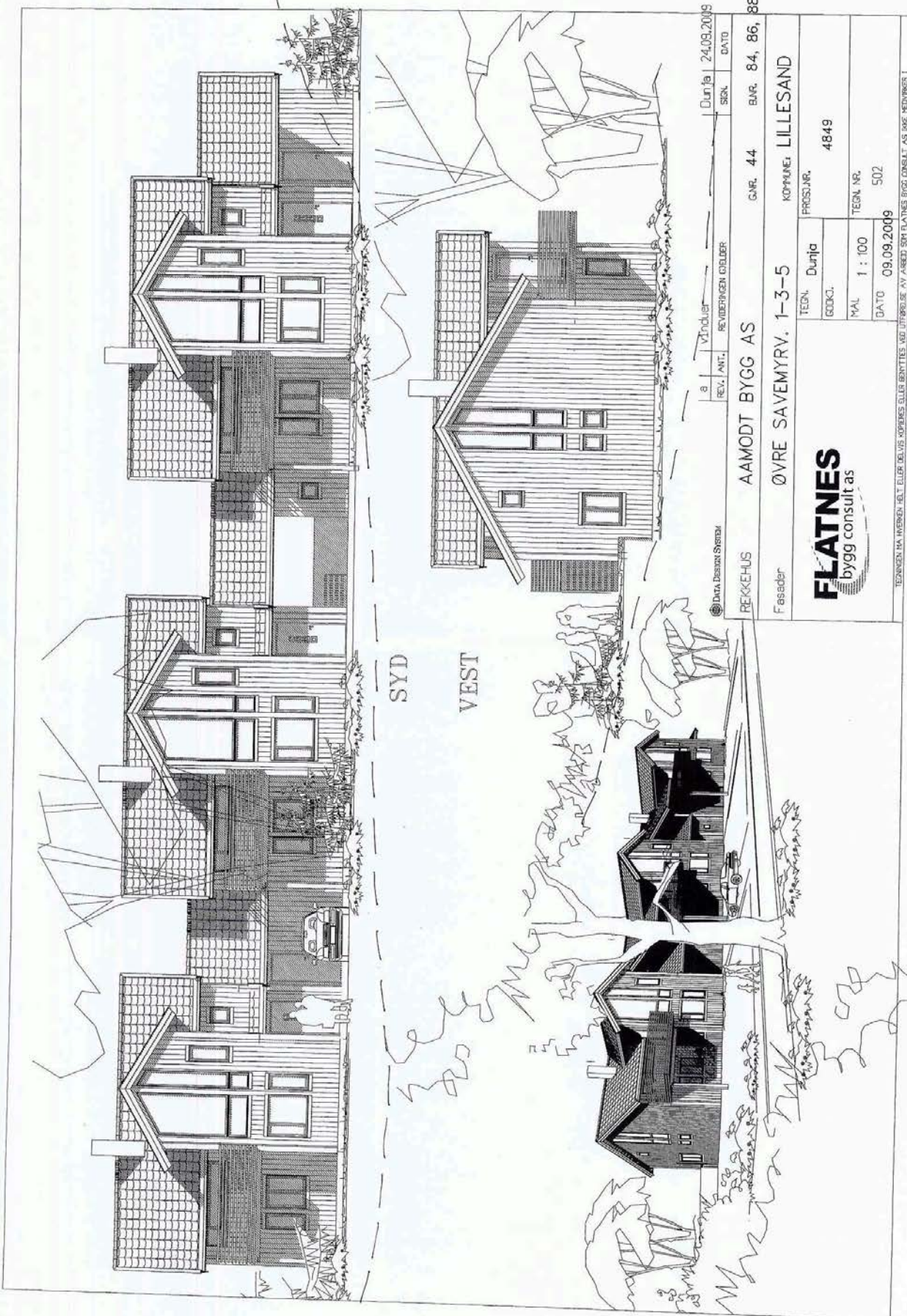
LOTEHØYDE TOPP GULV 1. ETASJE = C + 30.2

25/9.09

Situasjonskart s
 For 44/84, 44/86, 44/88
 Adresse: ~~Byggesaks~~ 1, 3 OG 5
 Areal: 983 m²
 Målestokk: 1:500
 Dato 31.08.2009

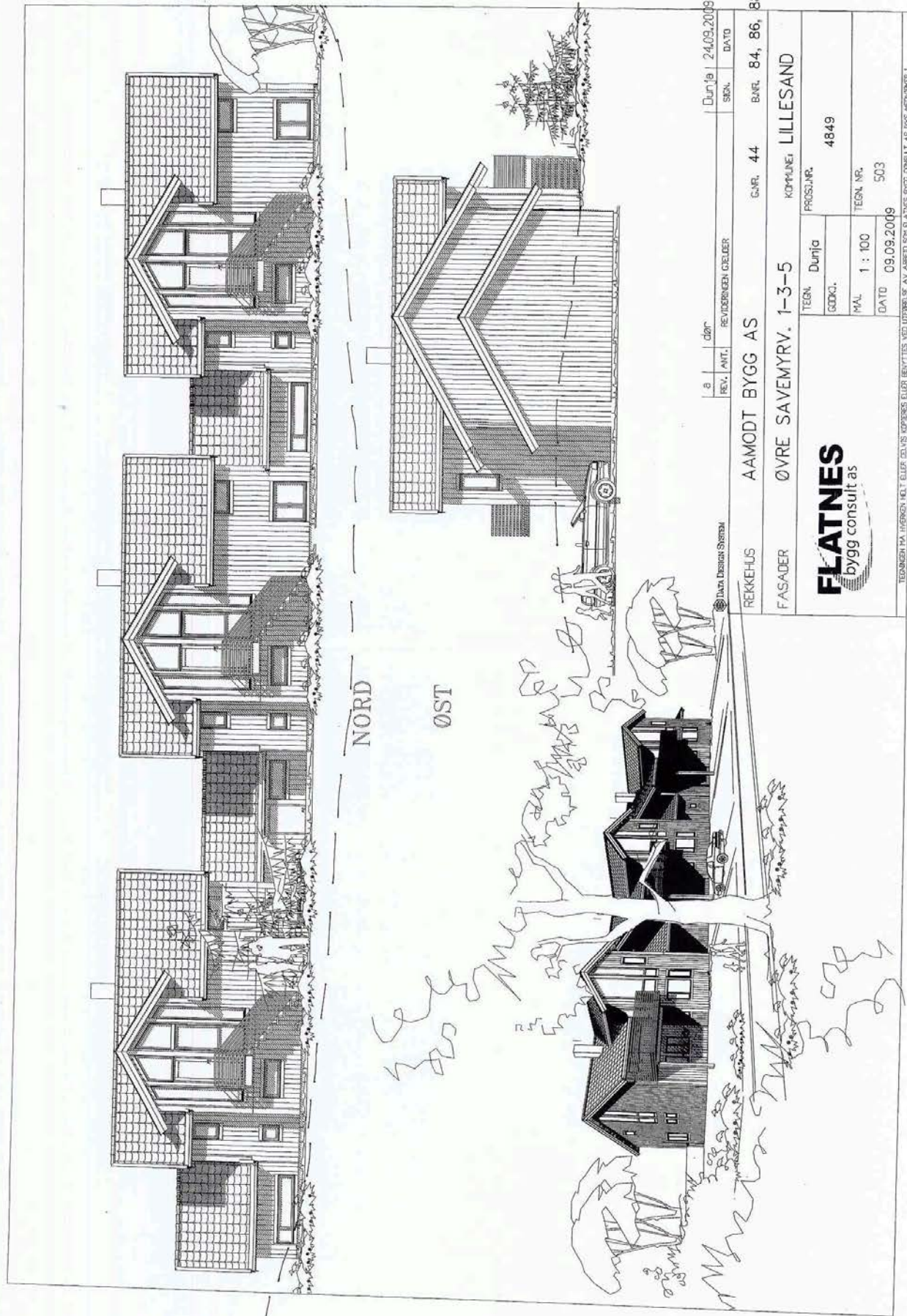


Gyldenløvesgate 34, 4614 Kristiansand
 Tlf: 380 71650 - Fax: 380 71651
 post@flatnes.no

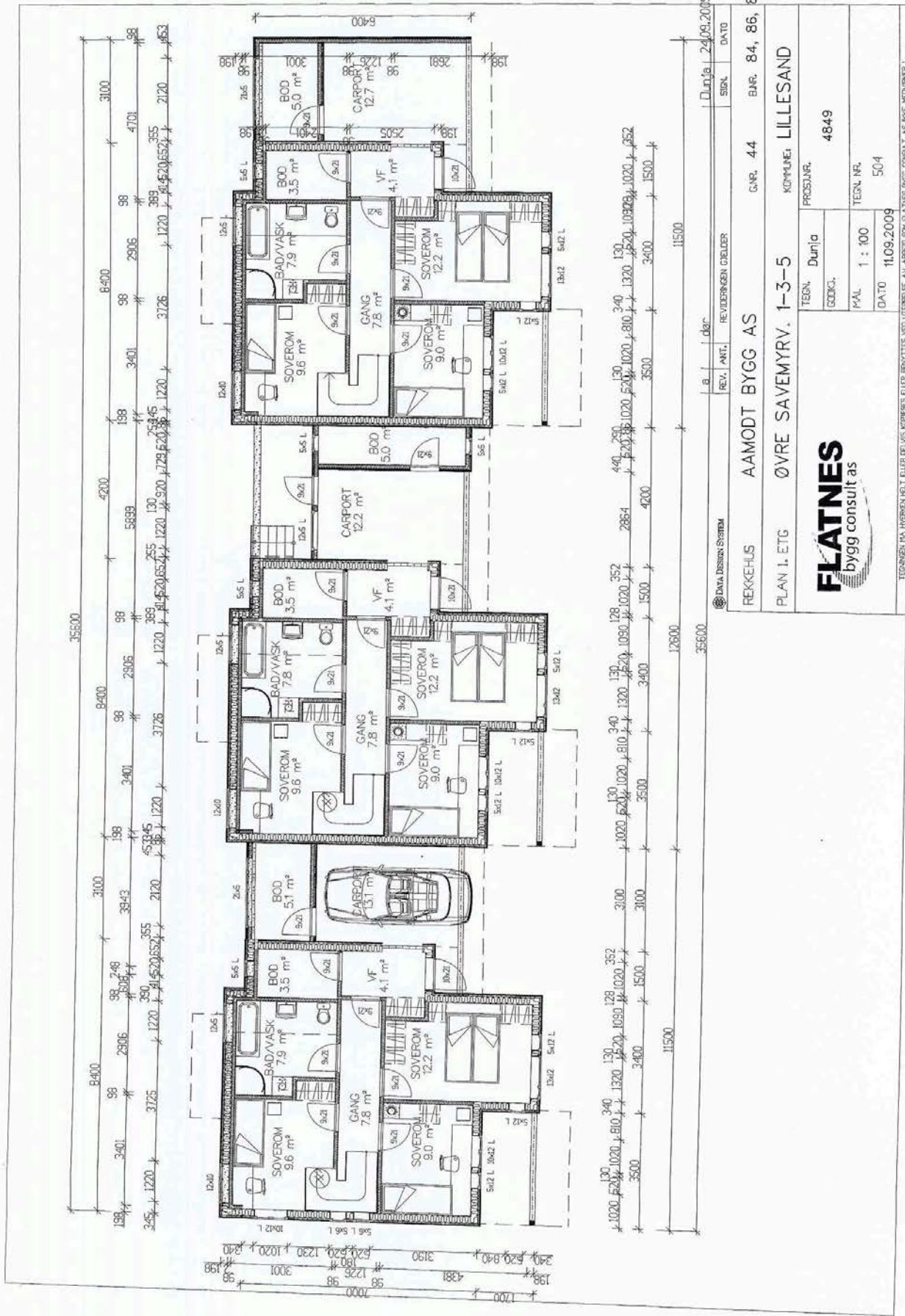


SYD
VEST

| | | | |
|---|--------|--------------------|------------------|
| DINA DESIGN SYSTEM | | Dunja 24.09.2009 | |
| REV. ANT. | UTDRUK | SEN. | DATE |
| REKKEHUS | | GARL. 44 | BAR. 84, 86, 88 |
| Fasader | | KOMMUNE: LILLESAND | |
| AAMODT BYGG AS | | TEGN. Dunja | PROSJEKTNR. 4849 |
| ØVRE SAVERYRV. 1-3-5 | | GOEDK. | |
| | | MAL 1 : 100 | TEGN. NR. |
| | | DATE 09.09.2009 | 502 |
| FLATNES bygg consult as | | | |
| TEGNINGEN ER HVERDENS EGET ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTES MED UTBRUSE AV ÅRSKED SOM FLATNES PROJEKTSALV AS INNE. REDUKERES I | | | |

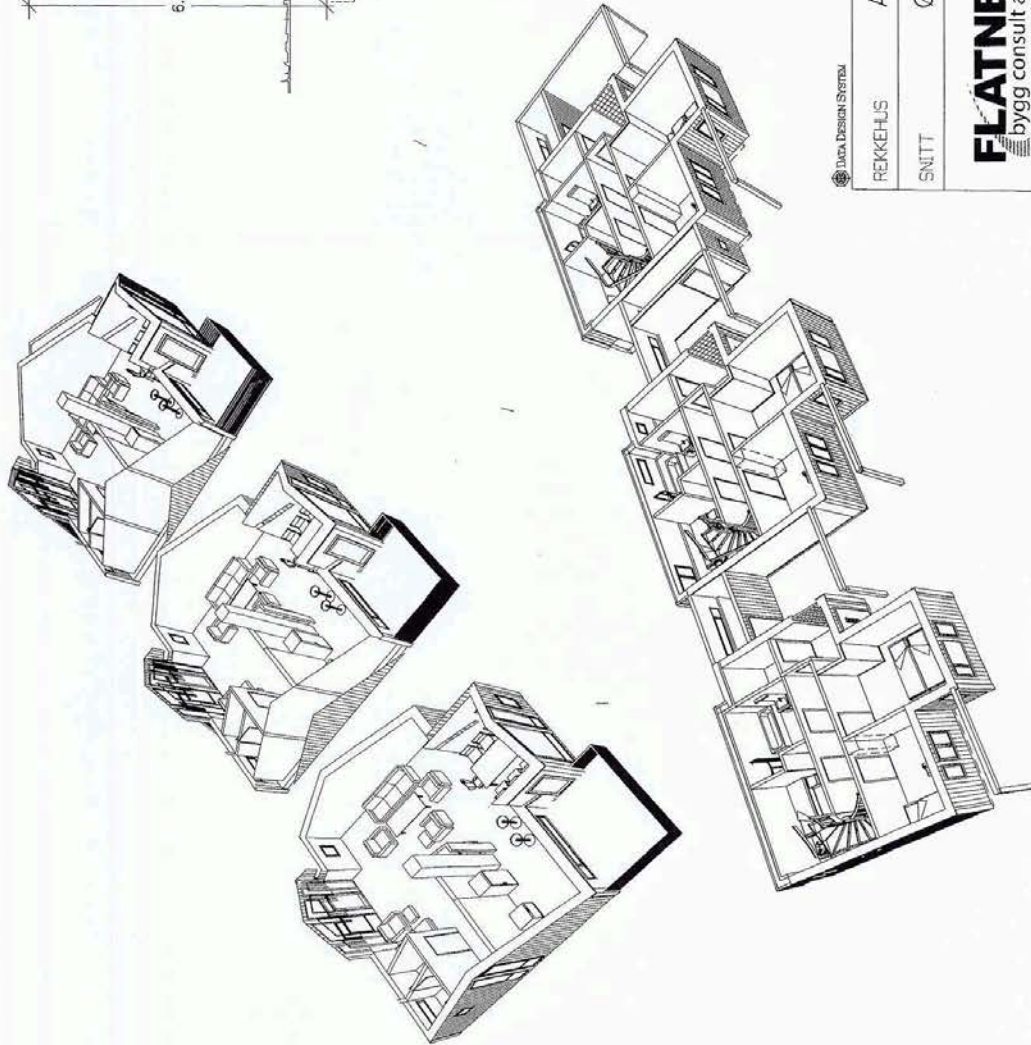
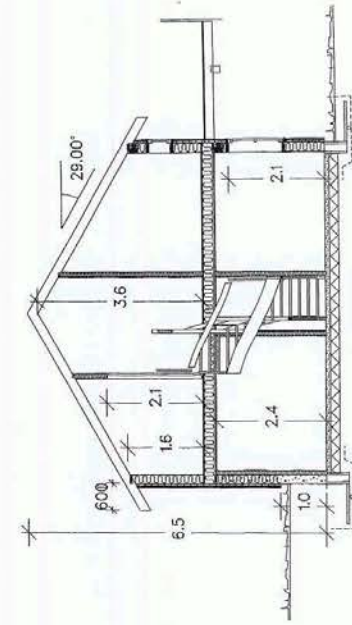


| | | | | | |
|--|-----------|----------------------|----------------------|-------------|-------------------|
| 8 | REV. ANT. | 09 | DRP | Dunja | 24.09.2009 |
| | REV. ANT. | | REVIDERENGEN GJELDER | SEN. | DAYO |
| REKKEHUS | | AAMODT BYGG AS | | CARL. 44 | BARFL. 84, 86, 88 |
| FASADER | | ØVRE SAVERYRV. 1-3-5 | | KOMMUNE: | LILLESAND |
| | | TEGN. | Dunja | PROSJEKTNR. | 4849 |
| | | GODKJ. | | TEGN. NR. | |
| | | MÅL | 1 : 100 | TEGN. NR. | 503 |
| | | DATE | 09.09.2009 | | |
| <small>TEGningen må lagres og kelt eller ved us kopieres eller benyttes ved utarbeide av annet ssp flatnes bygd konsult as 1000 nedvnr 1</small> | | | | | |



| | | | | | |
|--------------------|----------------------|-----------|----------------------|------------------|------------|
| DATA DESIGN SYSTEM | | g | dbf | Dato | 24.09.2009 |
| REKKEHUS | AAMODT BYGG AS | REV. ART. | REVIDERINGEN GJELDER | SEGN. | DATA |
| PLAN 1. ETG | ØVRE SAVEMYRV. 1-3-5 | GNR. 44 | BNR. 84, 86, 88 | KOMPL. LILLESAND | |
| | | TEGN. | Dunia | PROSJEKT. | 4849 |
| | | SKALA | 1 : 100 | TEGN. NR. | 504 |
| | | MAST | 11.09.2009 | TEGN. NR. | 504 |
| | | DATE | 11.09.2009 | TEGN. NR. | 504 |

TEGningen er utarbeidet av FLATNES BYGG CONSULT AS. Alle rettigheter er reservert. Det er ikke tillatt å kopiere eller offentliggjøre denne tegningen uten tillatelse av FLATNES BYGG CONSULT AS. RØE MEDFØRER!



| | | | | | |
|-----------------------------------|--|----------------|----------------------|-----------------|------|
| DADA DESIGN SYSTEM | REV. | ANT. | REVIDERENGEN GJELDER | SIGN. | DATE |
| | REKKEHUS | AAMODT BYGG AS | GNR. 44 | BNR. 84, 86, 88 | |
| SNITT | ØVRE SAVEMYRV. 1-3-5 | | KOMMUNE | LILLESAND | |
| FLATNES bygg consult as | TEGN. | Dunja | PROSJ. NR. | 4849 | |
| | SOEKJ. | | TEGN. NR. | 506 | |
| | MÅL | 1 : | DATE | 11.09.2009 | |
| | <small>TENNER: PÅ HVERKEN HETT ELLER DELVIS HOPPERS ELLER BRUKTETS VED UTPISENSE AV ARBEID SIKER FLATNES BYGG CONSULT AS BÅN. FØRINGER I</small> | | | | |



Lillesand kommune

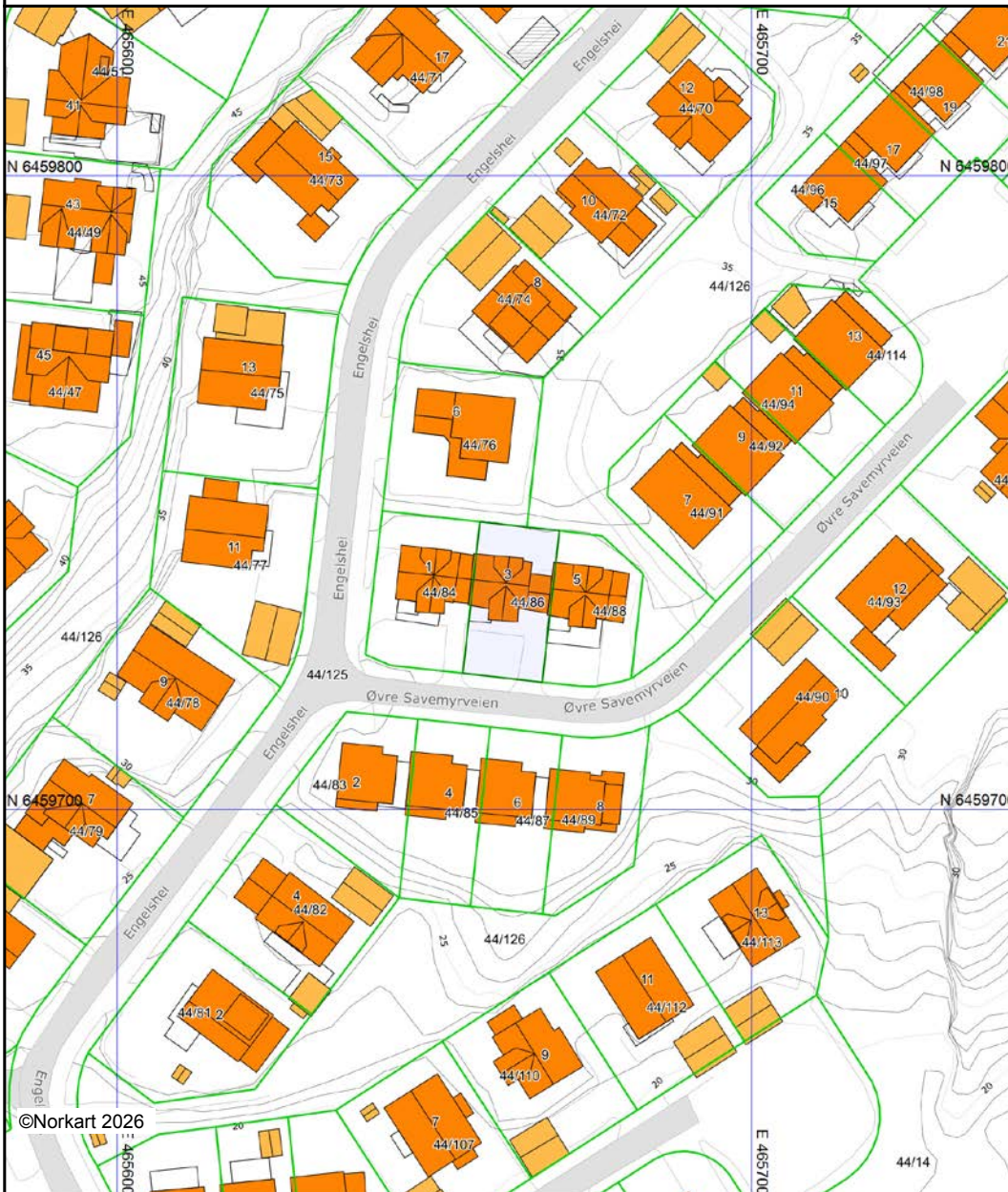
Grunnkart

Eiendom: 44/86
Adresse: Øvre Savemyrveien 3
Dato: 16.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

| | | | |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet | Hjelpelinje punkt feste | |



©Norkart 2026

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



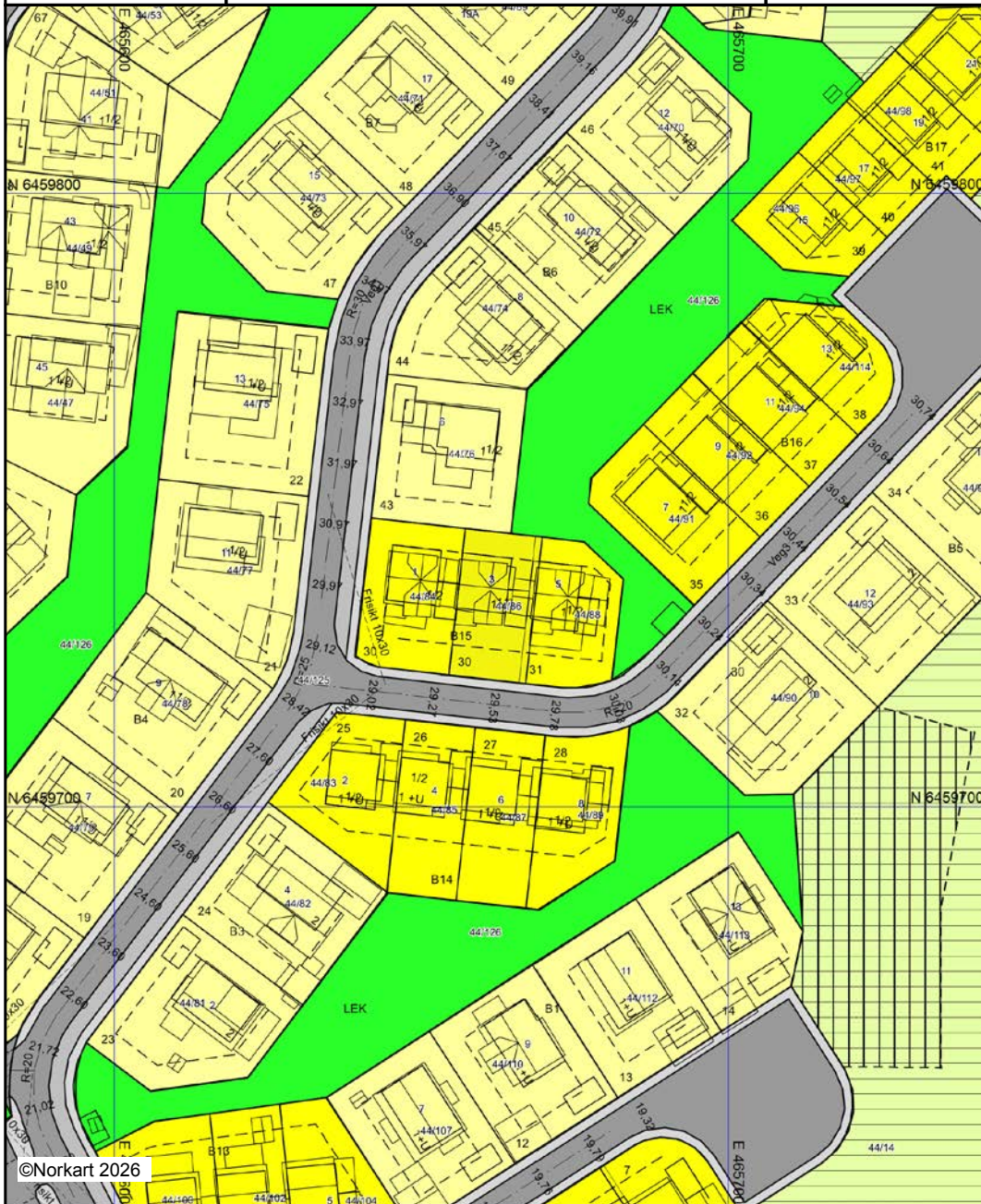
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/86
Adresse: Øvre Savemyrveien 3
Dato: 16.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

| | |
|---|---|
|  | Frittliggende småhusbebyggelse |
|  | Konsentrert småhusbebyggelse |
|  | Område for jord- og skogbruk |
|  | Kjøreveg |
|  | Annen veggrunn |
|  | Gang-/sykkelveg |
|  | Friområder |
|  | Privat veg |
|  | Friluftsområde (på land) |
|  | Område for anlegg og drift av kommunalteknikk |
|  | Felles avkjørsel |
|  | Grense for bevaringsområde |
|  | Bevaring av anlegg |
|  | Grense for rekkefølgeområde |
|  | Midlertidig trafikkområde |

Reguleringsplan PBL 2008

| | |
|---|--|
|  | Bestemmelsegrense |
|  | Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse |
|  | Uteoppholdsareal |
|  | Gang/sykkelveg |
|  | Bestemmelseområde |

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

| | |
|---|--|
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde |
|  | Planens begrensning |
|  | Formålsgrense |
|  | Regulert tomtegrense |
|  | Byggegrense |
|  | Planlagt bebyggelse |
|  | Regulert senterlinje |
|  | Frisiktslinje |
|  | Regulert kant kjørebane |
|  | Regulert parkeringsfelt |
| Abc | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift |

Nabolagsprofil

Øvre Savemyrveien 3 - Nabolaget Tingsaker/Heldal - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|------------------------|--------|--------|
| Engelshei Linje 130 | 6 min | 0.5 km |
| Kristiansand Kjevik | 29 min | |

Skoler

| | | |
|---|--------|--------|
| Tingsaker skole (1-7 kl.) 267 elever, 20 klasser | 5 min | 2.9 km |
| Brentemoen skole (1-7 kl.) 143 elever, 14 klasser | 8 min | 4.5 km |
| Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 415 elever, 30 klasser | 9 min | 5 km |
| Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser | 8 min | 4.9 km |
| Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser | 16 min | 18 km |

«Hyggelige og greie naboer
pluss nærhet til sjøen»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

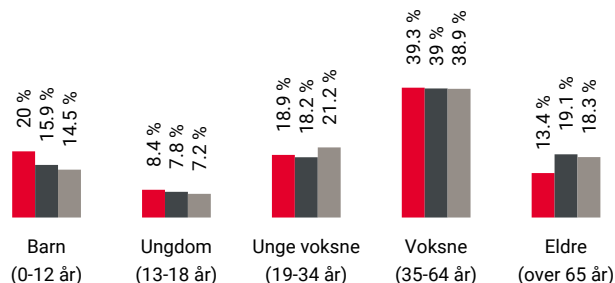
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Tingsaker/Heldal | 1 862 | 765 |
| Lillesand | 8 573 | 3 858 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|---|-------|--------|
| Kaldvell naturbarnehage (0-5 år) 61 barn | 5 min | 0.4 km |
| Avigo barnehage (0-5 år) 47 barn | 6 min | 3.2 km |
| Bergstø barnehage (1-5 år) 31 barn | 8 min | 4.1 km |

Dagligvare

| | | |
|---|-------|--------|
| Coop Extra Lillesand Post i butikk, PostNord | 5 min | 2.5 km |
| Kiwi Tingsaker PostNord | 5 min | 2.7 km |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



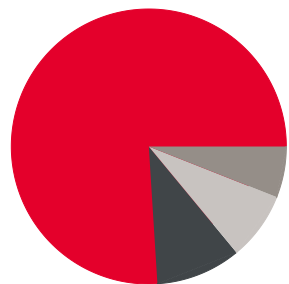
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

| | | | |
|--|--|-------|--------|
| | Dyvig balløkke Ballspill | 4 min | 2.4 km |
| | Tingsaker skole Aktivitetshall, ballspill | 5 min | 2.9 km |
| | Fitnesspoint Lillesand | 5 min | |
| | Trend Trim Lillesand | 5 min | |

Boligmasse



- 76% enebolig
- 10% rekkehus
- 6% blokk
- 8% annet

«Stille og rolig, fine turområder. Bra bussforbindelser, og kort avstand til butikker.»

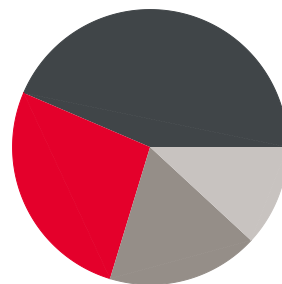
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|--|--------------------|-------|
| | Lillesand Senter | 5 min |
| | Apotek 1 Lillesand | 9 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 44% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

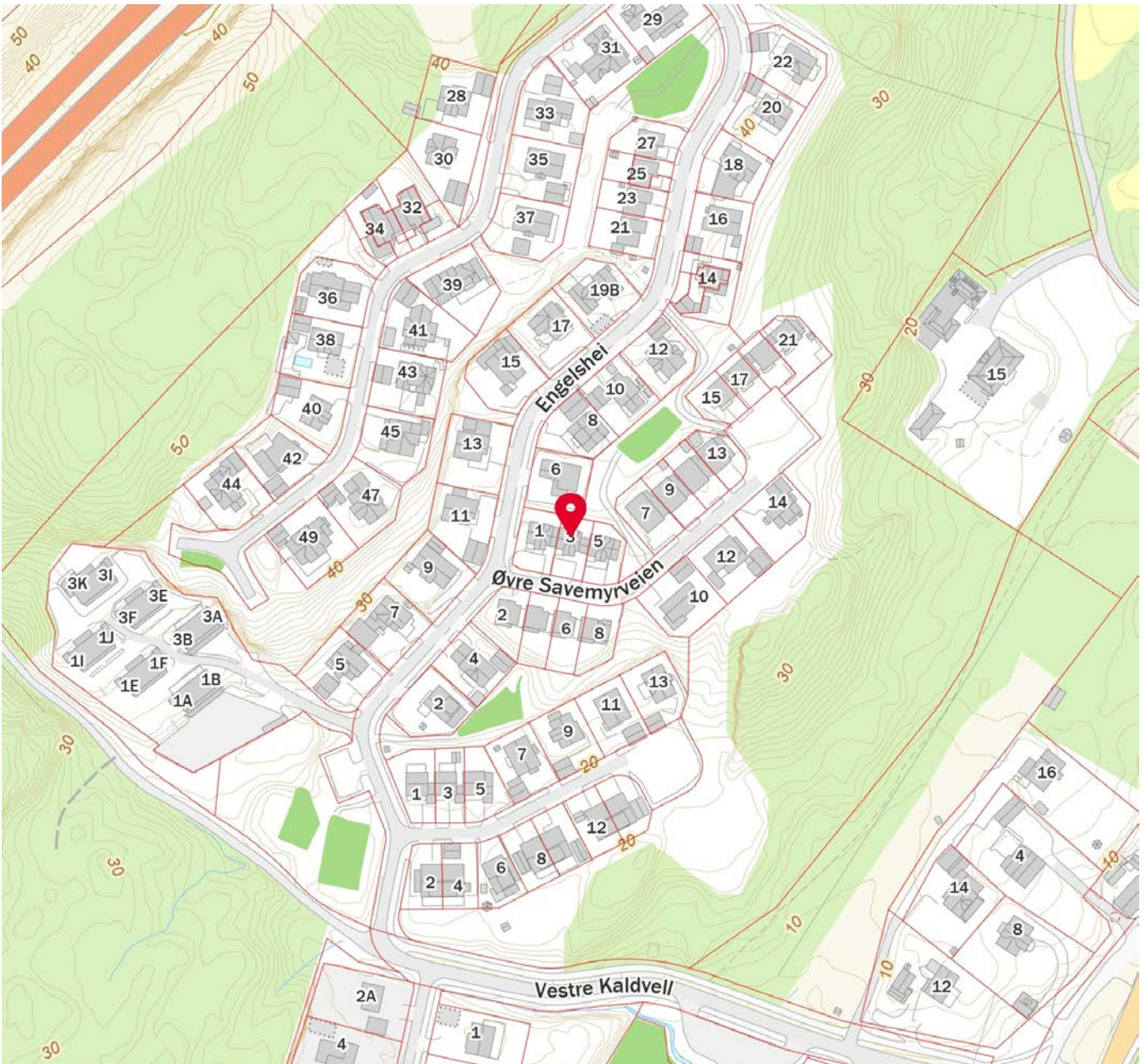
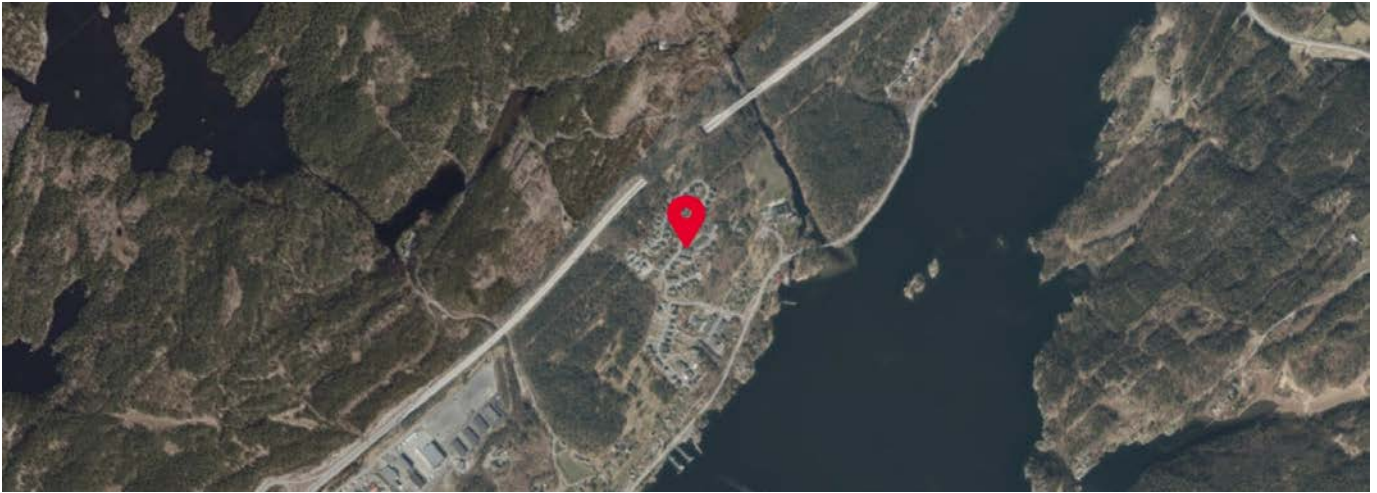


0% 43%

- Tingsaker/Heldal
- Lillesand
- Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 36% | 33% |
| Ikke gift | 52% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.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: Øvre Savemyrveien 3
4790 LILLESAND**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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre