

Bregnesvingen 7

Bregnesvingen - Lillesand



Prisantydning: **kr 4 890 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Flott enebolig med nydelig sjøutsikt over Lillesands innseiling - Fine og solrike uteplasser - 4 soverom - 2 bad

OMRÅDE

ADRESSE

**Bregnesvingen 7, 4790
LILLESAND**

Prisantydning

kr 4 890 000,-

Omkostninger: **kr 142 550,-**

Totalpris: **kr 5 032 550,-**

Formuesverdi: **kr 1 676 307,-**

Kommunale avgifter: **kr 17 938,- per år**

BRA-i: 229 m²

BRA-e: 17 m²

BRA Total: 246 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1971

Soverom: 4

Rom: 6

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 857.6 m²



Runar Høygilt

Eiendomsmeidler

948 84 770

runar.hoygilt@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lillesand

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

sormegleren.no

BREGNESVINGEN 7

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 669 i Lillesand kommune.

Areal

BRA - i: 229 m²

BRA - e: 17 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 246 m²

TBA: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 109 m² Gang m/trapp, Gang 2, Trimrom, Stue (kjellerstue), Soverom, Badstue, Bad, Bod, Vaskerom, Verksted

2. etasje

BRA-i: 120 m² Vindfang, Gang m/trapp, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad

BRA-e: 17 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

2. etasje

55 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

857.6 m²

Tomtebeskrivelse

Pen og opparbeidet tomt over flere nivåer. Det er godt med bed, gressplen og diverse beplantning rundt om på eiendommen som blant annet frukttrær, busker og blomster. Solrik terrasse like utenfor stuen. Asfaltert adkomst med biloppstillingsplasser utenfor garasje. Hellelagt inngangsparti som også har en koselig sitteplass tilknyttet.

Beliggenhet

Boligen er beliggende i et rolig og familievennlig område uten gjennomgangstrafikk. Fra eiendommen er det ca. 10 minutter å gå til Lillesand sentrum. Det er også kort vei til barnehage, barneskole, busstopp med gode bussforbindelser og dagligvarebutikk. Nærområdet byr også på flotte rekreasjonsmuligheter med

turløyper og flere badeplasser både i sjø og i ferskvann.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Hafslund Takst AS v/Anders Westgård Hafslund

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig oppført i tre over grunnmurer av type murkonstruksjon. Bindingsverkskonstruksjon over grunnmurer kledd med stående kledning, noe liggende kledning på øvre del av gavlvegger som for øvrig er skiftet i 2023 ifm. etablering av takutstikk. Ytterkledningen rundt stue og garasje fra byggeår, ellers noe byttet ut i senere tid. Saltakkonstruksjon med W-takstoler i tre, undertak av trepanel/bord. Taktekingen skiftet i 2023 med nytt underlagsbelegg, sløyfer, lekter, og ytterteking (Isola Powertekk). Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål fra 2023, skiftet samtidig med taktekingen. Malte vinduer med rammer/karmer i tre fra byggeår og/eller senere utskiftingsår. De fleste vinduene i 1. etasje er skiftet ut og er merket 2008 og 2020 i vindusglass, utenom vinduene i stuen som er fra byggeår. Vinduene i underetasjen er hovedsakelig fra byggeår og enkelte vinduer har koblet glass. Vindu på soverom er skiftet i senere tid. Malte ytterdører med karmer og rammer av tre. Balkongdører har 2-lags isolerglass. Hovedinngangsdør fra 2022 og balkongdør på soverom i 1. etasje fra 2020. Døbbelfløyet balkongdør i stue fra 2008. Eldre ytterdører i underetasje. Boligen har veranda mot sørvest foran stue med terrassebord og nyere rekkverk av tre. Noe toppmonterte glass e.l. på deler av rekkverket. Balkong/veranda mot sørøst foran soverom med terrassebord og rekkverk av tre, rekkverk er malt. Utvendige trapper av tre og betong, samt enkelte plassbygde trapper i naturstein. Rekkverk i smijern ved hovedinngang.

Sammendrag selgers egenerklæring

- i 2020 ble det utført arbeid på:

BAD: Installert nytt dusjkabinett, ny termostat.

VASKEROM: Av faglært (FIRMA): Bytte av varmtvannsbereder, lagt opp nye rør til vask og utekran. Koblet til varmekabler

Av ufaglært: malt vegger og tak, lagt varmekabler, avrettet gulv,

Faglært arbeid ble utført av VB Einar Sundsdal, Lillesand Elektro. Det foreligger ikke dokumentasjon.

- Liten lekkasje i 2023, dryppet ned i romskille mellom stue og gang (Var da eldre takshingel). Ble "nødtekket" med en gang. Taket er byttet i etterkant. Se neste punkt.

- Tak byttet høsten 2023. Lagt underlagbelegg og Isola Powertekk takplater. Nye takrenner og nedløp. Bygd ut takutstikk og skiftet kledning på gavlvegger. Nye vannbord\vindskier + beslag. Utført av Byggfirma Glenn Arne Githmark AS med dokumentasjon.

- Byttet vinduer på alle tre soverom i hovedetasje, byttet verandadør på soverom i hovedetasje. Gjort med hjelp av venn som er tømrer.

- Byttet kledning på yttervegg utenfor 2 soverom i hovedetasje. Utført av ufaglært.

- Byttet ytterdør og kledning rundt. Utført av ufaglært.

- Lagt opp ny kurs og utekontakter ifbm installasjon av ny varmepumpe i 2021 utført av Lillesand Elektro med dokumentasjon.

- Lagt opp nye rør i forbindelse med bytte av varmtvannsbereder, samt rør til utekran. (Se våtrom) i 2020 utført av faglært VB Einar Sundsdal med dokumentasjon.

- Det ligger nedgravd oljetank på tomten.

- Installert ny varmepumpe i både stue og i kjellerstue i 2021 av faglært Agder Klimaservice, uten dokumentasjon.

- Det er noen eldre setningsskader i grunnmur.

- Gammel peis revet. Bygd opp på nytt og satt inn ny peisinnstans av murerfirma.

- Har sett litt svertesopp langs gulv på yttervegg i gammelt fyrrom(nå treningsrom) i kjelleren.

Innhold

Boligen går over to etasjer og har inngang i 2. etasje. Det er følgende planløsning:

1. etasje: BRA-I (109 m²): Gang m/trapp, Gang 2 (ikke bruksendret), Trimrom (ikke bruksendret), Stue (kjellerstue, ikke bruksendret), Soverom, Badstue, Bad (ikke bruksendret), Bod, Vaskerom, Verksted

2. etasje: BRA-I (120 m²): Vindfang, Gang m/trapp, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad

BRA-E 17 m²: Garasje

Standard

INNVENDIG

1. etasje har laminat, noe parkett og fliser på gulv. Vegger og tak med malte overflater. Underetasje har beleg, teppe og malte betonggulv. Vegger med trepanel, veggplater med tapet/strie, malte overflater og noe synlige murvegger. Trepanel i takhimlinger. Boligen har eldre tre/fyllingsdører i underetasjen og formpressede dører i 1. etasje som er skiftet i senere tid, omkring 2008. Bjelkelag av tre og støpt betongplate plate som underlag for gulv i underetasje. Malt tretrapp fra byggeår mellom etasjer. Boligen har nyere ildsted i 1. etasje tilkoblet mursteinspipe. Det ble murt opp ny peis med innsats i 2022.

VÅTROM

BAD - baderom i 1. etasje modernisert/pusset opp i 2008 med fliser på gulv og vegger. Malte plater i takhimling. Badet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

VASKEROM - eldre vaskerom i underetasje (noe oppgradert i 2020) med malt gulv og murvegger, malt trepanel i takhimling. Rommet har nyere innredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagskum i stål. Opplegg for vaskemaskin.

BAD - eldre baderom fra byggeår i underetasjen med vinylbelegg på gulv, trepanel på vegger og tak. Badet er innredet dusjkabinett, vaskeservant og har dør inn til badstue. Rommet har ikke sluk.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Frys -/kjøleskap som er tilkoblet vann (medfølger i salget). Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Badstue - rommet har belegg på gulv, trepanel på vegger og i tak, Badstubenker av tre. Eldre elektrisk badstuovn (defekt).

Toalettrom - med parkett på gulv, malte vegger og takhimling. Rommet har skapinnredning med vask og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannrør av kobber fra byggeår, noe fra senere monteringsår. Avløpsrør av støpejern/plast fra byggeår og senere monteringsår. Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger, ukjent type/alder/tilstand.

- Ca. 280 liters varmtvannstank fra 2019 plassert på vaskerom i underetasjen.

- Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved at vinduer åpnes.

- Boligen har installert to varmepumper fra 2020 og 2021, plassert i stue i 1. etasje og stue i underetasje.

- Boligen har installert elektriske panelovner som varmekilde.

- El-anlegget i boligen er fra byggeår og noe oppgradert/fornytt i senere tid. Sikringskap har automatsikringer.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lossius Takst AS den 05.07.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning. Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 7 i rapporten.

Full tilstandsvurdering gjelder KUN enebolig. Enkel beskrivelse/vurdering av garasje finnes under eget punkt "Garasje".

Hele rapporten må leses grundig.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

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

- Man må forvente full oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, tilstand og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er avvik:

- Det er registrert motfall på gulvet som iht. NS 3600 gir TG 3. Badet fungerer med avviket da det er montert dusjkabinett og god oppkant ved dør, men det gjøres likevel oppmerksom på dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet og sluk er av eldre type soilsluk med mye rust/slitasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon

Det er avvik:

TG 3:

- Badstuovn fungerer ikke ifg. selger.

TG 2:

- Det er påvist fuktskjolder på trepanel i himling mot yttervegg.

- Dør til badstu fremstår utett og er noe skjev/vridd (slått seg).

- Over halvparten av forventes brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

- Stedvis noe redusert vedlikehold. Det er påvist avflassing av maling, sprekk i enkelte bord og stedvis svertesopp på overflater.

- Ved stikk kontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det stedvis ikke registrert tilstrekkelig museband og/eller tiltak for å hindre mus.

- Kledningen ved inngangsparti ligger helt inntil/bak trappen. Dette bidrar til øke faren for eksponering av treverk for vannsprut/snø/smeltevann, med dertil økt nedbrytningshastighet av materialet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

- Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av tak.
- Kaldtloft er begrenset kontrollert pga. vanskelig tilkomstmulighet på befaringsdagen og stedvis noe manglende gangbart gulv.
- Det ble stedvis påvist huller i insektsnetting mellom luftespalter i gesimskasser.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

- Eldre vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert.
- Enkelte eldre vinduer er noe harde å åpne/lukke og har en del slitasje, avflassing av maling på overflater/omramming.

Utvendig > Dører

Det er avvik:

- Basert på alder på vaskeromsdør må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.
- Ytterdør til stue i underetasje fremstår med del slitasje på overflater og er noe hard å åpne/lukke.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

- Rekkverk tilhørende veranda/balkong er stedvis for lavt (under 1,0 m) iht. dagens regelverk i områder der høydeforskjell er over 50 cm. Det er også registrert rekkverk som ikke er helt ferdigstilt og noe etterslep på vedlikehold på overflater.
- Det er påvist drypp/lekkasje under stålplater, noe rust på stålkonstruksjoner og slitasje på beslag.

Utvendig > Utvendige trapper

Det er avvik:

- Det er påvist sig/skjevheter i betongtrapp.
- Åpninger i rekkverk (over 10 cm) og rekkverkshøyde (under 0,90 m) er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler rekkverk/håndlist på en eller begge sidene i trappeløpene.

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

- Det er stedvis registrert manglende listverk, ujevnheter og slitasje på enkelte vegg/tak overflater, slitasje/merker på eldre gulvoverflater m.m.

Innvendig > Radon

Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger eller at bygget er utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er avvik:

- Murkant under/foran peisinnsats er stedvis noe under 30 cm.
- Det mangler ubrennbar plate under sotluker.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik. Vegger på soverom mot terreng har dampsperre/plast. Bruk av

dampspærre i vegg anbefales ikke under noen omstendigheter når vegg er under terreng, helt eller delvis iflg. Sintef Byggforsk. Ved måling med pigge i svill inne i vegg, ble det påvist for høye måleresultater (23,8% fuktighet). Årsakene til avvikene kan skyldes fukt fra svakheter ved utvendig drenering, eller kondens som skyldes ufagmessige arbeider med plast.

- På synlige murvegger er det registrert fuktskjolder, saltutslag og malingsflass som kan indikere svakheter ved utvendig drenering.

Innvendig > Innvendige trapper

Det er avvik:

- Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav tillater for rekkverk og trapper (over 10 cm). Løsningen ansees å være klatrebart og usikker for barn.
- Rekkverk er noe for lavt ut ifra dagens forskrift (under 0,90 m) og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik:

- Enkelte eldre dører i underetasje tar karm/dørsvill og må ettertrekkes ved lukking. Dørene har også noe slitasje på overflater og enkelte løse dørhåndtak.

Innvendig > Garasje

Det er avvik:

- Det er registrert at vinduer har slitasje utover normal slitasjegrade, slitasje på innvendige overflater, taknedløp avsluttes ved grunnmur/hushjørne uten å bli ledet vekk, ingen inspeksjonsmulighet av takkonstruksjon m.m.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er avvik:

- Det er registrert dampspærre/plast mellom 2 lag med trepanel i skillevegg.
- Begrenset mulighet til å kontrollere fukt i yttervegg mot tilfylt terreng pga. dusjkabinett. Risiko for skjulte avvik.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

- Vindu er plassert i våtsone med listverk/foringer i tre. Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er malt med våtromsmaling.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt ned i sluk. Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran produkter og arbeider.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Det er avvik:

- Det er montert vifte i dusjonen/våtsone. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at denne tåler direkte vannsprut.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

- Løsningen med malte murvegger tilfredsstillende ikke dagens krav for tettesjikt i våtsone. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at overflater er malt med våtromsmaling. Det gjøres oppmerksom på at eventuell våtromsmaling ikke er det samme som tett membran.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

- Det er stedvis registrert skader på fronter, unøyaktige tilpasninger på sokkellist samt dører/skuffer som henger og har noe justeringsbehov.
- Det er flere vanninstallasjoner montert i kjøkkenskap. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler/vannstopper tilknyttet disse, heller ikke sluttmuffe på vannrør. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut i skap og kjøkkengulv.
- Det ble ikke registrert komfyrvakt ved kokesone.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder på eldre kobberør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder og gjelder eldre støpejernsrør og øvrige avløpsrør som har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-anlegget i boligen er fra byggeår og noe oppgradert/fornytt i senere år. Sikringsskapet har automatsikringer. Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring (KEAS) på arbeider utført i 2008, men det er ikke foretatt en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dvs. også gjennomgang av eldre el-anlegg de siste 5 år.

Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør. Etter enkel visuell kontroll på befaringsdagen ble det registrert noen avvik på det elektriske anlegget.

Tomteforhold > Drenering

Det er avvik:

- Dreneringen er fra byggeår og har ukjente løsninger under bakken. Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.
- Det er ikke registrert fuktsikring mot grunnmur ved underetasje og nedløpsrør ved garasje avsluttes ved hushjørne/ grunnmur uten å bli ledet bort fra boligen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

- Utenom enkelte riss/sprekker er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentligesvikt/ svakheter i grunn eller fundamenter. TG 2 satt pga. påviste riss/sprekker.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er avvik:

- Utenom enkelte riss/sprekker er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/ svakheter i murene. TG 2 satt pga. påviste riss/sprekker.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er avvik:

- Terrengtet rundt boligen er stedvis tilnærmet flatt og tilfredsstillende ikke dagens krav til fall forhold rundt byggverk.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er avvik:

- Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår. Kombinasjonen av antatt alder- og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger på sikt.

Tomteforhold > Oljetank

Det er avvik:

- Eiendommen har nedgravd oljetank av ukjent type. Ikke sanert/fjernet etter kommunens pålegg/retningslinjer.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er avvik:

- Målt høydeforskjell var ca. 15 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble registrert stedvis noe knirk i gulvoverflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Det er avvik:

- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra takventil, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Komfyr og oppvaskmaskin medfølger kjøpet.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har innlagt fiber fra Telenor.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS-70

ENERGI

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming via varmekabler og varmepumpe samt vedfyring. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.

Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 263 kWh elektrisitet

0 kWh fjernvarme

0 liter olje/parafin 0 Sm³ gass

0 kg bio (pellets/halm/flis)

1 000 liter ved

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 17 938

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Inkluderer vann og avløpsgebyr, eiendomsskatt og feiing.
Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 4882.

Formuesverdi primær

Kr 1 676 307

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 369 965

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

06.02.1970 - Dokumentnr: 426 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4215 Gnr:33 Bnr:546

01.01.2020 - Dokumentnr: 343068 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0926 Gnr:33 Bnr:669

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.09.1971. Ferdigattesten gjelder "Anmeldte byggingsarbeide på gnr. 33 - Bregnesvingen 7". At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Fra tilstandsrapport:

Det er foretatt gjennomgang av tegninger og byggesak fra kommunen sendt via megler. Bruken av rom på befaringsdagen stemmer ikke helt overens med tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv:

1.etasje:

- Tegning viser innvendig skillevegg mellom stue og kjøkken, men fremstår med åpen løsning mellom stue/kjøkken.

- Tegning viser Kleskott, men rommet fremstår i dag som en del av badet. Denne endringen er

søknadspliktig og er idag ikke omsøkt.

U. etsje:

- Tegning viser Matbod, men fremstår som Gang m/trapp. Her er veggen fjernet og rommet slått sammen.
- Tegning viser Brendsel rom, men blir i dag benyttet som Trimrom. Deler av brenselrom er omgjort til gang, endringen er søknadspliktig og ikke omsøkt.
- Tegning viser rom som er betegnet som Div, men er noe ombygd og fremstår idag som Badstu og Bad. Endringen er søknadspliktig og ikke omsøkt.
- Tegning viser Tørkerom, men blir i dag benyttet som Bod.
- Tegning viser Hobbyrom, men blir i dag benyttet som Stue (kjellerstue). Endringen er søknadspliktig og ikke omsøkt.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.09.1971.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til "Boliger", tilhører reguleringsplan "Vestreskogen", datert 24.05.1968. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. 7 kvm av tomten er regulert til kjørevei.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id: 2022001492

Navn: Detaljregulering for Borkedalen skole

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Lillesand kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Prisantydning

Kr 4 890 000

Totalpris

Kr 5 032 550

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 122 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 142 550,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,30 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr

11.000,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 101 920,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Stig Einar Lukkassen

Jeanette Clausen

Oppdragsansvarlig

Runar Høygilt

Eiendomsmegler

runar.hoygilt@sormegleren.no

Tlf: 948 84 770

Ansvarlig megler

Runar Høygilt

Eiendomsmegler

runar.hoygilt@sormegleren.no

Tlf: 948 84 770

Sørmegleren AS, avd. Lillesand, Storgata 2D

4792 Lillesand

Tlf: 372 68 400

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

16.08.2024



Bregnesvingen 7 er en flott enebolig over to plan med nydelig havutsikt fra både uteplass og stuer.



Asfaltert adkomst med koselig og beplantet uteområde.



Her er det fint å nye lange sommerkvelder!



Hagen er beplantet med frukttrær, busker og blomster.



Stuen er innbydende og har godt med takhøyde.



Her er det godt med plass til møblering etter ønske og behov. Her er det varmepumpe installert på vegg.



Nydelig utsikt til hav samt innseilingen til Lillesand.



Kjøkkenet er luftig og godt med plass til stort spisebord til hele familien samt diverse møblering etter ønske.



Kjøkkenet har glatte fronter og laminert benkeplate. Frys/kjøleskap som er direkte tilkoblet vanntilførsel.



Kjøleskapet, komfyren, platetoppen og oppvaskmaskinen medfølger kjøpet. Kjøkkenet har godt med oppbevaring.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og med praktisk garderobeløsning.



Soverom 2



Soverom 3



Soverom i underetasje.



Her er det servant med underskap og tilhørende overskap, toalett og dusjkabinett.



Det er også opplegg til vaskemaskin og tørketrommel her.



Romslig vaskerom med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder på 300L.



Her er det godt med plass til oppbevaring.



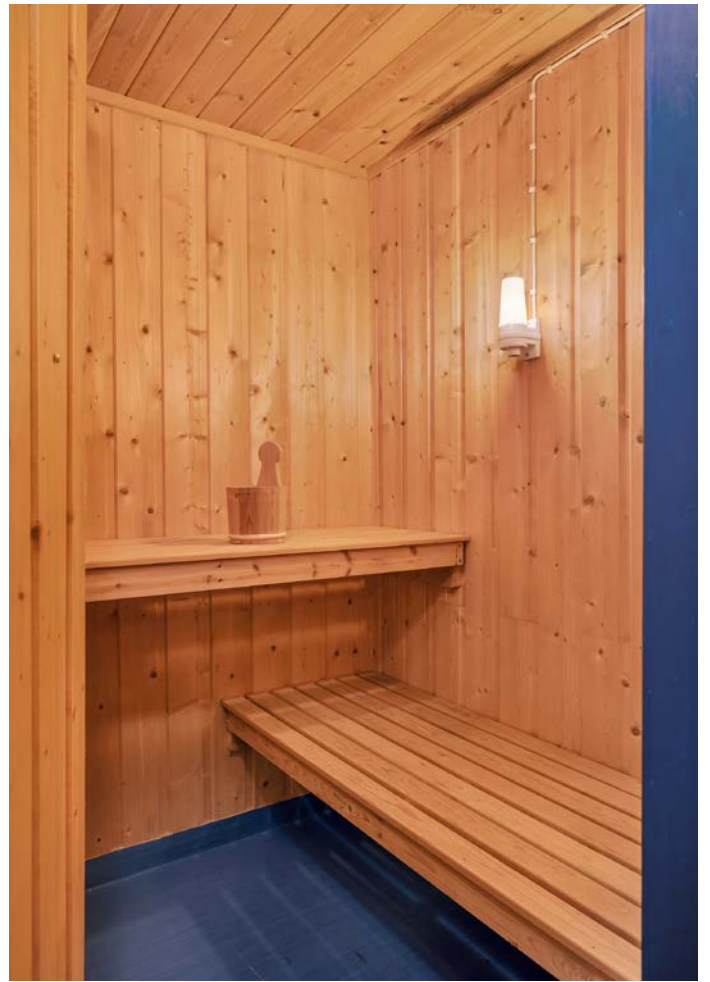
Gang i underetasjen



Stor og romslig kjellerstue. Også her er det varmepumpe. Rommet er godkjent som hobbyrom og er ikke bruksendret



Baderom i underetasje. Rommet er godkjent som "Div" og er ikke bruksendret.



Tilknyttet badstue.



Romslig vaskerom med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereider på 300L.



SØRMEGLEREN

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

Plantegning 1. etasje.



SØRMEGLEREN

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

Plantegning underetasje.

Nabolagsprofil

Bregnesvingen 7 - Nabolaget Borkedalen/Vesterskauen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Borkedalen skole Linje 130, 139	6 min	0.4 km
Sekkebekk/Øfa Totalt 7 ulike linjer	13 min	1 km
Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	5 min	4.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	25 min	28.8 km
Kristiansand Kjevik	25 min	

Skoler

Borkedalen skole (1-7 kl.) 382 elever, 29 klasser	10 min	0.7 km
Brentemoen skole (1-7 kl.) 147 elever, 14 klasser	16 min	1.1 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 419 elever, 30 klasser	27 min	1.9 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	6 min	3.1 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	16 min	19 km

Ladepunkt for el-bil

Lillesand - Strandgata	11 min
Lillesand	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

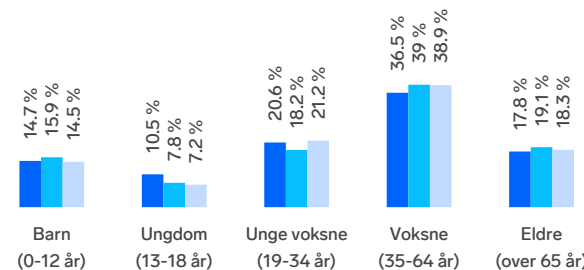
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borkedalen/Vesterskauen	630	281
Lillesand	8 573	3 858
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Villa Snøringsmoen montessoribhg. (1-5 ...)	18 min	44 barn	1.3 km
Bergstø barnehage (1-5 år)	21 min	32 barn	1.5 km
Borketun barnehage (1-5 år)	24 min	58 barn	1.8 km

Dagligvare

Kiwi Borkedalen PostNord	10 min	0.7 km
Matkroken Lillesand Post i butikk, søndagsåpent	12 min	0.9 km



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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

	Borkedalen skole	10 min
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.8 km
	Lillesand turnhall	15 min
	Aktivitetshall	1.1 km
	Fresh Fitness Lillesand	4 min
	SKY Fitness Lillesand	6 min

Boligmasse

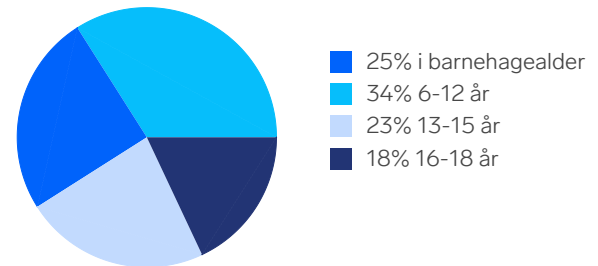


- 64% enebolig
- 29% rekkehus
- 4% blokk
- 4% annet

Varer/Tjenester

	Lillesand Senter	6 min
	Apotek 1 Lillesand	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

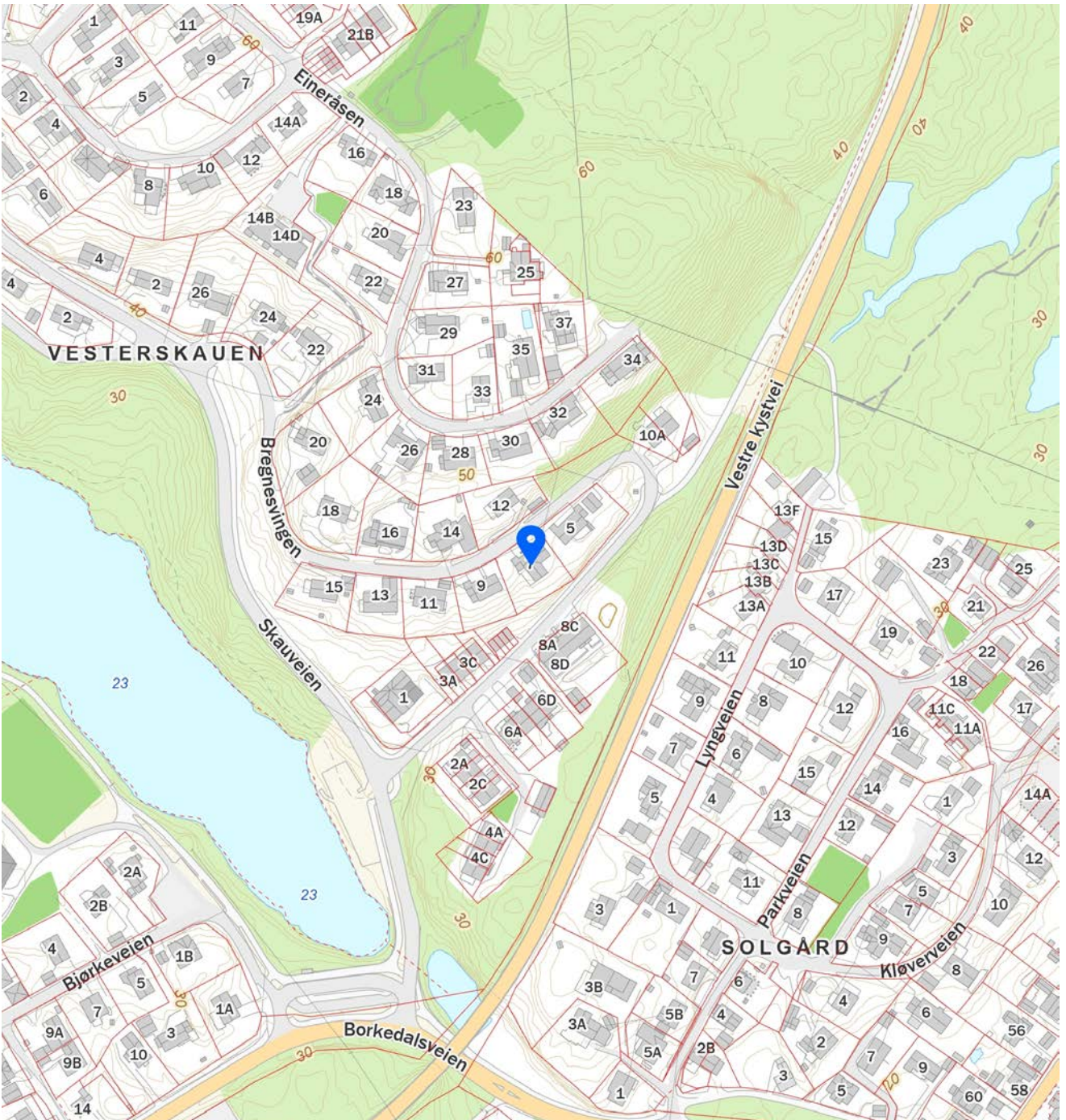
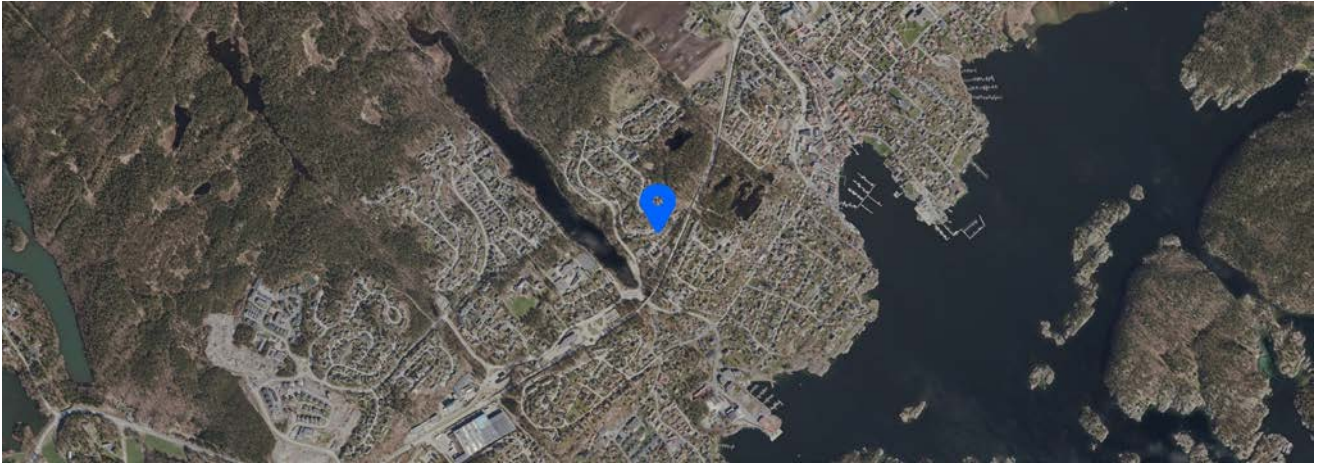


0% 43%

- Borkedalen/Vesterskauen
- Lillesand
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning.** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som 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.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bregnesvingen 7, 4790 LILLESAND

 LILLESAND kommune

 # gnr. 33, bnr. 669

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 05.07.2024

Rapportdato: 07.08.2024

Oppdragsnr.: 20830-1096

Referansenummer: CP6261

Autorisert foretak: Hafslund Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Westgård Hafslund

Vår ref: Anders W.
Hafslund



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Hafslund Takst AS

OM OSS:

Hafslund Takst AS holder til i Høvåg, Lillesand og utfører hovedsakelig oppdrag i hele Agder fylke. Foretaket drives selvstendig og tar imot oppdrag fra privat- og bedriftskunder. Hafslund Takst AS har flere samarbeidspartnere som er med å hjelpe med å dekke markedets behov og etterspørsel.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapporter, reklamasjon, skadetakst, naturskade, skjønnsvurdering, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

Om du ønsker å vite mer om Hafslund Takst AS, besøk gjerne vår hjemme- og Facebook side, eller KONTAKT OSS på tlf. eller e-post.



Rapportansvarlig

Anders Westgård Hafslund

Uavhengig Takstingeniør

anders@hafslundtakst.no

997 23 689



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

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

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 7 i rapporten.

Full tilstandsvurdering gjelder KUN enebolig. Enkel beskrivelse/vurdering av garasje finnes under eget punkt "Garasje".

Hele rapporten må leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bolig oppført i tre over grunnmur av type murkonstruksjon. Bindingsverkskonstruksjon over grunnmur kledd med stående kledning, noe liggende kledning på øvre del av gavlvegger som for øvrig er skiftet i 2023 ifm. etablering av takutstikk. Ytterkledningen rundt stue og garasje fra byggeår, ellers noe byttet ut i senere tid.

Saltakkonstruksjon med W-takstoler i tre, undertak av trepanel/bord. Taktekkingen skiftet i 2023 med nytt underlagsbelegg, sløyfer, lekter, og yttertekkning (Isola Powertekk). Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål fra 2023, skiftet samtidig med taktekkingen.

Malte vinduer med rammer/karmer i tre fra byggeår og/eller senere utskiftingsår. De fleste vinduene i 1. etasje er skiftet ut og er merket 2008 og 2020 i vindusglass, utenom vinduene i stuen som er fra byggeår. Vinduene i underetasjen er hovedsakelig fra byggeår og enkelte vinduer har koblet glass. Vindu på soverom er skiftet i senere tid.

Malte ytterdører med karmer og rammer av tre. Balkongdører har 2-lags isolerglass. Hovedinngangsdør fra 2022 og balkongdør på soverom i 1. etasje fra 2020. Døbbelfløyet balkongdør i stue fra 2008. Eldre ytterdører i underetasje.

Boligen har veranda mot sørvest foran stue med terrassebord og nyere rekkverk av tre. Noe toppmonterte glass e.l. på deler av rekkverket. Balkong/veranda mot sørøst foran soverom med terrassebord og rekkverk av tre, rekkverk er malt.

Utvendige trapper av tre og betong, samt enkelte plassbygde trapper i naturstein. Rekkverk i smijern ved hovedinngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje har laminat, noe parkett og fliser på gulv. Vegger og tak med malte overflater. Underetasje har belegg, teppe og malte betonggulv. Vegger med trepanel, veggplater med tapet/strie, malte overflater og noe synlige murvegger. Trepanel i takhimlinger. Boligen har eldre tre/fyllingsdører i underetasjen og formpressede dører i 1. etasje som er skiftet i senere tid, omkring 2008.

Bjelkelag av tre og støpt betongplate plate som underlag for gulv i underetasje. Malt tretrapp fra byggeår mellom etasjer.

Boligen har nyere ildsted i 1. etasje tilkoblet mursteinspipe. Det ble murt opp ny peis med innsats i 2022.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD - baderom i 1. etasje modernisert/pusset opp i 2008 med fliser på gulv og vegger. Malte plater i takhimling. Badet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

VASKEROM - eldre vaskerom i underetasje (noe oppgradert i 2020) med malt gulv og murvegger, malt trepanel i takhimling. Rommet har nyere innredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagskum i stål. Opplegg for vaskemaskin.

BAD - eldre baderom fra byggeår i underetasjen med vinylbelegg på gulv, trepanel på vegger og tak. Badet er innredet dusjkabinett, vaskeservant og har dør inn til badstue. Rommet har ikke sluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Frys -/kjøleskap som er tilkoblet vann (medfølger i salget). Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue - rommet har belegg på gulv, trepanel på vegger og i tak, Badstubenker av tre. Eldre elektrisk badstuovn (defekt).

Toalettrom - med parkett på gulv, malte vegger og takhimling. Rommet har skapinnredning med vask og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Vannrør av kobber fra byggeår, noe fra senere monteringsår. Avløpsrør av støpejern/plast fra byggeår og senere monteringsår. Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger, ukjent type/alder/tilstand.
- Ca. 280 liters varmtvannstank fra 2019 plassert på vaskerom i underetasjen.
- Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved at vinduer åpnes.
- Boligen har installert to varmepumper fra 2020 og 2021, plassert i stue i 1. etasje og stue i underetasje.
- Boligen har installert elektriske panelovner som varmekilde.
- El-anlegget i boligen er fra byggeår og noe oppgradert/fornytt i senere tid. Sikringskap har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

KONTROLL AV TEGNINGER

Det er foretatt gjennomgang av tegninger og byggesak fra kommunen sendt via megler. Bruken av rom på befaringdagen stemmer ikke helt overens med tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv:

1. etasje:

- Tegning viser innvendig skillevegg mellom stue og kjøkken, men fremstår med åpen løsning mellom stue/kjøkken.
- Tegning viser Kleskott, men rommet fremstår i dag som en del av badet.

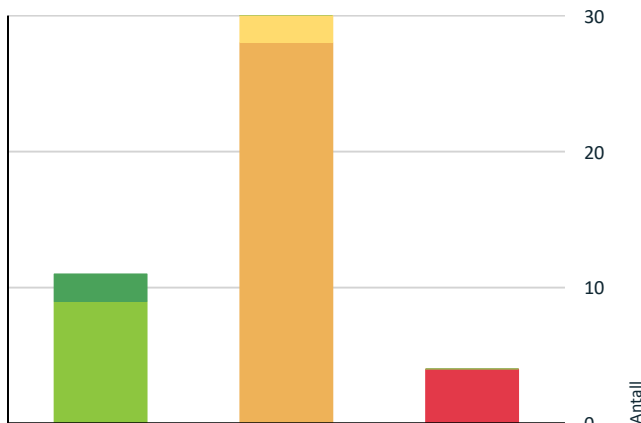
U. etsje:

- Tegning viser Matbod, men fremstår som Gang m/trapp.
- Tegning viser Brendsel rom, men blir i dag benyttet som Trimrom.
- Tegning viser rom som er betegnet som Div, men er noe ombygd og fremstår idag som Badstu og Bad.
- Tegning viser Tørkerom, men blir i dag benyttet som Bod.
- Tegning viser Hobbyrom, men blir i dag benyttet som Stue (kjellerstue).

Ukjent for undertegnede om enkelte av endringene er søkt godkjent og/eller bruksendret. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Endring av S-rom til P-rom krever bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

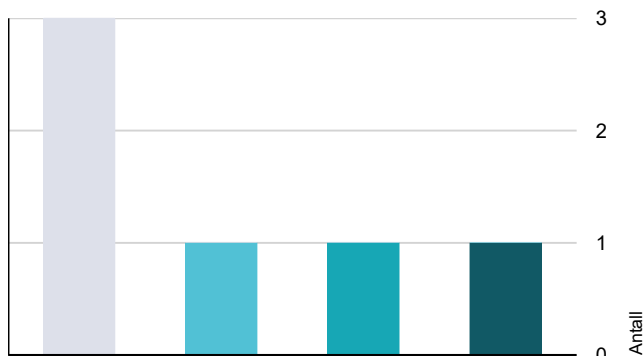
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Enkelte opplysninger i rapporten er hentet fra tidligere tilstandsrapport og er ikke videre verifisert. Det tas forbehold om at disse opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

- Man må forvente full oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, tilstand og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert motfall på gulvet som iht. NS 3600 gir TG 3. Badet fungerer med avviket da det er montert dusjkabinett og god oppkant ved dør, men det gjøres likevel oppmerksom på dette.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet og sluk er av eldre type soilsluk med mye rust/slitasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:
- Badstuovn fungerer ikke ifg. selger.

TG 2:

- Det er påvist fuktskjolder på trepanel i himling mot yttervegg.
- Dør til badstu fremstår utett og er noe skjev/vridd (slått seg).
- Over halvparten av forventes brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Stedvis noe redusert vedlikehold. Det er påvist avflassing av maling, sprekk i enkelte bord og stedvis svertesopp på overflater.

- Ved stikk kontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det stedvis ikke registrert tilstrekkelig museband og/eller tiltak for å hindre mus.

- Kledningen ved inngangsparti ligger helt inntil/bak trappen. Dette bidrar til øke faren for eksponering av treverk for vannsprut/snø/smeltevann, med dertil økt nedbrytningshastighet av materialet.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av tak.

- Kaldtloft er begrenset kontrollert pga. vanskelig tilkomstmulighet på befaringsdagen og stedvis noe manglende gangbart gulv.

- Det ble stedvis påvist huller i insektsnetting mellom luftespalter i gesimskasser.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/ta høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert.

- Enkelte eldre vinduer er noe harde å åpne/lukke og har en del slitasje, avflassing av maling på overflater/omramming.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Basert på alder på vaskeromsdør må det kunne forventes/ta høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

- Ytterdør til stue i underetasje fremstår med del slitasje på overflater og er noe hard å åpne/lukke.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rekkverk tilhørende veranda/balkong er stedvis for lavt (under 1,0 m) iht. dagens regelverk i områder der høydeforskjell er over 50 cm. Det er også registrert rekkverk som ikke er helt ferdigstilt og noe etterslep på vedlikehold på overflater.

- Det er påvist drypp/lekkasje under stålplater, noe rust på stålkonstruksjoner og slitasje på beslag.

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist sig/skjevheter i betongtrapp.

- Åpninger i rekkverk (over 10 cm) og rekkverkshøyde (under 0,90 m) er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det mangler rekkverk/håndlist på en eller begge sidene i trappeløpene.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er stedvis registrert manglende listverk, ujevnheter og slitasje på enkelte vegg/tak overflater, slitasje/merker på eldre gulvoverflater m.m.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger eller at bygget er utført med radonsperre.

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Murkant under/foran peisinnsetts er stedvis noe under 30 cm.

- Det mangler ubrennbar plate under sotluker.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik. Vegger på soverom mot terreng har dampspærre/plast. Bruk av dampspærre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis iflg. Sintef Byggforsk.

Ved måling med pigge i svill inne i vegg, ble det påvist for høye måleresultater (23,8% fuktighet). Årsakene til avvikene kan skyldes fukt fra svakheter ved utvendig drenering, eller kondens som skyldes ufagmessige arbeider med plast.

- På synlige murvegger er det registrert fuktskjolder, saltutslag og malingsflass som kan indikere svakheter ved utvendig drenering.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav tillater for rekkverk og trapper (over 10 cm). Løsningen ansees å være klatrebart og usikker for barn.

- Rekkverk er noe for lavt ut ifra dagens forskrift (under 0,90 m) og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Enkelte eldre dører i underetasje tar karm/dørsvill og må ettertrekkes ved lukking. Dørene har også noe slitasje på overflater og enkelte løse dørhåndtak.

! Innvendig > Garasje [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert at vinduer har slitasje utover normal slitasjegrade, slitasje på innvendige overflater, taknedløp avsluttes ved grunnmur/hushjørne uten å bli ledet vekk, ingen inspeksjonsmulighet av takkonstruksjon m.m.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert dampspærre/plast mellom 2 lag med trepanel i skillevegg.

- Begrenset mulighet til å kontrollere fukt i yttervegg mot tilfylt terreng pga. dusjkabinett. Risiko for skjulte avvik.

Det er avvik:

- Vindu er plassert i våtsone med listverk/foringer i tre. Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er malt med våtromsmaling.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt ned i sluk. Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran produkter og arbeider.

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er montert vifte i dusjsonen/våtsone. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at denne tåler direkte vannsprut.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Løsningen med malte murvegger tilfredsstiller ikke dagens krav for tettesjikt i våtsone. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at overflater er malt med våtromsmaling. Det gjøres oppmerksom på at eventuell våtromsmaling ikke er det samme som tett membran.

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er stedvis registrert skader på fronter, unøyaktige tilpasninger på sokkellist samt dører/skuffer som henger og har noe justeringsbehov.

- Det er flere vanninstallasjoner montert i kjøkkenskap. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler/vannstopper tilknyttet disse, heller ikke sluttmuffe på vannrør. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut i skap og kjøkkengulv.

- Det ble ikke registrert komfyrvakt ved kokesone.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder på eldre kobberrør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder og gjelder eldre støpejernsrør og øvrige avløpsrør som har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El-anlegget i boligen er fra byggeår og noe oppgradert/fornytt i senere år. Sikringsskapet har automatsikringer.

Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring (KEAS) på arbeider utført i 2008, men det er ikke foretatt en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dvs. også gjennomgang av eldre el-anlegg de siste 5 år.

Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør.

Etter enkel visuell kontroll på befaringdagen ble det registrert noen avvik på det elektriske anlegget.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Dreneringen er fra byggeår og har ukjente løsninger under bakken. Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.

- Det er ikke registrert fuktsikring mot grunnmur ved underetasje og nedløpsrør ved garasje avsluttes ved hushjørne/ grunnmur uten å bli ledet bort fra boligen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Utenom enkelte riss/sprekker er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. TG 2 satt pga. påviste riss/sprekker.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Utenom enkelte riss/sprekker er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i murene. TG 2 satt pga. påviste riss/sprekker.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Terrengt rundt boligen er stedvis tilnærmet flatt og tilfredsstillende ikke dagens krav til fall forhold rundt byggverk.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår. Kombinasjonen av antatt alder- og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger på sikt.

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eiendommen har nedgravd oljetank av ukjent type. Ikke sanert/fjernet etter kommunens pålegg/retningslinjer.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Målt høydeforskjell var ca. 15 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.


- Det ble registrert stedvis noe knirk i gulvoverflater.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra takventil, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Ifg. ferdigattest

Anvendelse
Beboelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.



UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med stålplater av typen Isola Powertekk.

Ifg. opplysninger fra selger er taktekingen skiftet i 2023. Det ble skiftet underlagsbelegg, sløyfer, lekter, og ytterteking. Det ble også lagd takustikk og skiftet vannbord/vindskier. Arbeidet ble utført av registrert foretak Glenn Arne Githmark AS. Dokumentasjon foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte vindskier er ikke behandlet/malt, men ellers fremstår taktekingen i god stand og tilsynelatende fagmessig utført.

Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhet.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål fra 2023, skiftet samtidig med taktekingen. Utført av registrert foretak og dokumentasjon foreligger. Nedløpsvann føres videre til terreng og noe ledet bort i dreneringsrør. Omtalt under annet punkt "Drenering".

Det er ikke montert snøfanger på taket, men svak skrånet takvinkel og ru -takoverflate vil kunne ivareta snørassikring.

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i god stand og tilsynelatende fagmessig utført.

Ukjent for undertegnede om det krav til stigebrunn/plattform for feier da pipen er plassert helt nede ved takfot. Henviser til lokalt feiervesen for ytterligere informasjon vedr. dette.



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon over grunnmurer kledd med stående kledning, noe liggende kledning på øvre del av gavlvegger som for øvrig er skiftet i 2023 ifm. etablering av takutstikk. Ifg. opplysninger fra selger er ytterkledningen rundt stue og garasje fra byggeår, ellers noe byttet ut i senere tid.

Kledningen er noe begrenset luftet og isolert ift. dagens løsninger, men antar at yttervegger er isolert etter hva som var normalt for oppføringstidspunkt. Nærmere undersøkelser krever inngrep i konstruksjonen, dette er ikke utført.

Ikke observert åpenbare råtepunkter, men alder tilsier oppsyn, vedlikehold og utskiftinger. Kledning som er byttet i nyere tid er ikke ferdig malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Stedvis noe redusert vedlikehold. Det er påvist avflassing av maling, sprekk i enkelte bord og stedvis svertesopp på overflater.
- Ved stikkontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det stedvis ikke registrert tilstrekkelig museband og/eller tiltak for å hindre mus.
- Kledningen ved inngangsparti ligger helt inntil/bak trappen. Dette bidrar til øke faren for eksponering av treverk for vannsprut/snø/smeltevann, med dertil økt nedbrytningshastighet av materialet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må kunne påregnes noe vedlikeholdsbehov av overflater, samt utskifting av enkelte kledningsbord med skader/slitasje.
- Tiltak vedr. musetetting anbefales. Tilstrekkelig musetetting forhindrer at mus/gnagere trenger inn i skjulte konstruksjoner og/eller kaldtloft.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon med W-takstoler i tre, besiktiget gjennom luke fra kaldt loft. Synlig undertak av trepanel/bord.

Det er tilrettelagt for lufting i gesimskasser og ved ventiler i gavlvegger. Det ble ikke registrert tegn til svikt eller vesentlige skjevheter i konstruksjon, men kaldtloftet er kun inspisert fra gardintrapp gjennom luke i gang. Det anbefales ytterligere undersøkelser av kaldtloftet i sin helhet.

Inspeksjonsluke som hindrer lekkasje av varmluft anbefales montert.

Saltaksformet luftet sperrekonstruksjon over stuedel. Synlig åpning for lufting i gesimskasser, ukjent om det foreligger gjennomlufting i møne.

Takhimling var lukket på befaringdagen uten inspeksjonsmulighet utenom innvendig i boligen. Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne eller ikke har inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon.

Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt som indikasjon på kondens innvendig i takhimlingen på befaringdagen, heller ikke vesentlige skjevheter i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av tak.

- Kaldtloft er begrenset kontrollert pga. vanskelig tilkomstmulighet på befaringdagen og stedvis noe manglende gangbart gulv.

- Det ble stedvis påvist huller i insektsnetting mellom luftespalter i gesimskasser.

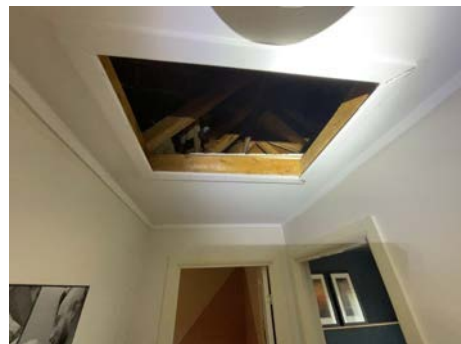
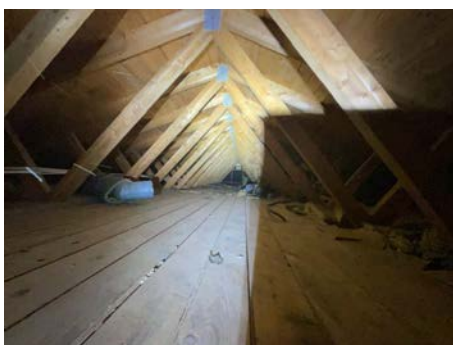
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig. Dokumentasjon som viser fagmessig prosjektert eller utført arbeid vil kunne lukke avviket.

- Det anbefales ytterligere undersøkelser av kaldtloftet i sin helhet.

- Utbedring av insektsnetting anbefales for å forhindre at insekter/annet kommer seg inn på kaldtloftet.



TG 2 Vinduer

Malte vinduer med rammer/karmer i tre fra byggeår og/eller senere utskiftingsår.

De fleste vinduene i 1. etasje er skiftet ut og er merket 2008 og 2020 i vindusglass, utenom vinduene i stuen som er fra byggeår. Ifg. opplysninger fra selger er vinduene fra 2020 montert i 2022. Vinduene i underetasjen er hovedsakelig fra byggeår og enkelte vinduer har koblet glass.

Pga. alder og tilstand må det kunne forventes at eldre vinduer vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet. Vinduer skiftet i senere/nyere tid fremstår i god stand og har ikke avvik utover normal slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Eldre vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert.

- Enkelte eldre vinduer er noe harde å åpne/lukke og har en del slitasje, avflassing av maling på overflater/omramming.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Basert på alder må det kunne forventes at eldre vinduer er en del av det fremtidige vedlikeholds og/eller utskiftingsbehovet.

- Normalt vedlikehold som mindre justerings-/smørebehov av hengsler og beslag må ellers kunne forventes.



Bilde viser eks. på manglende vindus-/karmpropper



TG2 Dører

Ytterdører med karmmer og rammer av tre. Balkongdører har 2-lags isolerglass.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmmer og dørsvill:

- Hovedinngangsdør fra 2022, fremstår i god stand, funksjon OK.

- Balkongdør mot veranda på soverom i 1. etasje fra 2020, fremstår i god stand, funksjon OK.

- Dobbeløyet balkongdør i stue fra 2008, fremstår i god stand med normal slitasjegrad basert på alder, funksjon OK.

- Balkongdør vaskerom i underetasje, har noe vedlikeholds- og justeringsbehov. Tar litt i dørsvill.

- Eldre ytterdør stue i underetasje, fremstår med slitasje utover normal slitasjegrad og tid for utskifting nærmer seg. Er også noe hard å åpne/lukke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Basert på alder på vaskeromsdør må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

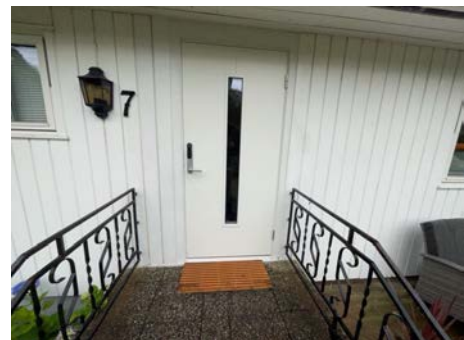
- Ytterdør til stue i underetasje fremstår med del slitasje på overflater og er noe hard å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må kunne påregnes noe vedlikeholds- og justeringsbehov på vaskeromsdør for at denne skal fungere som tiltenkt og forlenge levetiden.

- Pga. alder og tilstand må det kunne forventes at ytterdør til stue i underetasje er en del av det fremtidige utskiftingsbehovet.



Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sørvest foran stue med terrassebord og nyere rekkverk av tre. Ifg. opplysninger hentet fra tidligere tilstandsrapport er terrassebord av typen Kebony. Rekkverk av ubehandlet impregnert trevirke med noe toppmontert glass på e.l. på deler av rekkverket. Noe av rekkverket er ikke helt ferdigstilt.

Veranda fremstår hovedsakelig i god stand, men har noe avvik mot dagens forskriftskrav for rekkverk.

Under veranda er det montert stålplater som leder vekk overflatevann. Da det regnet på befaringsdagen var det stedvis synlig drypp/lekkasje under platene.

Balkong/veranda mot sørøst foran soverom med terrassebord av typen kebony og malt rekkverk i tre. Balkong/veranda fremstår hovedsakelig i god stand, men med noe etterslep på vedlikehold og avvik mot dagens forskriftskrav for rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Rekkverk tilhørende veranda/balkong er stedvis for lavt (under 1,0 m) iht. dagens regelverk i områder der høydeforskjell er over 50 cm. Det er også registrert rekkverk som ikke er helt ferdigstilt og noe etterslep på vedlikehold på overflater.

- Det er påvist drypp/lekkasje under stålplater, noe rust på stålkonstruksjoner og slitasje på beslag.

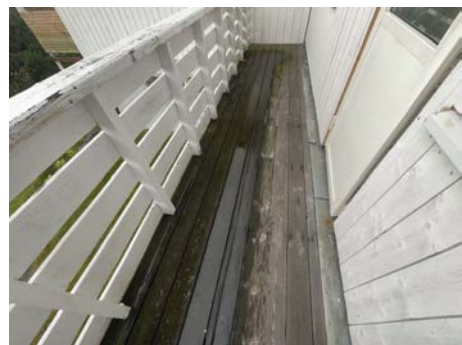
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

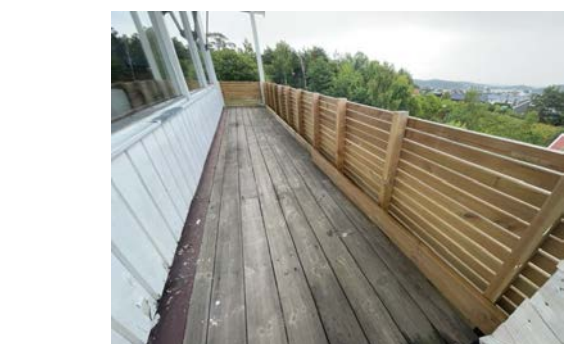
- Dersom rekkverk skal tilfredsstillere dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden justeres, men ny eier må selv vurdere behovet for dette.

- Det må kunne påregnes noe vedlikeholdsbehov på overflater, samt ferdigstilling av rekkverk.

- Det må påregnes utbedring av stålplater som drypper/lekker, samt noe vedlikeholdsbehov på stålkonstruksjoner og beslag.



Bilde viser eks. på drypp/lekkasje under stålplater



Bilde viser for lavt rekkverk og manglende topprekke

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre og betong, samt enkelte plassbygde trapper i naturstein.

- Tretrapp fremstår i god stand, men har noe mangelfullt rekkverk.
- Betongtrapp på siden ned mot vaskerom har noe sig/skjevheter i trinn og mangler håndlist på vegg.
- Trapp/rekkverk foran hovedinngang fremstår i OK stand, men tilfredsstillende ikke dagens krav til utforming/utførelse.
- Plassbygde trapper i naturstein som ligger langs terreng, fremstår i påregnelig stand ut ifra byggemåte. Trappene har ingen rekkverk/håndlist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist sig/skjevheter i betongtrapp.
- Åpninger i rekkverk (over 10 cm) og rekkverkshøyde (under 0,90 m) er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler rekkverk/håndlist på en eller begge sidene i trappeløpene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak vedr. skjevheter i betongtrapp er ikke prekært, men det gjøres likevel oppmerksom på dette. Ny eier må selv vurdere behov for utbedring/oppretting.
- Dersom rekkverk og trapp skal tilfredsstillende dagens forskriftskrav må rekkverkshøyde og åpninger justeres, men ny eier må selv vurdere behov for dette.
- Rekkverk/håndlist må monteres hvor dette mangler for å lukke avviket. Trapper med høydeforskjeller over 0,50 meter til hardt underlag skal ha tilfredsstillende rekkverk og håndlist.



Bod/skur under veranda

TIL INFORMASJON:

Det gjøres oppmerksom på at det finnes et enkelt bod/skur under veranda som fremstår stedvis i noe dårligere forfatning.

Det er påvist råteforekomster på treverk/konstruksjoner i bakkant og det må påregnes tiltak/utbedringer for å få denne tilbake i normal god stand. Men ny eier må selv vurdere omfanget av dette ut ifra fremtidig bruksbehov. Skurets plassering er ikke optimal ift. fukt.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG2 Overflater

1. etasje - Gulver med laminat, noe parkett og fliser. Vegger og tak med malte overflater.

Underetasje - Gulver med belegg, teppe og malte betonggulv. Vegger med panel trepanel, veggplater med tapet/strie, malte overflater og noe synlige murvegger. Trepanel i takhimlinger.

Ifg. opplysninger fra selger er alle veggflater pusset opp i 2008 og malt opp i 2020/21. Nye laminatgulv i 1. etasje montert i 2020.

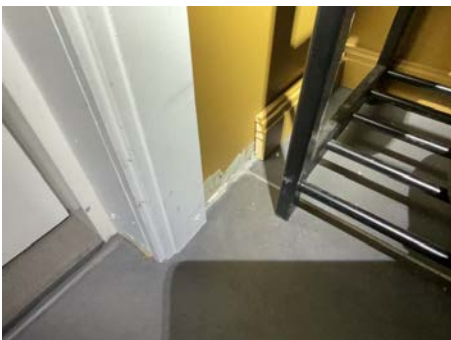
Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje, men det ble stedvis registrert noen mindre avvik. Tørkesprekker på panel/listverk, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er stedvis registrert manglende listverk, ujevnheter og slitasje på enkelte vegg/tak overflater, slitasje/merker på eldre gulvoverflater m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ny eier må selv vurdere behovet for oppussing og fornyelse overflater uten avvik. Skadde, overflater med avvik krever oppussing/utbedring for å kunne lukke avviket til TGO eller TG1.



TG2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag mellom etasjer av tre. Støpt betongplate plate som underlag for gulv i underetasje. Konstruksjonen er lukket, ukjent isolasjonsløsning i gulv på grunn. Normal løsning for byggeperioden er isolert med isopor under støp. Betongplaten er tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker. Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter.

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.

Målt høydeforskjell på utvalgte plasser i stue/kjøkken var ca. 15 mm gjennom rommet, ellers mellom 10-15 høydeforskjell i andre utvalgte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell var ca. 15 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble registrert stedvis noe knirk i gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- 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 eller gulv byttes, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

Det gjøres oppmerksom på at skjevheter kan forårsake knirk i gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og det foreligger heller ikke dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Boligområdet er vurdert til radon aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger eller at bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Den eneste måten å finne ut av radonnivået på, er å foreta målinger. Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

Pipe og ildsted

Boligen har nyere ildsted i 1. etasje tilkoblet mursteinspipe. Ifg. opplysninger fra selger ble gammel teglsteinspeis rever helt ned. Det ble murt opp ny peis med innsats i 2022. Utført av registrert foretak og dokumentasjon foreligger.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. Ildsted ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, men fremstår tilsynelatende i god stand og fungerer fint ifg. selger.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Murkant under/foran peisinnsats er stedvis noe under 30 cm.

- Det mangler ubrennbar plate under sotluker.

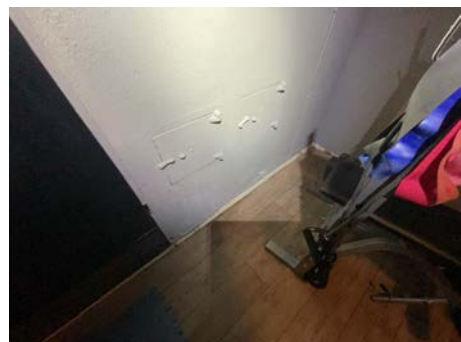
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

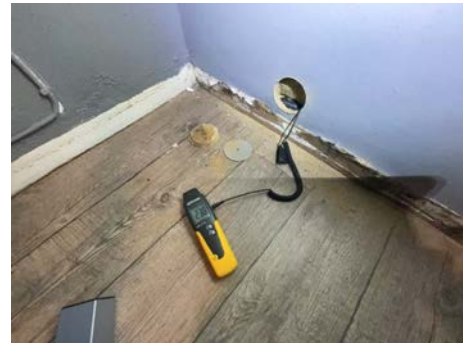
- Ubrennbar plate må mulig monteres under/foran ildsted. Det er krav til ubrennbar materiale eller ubrennbar plate under/foran ildsted. Platen skal rekke min. 300 mm ut foran ildstedet med mindre annet går fram av monteringsanvisningen.

- Det er anbefalt at ildfast plate monteres under sotluke, men ikke et krav.

- For videre teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.



Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av underetasjen har synlige murvegger og/eller påforede vegger som tilstøter mot tilfylt terreng.

Det er foretatt stikkprøve i form av hulltaking i påforet vegg på treningsrom og her det ble registrert høyere fuktinnhold i tresvill, samt noe svertesopp hvor fotlist tidligere har vært montert.

Se også punkt "Drenering".

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik. Vegger på soverom mot terreng har dampsperre/plast. Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis iflg. Sintef Byggforsk.

Ved måling med pigg i svill inne i vegg, ble det påvist for høye måleresultater (23,8% fuktighet). Årsakene til avvikene kan skyldes fukt fra svakheter ved utvendig drenering, eller kondens som skyldes ufagmessige arbeider med plast.

- På synlige murvegger er det registrert fuktskjolder, saltutslag og malingsflass som kan indikere svakheter ved utvendig drenering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser og det kan ikke utelukkes tiltak. Det påløper risiko for mugg, sopp og fukt-/råteskader i påforede vegger med forhøyede fuktverdier. Risiko for skjulte avvik i andre påforede vegger.

- Fuktskjolder i innvendig hjørne på verksted kan skyldes svikt/skader i tidligere/gammelt utvendig nedløpsrør. Ved utvendig kontroll på befaringsdagen ble det ikke registrert forhold som tilsier feil/svikt. Men det anbefales å overvåke tilstanden og foreta ytterligere undersøkelser.



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår. Trappen fremstår i god stand og har normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav tillater for rekkverk og trapper (over 10 cm). Løsningen ansees å være klatrebart og usikker for barn.

- Rekkverk er noe for lavt ut ifra dagens forskrift (under 0,90 m) og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

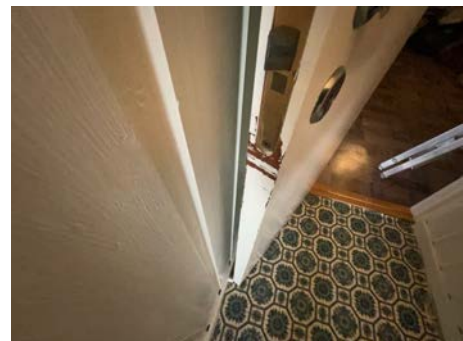
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Dersom rekkverk og trapp skal tilfredsstille dagens forskriftskrav må rekkverket endres og åpninger mellom trinn justeres.

- Håndløper bør monteres for lukke avviket. Forskriftskrav om håndløper har eksistert siden 1969.

Tilstandsrapport



Andre innvendige forhold

TO 2 Innvendige dører

Boligen har eldre tre/fyllingsdører i underetasjen og formpressede dører i 1. etasje som er skiftet i senere tid, omkring 2008 ifg. selger.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, enkelte eldre dører i underetasjen kan med fordel justeres. Dørene i 1. etasje har overflater med normal slitasjegrad og fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Enkelte eldre dører i underetasje tar karm/dørsvill og må ettertrekkes ved lukking. Dørene har også noe slitasje på overflater og enkelte løse dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må kunne påregnes noe vedlikeholds- og justeringsbehov på enkelte eldre dører. Ut ifra alder/slitasje må det kunne forventes at eldre dører i underetasjen er en del av det fremtidige utskiftings- og oppgraderingsbehovet.

Tilstandsrapport

TIL INFORMASJON:

Det er ukjente forhold vedr. mus/ gnagere. Det ble ikke registrert eller påvist museavføring eller tegn til museaktivitet på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at eldre boliger med manglende tiltak vedr. musetetting, vil i mange tilfeller kunne være utsatt for at mus/ gangere trenger inn i skjulte konstruksjoner og/eller andre steder. Mus kan f. eks. forårsake skader på el. anlegg, rør, kabler, bygningsmaterieell m.m. i lukkede konstruksjoner.

Det må normalt påregnes jevnlig tiltak og kontroll for å hindre skadedyr i å trenge inn i boligen og/eller andre tilleggsbygninger.

Garasje

Boligen har garasje bygd inntil boligen på siden mot vest i 1. etasje. Montert på støpte ringmurer og støpt betonggulv. Reisverk i tre over grunnmur med ukjent isolering. Takteking, renner, nedløp og beslag skiftet samtidig med boligen.

Innvendig er det ubehandlet gipsplater på vegger og i takhimling. Eldre vinduer med rammer/karmer i tre og enkle glass.

Nyere isolert garasjeport i stål med elektrisk portåpner. Garasjen har innlagt strøm med lys og kontakter.

Garasjen fremstår med noe slitasje på innvendig overflater og det må kunne forventes noe utbedrings-/oppgraderingsbehov.

Garasjen er noe begrenset kontrollert pga. mye gjenstander/løstøre. Det anbefales ytterligere undersøkelser når garasjen er ryddet/tømt.

Vurdering av avvik:

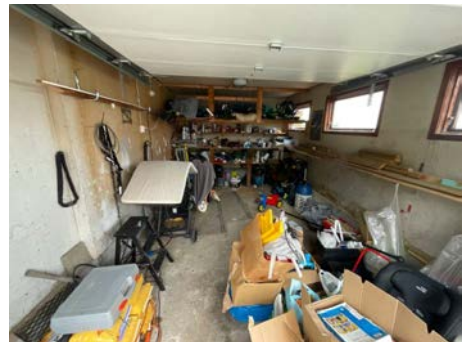
- Det er avvik:

- Det er registrert at vinduer har slitasje utover normal slitasjegrade, slitasje på innvendige overflater, taknedløp avsluttes ved grunnmur/hushjørne uten å bli ledet vekk, ingen inspeksjonsmulighet av takkonstruksjon m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må kunne påregnes noe oppgraderings- og vedlikeholdsbehov av bygningsdeler/overflater. Men ny eier må selv vurdere omfanget av dette.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Eldre badrom med vinylbelegg på gulv, trepanel på vegger og tak. Badet er innredet dusjkabinett, vaskeservant og har dør inn til badstu. Rommet har ikke sluk.

Aktuell byggeforskrift er hva som var gjeldende for opprinnelig byggeår, dvs. før 1997 forskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider eller produkter som er benyttet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Man må forvente full oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, tilstand og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

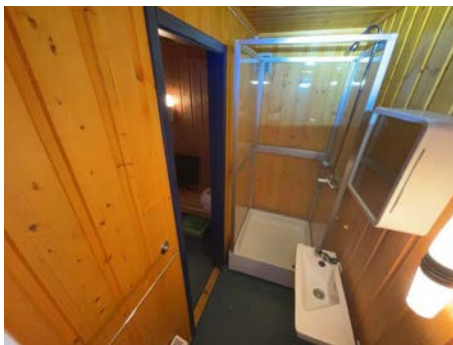
• Andre tiltak:

- Våtrommet må oppgraderes/renoveres for å unngå fremtidige skader. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt på vegger og fornying tettesjikt og sluk på gulv. Det må også monteres elektrisk avtrekksvifte og etableres tilstrekkelig tilluft ved dør. Påse at alt arbeid på våtrom dokumenteres og utføres iht. gjeldende TEK.

VVS-utstyr og innredning er av eldre dato og derfor påregnelig at skiftes. I sammenheng med renovering av badet bør vann- og avløpsrør byttes på grunn av alder.

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet er satt etter tilsvarende samme standard ved renovering, men iht. gjeldende TEK. Pris kan bli vesentlige høyere ved valg av andre løsninger, ombygging, materialvalg, utstyr osv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Badet har vegger mot yttervegg, badstu og skillevegg mot bod hvor veggen tilsynelatende er av 2 lag med trepanel med dampsperre/plast imellom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert dampsperre/plast mellom 2 lag med trepanel i skillevegg.

- Begrenset mulighet til å kontrollere fukt i yttervegg mot tilfylt terreng pga. dusjkabinett. Risiko for skjulte avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales ikke dampsperre/plast på innvendige skillevegger rundt bad/våtrom iht. Sintef Byggforsk. Plast bør fjernes ved renovering av badet.

- Ytterligere undersøkelser bør foretas. Risiko for skjulte avvik på vegg mot tilfylt terreng.



Bilde viser eks. på åpen konstruksjon bak baderommet i skap fra gang.



Bilde viser dampsperre/plast mellom 2 lag med trepanel.

ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Malte plater i takhimling.

Badet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Badet er modernisert/pusset opp i 2008, men aktuell byggeforskrift vil likevel være opprinnelig byggeår da oppussingen ikke har vært søknads pliktig.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Badet har flis på vegger og malt takhimling.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikk kontroll av tilfeldige valgte fliser. Det ble heller ikke registrert indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder.

Badet har dusjkabinett, noe som ansees som en god løsning og som bidrar til å ivareta tiltenkt levetid for flis og membran på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vindu er plassert i våtsone med listverk/foringer i tre. Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er malt med våtromsmaling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak vedr. vindu i våtsone er ikke prekært, så lenge våtrommet har dusjkabinett og ikke dusjing direkte på vegger. Dette begrenser påkjenning betydelig. Men vær oppmerksom på at endret bruksbelastning kan medføre skade på bygningsdeler.

- Hvis mulig, innhent dokumentasjon på at malte overflater er behandlet med våtromsmaling.



ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv med varmekabler.

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall fra dørterskel mot sluk og det er påvist noe motfall fra gulv ved dør, til gulv ved dusjkabinett. Men rommet har god oppkant i form av dørsvill og synlig membran. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tilliggende rom/bygningsdeler. Lekkagesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne.

Tettesjikt er videre vurdert i punkt for "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

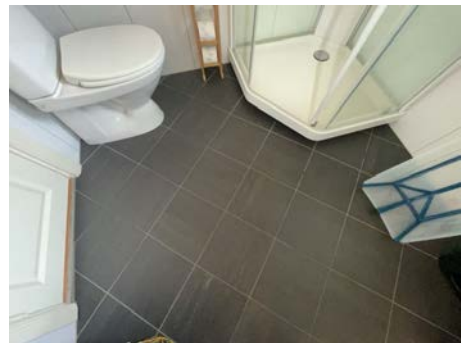
- Det er registrert motfall på gulvet som iht. NS 3600 gir TG 3. Badet fungerer med avviket da det er montert dusjkabinett og god oppkant ved dør, men det gjøres likevel oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak trenger ikke være prekært da rommet vil fungere med avviket. Det er montert dusjkabinett og etablert god oppkant ved dør. Men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om med tilstrekkelig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utakststrek på laser er 11 cm på målestokk, bilde viser ca. 3 mm motfall fra gulv ved dørsvill til gulv ved dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har sluk i plast. Begrenset mulighet til å kontrollere sluk pga. dusjkabinett og noe dårlig rengjort sluk. Bilde tatt med kamera under kabinett.

Synlig membran oppkant ved dørsvill, men ukjent type og omfang. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller type produkter som er benyttet.

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

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt ned i sluk. Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran produkter og arbeider.

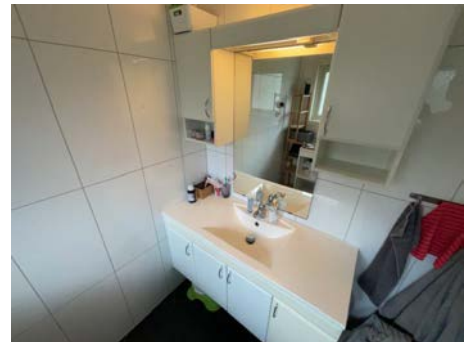
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser av sluk og membranløsning. Det gjøres oppmerksom på at sluk under dusjkabinett, samt røropplegg må jevnlig rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

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



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er registrert en liten skade på dørfront, ellers fremstår innredningen i god stand og VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen.

TG gis for helhetsinntrykket.

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksvifte og tilluftsspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er montert vifte i dusjsonen/våtzone. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at denne tåler direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser om typen vifte tåler direkte vannsprut. Behov for utbedring kan ikke utelukkes for å lukke avviket.



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og søk i risikobelastet område (bak baderomsinnredning) fra gang med indikasjoninstrument Exotek MC-410 uten å påvise unormale forhold.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er en stikkmessig kontroll som er utført og det kan påløpe risiko for fukt andre steder på eldre bad som ikke oppdages ved kontrollen.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Eldre vaskerom med malt gulv og murvegger, malt trepanel i takhimling.

Vaskerommet er noe oppgradert/oppusset i 2020. Lagt varmekabler (varmekabler lagt selv, koblet opp av Lillesand Elektro), avrettet gulv og malt opp overflater.

Aktuell byggeforskrift er hva som var gjeldende for opprinnelig byggeår, dvs. før 1997 forskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider eller produkter som er benyttet.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte murvegger- og malt trepanel i tak.

Rommet har ingen våtsoner på vegger med unntak av oppkant fra gulv og bak utslagskum. Veggoverflater på vaskerom blir normalt lite eller ikke utsatt for direkte vannsprut, men rommet kan tidvis ha høy relativ luftfuktighet. Dette gjør at overflater må være fuktbeskyttet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Løsningen med malte murvegger tilfredsstillende ikke dagens krav for tettesjikt i våtsoner. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at overflater er malt med våtromsmaling. Det gjøres oppmerksom på at eventuell våtromsmaling ikke er det samme som tett membran.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må utføres tiltak for å tilfredsstillende krav til tettesjikt for våtrom om avviket skal lukkes. Rommet har for øvrig fungert fint for nåværende eier og bruk. Tiltak må vurderes om nødvendig opp mot fremtidig bruksbehov og fuktbelastning.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Se neste punkt «Sluk, membran og tettesjikt».

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har eldre soilsluk og malt betong som gulvoverflate. Ingen annen form for membran/tettesjikt (TG 3). Det er tilfredsstillende fall fra dører mot sluk og oppkanter ved dører.

Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk, men risiko for skader da rommet ikke har tilfredsstillende membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet og sluk er av eldre type soilsluk med mye rust/slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran og slukløsning på våtrommet for å kunne lukke avviket. Pga. alder/tilstand er det påregnelig at sluk bør skiftes ut samtidig som det etableres tettesjikt/membran.

Rommet fungerer i en normal brukssituasjon, men løsningen medfører risiko for vannskader i tilstøtende rom/konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat er noe usikkert pga. ukjent omfang. Det anbefales å innhente pris på tiltak/utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har nyere innredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagskum i stål. Opplegg for vaskemaskin.

Innredning fremstår i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

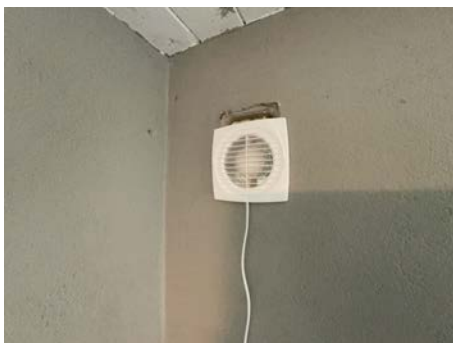


UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekksvifte og tilluft ved dør.

Det gjøres oppmerksom på at hullet i veggen ikke er helt tilpasset avtrekksviften.



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger).

Se også punkt "Rom under terreng".

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Ifg. opplysninger fra selger har kjøkkenet et frys-/kjøleskap som er tilkoblet vann (medfølger i salget).

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Hensviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er stedvis registrert skader på fronter, unøyaktige tilpasninger på sokkellist samt dører/skuffer som henger og har noe justeringsbehov.
 - Det er flere vanninstallasjoner montert i kjøkkenskap. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler/vannstopper tilknyttet disse, heller ikke sluttmuffe på vannrør. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut i skap og kjøkkengulv.
 - Det ble ikke registrert komfyrvakt ved kokesone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ny eier må selv vurdere behovet for utbedring og/eller fornyelse overflater uten avvik. Skadde, overflater med avvik krever oppussing/utbedring for å kunne lukke avviket til TGO eller TG1.
 - Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkagesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter for å ivareta tiltenkt effekt.



SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 3 Overflater og konstruksjon

Badstue rommet har belegg på gulv, trepanel på vegger og i tak, Badstubenker av tre. Elektrisk badstuovn (fungerer ikke ifg. selger, TG 3).

Gulvet har ingen sluk. For rom som ikke har vanninstallasjoner er det ikke krav til sluk og vanntette løsninger.

Det er registrert noe fuktskjolder på trepanel i himling mot yttervegg. Det ble utført enkel fuktmåling på befaringsdagen uten vesentlige utslag. Ifg. opplysninger hentet fra tidligere tilstandsrapport kan dette skyldes tidligere lekkasje ved/under hovedinngangsdør som er blitt utbedret i ettertid.

Det gjøres oppmerksom på at badstuen ikke har vært i bruk av nåværende eiere, dvs. at den ikke har vært benyttet på flere år. Det må kunne forventes en del oppgraderinger hvis badstuen skal tas i bruk igjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Badstuovn fungerer ikke ifg. selger.

TG 2:

- Det er påvist fuktskjolder på trepanel i himling mot yttervegg.
- Dør til badstu fremstår utett og er noe skjev/vridd (slått seg).
- Over halvparten av forventes brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Badstuovn må repareres eller skiftes ut med ny.

- Det må kunne påregnes oppgraderinger/fornyelse av dør og gulvoverflate, samt gjennomføre ytterligere undersøkelser av badstuen i sin helhet ifm. konstruksjonsoppbygging, fuktskjolder i tak, vegg mot tilfylt terreng m.m.

Kostnadsestimat gjelder i hovedsak avvik med TG 3. Vær obs på at prisene på badstuovner kan variere og enkelte ovner koster over kr. 10 000.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med parkett på gulv, malte vegger og takhimling. Rommet har skapinnredning med vask og toalett.

Naturlig ventilering i form av ventil i tak (synlige skruehull ved ventil).

Overflater fremstår i god stand og VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra takventil, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Mekanisk avtrekk og tilluftspalte bør etableres på toalettrom, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber med og uten plastkappe hovedsakelig fra byggeår, noe montert i senere tid. Tilsynelatende fagmessig montert. Ingen synlig lekkasje registeret.

Stoppekran lokalisert på vaskerom i underetasjen, funksjonstestet OK.

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år. Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder på eldre kobberrør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

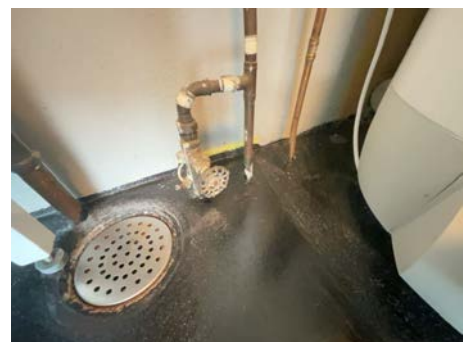
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

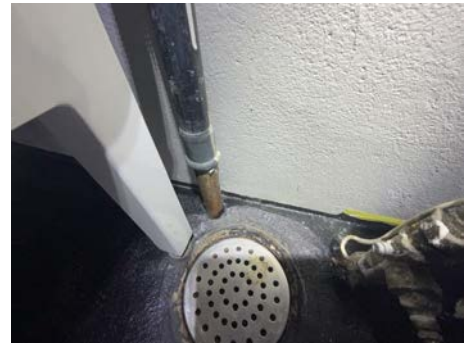
- Det er ikke behov for utbedringstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Ifm. oppgradering/renovering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- På generelt grunnlag anbefales det en helhetlig vurdering/kontroll av eldre vann- og avløpsrør av godkjent rørleggerforetak, dersom dette ikke er gjort i senere/nyere tid.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern fra byggeår, noe fra senere monteringsår.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på våtrom, kjøkken og bod i underetasjen. Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask/toalett.

Det gjøres oppmerksom på at det er registrert avløpslufting i kjøkkenskap under vaskekum. Det er montert en durgoventil som anses som en sekundærløsning, men som normalt også kan fungere fint. Det er ukjent for undertegnede om det i tillegg finnes avløpslufting over tak. Ytterligere undersøkelser kreves.

Selger har ikke opplyst at det har vært problemer med lukt fra avløp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder og gjelder eldre støpejernsrør og øvrige avløpsrør som har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.

- På generelt grunnlag anbefales det en helhetlig vurdering/kontroll av eldre vann- og avløpsrør av godkjent rørleggerforetak, dersom dette ikke er gjort i senere/nyere tid.



Durgoventil (avløpslufting) i kjøkkenskap

TG 1 Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vegg-/vindusventiler og/eller ved at vinduer åpnes. Ansees som normalt for byggeperioden.

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov. Ved innsetting av nye tette vinduer, anbefales det enten vinduer med luftspalte, eller montering av veggventiler i alle oppholdsrom. Montering av ventilasjonsanlegg kan også være en god løsning.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.

Tilstandsrapport



Boligen har installert 2 stk. varmepumper plassert i stue i 1. etasje og i kjellerstue.

Ifg. opplysninger fra selger er varmepumpen i stue skiftet i 2020 og varmepumpen i kjellerstue er installert i 2021.

Undertegnede er ikke ekspert og har heller ikke videre kompetanse på varmepumper. TG gis for at varmepumpene fungerte på befaringsdagen. Jevnlign/regelmessig service/vedlikehold må kunne forventes.

Ved behov for ytterligere informasjon henvises det til fagkyndig/ekspert.



TG 1 Varmtvannstank

Ca. 280 liters varmtvannstank fra 2019 plassert i rom med sluk (vaskerom). Varmtvannsbereider fungerte, ingen lekkasje registrert, OK. Montert av VB Einar Sundsdal AS i 2020.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.



TG 1 Andre installasjoner

Andre installasjoner - 2

Boligen har installert elektriske panelovner som oppvarmingskilde. Ikke videre vurdert, kun til info.



Tilstandsrapport

TO 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-anlegget i boligen er fra byggeår og noe oppgradert/fornytt i senere år. Sikringsskapet har automatsikringer.

Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring (KEAS) på arbeider utført i 2008, men det er ikke foretatt en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dvs. også gjennomgang av eldre el-anlegg de siste 5 år.

Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør.

Etter enkel visuell kontroll på befaringdagen ble det registrert noen avvik på det elektriske anlegget.

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.
1971
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

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 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?
Ja - Det er ikke foretatt el-tilsyns kontroll de siste 5 år. Ut ifra observasjoner som er gjort og avvik registrert på befaringdagen anbefales en utvidet kontroll/vurdering av hele det elektriske anlegget i boligen og garasje av godkjent el-takstmann/kontrollør.

Generell kommentar

- Undertegnede har ikke elektro kompetanse og det er kun en enkel visuell kontroll som er utført på befaringdagen, samt gjennomgang av dokumentasjon.

- Hver oppmerksom på at varmekabler er ikke testet eller kontrollert på befaringdagen. Krever ytterligere kontroll av godkjent el-takstmann eller godkjent elektrovirksomhet. Undertegnede har for øvrig ikke mottatt informasjon om at disse ikke fungerer. Henviser til selger for mer informasjon.



Bilde viser eks. på skjeve/løse stikkontakter

Tilstandsrapport



Bilde viser eks. på bryter som er tapet fast og blindlokk på siden av bryterpanel



Bilde viser eks. på koblingsboks i dusj/våtsone



Branntekniske forhold

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

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

Alt er funnet tilfredsstillende og i henhold til gjeldende regelverk.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent 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.

Tilstandsrapport



TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsløsninger fra byggeperioden. Ukjente løsninger under bakken. Det ble ikke registrert grunnmursplast eller isolasjon rundt grunnmur.

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng eller til rørforbindelse under bakken.

Det er ut fra innvendige observasjoner påvist indikasjoner på at dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Dreneringen er fra byggeår og har ukjente løsninger under bakken. Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.

- Det er ikke registrert fuktsikring mot grunnmur ved underetasje og nedløpsrør ved garasje avsluttes ved hushjørne/ grunnmur uten å bli ledet bort fra boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser. Men ut ifra observasjoner som er gjort inn- og utvendig må det kunne påregnes/forventes dreneringstiltak i nærmeste fremtid. Bruk av rom i underetasjen vil også kunne være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pussede murblokker e.l. Ukjent eksakt materiale da overflatene er pusset eller tildekket.

Støpt betongplate mot grunn. Konstruksjonen er lukket, ukjent isolasjonsløsning i gulv på grunn. Normal løsning for byggeperioden er helt eller delvis isolert med isopor under støp. Betongplaten er i hovedsak tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker.

Grunnmuren fremstår i påregnelig tilstand ut fra alder- og det ble ikke påvist indikasjon på vesentlige skjevheter, skader eller andre avvik som kan relateres på feil ved grunnmur og fundament.

Det gjøres oppmerksom på at det er kun synlige overflater på grunnmur og fundamenter som er kontrollert. Ytterligere kontroll krever oppgraving og riving inn- og utvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Utenom enkelte riss/sprekker er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. TG 2 satt pga. påviste riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Utbedring er ikke prekært, men det anbefales å følge med jevnlig for å observere om sprekken utvider seg/blir større. Ny eier må selv vurdere behov for utbedring av riss/sprekker.



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong.

Forstøtningsmurene fremstår i påregnelig tilstand ut fra alder- og tidstypisk byggemåte.

Mindre riss/sprekker registrert, men det ble ikke påvist indikasjon på vesentlige skjevheter, skader eller andre avvik som kan relateres til feil ved murene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Utenom enkelte riss/sprekker er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i murene. TG 2 satt pga. påviste riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Utbedring er ikke prekært, men det anbefales å følge med jevnlig for å observere om sprekken utvider seg/blir større. Ny eier må selv vurdere behov for utbedring av riss/sprekker.



TG 2 Terrenghold

Eiendommen er plassert i noe skrånet terreng omgitt av noe fjell og ellers av opparbeidet hage med plen og naturlig vegetasjon.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Terrengnet rundt boligen er stedvis tilnærmet flatt og tilfredsstillende ikke dagens krav til fall forhold rundt byggverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- For å tilfredsstillende dagens krav til terrengforhold rundt byggverk må det etableres fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. Men ny eier må selv vurdere om det er behov for terreng justeringer.

Dagens krav sier følgende:

"Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrengnet gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l. Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til fukt påkjenning av bygningsdeler under terreng."



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Grunnen er lukket. Antar at utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår. Ukjent type og tilstand. Det kan ikke utelukkes at avløpsrør er av eldre støpejern eller betongrør. Rørløsninger er tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår. Kombinasjonen av antatt alder- og materiale på utvendige vann- og avløpsystemet tilsier at man må regne med utskiftinger på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Tiltak er ikke prekært da V/A fungerer i dag, men på grunn av antatt høy alder vil det kunne være påregnelig med utskifting på sikt. Videre gjøres det oppmerksom på at skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Septiktank

Undertegnede er ikke gjort kjent med at det er nedgravd septiktank på eiendommen. TG settes ikke, kun til opplysning.

TG 2 Oljetank

Eiendommen har nedgravd oljetank på eiendommen av ukjent type.

Ilg. opplysninger ifra selger er oljetanken ikke sanert etter Kommunens pålegg/retningslinjer.

Generelt for nedgravde oljetanker i Lillesand:

Nedgravde tanker med kapasitet over 3200 liter olje må tømmes, graves opp og fjernes. I særlige tilfeller kan tanker rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving dersom kommunen gir tillatelse. Dersom oljetanken ikke kan fjernes, må den sikres for å unngå forurensning. Grunneier har ansvar for at tanken er i forsvarlig stand og at det ikke oppstår lekkasjer.

Det gjøres oppmerksom på at det også eksisterer innvendige installasjoner som oljefyr, dagtank, røropplegg osv. Ny eier må selv vurdere fjerning av dette.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Eiendommen har nedgravd oljetank av ukjent type. Ikke sanert/fjernet etter kommunens pålegg/retningslinjer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser bør foretas og det må kunne påregnes fjerning av tank og røropplegg i grunn, eller tilfredsstillende sanering iht. kommunens pålegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

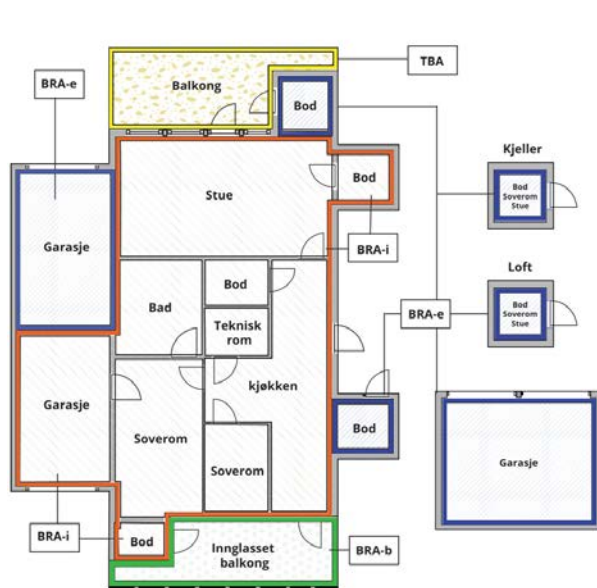
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	120	17		137	55
Underetasje	109			109	
SUM	229	17			55
SUM BRA	246				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Gang m/trapp, Kjøkken , Stue , Toalettrom , Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad	Garasje	
Underetasje	Gang m/trapp, Gang 2, Trimrom , Stue (kjellerstue) , Soverom , Badstue , Bad , Bod , Vaskerom , Verksted		

Kommentar

- Veggtykkelse mellom BRE-e og BRA-i regnes som (BRA-e).

- Veranda, balkong og treplattning som ligger i tilknytning/inntil boligen er vurdert som Åpent areal (TBA). Andre opparbeidet områder er ikke oppmålt, inngår ikke i mandat.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

KONTROLL AV TEGNINGER

Det er foretatt gjennomgang av tegninger og byggesak fra kommunen sendt via megler. Bruken av rom på befaringsdagen stemmer ikke helt overens med tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv:

1. etasje:

- Tegning viser innvendig skillevegg mellom stue og kjøkken, men fremstår med åpen løsning mellom stue/kjøkken.
- Tegning viser Kleskott, men rommet fremstår i dag som en del av badet.

U. etsje:

- Tegning viser Matbod, men fremstår som Gang m/trapp.
- Tegning viser Brendsel rom, men blir i dag benyttet som Trimrom.
- Tegning viser rom som er betegnet som Div, men er noe ombygd og fremstår idag som Badstu og Bad.
- Tegning viser Tørkerom, men blir i dag benyttet som Bod.
- Tegning viser Hobbyrom, men blir i dag benyttet som Stue (kjellerstue).

Ukjent for undertegnede om enkelte av endringene er søkt godkjent og/eller bruksendret. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Endring av S-rom til P-rom krever bruksendring.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - Ifm. skifting av taktekkning, renner, nedløp og beslag i 2023 - Utført av Byggfirma Glenn Arne Githmark, dokumentasjon foreligger.
- Ifm. skifting av dører og vinduer i 2022 - Utført av ufaglært, ingen dokumentasjon.
- Ifm. montering/installering ny peis i 2022 - Utført av registrert foretak, dokumentasjon foreligger.
- Ifm. utskifting hovedytterdør i 2021 - Utført av ufaglært, ingen dokumentasjon.
- Ifm. utskifting/installering av varmepumper i 2021 - Utført av Agder Klimaservice AS, ingen dokumentasjon.
- Ifm. ny kurs og utekontakt til varmepumpe i 2021 - Utført av Lillesand Elektro, dokumentasjon foreligger.
- Ifm. utskifting varmtvannstank i 2020 + div rørleggerarbeid - Utført av VB Einar Sundsdal AS, dokumentasjon foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	203	43

Kommentar

Enebolig - Veggtykkelse mellom S-ROM og P-ROM regnes som sekundærareal (S-ROM).
- Garasjerom, trimrom, verksted og bod er vurdert som S-ROM.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.7.2024	Anders Westgård Hafslund	Takstingeniør
	Stig Einar Lukkasen	Kunde
	Jeanette Clausen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	33	669		0	857.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bregnesvingen 7

Hjemmelshaver

Clausen Jeanette, Lukkasen Stig Einar

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.07.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	23.07.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	04.08.1970	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått	2	Nei
Ordrebekreftelse	02.07.2024	Ordrebekreftelse er sendt. (Dato for utsendt e-post)	Gjennomgått	1	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: 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 slitasjegrade: 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, 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CP6261>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Bregnesvingen 7, 4790 LILLESAND

24 Jul 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bregnesvingen 7

Postadresse

Bregnesvingen 7

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her fulltid siden vi kjøpte!

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Hovedselger

Lukkassen, Stig Einar

Medselger

Clausen, Jeanette

Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

BAD: Installert nytt dusjkabinett, ny termostat. VASKEROM: Av faglært (FIRMA): Bytte av varmtvannsbereider, lagt opp nye rør til vask og utekran. Koblet til varmekabler Av ufaglært: malt vegger og tak, lagt varmekabler, avrettet gulv,

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

VB Einar Sundsdal, Lillesand Elektro

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Liten lekkasje i 2023, dryppet ned i romskille mellom stue og gang (Var da eldre takshingel). Ble "nødtekket" med en gang. Taket er byttet i etterkant. Se neste punkt.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tak byttet høsten 2023. Lagt underlagbelegg og Isola Powertekk takplater. Nye takrenner og nedløp. Bygd ut takutstikk og skiftet kledning på gavlvegger. Nye vannbord/vindskier + beslag.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggfirma Glenn Arne Githmark AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet vinduer på alle tre soverom i hovedetasje, byttet verandadør på soverom i hovedetasje. Gjort med hjelp av venn som er tømrer.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2022

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet kledning på yttervegg utenfor 2 soverom i hovedetasje.

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2021

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet ytterdør og kledning rundt.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp ny kurs og utekontakter ifbm installasjon av ny varmpumpe

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lillesand Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2020

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Lagt opp nye rør i forbindelse med bytte av varmtvannsbereeder, samt rør til utekran. (Se våtrom)

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VB Einar Sundsdal

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Ligger enda nedgravd på tomt.

15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert ny varmepumpe i både stue og i kjellerstue.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Agder Klimaservice

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noen eldre setningsskader i grunnmur.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Gammel peis revet. Bygd opp på nytt og satt inn ny peisinnatts av murerfirma.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Har sett litt svertesopp langs gulv på yttervegg i gammelt fyrrom(nå treningsrom) i kjelleren.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93815227

Egenerklærings skjema

Name

Lukkassen, Stig Einar

Date

2024-07-24

Name

Clausen, Jeanette

Date

2024-07-24

Identification

 Lukkassen, Stig Einar

Identification

 Clausen, Jeanette



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Lukkassen, Stig Einar
Clausen, Jeanette

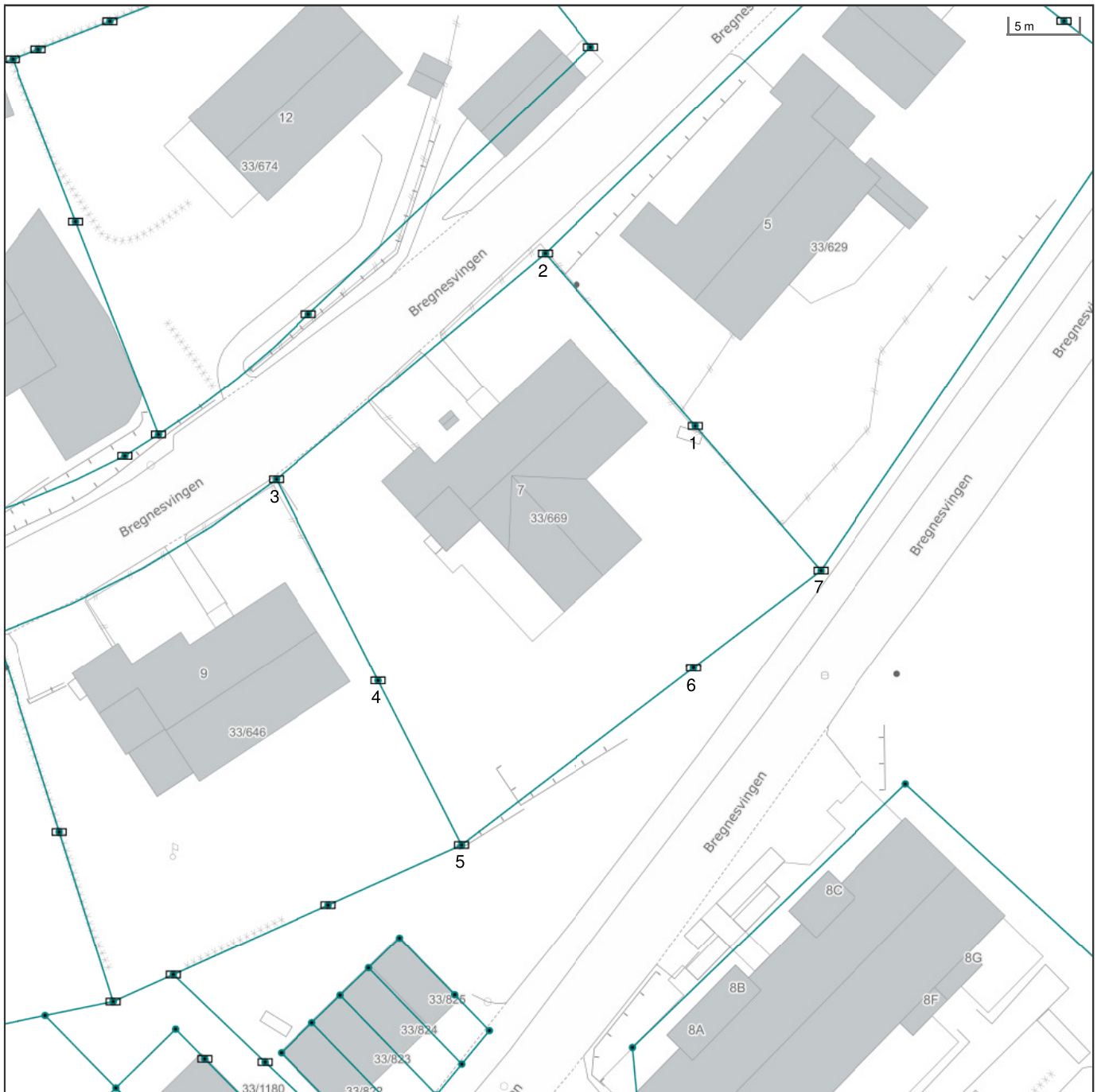
24/07-2024
20:48:36
24/07-2024
21:03:53

BANKID
BANKID

Eiendomskart for eiendom 4215 - 33/669//



5 m



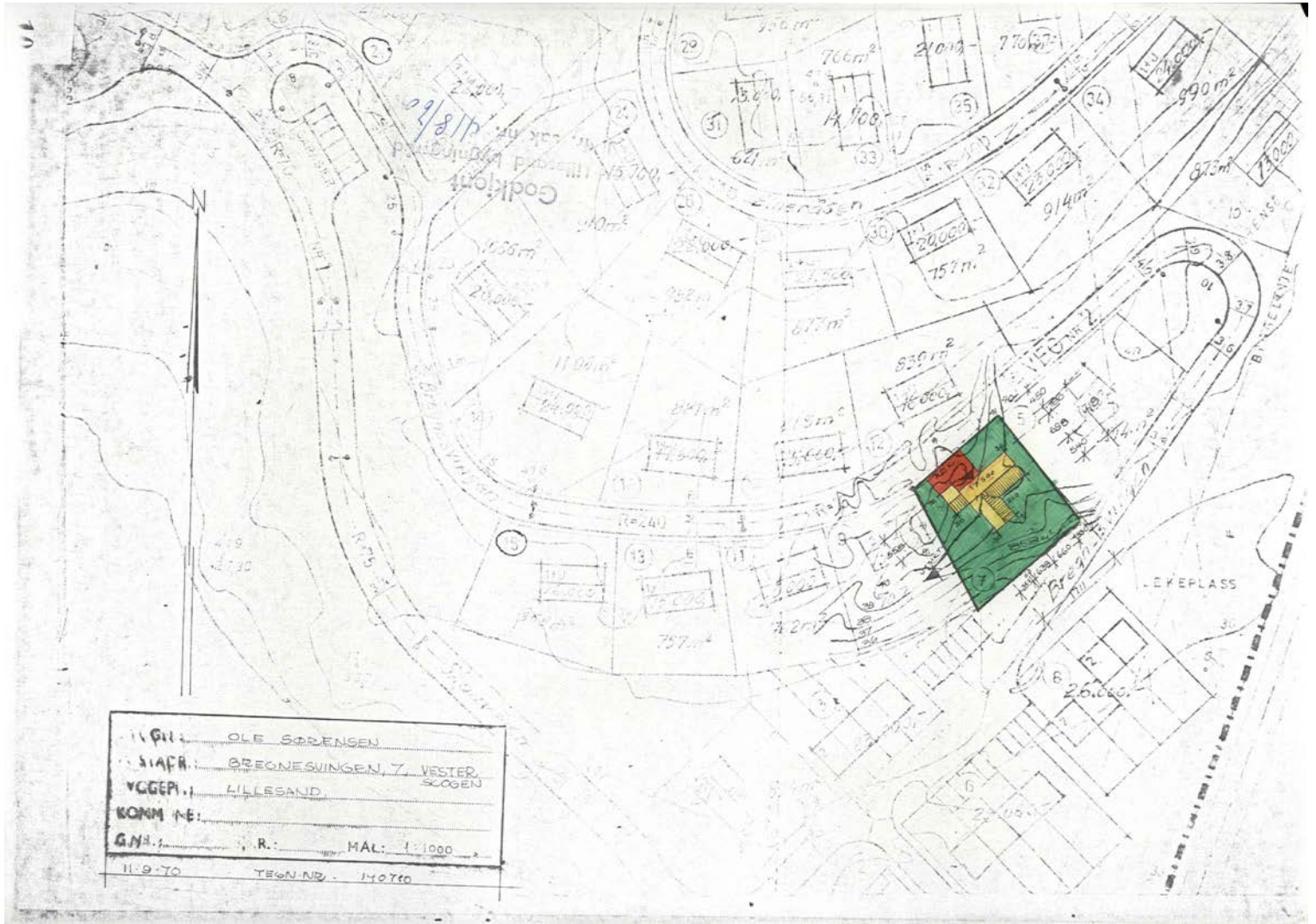
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

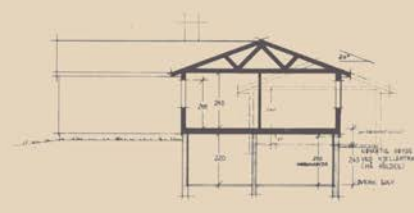
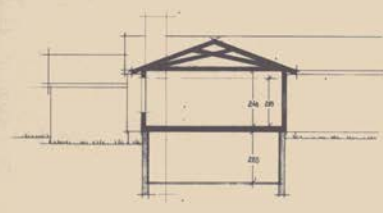
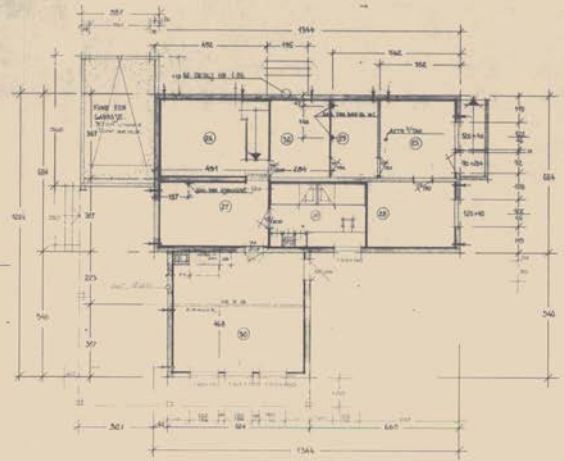
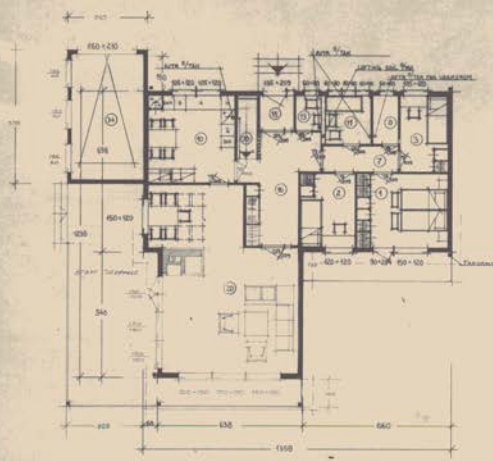
----- Eiendomsgrense - omtvistet	— Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	— Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	— Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	— Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	— Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	— Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	857,60 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6456239,51	Øst 462904,04

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6456243,49	462916,91	13 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	13,80	
2	6456256,03	462906,19	13 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	16,50	
3	6456239,94	462886,63	13 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	25,33	
4	6456225,36	462893,85	13 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	16,27	
5	6456213,47	462899,75	13 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	13,27	
6	6456226,08	462916,62	13 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	21,06	
7	6456233	462925,87	13 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	11,55	





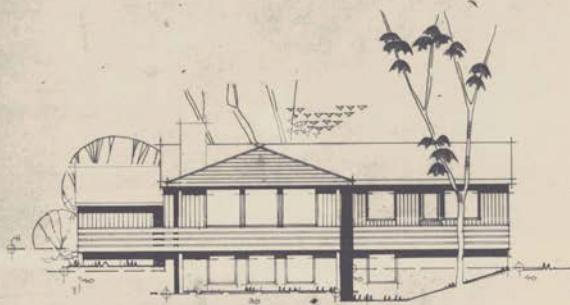
Ordning
 av 1:20
 4/11/11

1	Slutplan	1:100	10
2	Parketter	1:100	11
3	Lösningar	1:100	12
4	Struktursystem	1:100	13
5	Bygghyttor	1:100	14
6	Kort	1:100	15
7	Bygghyttor	1:100	16
8	Bygghyttor	1:100	17
9	Bygghyttor	1:100	18
10	Bygghyttor	1:100	19
11	Bygghyttor	1:100	20
12	Bygghyttor	1:100	21
13	Bygghyttor	1:100	22
14	Bygghyttor	1:100	23
15	Bygghyttor	1:100	24
16	Bygghyttor	1:100	25
17	Bygghyttor	1:100	26
18	Bygghyttor	1:100	27
19	Bygghyttor	1:100	28
20	Bygghyttor	1:100	29
21	Bygghyttor	1:100	30

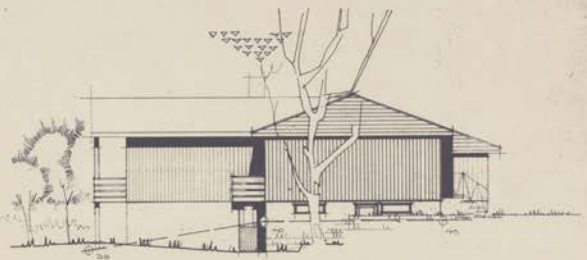
IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SIK.

BYGGHERR		BYGGKASS		BLOCK 127 - All. B.
G. BLOCK WRTNE		TECH. 1:100		KUNDE NR. 127-10
TELEFON 6400 - SANDVIS		MÅL 1:100		TECH. NR. 127-10
		DATO 11/11		

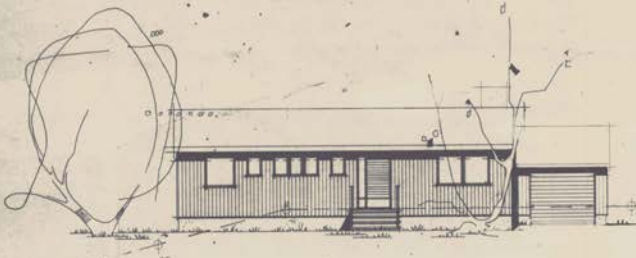
Pappersgruppen med brottas lath eller dala... (Small text describing the document's status and legal aspects.)



FRANSIS LAGD. SIDA 021



FRANSIS LAGD. SIDA 022



FRANSIS LAGD. SIDA 023



FRANSIS LAGD. SIDA 024

Öndkost
 av 127-ans byggnads
 i. h. nr. 4116

		BYGGERE		BYGGLASS		BLOCK 127-AH. B.	
		G. BLOCK		TECH.		KURSE NR.	
		WATNE		KONTR.		TECH. NR.	
		TELEFON 6400 - SANDNES		MÅL			
				DATO			
IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SIGN.			

Lillesand Bygningsråd

FERDIGATTEST

Attest-L-nr.

J. nr. 1068

Herved bevitnes at det for

Herr Ole Sørensen.

anmeldte byggingsarbeide på g.nr. 33 b.nr. Lillesand
Bregnesvingen 7

er lovmedholdig utført.

nemlig:

Ansvarshavende byggmester: Sirma G. Block Watne.

Lillesand, den 7~~0~~9 19 71

Bygningskontrollør



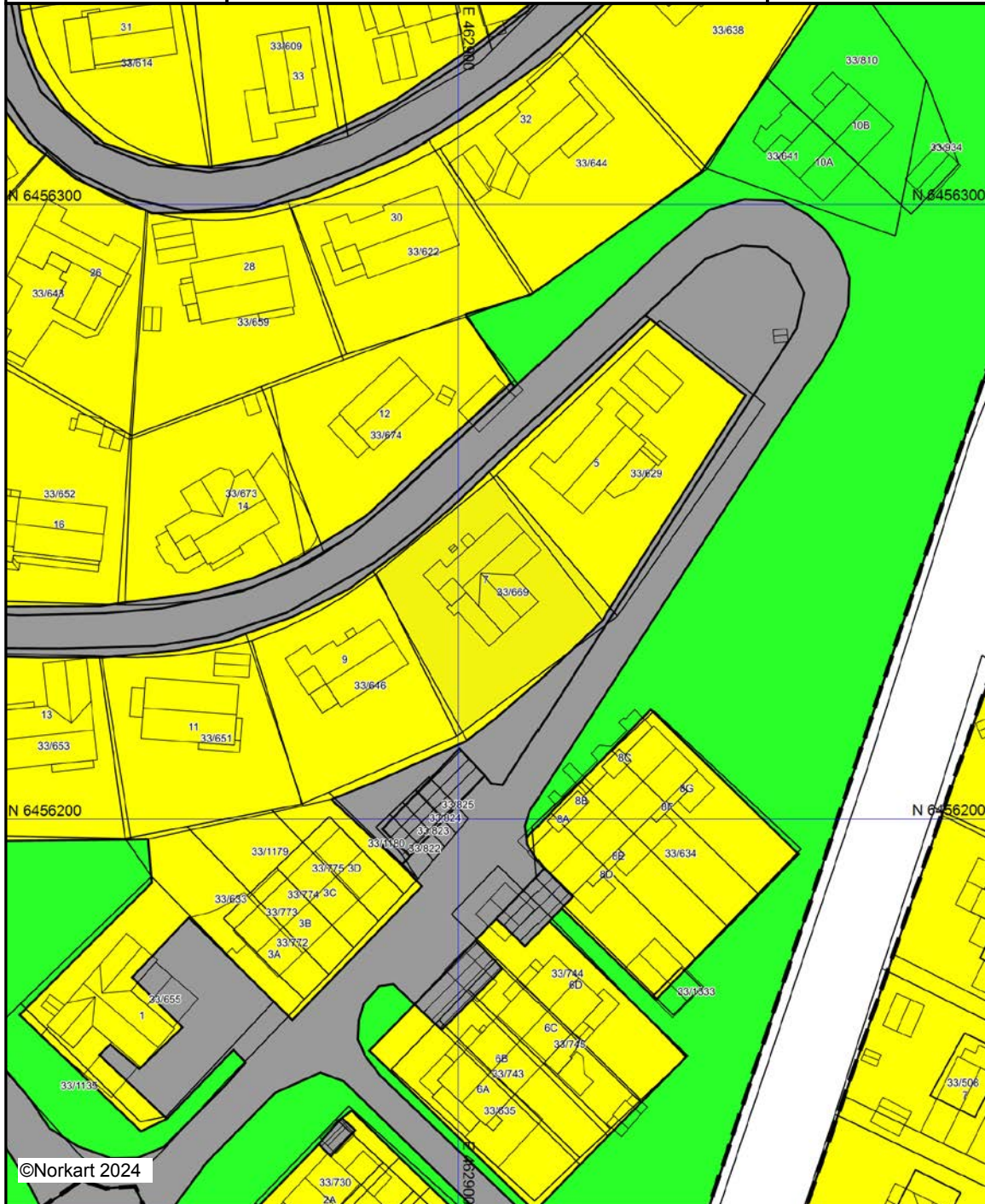
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/669
Adresse: Bregnesvingen 7
Dato: 27.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32








©Norkart 2024


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

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Park
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Friluftsområde (på land)
-  Fellesareal for garasjer
-  Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Planlagt bebyggelse

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan for Vesterskogen, Lillesand kommune.

Stadfestet av departementet 24. mai 1968.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Møneretning skal regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for omliggende tomter eller området som helhet.

§ 2

Bygningene skal oppføres med det etasjeantall som er anført på planen. Takvinkelen skal for 1- og 2-etasjes hus være 22,5 grader og for eventuelle 1 ½ -etasjes hus 40 grader. Høyde til raft skal ikke overstige 6,5 m for 2-etasjes og 3,5 for 1- 1 ½ -etasjes hus. Høyden regnes fra ferdig planert terreng hvor dette skjærer grunnmuren. På flatt terreng skal grunnmurhøyde ikke overstige 0,5 m.

Innenfor en husgruppe kan takvinkelen endres med bygningsrådets samtykke såfremt den blir ens for samtlige hus i gruppen.

§ 3

Der terrenget gir anledning til det, kan byggenes understasje innredes til beboelse såfremt det skjer i samsvar med bestemmelsene i kap. 44 § 1 nr. 8 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949.

I 1-etasjes bygninger tillates ikke anlagt boligrom på loft, og loftshøyde under møne skal ikke overstige 200 cm.

§ 4

Garasjer skal fortrinnsvis bygges forbundet med hovedhuset. Hvor dette ikke er mulig, plasseres garasjer som innregulert på planen. Frittstående garasjer eller uthus av tre i 1 etasje og med grunnflate inntil 35 m², kan med bygningsrådets samtykke oppføres i nabogrense. Det skal sørges for biloppstillingsplass på egen grunn.

§ 5

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme bygningsgruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkler, materialer og farger.

§ 6

Gjerder i samme byggeflukt skal ha enhetlig utførelse og normalt ikke være høyere enn 120 cm. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Flettverksgjerder bør unngås og erstattes med levende hegn, naturstein eller andre naturmaterialer.

§ 7

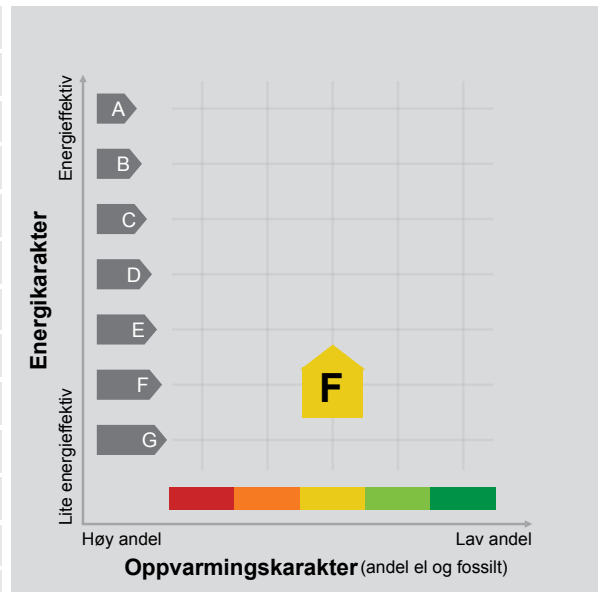
Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 8

Når tungtveiende grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse betemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Lillesand kommune.

ENERGIATTEST

Adresse	Bregnesvingen 7
Postnummer	4790
Sted	LILLESAND
Kommunenavn	Lillesand
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	669
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	1653318
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	cfce086e-18b3-436c-bc1c-d4fc96616790
Dato	02.07.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 20 588 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 263 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innnetemperaturen

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Randsoneisolering av etasjeskillere

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	247
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.



Ring oss for et godt tilbud!

Hos oss i Sparebanken Sør får du raskt svar av en dyktig rådgiver. Vi har god kjennskap til det lokale boligmarkedet, og er tilgjengelige for deg når du trenger det.

Vi gleder oss til å høre fra deg!



Erik Luu
Rådgiver
Mob: 93 29 90 01
erik.luu@sor.no



Erik Christopher Pedersen
Rådgiver
Mob: 95 40 97 04
erik.pedersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Bregnesvingen 7, 4790 LILLESAND

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

RUNAR HØYGILT | Eiendomsmegler | **948 84 770**

runar.hoygilt@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND** | Storgata 2D | 37 26 84 00