

# Møglestumoen 15



Prisantydning: **kr 1 490 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglern.no



# Enebolig med fin beliggenhet like ved barnehage og skoler - Kort gangvei til Holta og sentrum - Renoveringsobjekt

## OMRÅDE

## ADRESSE

**Møglestumoen 15, 4790**

**LILLESAND**

## Prisantydning

**kr 1 490 000,-**

Omkostninger: **kr 54 750,-**

Totalpris: **kr 1 544 750,-**

Formuesverdi: **kr 745 373,-**

Kommunale avgifter: **kr 12 715,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 346,-**



BRA-i: 129 m<sup>2</sup>

BRA-e: 24 m<sup>2</sup>

BRA Total: 153 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1955

Soverom: 1

Rom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 396.3 m<sup>2</sup>

## Runar Høygilt

Eiendomsmegler

**948 84 770**

**runar.hoygilt@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Lillesand**

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

sormegleren.no

# MØGLESTUMOEN 15

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 44 i Lillesand kommune.

### Areal

BRA - i: 129 m<sup>2</sup>

BRA - e: 24 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 153 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

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.

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Gang , Trapperom , Stue , Spisestue , Kjøkken , Toalettrom , Bod , Bod 2, Bad/vaskerom

1. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 24 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

396.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Utnyttet planert tomt med gressplen, steinheller og støpte flater. Deler av yttergrensene har gjerde og hekk mot nabotomt.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolig og veletablert boområde kun 1,1 km fra Lillesand sentrum. Kort vei til fine turområder, idrettsplass, lysløype, videregående skole og den nye ungdomskolen på Møglestu. Det er få

minutters gange til bussholdeplass med jevnlige avganger til Kristiansand og Arendal.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Hafslund Takst AS v/Anders Westgård Hafslund

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eldre bolig oppført i murkonstruksjon med pussede/malte overflater. Valmet sperrekonstruksjon av tre med kaldt loft. Undertak av trepanel/bord, sannsynligvis tekket med tradisjonell asfalt-papp e.l. Yttertekkning av betongtakstein fra byggeår. Tilbygg er tekket med pappshingel. Boligen har ikke montert takrenner og nedløp. Pipe er helbeslått. Vinduer med rammer og karmen i tre fra byggeår og senere utskiftingsår. Eldre vinduer har koblede glass og/eller enkle glassruter. Vinduer skiftet i senere tid har 2-lags glass, men er likevel tilsynelatende fra eldre periode. Eldre ytterdører med rammer og karmen i tre. Enkel labankdør i tre til garasje og 2. stk doble sidehenglede dører som garasjeporter. Balkong med rekkverk og dekke i betong. Trapp og plattning ved inngangsparti i betong og rekkverk i tre, delvis noe i lakket stål.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt 1: Alt er fra 1955 og må renoveres

Pkt 3: Har hvert lekkasje på kjøkken fra tak. Tak må renoveres.

Pkt 7: Huset har ikke takrenner så det er synlig fukt i kjeller

Pkt 12: Generelt dårlige rør i hele huset.

### **Innhold**

Boligen går over to etasjer og har følgende innhold:

1. Etasje: Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad

Kjeller: Gang , Trapperom , Stue , Spisestue , Kjøkken , Toalettrom , Bod , Bod 2, Bad/vaskerom

I tillegg er det garasje på tomten. Det opplyses om at en mindre del av garasjen ligger på naboens eiendom. Kjøper overtar risikoen og ansvar for dette.

### **Standard**

#### **INNVENDIG**

Innvendige overflater med belegg på gulv, murvegger med tapet og malte plater i takhimlinger, stedvis noe innrammet med lister. I underetasjen er det fliser, tepper og noe synlig betonggulv. Veggplater med tapet og malte plater takhimling. Boligen har forskjellig type innvendige dører fra byggeår og/eller senere utskiftingsår. Uisolert bjelkelag av tre mellom etasjer. Trapper i betong med belegg i trinn fra byggeår. Boligen har ildsteder tilkoblet mursteinspipe fra byggeår.

#### **VÅTROM**

Eldre bad i 1. etasje med belegg på gulv, tapet og noe flis på vegger, malte plater i tak. Rommet er innredet med toalett, badekar og servant. Eldre bad/vaskerom i kjeller med betong gulv (dels med trelemmer), yttervegger av mur og plater på skillevegger. Malte plater i takhimling. Ingen innredning i rommet og VVS-utstyr er demontert eller frakoblet. Pga. alder og dårlig tilstand må det kunne påregnes at våtrommene må oppgraderes/renoveres.

#### **KJØKKEN**

Eldre kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår med glatte fronter. Kjøkkenet har ingen fastmonterte hvitevarer. Kjøkkenet bærer preg av elde, slitasje og er også noe utidsmessig. Kjøkkenet har ikke forsert avtrekk fra kokesone, kun naturlig lufting i rommet ved åpning av vindu. Enkelt hybelkjøkken i kjeller.

#### **SPESIALROM**

Eldre WC-rom med teppe på gulv, malte plater på vegger og takhimling. Innredet toalett. Rommet fremstår i dårlig forfatning og full renovering/oppgradering må påregnes.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannrør av kobber fra byggeår. Avløps rør av eldre støpejern, noe i plast fra senere monteringsår. Tilkoblet offentlig V/A via private stikkledninger.
- Ca. 100 liters varmtvannstank fra 1993 plassert i kjellerrom uten sluk.
- Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon ved at vinduer åpnes.
- Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Ukjent installasjonsår.

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 Hafslund Takst AS v/Anders Westgård Hafslund den 30.08.2024, 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 eldre byggeperiode. Boligen fremstår med lav teknisk stand og med påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav. Boligen har også tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning. En helhetlig renovering og medfølgende kostnader må kunne påregnes for at boligen skal være beboelig etter dagens bruksbehov og -krav. Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten. Hele rapporten må leses grundig.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Utvendig > Taktekking

- Taktekkingen har synlige svekkelser og innvendige observasjoner indikerer at det kan være pågående lekkasje i taket.
- Det ble stedvis påvist råte/slitasje på treverk ved takfot.

Utvendig > Veggkonstruksjon

- Det er påvist råte og skader på treverk på inngangsparti mot øst, samt manglende vedlikehold.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

- På kjøkken ble det påvist skader i innvendig tak. Indikasjon på utettheter og mulig pågående lekkasje.

Utvendig > Vinduer

- Eldre vinduer fremstår i dårlig forfatning og er modne for utskifting. Det ble påvist værslitte-, myk og råteforekomster i karmen/omramming utvendig og redusert vedlikehold. Enkelte vinduer kunne ikke åpnes eller var harde å åpne/lukke. Det ble også påvist sprekker i glassruter og skader på innvendige overflater.

Utvendig > Dører

- Kjellerdør fremstår i dårlig forfatning og er moden for utskifting.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Det er påvist en del sprekkeformasjoner i betongdekke og åpning i rekkverk (manglende trapp).

Utvendig > Andre utvendige forhold

- Det er påvist svekkelser/skader i takkonstruksjonen og sprekker over garasjeporter, råte og slitasje på garasjedører, dør/vinduer og annet treverk, takplater som er utilstrekkelig festet og mulig utette m.m.

Innvendig > Overflater

- Det er stedvis påvist synlige skader og mye slitasje på gulv, vegger og takhimlinger, samt fuktskjolder, mugg/svertesopp på overflater i kjeller m.m.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis over 20 mm og over 30 mm gjennom rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registret omfattende skader og svikt i tregulv over grunn i kjeller, samt skader på fliser i gang og trapperom.

Innvendig > Pipe og ildsted

- Sot rundt røykrør (mulig utett) og ingen ubrennbar plate under/foran ildstedet i kjeller.

Innvendig > Rom Under Terreng

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlige skader på veggoverflater. Påforede vegger har påvist fuktskjolder og mugg/svertesopp på overflater, på synlige murvegger er det stedvis påvist salt-/kalkutsalg og avflassing av maling.
- Kjelleren har noe begrenset/dårlig ventilering/gjennomlufting.

Innvendig > Innvendige trapper

- Begge trapper har skader og mye slitasje på overflater.
- Det mangler rekkverk i trappen mellom 1. etasje og kjeller. Gjelder hovedsakelig øvre del.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist mye slitasje på overflater, manglende/løse dørhåndtak, dørblad som tar i karm/dørsvill, karmer uten dørblad m.m.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > 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.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

Våtrom > Etasje > 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.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Kjøkkenet har også skader, slitasje, slark og enkelte bruksmerker på innredning og andre overflater.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

- Man må forvente full oppgradering av rommet. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og tilstanden på rommet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Det er påvist avkoblet rør under servant på bad, samt stedvis mye rust og svekkelser på rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Det er påvist skadet og frakoblet avløpsrør fra kjøkken i 1. etasje.
- Avløp fra hybelkjøkken og annet avløp fra 1. etasje ledes ut på gulv i tilstøtende rom og videre til sluk. Dette er ikke tilfredsstillende løsninger og må utbedres.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Boligen har sikringsskap med automatsikringer, installert av Lillesand Elektro ifg. kursfortegnelse. Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget utover dette. Dvs. at det er ukjent hvem som har utført arbeidet i boligen og tidspunkt for oppgraderinger. Samsvarserklæring og annen dokumentasjon bør fremskaffes om mulig. Generelt for el-anlegg som ikke er kontrollert av eltilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring og/eller annen dokumentasjon, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør. Det er for øvrig påvist avvik på det elektriske anlegget etter enkel visuell kontroll på befaringdagen.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

- Det er ikke registrert røykvarsler i kjeller.

Tomteforhold > Drenering

- Det ble registrert fukt, kalk-/saltutslag på murvegger, samt høyere fuktutslag, mugg/svertesopp og fuktskjolder på utforede vegger i kjeller. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon

- Det er stedvis påvist riss/sprekker og avskalling av maling og puss på overflater, samt etterslep på vedlikehold.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

- Det er stedvis begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen/kaldtloft. Stedvis antydning til misfarging/fuktskjolder på undertak.  
- Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget (over bad). Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.  
- Kaldtloftet er begrenset kontrollert pga. manglende adkomst. Kun inspisert fra gardintrapp gjennom luke i gang.  
- Det kan ikke konstateres bruk av dampspærre mellom oppvarmet rom og kaldtloft.

Utvendig > Vinduer

- Vinduer skiftet i senere tid har mest sannsynlig 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.

Utvendig > Dører

- Balkongdør er fra eldre dato, 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.  
- Det er registrert at balkongdør tar i karm/dørsvill og ellers en del slitasje på overflater på begge dører.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Det er påvist etterslep på vedlikehold og rekkverk er noe for lavt iht. dagens regelverk.

Innvendig > Pipe og ildsted

- Det er påvist mindre sprekker på pipe/brannmurer.  
- Det er påvist mangelfull ubrennbar plate under/foran ildsted (under 30 cm foran ildsted).  
- Ildsteder fremstår med elde og noe slitasje og er ikke funksjonstestet. Ukjent funksjonalitet.

Innvendig > Innvendige trapper

- Det mangler håndløper/-list på vegg i begge trappeløp.  
- Det er noe begrenset frihøyde i trappen ned til kjellerinngang (under 2,0 meter).  
- Trappene tilfredsstillende ikke dagens krav til utførelse/utforming.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Kobberrør er fra eldre periode og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



- Vannet var ikke tilkoblet på befaringsdagen og vannrør ble derfor ikke kontrollert for evt. lekkasjer. Ukjent om alle kraner/stoppekran, koblinger fungerer som tiltenkt. Ytterligere undersøkelser kreves.
- Det ble stedvis registrert ikke fagmessig utførelse/løsninger.

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Avløpsrør er av støpejern og plast fra eldre periode og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og skader kan plutselig oppstå.
- Vannforsyning var ikke tilkoblet på befaringsdagen og avløpsrør ble derfor ikke kontrollert for evt. lekkasjer. Ytterligere undersøkelser kreves.
- Ukjent løsning på lufting av avløpsanelgg.

#### Utvendig > Nedløp og beslag

- Boligen har ikke montert takrenner og nedløp.
- Det ble registrert manglende adkomst for feier i form av stigetrinn og plattform.
- Det mangler snøfangere på taket.

#### Utvendig > Utvendige trapper

- Trapp og betongplattning har enkelte sprekker/skader, samt noe manglende vedlikehold på rekkverk/overflater (avflassing maling og rust).
- Åpninger i rekkverk (over 10 cm) og rekkverkshøyde (under 0,90 m) er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

#### Innvendig > Radon

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

#### Innvendig > Kryp Kjeller

- Ventilering av krypkjeller er ikke ivaretatt. Ingen ventiler registrert.
- Luke/dør fremstår utett og ellers i dårlig forfatning.
- Gulvet under bad/betongdekke er kun delvis isolert og fremstår med noe ufagmessig utførelse.
- Kryp Kjelleren var full av søppel/gjenstander og ble derfor noe begrenset inspisert gjennom luke. Risiko for skjulte avvik.

#### Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk i kjøkkenet.

#### Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Kjøkkenet har også noe slitasje, slark og enkelte bruksmerker.

#### Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk i kjøkkenet.

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i boligen.

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

- Varmtvannstank er over 20 år.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring i form av avrenning, sluk eller annen kompensierende løsning på gulv fra varmtvannstank.
- Funksjon ikke kontrollert da vann ikke var tilkoblet. Ytterligere undersøkelser kreves.

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

- Utenom enkelte riss/sprekker og avskalling av puss er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette,

da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

Tomteforhold > Terrengforhold

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

- Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Tomteforhold > Septiktank

- Septiktanken er ikke åpnet/kontrollert. Inngår ikke i oppdraget. TG settes for at over halvparten av forventet levetid er utgått for septiktank.

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: Ingen

### **Parkering**

Parkering på egen tomt.

### **Forsikringselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 12 715

### **Kommunale avgifter år**

2024

---

**Info kommunale avgifter**

Omfatter vann, avløp og feiing.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 5.293,- (deles 2 hushold)

**Eiendomsskatt**

Kr 3 346

**Eiendomsskatt år**

2024

**Formuesverdi primær**

Kr 745 373

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 832 416

**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:

4215/32/44:

06.12.1999 - Dokumentnr: 7124 - Forkjøpsrett  
Rettighetshaver: Alf Bjørkestøl, f. 28 06 31, Helge  
Bjørkestøl, f. 28 09 35, Ernst Rolf Bjørkestøl, f. 24 04 42,  
Torleiv Bjørkestøl, f. 26 10 45, Marion Hauge, f. 20 10 47  
og Solveig Bjørkestøl Olsen, f. 17 01 52.

Gjelder i 5 år

-----

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Obligasjon 1999/7241-1/37

09.12.1950 - Dokumentnr: 1778 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4215 Gnr:32 Bnr:42

24.11.1972 - Dokumentnr: 4597 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4215 Gnr:32 Bnr:80

01.01.2020 - Dokumentnr: 302510 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0926 Gnr:32 Bnr:44

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av ukjent. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vei og vann. Eiendommen har septiktank/ slamavskiller. Det gjøres oppmerksom på at Lillesand kommune har rett til å gi pålegg om kortslutning av septiktank og kreve til tilkobling til offentlig avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til "Boliger", tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for ny ungdomsskole på Møglestu", datert 18.06.2008. 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.

### **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 bygningssakkyndig 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 1 490 000

#### **Totalpris**

Kr 1 544 750

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

37 250,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
38 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

54 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
1 528 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

1 544 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

#### **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](http://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 rettshjølpsforsikring 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- 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 3,35 % 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 88 265,00,- 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**

John Fidjeland  
Hilde Bjørkestøl Fidjeland

**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**

04.10.2024

---

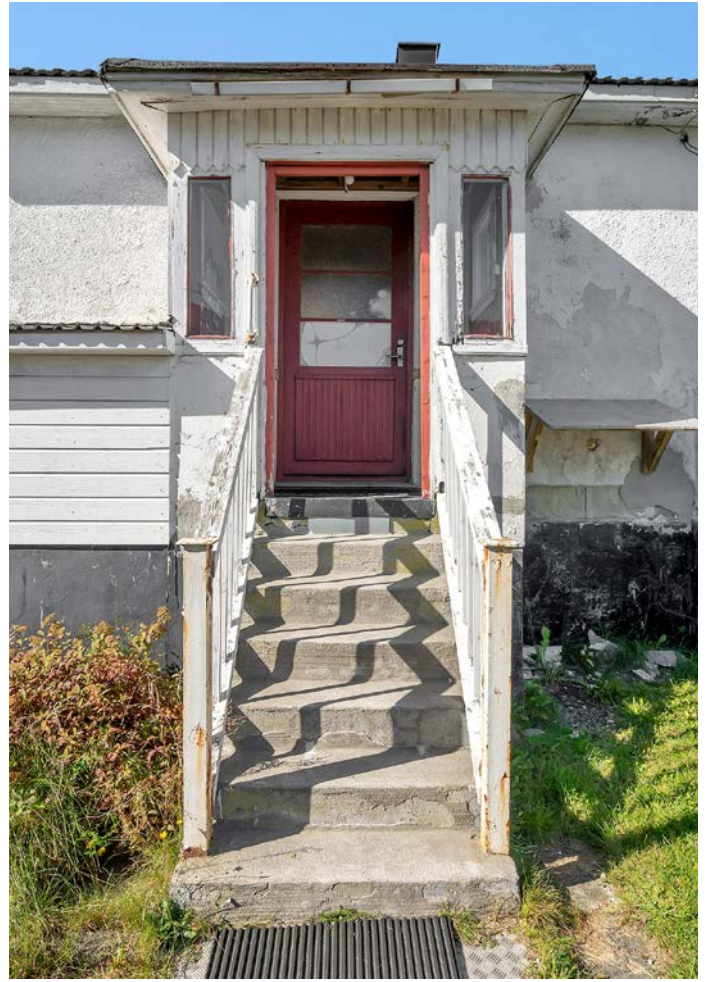


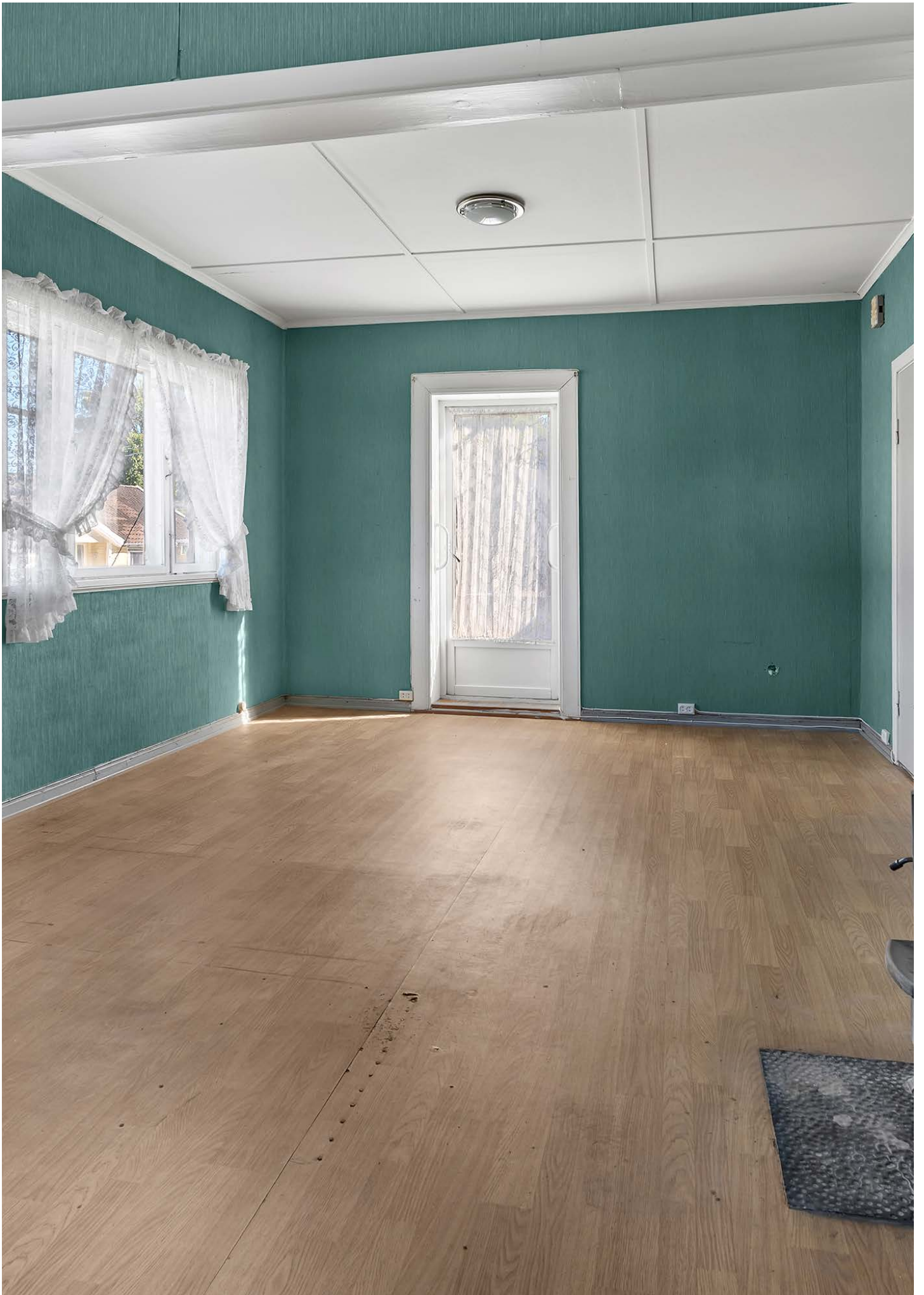
Tomten er planert og enkel å utnytte etter ønske.

























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

Plantegning kjeller.



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

Plantegning 1. etasje.

# Nabolagsprofil

Møglestumoen 15 - Nabolaget Møglestu/Vardåsen - vurdert av 17 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Møglestu Linje 130, 133, 139	2 min 0.1 km
Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	5 min 2.9 km
Kristiansand stasjon Linje F5	24 min 29.7 km
Kristiansand Kjevik	25 min
Kongshavn brygge Linje 91	27 min 29 km

## Skoler

Brentemoen skole (1-7 kl.) 147 elever, 14 klasser	16 min 1.2 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 419 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Lillesand VGS - Agder fylkeskommune	6 min
-------------------------------------	-------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

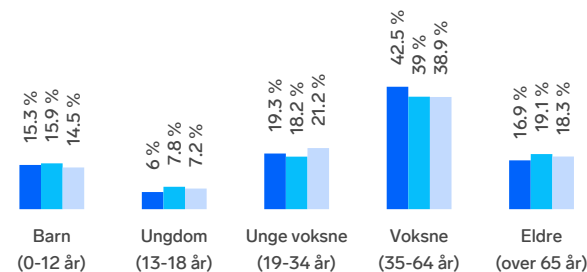
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Møglestu/Vardåsen	759	357
Lillesand	8 573	3 858
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Møglestu Fus barnehage (2-5 år) 36 barn	2 min 0.2 km
Prestholt barnehage (1-5 år) 46 barn	9 min 0.6 km
Villa Snøringsmoen montesorribhg. (1-5 ... 44 barn	10 min 0.8 km

## Dagligvare

Kiwi Ole Olsen	17 min
Matkroken Lillesand Post i butikk, søndagsåpent	19 min 1.5 km



## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

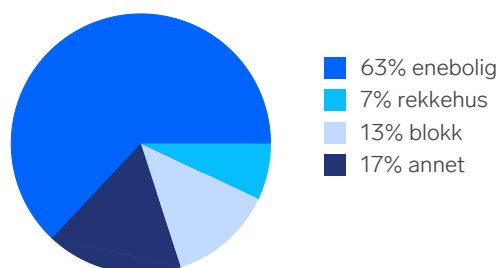
 **Trafikk**  
Lite trafikk 89/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 85/100





## Sport

- |                                                                                                                                        |                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Holta flerbrukshall<br>Aktivitetshall                | 3 min <br>0.2 km   |
|  Lillesand stadion<br>Ballspill, fotball, friidrett | 7 min <br>0.5 km |
|  Fresh Fitness Lillesand                            | 4 min            |
|  Fitnesspoint Lillesand                             | 5 min            |

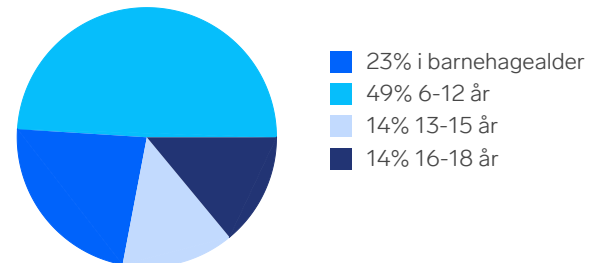
## Boligmasse



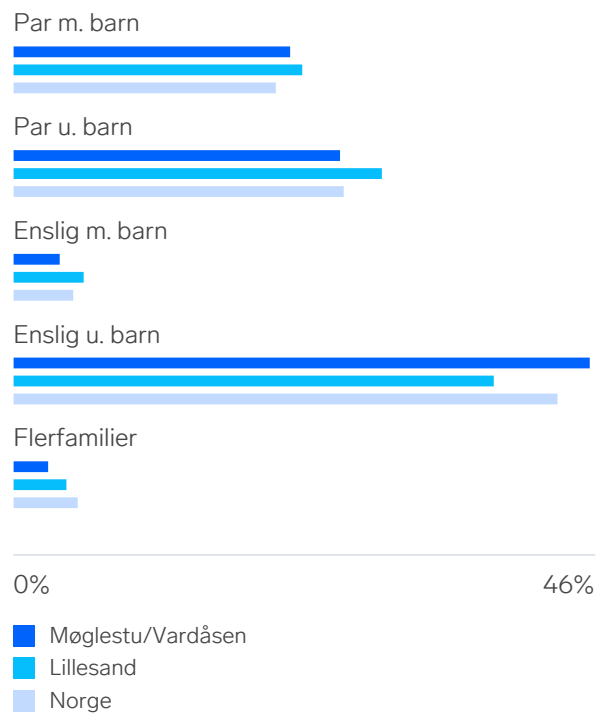
## Varer/Tjenester

- |                                                                                                         |                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Lillesand Senter      | 5 min   |
|  Vitusapotek Lillesand | 17 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

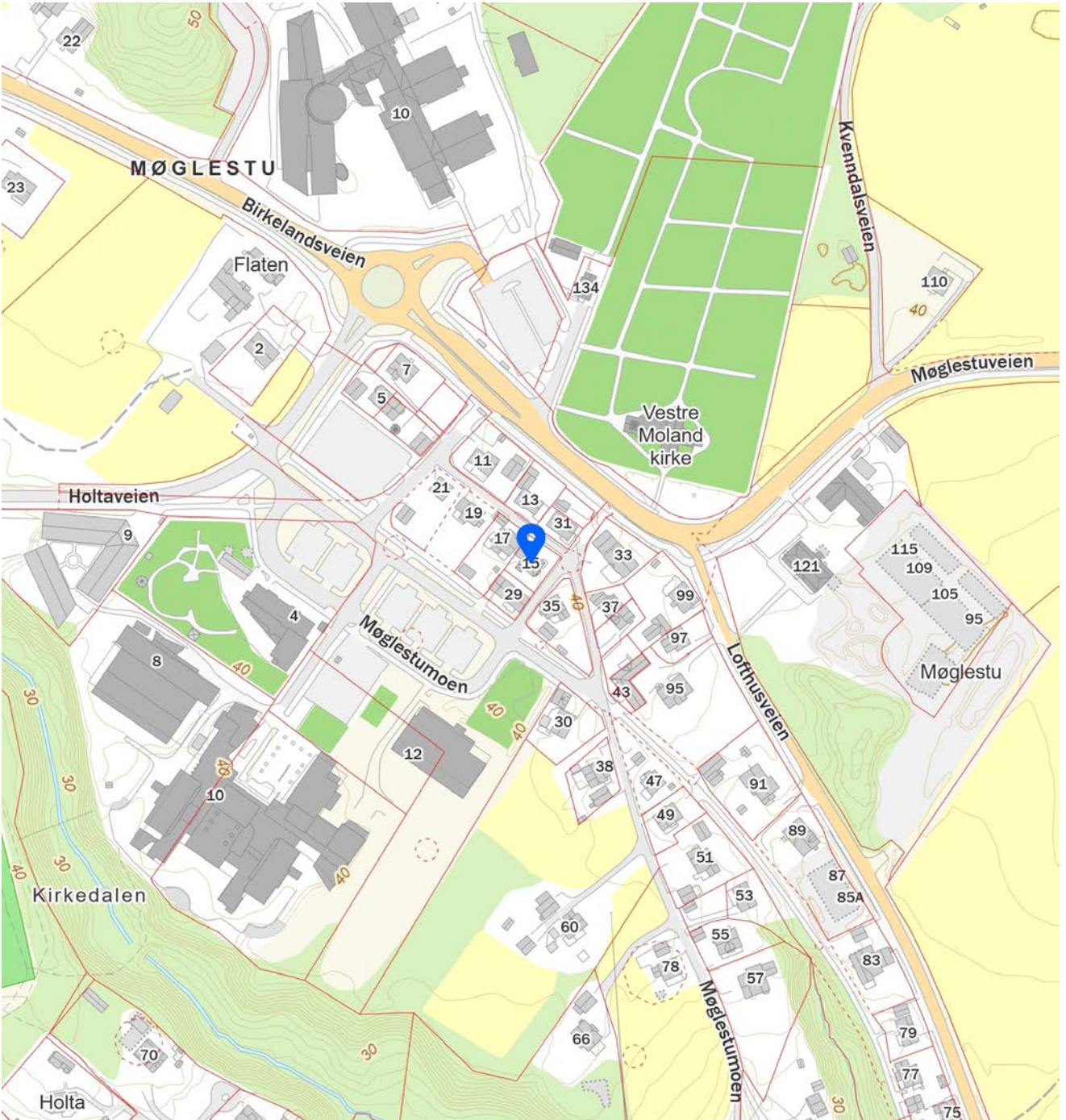
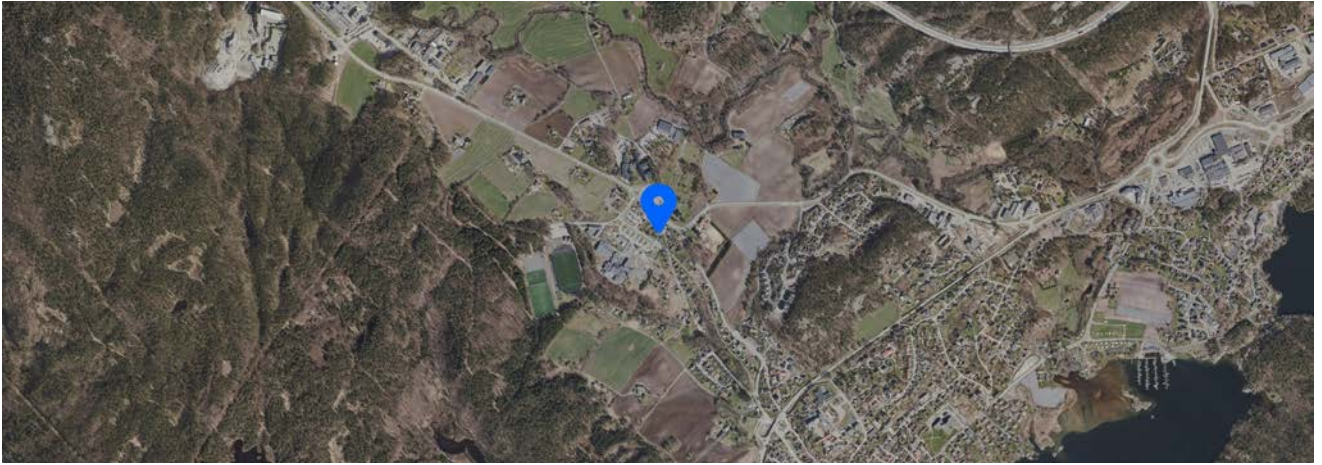


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

 Møglestumoen 15, 4790 LILLESAND

 LILLESAND kommune

 # gnr. 32, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m<sup>2</sup> BRA-i: 129 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.09.2024

Rapportdato: 23.09.2024

Oppdragsnr.: 20830-1116

Referansenummer: YG1470

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 eldre byggeperiode. Boligen fremstår med lav teknisk stand og med påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav. Boligen har også tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning. En helhetlig renovering og medfølgende kostnader må kunne påregnes for at boligen skal være beboelig etter dagens bruksbehov og -krav.

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

Hele rapporten må leses grundig.

### Enebolig - Byggeår: 1955

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre bolig oppført i murkonstruksjon med pussede/malte overflater. Valmet sperrekonstruksjon av tre med kaldt loft. Undertak av trepanel/bord, sannsynligvis teknet med tradisjonell asfaltapp e.l. Yttertekking av betongtakstein fra byggeår. Tilbygg er teknet med pappshingel. Boligen har ikke montert takrenner og nedløp. Pipe er helbeslått.

Vinduer med rammer og karmen i tre fra byggeår og senere utskiftingsår. Eldre vinduer har koblede glass og/eller enkle glassruter. Vinduer skiftet i senere tid har 2-lags glass, men er likevel tilsynelatende fra eldre periode. Eldre ytterdører med rammer og karmen i tre. Enkel labankdør i tre til garasje og 2. stk doble sidehenglede dører som garasjeporter.

Balkong med rekkverk og dekke i betong. Trapp og platting ved inngangsparti i betong og rekkverk i tre, delvis noe i lakket stål.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med belegget på gulver, murvegger med tapet og malte plater i takhimlinger, stedvis noe innrammet med lister. I underetasjen er det fliser, tepper og noe synlig betonggulv. Veggplater med tapet og malte plater takhimling. Boligen har forskjellig type innvendige dører fra byggeår og/eller senere utskiftingsår.

Uisolert bjelkelag av tre mellom etasjer. Trapper i betong med belegget i trinn fra byggeår.

Boligen har ildsteder tilkoblet mursteinspipe fra byggeår.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre badrom i 1. etasje med belegget på gulv, tapet og noe flis på vegger, malte plater i tak. Rommet er innredet med toalett, badekar og servant.

Eldre bad/vaskerom i kjeller med betong gulv (dels med trelemmer), yttervegger av mur og plater på skillevegger. Malte plater i takhimling. Ingen innredning i rommet og VVS-utstyr er demontert eller frakoblet.

Pga. alder og dårlig tilstand må det kunne påregnes at våtrommene må oppgraderes/renoveres.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår med glatte fronter. Kjøkkenet har ingen fastmonterte hvitevarer. Kjøkkenet bærer preg av elde, slitasje og er også noe utidsmessig. Kjøkkenet har ikke forsert avtrekk fra kokesone, kun naturlig lufting i rommet ved åpning av vindu. Enkelt hybelkjøkken i kjeller.

#### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Eldre WC-rom med teppe på gulv, malte plater på vegger og takhimling. Innredet toalett. Rommet fremstår i dårlig forfatning og full renovering/oppgradering må påregnes.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Vannrør av kobber fra byggeår. Avløps rør av eldre støpejern, noe i plast fra senere monteringsår. Tilkoblet offentlig V/A via private stikkledninger.
- Ca. 100 liters varmtvannstank fra 1993 plassert i kjellerrom uten sluk.
- Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon ved at vinduer åpnes.
- Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Ukjent installasjonsår.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

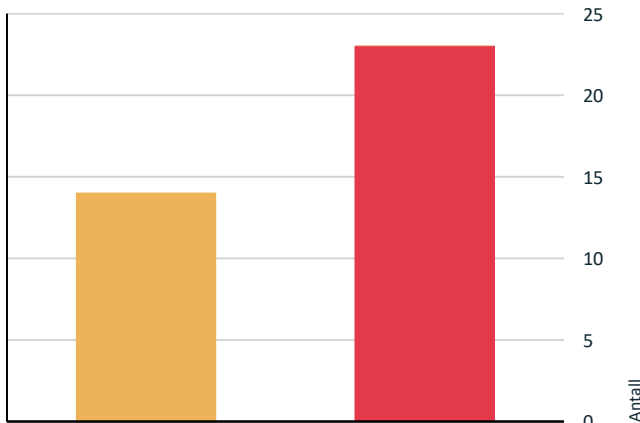
[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremvist godkjente tegninger fra kommunens byggesaksarkiv. Ukjent om dette finnes.

# Sammendrag av boligens tilstand

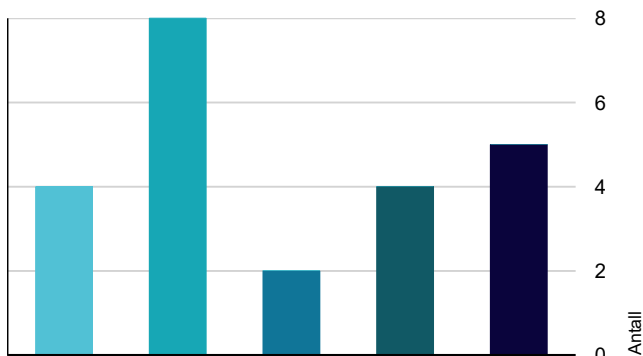
## Fordeling av tilstandsgrader



- 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

- Selger har selv ikke bodd på eiendommen og eierinformasjonen kan dermed være noe begrenset.

- Befaringen ble utført som et nøkkeloppgjør der eier selv ikke var tilstede.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Taktekkningen har synlige svekkelser og innvendige observasjoner indikerer at det kan være pågående lekkasje i taket.

- Det ble stedvis påvist råte/slitasje på treverk ved takfot.



**Kostnadsestimat: Over 300 000**



##### Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:  
- Det er påvist råte og skader på treverk på inngangsparti mot øst, samt manglende vedlikehold.

TG 2:  
- Det er stedvis påvist riss/sprekker og avskalling av maling og puss på overflater, samt etterslep på vedlikehold.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:  
- På kjøkken ble det påvist skader i innvendig tak. Indikasjon på utettheter og mulig pågående lekkasje.

TG 2:  
- Det er stedvis begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen/kaldtloft. Stedvis anydning til misfarging/fuktskjolder på undertak.  
- Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget (over bad). Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.  
- Kaldtloftet er begrenset kontrollert pga. manglende adkomst. Kun inspisert fra gardintrapp gjennom luke i gang.  
- Det kan ikke konstateres bruk av dampspørre mellom oppvarmet rom og kaldtloft.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



##### Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

TG 3:

- Eldre vinduer fremstår i dårlig forfatning og er modne for utskifting. Det ble påvist værslitte-, myk- og råteforekomster i karm/omramming utvendig og redusert vedlikehold. Enkelte vinduer kunne ikke åpnes eller var harde å åpne/lukke. Det ble også påvist sprekker i glassruter og skader på innvendige overflater.

TG 2:

- Vinduer skiftet i senere tid har mest sannsynlig 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.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

## **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Kjellerdør fremstår i dårlig forfatning og er moden for utskifting.

TG 2:

- Balkongdør er fra eldre dato, 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.  
- Det er registrert at balkongdør tar i karm/dørsvill og ellers en del slitasje på overflater på begge dører.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Det er påvist en del sprekke-dannelser i betongdekke og åpning i rekkverk (manglende trapp).

TG 2:

- Det er påvist etterslep på vedlikehold og rekkverk er noe for lavt iht. dagens regelverk.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist svekkelser/skader i takkonstruksjonen og sprekker over garasjeporter, råte og slitasje på garasjedører, dør/vinduer og annet treverk, takplater som er utilstrekkelig festet og mulig utette m.m.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader og mye slitasje på gulv, vegger og takhimlinger, samt fuktskjolder, mugg/svertesopp på overflater i kjeller m.m.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

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

Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis over 20 mm og over 30 mm gjennom rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er registret omfattende skader og svikt i tregulv over grunn i kjeller, samt skader på fliser i gang og trapperom.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Sot rundt røykrør (mulig utett) og ingen ubrennbar plate under/foran ildstedet i kjeller.

TG 2:

- Det er påvist mindre sprekker på pipe/brannmur.  
- Det er påvist mangelfull ubrennbar plate under/foran ildsted (under 30 cm foran ildsted).  
- Ildsteder fremstår med elde og noe slitasje og er ikke funksjonstestet. Ukjent funksjonalitet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlige skader på veggoverflater. Påførende vegger har påvist fuktskjolder og mugg/svertesopp på overflater, på synlige murvegger er det stedvis påvist salt -/kalkutsalg og avflassing av maling.

- Kjelleren har noe begrenset/dårlig ventilering/gjennomlufting.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er avvik:

TG 3:

- Begge trapper har skader og mye slitasje på overflater.

- Det mangler rekkverk i trappen mellom 1. etasje og kjeller. Gjelder hovedsakelig øvre del.

TG 2:

- Det mangler håndløper/-list på vegg i begge trappeløp.  
- Det er noe begrenset frihøyde i trappen ned til kjellerinngang (under 2,0 meter).  
- Trappene tilfredsstillende ikke dagens krav til utførelse/utforming.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Det er påvist mye slitasje på overflater, manglende/løse dørhåndtak, dørblad som tar i karm/dørsvill, karmen uten dørblad m.m.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > 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 > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Våtrom > Etasje > 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: Over 300 000**

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

Det er avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Kjøkkenet har også skader, slitasje, slark og enkelte bruksmerker på innredning og andre overflater.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

- Man må forvente full oppgradering av rommet. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og tilstanden på rommet.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er avvik:

TG 3:

- Det er påvist avkoblet rør under servant på bad, samt stedvis mye rust og svekkelser på rør.

TG 2:

- Kobberrør er fra eldre periode og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Vannet var ikke tilkoblet på befaringsdagen og vannrør ble derfor ikke kontrollert for evt. lekkasjer. Ukjent om alle kraner/stoppekran, koblinger fungerer som tiltenkt. Ytterligere undersøkelser kreves.

- Det ble stedvis registrert ikke fagmessig utførelse/løsninger.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

TG 3:

- Det er påvist skadet og frakoblet avløpsrør fra kjøkken i 1. etasje.

- Avløp fra hybelkjøkken og annet avløp fra 1. etasje ledes ut på gulv i tilstøtende rom og videre til sluk.

Det er ikke tilfredsstillende løsninger og må utbedres.

TG 2:

- Avløpsrør er av støpejern og plast fra eldre periode og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og skader kan plutselig oppstå.

- Vannforsyning var ikke tilkoblet på befaringsdagen og avløpsrør ble derfor ikke kontrollert for evt. lekkasjer. Ytterligere undersøkelser kreves.

- Ukjent løsning på lufting av avløpspanelgg.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer, installert av Lillesand Elektro ifg. kursfortegnelse.

Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget utover dette. Dvs. at det er ukjent hvem som har utført arbeidet i boligen og tidspunkt for oppgraderinger. Samsvarserklæring og annen dokumentasjon bør fremskaffes om mulig.

Generelt for el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring og/eller annen dokumentasjon, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør.

Det er for øvrig påvist avvik på det elektriske anlegget etter enkel visuell kontroll på befaringsdagen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke registrert røykvarsler i kjeller.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert fukt, kalk-/saltutslag på murvegger, samt høyere fuktutslag, mugg/svertesopp og fuktskjolder på utforede vegger i kjeller. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

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

Det er avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

## ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk i kjøkkenet.

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

Det er avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Kjøkkenet har også noe slitasje, slark og enkelte bruksmerker.

## ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk i kjøkkenet.

## ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i boligen.

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Varmtvannstank er over 20 år.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring i form av avrenning, sluk eller annen kompensierende løsning på gulv fra varmtvannstank.

- Funksjon ikke kontrollert da vann ikke var tilkoblet. Ytterligere undersøkelser kreves.

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

Det er avvik:

- Utenom enkelte riss/sprekker og avskalling av puss er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Boligen har ikke montert takrenner og nedløp.
- Det ble registrert manglende adkomst for feier i form av stigetrinn og plattform.
- Det mangler snøfangere på taket.

### ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Trapp og betongplattning har enkelte sprekker/skader, samt noe manglende vedlikehold på rekkverk/overflater (avflassing maling og rust).
- Åpninger i rekkverk (over 10 cm) og rekkverkshøyde (under 0,90 m) er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

### ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ventilering av krypkjeller er ikke ivaretatt. Ingen ventiler registrert.
- Luke/dør fremstår utett og ellers i dårlig forfatning.
- Gulvet under bad/betongdekke er kun delvis isolert og fremstår med noe ufagmessig utførelse.
- Kryp kjelleren var full av søppel/gjenstander og ble derfor noe begrenset inspisert gjennom luke. Risiko for skjulte avvik.



# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Terrengtet rundt boligen er 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 (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

## ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Septiktanken er ikke åpnet/kontrollert. Inngår ikke i oppdraget. TG settes for at over halvparten av forventet levetid er utgått for septiktank.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1955

**Anvendelse**  
Beboelse

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Kommentar

Ifg. opplysninger fra selger

### Tiltak:

- Pga. alder og tilstand må det kunne påregnes at taktekke i sin helhet må skiftes ut innen kort eller nær fremtid.

Prisestimat er noe usikkert pga. ukjent omfang. Det anbefales å innhente pris fra Byggmester/Entreprenør.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Valmet tak tekket med eldre betongtakstein, antar fra byggeår. Undertak av trepanel/bord.

Undertaket er sannsynligvis tekket med tradisjonell asfaltapp e.l. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekkning, dette er ikke utført. Kun besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhet.

Takstein er preget av elde/slitasje og innvendige observasjoner indikerer at det kan være pågående lekkasjer i taket. Det er også synlige deformasjoner som kan indikere svikt i undertaket (sløyfer, lekter, undertak).

Tak over inngangsparti tilbygg mot sør er tekket med pappsingel fra ukjent år. Fremstår i noe dårligere forfatning. Dette gjelder også takoverbygg over inngangsparti til kjeller (tekket med stålplate) og hovedinngang. Ikke fagmessige løsninger/utførelse.

Garasje er vurdert under eget punkt "Andre utvendige forhold".

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Taktekkingen har synlige svekkelser og innvendige observasjoner indikerer at det kan være pågående lekkasje i taket.
  - Det ble stedvis påvist råte/slitasje på treverk ved takfot.

### Konsekvens/tiltak

### Nedløp og beslag

Boligen har ikke montert takrenner og nedløp. Kun provisoriske/enkle løsninger over ytterdører på siden mot øst (ikke tilstrekkelig).

Pipen er helbeslått i lakkert stål. Ikke kontrollert for lekkasjer/utettheter, kun besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Boligen har ikke montert takrenner og nedløp.
- Det ble registrert manglende adkomst for feier i form av stige-trinn og plattform.
- Det mangler snøfangere på taket.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Det anbefales å montere takrenner, nedløp og tilhørende beslag. Takrenner og nedløp beskytter vegger mot større fukt påkjenninger og vil kunne forlenge levetiden på treverk og andre bygningsdeler. Kontrollert bortledning av takvann anbefales så langt dette er mulig, for å minske risikoen for fuktskader i rom under terreng.
- Stige-trinn for feier må påregnes montert. Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige/stige-trinn som adkomst til pipe for tilsyn/feiring av skråtak (tak med mer enn 6 graders fall) der loftsluke eller annen tilgang ikke er tilgjengelig.
- Snøfangere bør monteres på tak over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes.



## TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger er av murkonstruksjon med pussede og malte overflater. Tilsynelatende oppført i type mur-/betongblokker e.l.

Veggkonstruksjonen fremstår i påregnelig tilstand ut fra alder og byggemåte, men det ble stedvis registrert enkelte mindre sprekker/riss og avskallinger på overflater, men ingen indikasjon på vesentlige skader eller andre avvik som kan relateres på feil ved konstruksjonen. Overflatene har for øvrig en del etterslep på vedlikehold.

Inngangsparti mot øst (hovedinngangsparti og kjeller) har skader og råte på treverk og fremstår i dårlig forfatning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### TG 3:

- Det er påvist råte og skader på treverk på inngangsparti mot øst, samt manglende vedlikehold.

#### TG 2:

- Det er stedvis påvist riss/sprekker og avskalling av maling og puss på overflater, samt etterslep på vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må påregnes utskiftinger og tiltak/utbedring av overflater/treverk med råte/slitasje.

- Det må påregnes reparasjon, utbedringer og vedlikehold av murte/pussede overflater.

Prisestimat gjelder i hovedsak avvik med TG 3. Prisestimatet er kun grovt estimert og det anbefales å innhente pris på tiltak/utbedringer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Valmet sperrekonstruksjon av tre. Kaldt loft. Ingen lufting registrert.

Store deler av takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende manglende trapp/stige. Deler av konstruksjonen er også gjenbygget (over bad).

Kun begrenset inspisert fra luke i gang med gardintrapp. Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne eller ikke har inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon.

Taksperrer har større avstand enn CC 60 og det er tilsynelatende satt opp ekstra understøttelse under enkelte sperrer pga. muligens noe svak konstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at loftsluke ikke er av isolert/damp tett type og at isolasjon i bjelkelag mellom kaldtloft og oppvarmet rom er begrenset mot dagens krav til isolasjonsmengde. Forholdene ansees ikke som et avvik, men tilleggisolering og utskifting av loftsluke vil kunne ha god effekt og begrense varmetap.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- På kjøkken ble det påvist skader i innvendig tak. Indikasjon på utettheter og mulig pågående lekkasje.

TG 2:

- Det er stedvis begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen/kaldtloft. Stedvis antydning til misfarging/fuktskjolder på undertak.

- Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget (over bad). Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Kaldtloftet er begrenset kontrollert pga. manglende adkomst. Kun inspisert fra gardintrapp gjennom luke i gang.

- Det kan ikke konstateres bruk av dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldtloft.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Takkonstruksjoner med skader må utbedres i nærmeste fremtid, for å unngå ytterligere skadeutvikling. Yttertekingen rundt skadestedet må også undersøkes nærmere. Det kan ikke utelukkes pågående lekkasjer i området.

- Det anbefales ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen i sin helhet. Risiko for skjulte avvik. Normale avvik i skjult takhimling kan være kondens- og fuktskader, aktivitet fra skadeinsekter/gnagere m.m.

- Det anbefales god ventilering/lufting av takkonstruksjoner og kaldtloft. Påse at det er tilfredsstillende lufting gjennom luftespalter i gesimser og videre opp gjennom skråtaket opp til kaldtloftet. Dårlig ventilering/lufting kan føre til kondensproblemer og skade på bygningsdeler/konstruksjoner.

Kostnadsestimat er noe usikkert pga. ukjent omfang og gjelder i hovedsak reparasjon av synlig skade. Det anbefales å innhente pris på reparasjon/utbedring.

Utbedring av takkonstruksjon bør gjøres i sammenheng med utskifting av takteking.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Bilde viser skade i innvendig takhimling på kjøkken.



## ! TG 3 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre fra byggeår og senere utskiftingsår.

Eldre vinduer har koblede glass og/eller enkle glassruter. Vinduer skiftet i senere tid har 2-lags glass, men er likevel tilsynelatende fra eldre periode.

Generelt fremstår vinduer i dårlig forfatning og er modne for utskifting.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### TG 3:

- Eldre vinduer fremstår i dårlig forfatning og er modne for utskifting. Det ble påvist værslitte-, myk- og råteforekomster i karmen/omramming utvendig og redusert vedlikehold. Enkelte vinduer kunne ikke åpnes eller var harde å åpne/lukke. Det ble også påvist sprekker i glassruter og skader på innvendige overflater.

#### TG 2:

- Vinduer skiftet i senere tid har mest sannsynlig 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.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Pga. alder og tilstand må det må påregnes at vinduer må skiftes ut eller innen kort eller nær fremtid.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Dører

Eldre ytterdører med rammer og karmen i tre. Enkel labankdør i tre til garasje og 2. stk doble sidehenglede dører som garasjeporter.

Garasjedører er omtalt under eget punkt "Andre utvendige forhold".

Hovedinngangsdør - Fungerer, men bærer noe preg av elde og slitasje. Innoversvingt dørblad med enkle glassruter.

Balkongdør - Fungerer, men fremstår med en del slitasje på overflater og er hard å åpne/lukke. Håndtak og lås fungerer ikke helt som tiltenkt.

Kjellerdør - Fremstår med råte i nedre kant, høy slitasje og er uttett. Moden for utskifting.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Kjellerdør fremstår i dårlig forfatning og er moden for utskifting.

TG 2:

- Balkongdør er fra eldre dato, 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.

- Det er registrert at balkongdør tar i karm/dørsvill og ellers en del slitasje på overflater på begge dører.

### Konsekvens/tiltak

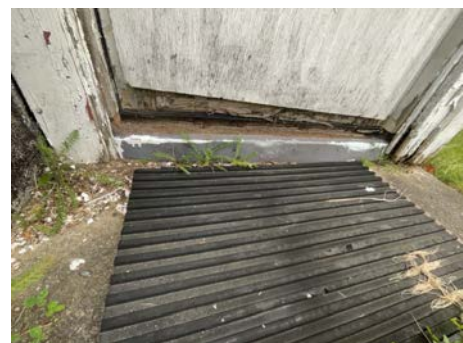
- Tiltak:

- Det må påregnes at kjellerdøren må skiftes innen kort eller nær fremtid.

- Øvrige dører fungerer, men basert på alder og tilstand må det kunne forventes at dørene er en del av det fremtidige utskiftingsbehovet.

Prisestimat gjelder kun utskifting av kjellerdør (TG 3), ikke øvrige dører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med rekkverk og dekke i betong. Overflater har etterslep på vedlikehold og fremstår i noe dårlig forfatning, samt avvik på rekkverk.

Det mangler trapp ned til bakkenivå fra balkong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### TG 3:

- Det er påvist en del sprekkeformasjoner i betongdekke og åpning i rekkverk (manglende trapp).

#### TG 2:

- Det er påvist etterslep på vedlikehold og rekkverk er noe for lavt iht. dagens regelverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må påregnes tiltak/utbedring av betongdekke, samt sikring av åpning i rekkverk eller montering av trapp.

- Dersom rekkverk skal tilfredsstille dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden justeres, men ny eier må selv vurdere behov for dette. Vedlikehold/utbedringer av overflater må ellers kunne forventes.

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Utvendige trapper

Trapp og plattning ved inngangsparti i betong og rekkverk i tre, delvis noe i lakket stål.

Trapp og betongplattning foran inngangsparti har sprekker/skader og noe etterslep på vedlikehold.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Trapp og betongplattning har enkelte sprekker/skader, samt noe manglende vedlikehold på rekkverk/overflater (avflassing maling og rust).

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

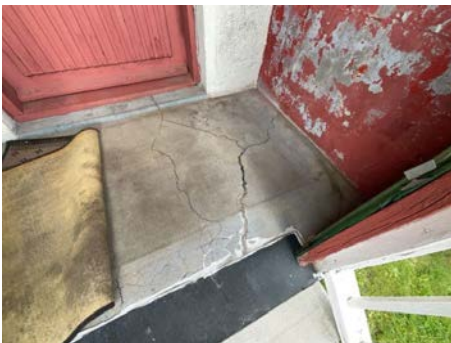
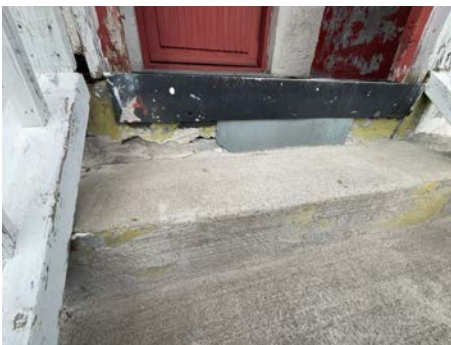
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det må kunne påregnes noe vedlikeholds- og utbedringsbehov på trapp, betongplattning og rekkverk.

- Dersom rekkverk skal tilfredsstillе dagens forskriftskrav må rekkverkhøyde og åpninger justeres, men ny eier må selv vurdere behov for dette.



## Andre utvendige forhold

Boligen har en uisolert dobbel garasje bygd inntil bygningen på siden mot nordvest. Montert på murer av murstein, fundamentert på betongsåle. Underlag i garasjen er ellers av jord, sand, grus e.l. Enkel takkonstruksjon med svak skrånet tak med eldre stålplater.

Garasjen har 2 stk. doble sidehengslede garasjedører i tre med manuel åpne/lukke funksjon. Enkel labankdør i tre og vinduer med enkle glass/plexiglass på siden mot sør.

Garasjen har etterslep på vedlikehold og enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning. Det må i nærmeste fremtid kunne påregnes vedlikeholdsbehov og oppgraderinger for å få garasjen tilbake til normal god stand.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Det er påvist svekkelser/skader i takkonstruksjonen og sprekker over garasjeporter, råte og slitasje på garasjedører, dør/vinduer og annet treverk, takplater som er utilstrekkelig festet og mulig utette m.m.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Det må i nærmeste fremtid kunne påregnes vesentlige tiltak/utbedringer og oppgraderinger for å få garasjen tilbake til normal god stand.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**





# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### ! TG 3 Overflater

Innvendige overflater med belegg på gulver, murvegger med tapet og malte plater i takhimlinger, stedvis noe innrammet med lister.

I underetasjen er det fliser, tepper og noe synlig betonggulv. Veggplater med tapet og malte plater takhimling.

Det er stedvis påvist skader og mye slitasje på overflater i begge etasjer. I kjeller er det også fuktskjolder og svertesopp på vegger som gir indikasjon på fukt i påforede vegger.

Se også punkt under "Rom under terreng".

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er stedvis påvist synlige skader og mye slitasje på gulv, vegger og takhimlinger, samt fuktskjolder, mugg/svertesopp på overflater i kjeller m.m.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det må påregnes renovering av alle overflater med slitasje og skader.

Generelt kan fuktproblemer eller muggsopp innendørs gi økt risiko for helseproblemer som luftveisallergi eller annen luftveissykdom.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

### ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Bjelkelag av tre mellom etasjer. Ved åpne konstruksjoner i kjeller ble det ikke registrert isolasjon i bjelkelaget.

Del av underetasjen har støpt dekke. Større lokale skjevheter påvist, men ikke unormalt for eldre boliger med denne type underetasje. Ukjent om det er isolert under støp. Krever ytterligere undersøkelser.

Andre del av underetasje har tregulv over tilfarere eller bjelkelag over grunn. Her ble det flere steder påvist svikt/skade i gulv og underlag. Enkelte plasser er gulvet såpass dårlig at det er risiko/fare for å trække igjennom gulvet.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble påvist større avvik i begge etasjer. Nivåforskjeller ansees som et større avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Måleresultat av registrerte høydeforskjeller på gulv på utvalgte plasser:  
- Ca. 30 mm høydeforskjell innenfor 2 meter i gang i kjeller.  
- Over 40 mm høydeforskjell gjennom rommet i stue.

Knirk i gulvflater forekommer. Dette er ikke unormalt og må kunne forventes i eldre boliger bygd i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis over 20 mm og over 30 mm gjennom rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er registret omfattende skader og svikt i tregulv over grunn i kjeller, samt skader på fliser i gang og trapperom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring av gulv i kjeller. Det kan ikke utelukkes riving og gjenoppbygging av gulv og konstruksjoner. Risiko for skjulte avvik.

- Gulv med fliser må påregnes at må skiftes ut.

- Oppretting av gulv i 1. etasje trenger ikke være 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 skal renoveres og/eller gulv byttes, kan/bør man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting i 1. etasje.

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

Prisestimat er usikkert pga. ukjent omfang, kun grovt estimert. Det anbefales å innhente pris på tiltak/utbedringer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bilde viser eks. på svikt/skade på gul/underlag i stue i kjeller.



Bilde viser eks. på svikt/skade på gulv på kjøkken i kjeller.



Utkastrek på laser er 11 cm på målestokk. Bilde viser over 40 mm høydeforskjell gjennom rommet i stue i 1. etasje.



Utkastrek på laser er 11 cm på målestokk. Bilde viser over 30 mm høydeforskjell innenfor 2 meter i gang i kjeller.

 **Radon**

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

## 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 ildsteder tilkoblet mursteinspipe fra byggeår.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det stedvis registrert enkelte sprekker og sot rundt et røykrør som indikerer utettheter. Det mangler også ubrennbar plate foran ildsted i kjeller.

Pipe og ildsted bør/må kontrolleres av fagkyndig kontrollør og/eller lokalt brann og feievesen før videre bruk da flere avvik er påvist.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Sot rundt røykrør (mulig utett) og ingen ubrennbar plate under/foran ildstedet i kjeller.

TG 2:

- Det er påvist mindre sprekker på pipe/brannmur.
- Det er påvist mangelfull ubrennbar plate under/foran ildsted (under 30 cm foran ildsted).
- Ildsteder fremstår med elde og noe slitasje og er ikke funksjonstestet. Ukjent funksjonalitet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales en utvidet kontroll av pipe og ildsted av fagkyndig kontrollør og/eller lokalt brann og feievesen før videre bruk. Tiltak/utbedringer kan ikke utelukkes.

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

Kostnadsestimat er noe usikkert pga. ukjent omfang. Det anbefales å innhente pris på evt. tiltak/utbedringer. Ved f.eks. rehabilitering av pipe og/eller utskifting/restaurering av ovner må høyere kostnader kunne forventes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

Boligen har kjeller som ligger under tilfylt terreng. Stedvis synlige murvegger ellers påforede vegger med veggplater.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist synlig fuktskjolder, misfarging og mugg/svertesopp på overflater. På enkelte synlige murvegger er det påvist salt-/kalkutsalg og avflassing av maling.

Fuktskjolder er også påvist på vegg over tilfylt terreng, noe som kan indikere lekkasje fra vindu, balkong eller annet. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Gulv over grunn er omtalt under annet punkt "Etasjeskille/gulv mot grunn".

## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlige skader på veggoverflater. Påforede vegger har påvist fuktskjolder og mugg/svertesopp på overflater, på synlige murvegger er det stedvis påvist salt-/kalkutsalg og avflassing av maling.

- Kjelleren har noe begrenset/dårlig ventilering/gjennomlufting.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Det må påregnes riving og gjenoppbygging av påforede vegger, fornyelse av overflater med skader/avvik. Men ny eier må selv vurdere omfanget av dette ift. fremtidig bruk. Påse at utvendig drenering utbedres før eventuelle innvendige tiltak igangsettes.

- I eldre kjellere må det kunne forventes noe fuktopptrekk på gulv og vegger fra grunnen. Dette er ikke uvanlig pga. tidstypisk byggemåte. Utvendige drenerings tiltak og god ventilering/gjennomlufting vil kunne begrense evt. fuktproblemer noe. Se også punkt under "Drenering".

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser ift. fuktskjolder som er registrert over tilfylt terreng. Indikasjon/mulig lekkasje fra vindu, balkong eller annet.

Prisestimat er usikkert pga. ukjent omfang og er kun grovt estimert. Det anbefales å innhente pris på tiltak/utbedringer. Prisestimatet må også sees i sammenheng med prisestimat for utbedring av punkt "Overflater".

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TO 2 Kryp kjeller

Kryp kjeller under tilbygg (bad) mot sør med betongdekke. Kryp kjelleren har vegger av mur-/betongblokker og antar underlag av stein, jord og/eller andre masser. Ingen synlige ventiler er registrert. Gulvet under bad/betongdekke er kun delvis isolert. Luke/dør fremstår utett og ellers i dårlig forfatning.

Kryp kjelleren var full av søppel/gjenstander og ble derfor noe begrenset inspisert gjennom luke. Risiko for skjulte avvik. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser av kryptjelleren i sin helhet når denne er ryddet/tømt.

## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Ventilering av krypkjeller er ikke ivaretatt. Ingen ventilert registrert.
  - Luke/dør fremstår utett og ellers i dårlig forfatning.
  - Gulvet under bad/betongdekke er kun delvis isolert og fremstår med noe ufagmessig utførelse.
  - Krypkjelleren var full av søppel/gjenstander og ble derfor noe begrenset inspisert gjennom luke. Risiko for skjulte avvik.
- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
    - Det anbefales å etablere ventilert og god gjennomlufting av krypkjeller.
    - Det må påregnes at luke til krypkjeller må skiftes ut.
    - Isolering av golv/betongdekke bør utbedres.
    - Det bør foretas ytterligere undersøkelser når krypkjeller er ryddet/tømt. Andre tiltak/utbedringer kan ikke utelukkes.



## TG 3 Innvendige trapper

Trapper i betong med belegg i trinn fra byggeår. Trappene fremstår i dårlig stand og har avvik på rekkverk, håndlist og utførelse/utføring.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

**TG 3:**

- Begge trapper har skader og mye slitasje på overflater.
- Det mangler rekkverk i trappen mellom 1. etasje og kjeller. Gjelder hovedsakelig øvre del.

**TG 2:**

- Det mangler håndløper/-list på vegg i begge trappeløp.
- Det er noe begrenset frihøyde i trappen ned til kjellerinnngang (under 2,0 meter).
- Trappene tilfredsstiller ikke dagens krav til utførelse/utføring.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

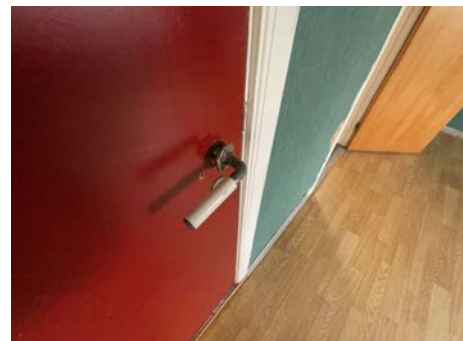
- Trapp mellom 1. etasje og kjeller må sikres med tilfredsstillende rekkverk, ellers må det påregnes oppussing/oppgradering av overflater med slitasje/skader.
- Dersom trapper skal tilfredsstille dagens forskriftskrav må trapper bygges om. Men ny eier må selv vurdere behovet for dette.
- Trappen ned til kjellerinnngang fungerer, men er ikke en godkjent rømningsvei med høyde avviket. Tiltak må kunne påregnes.

Kostnadsestimat gjelder i hovedsak utbedring av avvik med TG 3.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Innvendige dører

Boligen har forskjellig type innvendige dører. Flere av dørene fremstår i dårlig forfatning og fungerer ikke som tiltenkt. Modne for utskifting.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist mye slitasje på overflater, manglende/løse dørhåndtak, dørblad som tar i karm/dørsvill, karmen uten dørblad m.m.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må kunne påregnes reparasjon, vedlikehold og justeringsbehov på enkelte dører. Ut ifra alder/slitasje må det kunne forventes at innvendige dører er en del av det fremtidige utskiftings- og oppgraderingsbehovet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Andre innvendige forhold

### TIL INFORMASJON:

Det er ukjente forhold vedr. skadedyr som f. eks. 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/ gnagere trenger inn i boligen og/eller konstruksjoner. Mus/ gnagere kan f. eks. forårsake skader på el. anlegg, rør, kabler, bygningsmaterieell m.m. i lukkede konstruksjoner.

Det kan ikke utelukkes mus/ gnagere i skjulte konstruksjoner og/eller andre steder i boligen ut ifra observasjoner som er gjort på befaringsdagen.

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

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### Generell

Eldre våtrom med betong gulv (dels med trelemmer), yttervegger av mur og plater på skillevegger. Malte plater i takhimling.

Ingen innredning i rommet og VVS-utstyr er demontert eller frakoblet.

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

- Andre tiltak:

- Våtrommet må 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 er av eldre dato og derfor påregnelig at skiftes. I sammenheng med renovering av våtrommet bør vann- og avløpsrør byttes på grunn av tilstand og 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**



### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er åpen konstruksjon i tilstøtende rom og det er også påvist fukt skjolder/skader på nedre del av vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet må renoveres for å unngå fremtidige skader. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt på vegger og fornying tettesjikt og sluk på gulv.

Prisestimatet må sees i sammenheng med renovering av våtrommet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### ETASJE > BAD

#### Generell

Eldre baderom med belegg på gulv, tapet og noe flis på vegger, malte plater i tak. Rommet er innredet med toalett, badekar og servant.

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.

# Tilstandsrapport

- 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

• 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 tilstand/alders.

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: Over 300 000**



## ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (yttervegger og mur i skillevegg). Ved annen form for kontroll av belastede områder ble det ikke avdekket symptom på 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.

## Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

## Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser anbefales når våtrommet skal renoveres.



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår med glatte fronter. Kjøkkenet har ingen fastmonterte hvitevarer.

Kjøkkenet bærer preg av elde, slitasje og er også noe utidsmessig. Det er påvist skader på innredning og andre overflater.

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

Vann og avløp er omtalt under andre punkt.

## Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Kjøkkenet har også skader, slitasje, slark og enkelte bruksmerker på innredning og andre overflater.

## Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen og andre overflater med slitasje og skader. I den forbindelse bør komfyrvakt og lekkasjevarsler monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring.

- Kjøkkenet vil kunne fungere med enkelte utskiftninger/utbedringer, men pga. alder og tilstand må det likevel kunne forventes at kjøkkenet er del av det fremtidige utskiftings- og oppgraderingsbehovet.

Prisestimatet gjelder kun utbedring av eksisterende kjøkken, ikke montering av nytt kjøkken. Ved montering av nytt kjøkken anbefales det å innhente pris på montering og ny kjøkkeninnredning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

- Mekanisk avtrekk over kokesone bør etableres.

## KJELLER > KJØKKEN

### TO 2 Overflater og innredning

Enkelt hybelkjøkken i kjeller med profilerte fronter og benkeplate i stål med 2 utslagkummer. Ukjent monteringsår, men fremstår fra eldre periode. Ingen fastmonterte hvitevarer.

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

Kjøkkenet fremstår i OK stand høy alder tatt i betraktning, men er noe utidsmessig og mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Vil for øvrig kunne fungerer som et hybelkjøkken.

Det er påvist skader på gulv og vegger, men dette er omtalt under andre punkt. Vann og avløp er også omtalt under andre punkt.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Kjøkkenet har også noe slitasje, slark og enkelte bruksmerker.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

- Det er påregnelig med enkelte oppgraderinger/utbedringer, men ny eier må selv vurdere omfanget av dette i forhold til fremtidig bruksbehov. Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring.



## ETASJE > KJØKKEN

### TO 2 Avtrekk

Kjøkkenet har ikke forsert avtrekk fra kokesone, kun naturlig lufting i rommet ved åpning av vindu.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

# Tilstandsrapport



## KJELLER > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har ikke forsert avtrekk fra kokesone, kun naturlig lufting i rommet ved åpning av vindu.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres hvis komfyr/platetopp monteres på kjøkkenet.



## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

Eldre WC-rom med teppe på gulv, malte plater på vegger og takhimling. Innredet toalett.

Rommet fremstår i dårlig forfatning og full renovering/oppgradering må påregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Man må forvente full oppgradering av rommet. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og tilstanden på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Rommet må renoveres/oppgraderes. Utskifting av VVS-utsyr og røropplegg må også påregnes, samt etablering av tilstrekkelig ventilasjon (elektrisk avtrekksvifte og tilluftsløsning ved dør).

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Vannrør av kobber, antar fra byggeår.

Vannet var ikke tilkoblet på befaringsdagen og vannrør ble derfor ikke kontrollert for evt. lekkasjer. Ukjent om alle kraner/stoppekran fungerer som tiltenkt.

Det ble stedvis påvist mye rust og svekkelser på rør, under servant på bad var rør frakoblet, TG 3.

Det anbefales kontroll av godkjent rørlegger før videre bruk og tilkobling av vannforsyning.

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:
- TG 3:
  - Det er påvist avkoblet rør under servant på bad, samt stedvis mye rust og svekkelser på rør.

#### TG 2:

- Kobberrør er fra eldre periode og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Vannet var ikke tilkoblet på befaringsdagen og vannrør ble derfor ikke kontrollert for evt. lekkasjer. Ukjent om alle kraner/stoppekran, koblingrør fungerer som tiltenkt. Ytterligere undersøkelser kreves.
- Det ble stedvis registrert ikke fagmessig utførelse/løsninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det må gjennomføres ytterligere kontroll av eldre vann og avløpsrør av fagkyndig, samt reparere rør med brudd/skader.

- Alder og tilstand tilsier at vannrør/ledninger bør skiftes ut i nær/nærmeste fremtid da skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom/andre rom med vanninstallasjoner vil det være naturlig med utskiftning av vann og avløpsrør.

Kostnadsestimat er usikkert pga. ukjent omfang, kun grovt estimert. Estimater gjelder ikke oppgradering/utskifting av hele røropplegget, kun reparasjon/utbedring av eksisterende røropplegg. Det anbefales å innhente pris på tiltak utbedringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør av eldre støpejern, noe av plast skiftet i senere tid.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på våtrom, kjøkken og i kjeller. Avløpsrør ble ikke kontrollert for lekkasjer/utettheter da vannforsyning ikke var tilkoblet på befaringsdagen, men alder, tilstand og løsninger tilsier likevel at utskifting/oppgradering av eldre avløpsrør må påregnes før videre bruk.

Det anbefales kontroll av godkjent rørlegger før videre bruk.

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:

TG 3:

- Det er påvist skadet og frakoblet avløpsrør fra kjøkken i 1. etasje.  
- Avløp fra hybelkjøkken og annet avløp fra 1. etasje ledes ut på gulv i tilstøtende rom og videre til sluk. Dette er ikke tilfredsstillende løsninger og må utbedres.

TG 2:

- Avløpsrør er av støpejern og plast fra eldre periode og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og skader kan plutselig oppstå.  
- Vannforsyning var ikke tilkoblet på befaringsdagen og avløpsrør ble derfor ikke kontrollert for evt. lekkasjer. Ytterligere undersøkelser kreves.  
- Ukjent løsning på lufting av avløpsanelgg.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere kontroll av avløpsrør når vannforsyning er tilkoblet av fagkyndig. Risiko for andre skjulte skader/avvik. Alder, tilstand og løsninger tilsier likevel at utskifting/oppgradering av eldre avløpsrør må påregnes før videre bruk.

- Ifm. oppgradering av våtrom/andre rom med vanninstallasjoner vil det være naturlig med utskiftning av vann og avløpsrør.

Kostnadsestimat er usikkert pga. ukjent omfang, kun grovt estimert. Estimater gjelder ikke oppgradering/utskifting av hele røropplegget, kun reparasjon/utbedring av eksisterende røropplegg. Det anbefales å innhente pris på tiltak/utbedringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bilde viser eks. på defekt og frakoblet avløpsrør fra kjøkken i 1. etasje



Bilde viser eks. på avløpsrør som ledes til sluk.



Bilde viser eks. på avløpsrør som ledes fra hybelkjøkken til gulv i tilstøtende rom.

## TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Generell luftskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon ved at vinduer åpnes.

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 luftespalte, 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.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales tiltak for bedre ventilering/luftgjennomstrømning i boligen.

## TG 2 Varmtvannstank

Ca. 100 liters varmtvannstank fra 1993 plassert i kjellerrom uten sluk.

Funksjon ikke kontrollert da vann ikke var tilkoblet. Ytterligere undersøkelser kreves.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Varmtvannstank er over 20 år.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring i form av avrenning, sluk eller annen kompenserende løsning på gulv fra varmtvannstank.

- Funksjon ikke kontrollert da vann ikke var tilkoblet. Ytterligere undersøkelser kreves.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å forsikre seg om at varmtvannstank fungerer når vannet er tilkoblet. Alder tilsier likevel at tid for utskifting nærmer seg og skader kan plutselig oppstå på eldre tanker.

- Det bør monteres lekkasjevern/sensor med automatisk vannstoppeventil for å ivareta lekkasjesikringen. Alternativt må varmtvannstank plasseres i rom med sluk. Det påløper risiko for skader på bygningsdeler/konstruksjoner med dagens løsning/plassering.



## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har sikringskap med automatsikringer, installert av Lillesand Elektro ifg. kursfortegnelse. Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget utover dette. Dvs. at det er ukjent hvem som har utført arbeidet i boligen og tidspunkt for oppgraderinger. Samsvarserklæring og annen dokumentasjon bør fremskaffes om mulig.

Generelt for el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring og/eller annen dokumentasjon, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør.

Det er for øvrig påvist avvik på det elektriske anlegget etter enkel visuell kontroll på befaringdagen.

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.  
**1955**
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?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

# Tilstandsrapport

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?

Ja

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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 og det foreligger heller ingen samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på det elektriske anlegget. Ut ifra observasjoner som er gjort og manglende dokumentasjon anbefales det derfor en utvidet kontroll/vurdering av hele det elektriske anlegget boligen av godkjent el-takstmann/kontrollør.

## Generell kommentar

- Undertegnede har ikke elektro kompetanse og det er kun en enkel visuell kontroll som er utført på befaringsdagen.

- Kostnadsestimat er usikkert da omfanget av utbedringer er ukjent og undertegnede ikke har elektro kompetanse. Godkjent el-takstmann eller godkjent elektrovirksomhet vil kunne sette en mer nøyaktig pris etter kontroll/vurdering.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bilde viser eks. på ikke fagmessig utførelse (TG 3)



Bilde viser eks. på defekt lysarmatur

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

Det er avvik:

- Det er ikke registrert røykvarsler i kjeller.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Ja Det er ikke registrert røykvarsler i kjeller.
4. Er det skader på røykvarslere?  
Nei Røykvarsler i 1. etasje fungerte ved funksjonstest (trykk på testknapp).

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent eksakt byggegrunn, mulig av stedlige masser som stein, sand, jord e.l. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



### TG 3 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringsløsninger fra byggeperioden og fremstår noe mangelfull. Boligen har kjeller og det ble ikke registrert grunnmursplast eller isolasjon rundt grunnmurer.

Takvann føres rett til terreng ved grunnmurer, ingen system for bortledning av vann. Det ble registrert fukt, kalk-/saltutslag på murvegger, samt høyere fuktutslag, mugg/svertesopp og fukt skjolder på utforede vegger i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert fukt, kalk-/saltutslag på murvegger, samt høyere fuktutslag, mugg/svertesopp og fukt skjolder på utforede vegger i kjeller. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må påregnes dreneringstiltak rundt hele boligen, samt etablere system for bortledning av takvann.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av mur-/betongblokker e.l. Grunnmuren fremstår i påregnelig tilstand ut fra alder- og tidstypisk byggemåte.

Det ble stedvis registrert enkelte sprekker/riss og avskallinger i grunnmuren som følge av litt naturlig sig, men ingen 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.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utenom enkelte riss/sprekker og avskalling av puss er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Noe vedlikeholdsbehov og utbedringer av riss/sprekker må kunne påregnes.



## TO 2 Terrenforhold

Boligen står på nærmest flatt terreng.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og tilfredsstillende ikke dagens krav til fall forhold rundt byggverk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å tilfredsstillere dagens krav til terrenforhold rundt byggverk må det etableres fall vekk fra bygningen så langt dette er mulig. Det anbefales at tiltak gjøres i sammenheng med utbedring av dreneringen.

Dagens krav sier følgende:

"Terrenget rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget 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."



## TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Grunnen er lukket. Antar at utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår/eldre periode. 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 (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det anbefales ytterligere kontroll av utvendig vann- og avløpsledninger.

- Kombinasjonen av antatt alder- og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger på sikt. Det gjøres videre oppmerksom på at skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TO 2 Septiktank

Boligen har eldre nedgravd septiktank. Ukjent type og alder. Ifg. opplysninger fra selger renner gråvann septiktank videre via private stikkledninger til offentlig nett.

Ikke videre undersøkt, henviser til selger for mer informasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Septiktanken er ikke åpnet/kontrollert. Inngår ikke i oppdraget. TG settes for at over halvparten av forventet levetid er utgått for septiktank.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Ytterligere kontroll anbefales ved neste tømming/slam service og kontrollen bør utføres av fagkyndig. Alder tilsier uansett at tiltak må kunne påregnes på sikt.



## Oljetank

Selger opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen. TG settes ikke, kun til opplysning.



# 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

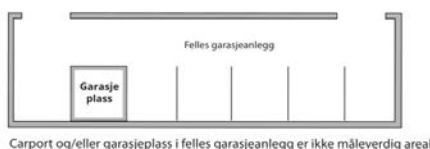
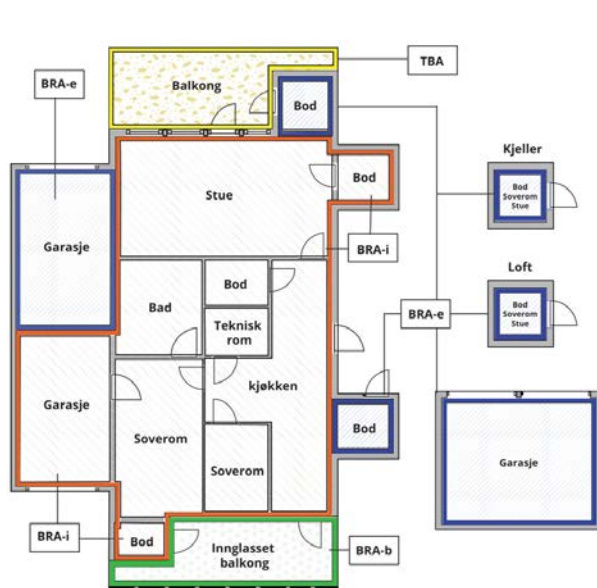
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68			68	8
Kjeller	61			61	
Garasje		24		24	
<b>SUM</b>	<b>129</b>	<b>24</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>153</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad		
Kjeller	Gang , Trapperom , Stue , Spisestue , Kjøkken , Toalettrom , Bod , Bod 2 , Bad/vaskerom		
Garasje		Garasje	

### Kommentar

#### VEDR. AREALMÅLING:

- Balkong og betongplattning foran inngangsparti som ligger i tilknytning/inntil boligen er vurdert som Åpent areal (TBA). Andre opparbeidet områder er ikke målt opp, inngår ikke i mandat.
- Veggtykkelse mellom BRE-e og BRA-i regnes som (BRA-e).

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* - Det er ikke fremvist godkjente tegninger fra kommunens byggesaksarkiv. Ukjent om dette finnes.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - Vindu i garasje mot bolig er blendet igjen med en plate. Løsningen ansees ikke som gasstett (eksostett) eller brannsikkert.  
- Avvik i avstand mellom garasje og bygning på annen eiendom. Ukjent for undertegnede om det foreligger godkjenning for dette.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - Trapp ned til kjellerinngang tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp og/eller godkjent rømningsvei, pga. frihøydeavvik.

- Vinduer i kjeller er ikke godkjente rømningsveier da det er over 1,0 meter fra gulv til overkant nedre vinduskarm.

## 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	121	32

### Kommentar

Enebolig

- Boder er vurdert som S-ROM. Veggtykkelse mellom S-ROM og P-ROM regnes som sekundærareal (S-ROM).

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2024	Anders Westgård Hafslund	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	32	44		0	396.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Møglestumboen 15

### Hjemmelshaver

Fidjeland Hilde Bjørkestøl, Fidjeland John

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

## Siste hjemmelsovergang

År	Type
2021	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	16.09.2024	Ordrebekreftelse er sendt. (Dato for utsendt e-post)	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Finnes ikke i kommunens byggesaksarkiv.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	20.09.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	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 slitasjegrاد: 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 omsluttede 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/YG1470>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Møglestumoen 15, 4790 LILLESAND

16 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Møglestumoen 15	Møglestumoen 15	

## 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?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Hovedselger

Fidjeland, John

Medselger

Fidjeland, Hilde Bjørkestøl

## Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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

Beskriv feilen og omfanget

Alt er fra 1955 og må renoveres

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

Har hvert lekkasje på kjøkken fra tak. Tak må renoveres.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

Beskriv omfanget

Huset har ikke takrenner så det er synlig fukt i kjeller

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

## 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  
Generelt dårlige rør i hele huset.
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## 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
- 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 94036246**

# Egenerklærings skjema

Name: **Fidjeland, John**  
Date: **2024-09-16**

Name: **Fidjeland, Hilde Bjørkestøl**  
Date: **2024-09-16**

Identification:  
 Fidjeland, John

Identification:  
 Fidjeland, Hilde Bjørkestøl



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Fidjeland, John

16/09-2024

BANKID

Fidjeland, Hilde Bjørkestøl

13:58:56

BANKID

16/09-2024

16:42:22



# Eiendomskart for eiendom 4215 - 32/44//



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.

- |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr omtvistet</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vegkant</li> <li>..... Hjelpelinje fiktiv</li> <li>..... Hjelpelinje punktfaste</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vannkant</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr lite nøyaktig &gt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;200&lt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;30&lt;=200</li> <li>----- Eiendomsgr middels nøyaktig &gt;10&lt;=30</li> <li>----- Eiendomsgr nøyaktig &lt;= 10</li> <li>----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Grensepunkt lite nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt middels nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt nøyaktig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grensepunkt - offentlig godkjent</li> <li>○ Grensepunkt - bolt</li> <li>✕ Grensepunkt - kors</li> <li>□ Grensepunkt - rør</li> <li>● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet</li> <li>● Grensepunkt - uten klassifisering</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	396,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6457635,98	<b>Øst</b> 462688,43

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6457640,45	462701,5	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,66	
2	6457621,81	462690,03	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	21,89	
3	6457631,89	462674,4	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	18,60	
4	6457649,53	462685,2	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,68	



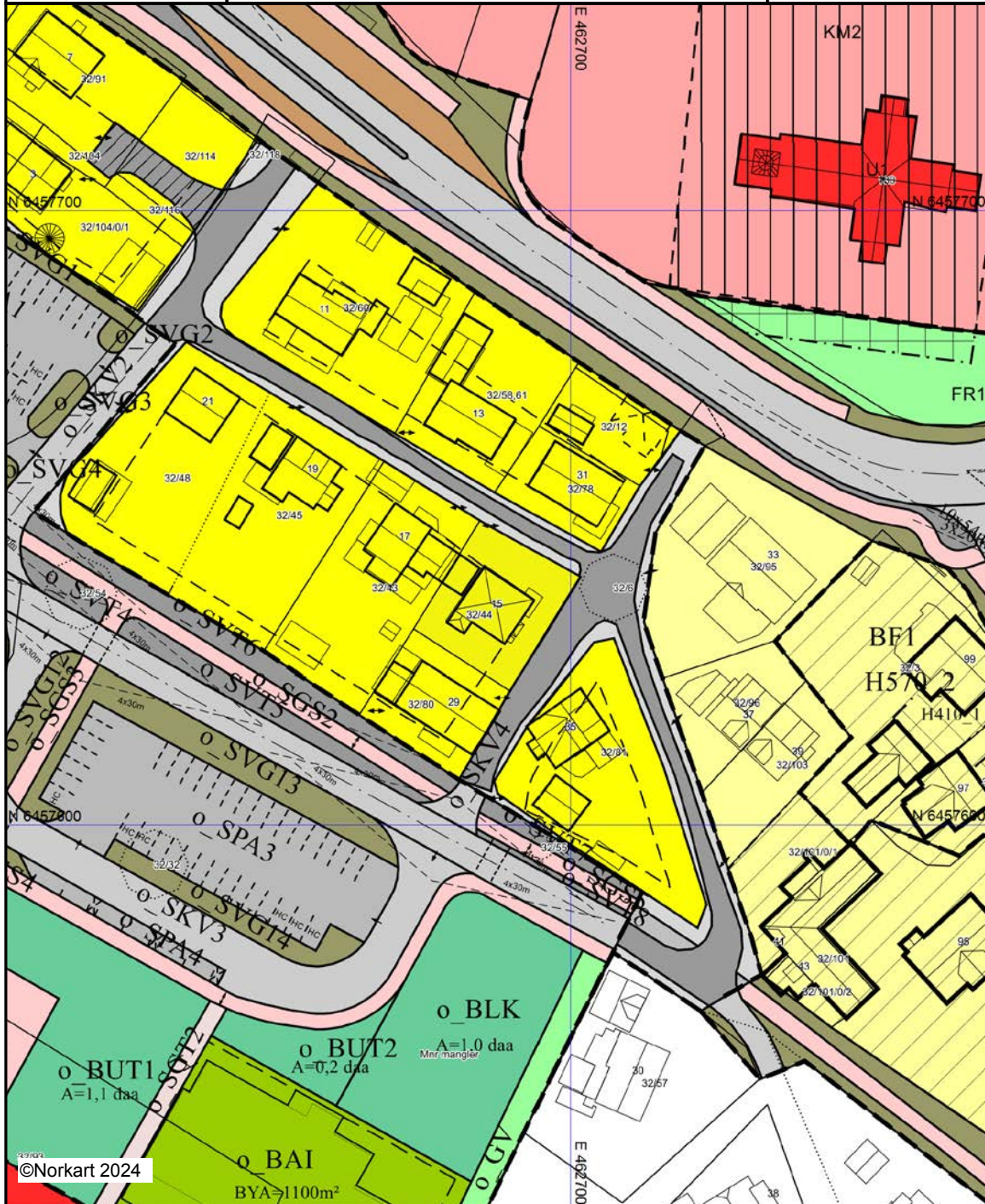
Lillesand kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 32/44  
Adresse: Møglestumoen 15  
Dato: 09.09.2024  
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
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig kirke
	Landbruksområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Anlegg for lek
	Friluftsområde (på land)
	Grav- og urnelund
	Felles avkjørsel
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg

Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

### Reguleringsplan PBL 2008

	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Tjenesteyting
	Andre idrettsanlegg
	Energianlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekkeplass
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Friområde
	Park
	Vegetasjonsskjerm
	Infrastrukturzone - Krav vedrørende infrastr.
	Angitthensynzone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Innkjøring
	Utkjøring
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål

## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NY UNGDOMSSKOLE, MØGLESTU LILLESAND KOMMUNE**

### **§1 GENERELT**

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal arealet disponeres til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 25:
- Byggeområder – Boliger m/tilhørende anlegg, barnehage og undervisning
  - Landbruksområder – jord og skogbruk
  - Offentlige trafikkområder – Kjøreveg, annen veggrunn og gang- og sykkelveg.
  - Friområder – Anlegg for lek
  - Spesialområder – Privat veg, Friluftsområde (land) og bevaring av bygninger
  - Fellesområder – Felles avkjørsel
  - Kombinerte formål - Midlertidig trafikkområde

### **§2 FELLESBESTEMMELSER**

- 2.1 Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Lillesand kommune.
- 2.2 Etter at reguleringsplan og bestemmelser er gjort gjeldende, er det ikke tillatt ved privatrettslige avtaler å opprette forhold som strider mot plan og bestemmelser.

### **§3 REKKEFØLGEKRAV**

- 3.1 Ny kvartalslekeplass skal være ferdig etablert før eksisterende lekeplass omdisponeres.
- 3.2 Parkeringsplass P1 skal være etablert før barnehagen kan tas i bruk.
- 3.3 Parkeringsplass P2 skal være etablert før skolen kan tas i bruk.
- 3.4 Trafikkomlegging av Rv.402 (rundkjøring, stenging av veg etc) med tilhørende gang/sykkelveg skal være etablert før skolen kan tas i bruk.
- 3.5 Høyspentlinjene over skole- og barnehagetomta skal legges i bakken før skolen og barnehagen kan tas i bruk.
- 3.6 Utenomhusplan for området sør for videregående skole og ved parkeringsplass ved kirka skal utarbeides og tiltak være etablert før skolen kan tas i bruk. Tiltak nærmere enn 60m fra kirken, skal sendes Den Norske Kirke v/ biskopen for godkjenning

### **§4 BYGGEOMRÅDER**

- 4.1 Boliger m/tilhørende anlegg  
Det tillates ikke fortetting i området, %BYA settes lik vedtaksdato.

- 4.2 Barnehage, område O1.  
Bebyggelsen skal skje innenfor regulerte byggegrenser. Bebyggelsen kan ha flatt tak, saltak eller pulttak. Maksimal tillatt bebygd areal BYA = 30%. Maksimalt tillatt mønehøyde kote 49 og gesimshøyde kote 46,5.

Det skal utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av bygningsmyndighetene før opparbeidelse av disse iverksettes.

- 4.3 Undervisning, område O2.  
Bebyggelsen skal skje innenfor regulerte byggegrenser. Bebyggelsen kan ha flatt tak, saltak (maks 8%) eller pulttak. Maksimal tillatt bebygd areal BYA = 30%.

Undervisningsbygg kan ha to etasjer samt underetasje. Maksimalt tillatt kotehøyde for ferdig gulv 1.etasje kote 41,5 og mønehøyde kote 50. Hovedinngangen skal ligge på 1.etasje. Inngang for varetransport skal ligge på underetasje.

Flerbrukshallen kan ha to etasjer. Maksimalt tillatt kotehøyde for ferdig gulv 1.etasje kote 39,5 og mønehøyde kote 52.

Fasadematerialet skal i hovedsak bestå av fasadeplater, pusset overflate og trekledning.

Det skal utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av bygningsmyndighetene før opparbeidelse av disse iverksettes. Det skal være opparbeidede utearealer både på underetasje- og 1.etasjenivå.

## **§5 LANDBRUKSOMRÅDER**

- 5.1 Området skal benyttes til jord- og skogbruk.

## **§6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

- 6.1 I områdene skal det anlegges kjøreveger, parkeringsplasser P1 for barnehage, P2 for skole og P3 for allmennheten, gang- og sykkelveger, gangveg/fortau, bussholdeplasser, trafikkdelere, grøfter, skråninger, murer og annet vegareal som vist i planen.
- 6.2 Område GS1 kan benyttes som gang/sykkelveg og kjøreatkomst til eiendom 32/ 3, 4, 46, 47, 64 og 101.
- 6.3 Område GS2 kan benyttes som gang/sykkelveg og kjøreatkomst til eiendom 32/ 64.
- 6.4 Areal innen frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegareal.
- 6.5 Bygging skal skje etter godkjente byggeplaner som detaljert viser utforming av veganlegget, geometri og materialbruk samt beplantning og terrengforming.
- 6.6 På bussholdeplassene kan det settes opp konstruksjoner som er en naturlig del av virksomheten, som ventebuer for passasjerer, sykkelparkering.

- 6.7 Rv.402 stenges ved eksisterende kryss Rv.402 – Fv.239 og dagens Rv.402 til Viadukten nedklassifiseres til kommunal veg. Eks. Fv.239 mot Tingsaker omklassifiseres til Rv.

## **§7 FRIOMRÅDER**

- 7.1. Område skal benyttes til kvartalslekeplass. Området skal være inngjerdet. Utforming, materialbruk, innhold og opparbeidelse skal følge kommunal norm.

## **§8 SPESIALOMRÅDER**

- 8.1 Privat veg  
Omlagte avkjørslar til eksisterende boliger.
- 8.2 Friluftsområder  
I friluftsområdet skal det kunne opparbeides gangstier og turveier. For området skal det utarbeides skjøtselplan som tar hensyn til de særegenheter som finnes i området, slik som sjelden vegetasjon, evt kulturminner m.m.
- 8.3 Bevaring av bygninger. Møglestu gård.  
Bevaringsverdig bebyggelse, merket med tykk strek i plankartet, skal bevares på grunn av arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Det er ikke tillatt å rive verneverdige bygg. Bygningene er regulert med eksisterende høyde, takform og etasjeantall.

Bygningene kan bruksendres, utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Antikvarisk myndighet kan ved slike tiltak stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Ved endring kan det kreves at fasader tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende, innenfor rammen av det som er forsvarlig i forhold til byggeforskriftenes funksjons- og sikkerhetskrav.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før eventuell godkjenning.

## **§9 FELLESOMRÅDER**

- 9.1. Felles avkjørsel.  
Omlagte atkomst til eksisterende boliger på gnr/bnr 32/50 og 68.  
Omlagte atkomst til eksisterende boliger på gnr/bnr 32/91 og 104.  
Omlagte atkomst til eksisterende boliger på gnr/bnr 32/76 og 97.

## **§10 KOMBINERTE FORMÅL**

- 10.1 Midlertidig trafikkområde er vist som skravert område utenfor vegskråningen på reguleringsplanen, og nyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. Når anlegget er ferdig skal områdene innen ett år terrengtilpasses og settes i stand til opprinnelig bruk.

28.04.2008



# Lillesand kommune

**Adresse:** Postboks 115, 4795 Birkeland

**Telefon:** 37261500

Utskriftsdato: 09.09.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

<b>Kommunenr.</b>	4215	<b>Gårdsnr.</b>	32	<b>Bruksnr.</b>	44	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Møglestumoen 15, 4790 LILLESAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2021000918
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
<b>Platype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.09.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf">https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 396 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> B30

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20061789
<b>Navn</b>	Reguleringsplan for ny ungdomsskole på Møglestu

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.06.2008
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/218/Regbest%2005-05-2008.pdf">https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/218/Regbest%2005-05-2008.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 396 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger <b>Felt navn</b> B1

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen.



# 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 rabattert 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”*

Rett 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 oppjøret 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett 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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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:

Møglestumboen 15, 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