

Bergstø 3A

Bergstø - Lillesand



Prisantydning: **kr 2 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Romslig selveierleilighet over 3 plan med sentral beliggenhet - Koselig beliggenhet med gåavstand til by og sjø - Peis

OMRÅDE

Bergstø - Lillesand

ADRESSE

Bergstø 3A, 4790 LILLESAND

Prisantydning

kr 2 990 000,-

Omkostninger: **kr 85 740,-**

Totalpris: **kr 3 075 740,-**

Formuesverdi: **kr 700 828,-**

Kommunale avgifter: **kr 7 778,- per år**

Eiendomskatt: **kr 1 957,-**

BRA-i: 95 m²

BRA Total: 95 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1989

Soverom: 1

Rom: 3

Etasje: 3

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 878.5 m²



Runar Høygilt

Eiendomsmegler

948 84 770

runar.hoygilt@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lillesand

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

sormegleren.no

BERGSTØ 3A

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 42, bnr. 51, snr. 1, ideell andel 1/1
i Lillesand kommune.

Areal

BRA - i: 95 m²
BRA totalt: 95 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 m² Entré, Gang, Soverom, Gang/soverom, Bad, Bod med sluk

2. etasje

BRA-i: 39 m² Stue/kjøkken

3. etasje

BRA-i: 14 m² Gang, Soverom, Bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

878.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Denne flotte boligen ligger i det sjarmerende området Bergstø i Lillesand, Agder. Bergstø kombinerer en sentrumsnær beliggenhet med praktisk tilgang til byens fasiliteter.

Fra boligen er det kort avstand til Lillesand sentrum, hvor du finner et godt utvalg av butikker, kafeer og restauranter. For barnefamilier er det flere barnehager og skoler i nærheten, samt gode kollektivtransportforbindelser som gjør det enkelt å komme seg til og fra.

Bergstø småbåthavn ligger også i nærheten, noe som gir deg muligheten til å nyte båtlivet og utforske skjærgården. Dette er en flot mulighet til å bo i et ettertraktet område som kombinerer praktisk nærhet til alle nødvendige fasiliteter.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

- Brentemoen skole (1-7 kl.) (0.6 km)
- Tingsaker skole (1-7 kl.) (1.2 km)
- Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) (3.3 km)
- Møglestu videregående skole (3.3 km)
- Dahlske videregående skole (16.4 km)

Offentlig kommunikasjon

- Linje VY77, 130, 133, 139 (0.9 km)
- Gaupemyr fv. 420 (1.6 km)

Bygningssakkyndig

Lossius Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning oppført i tre over grunnmur av betong og støpt plate mot grunn. Yttervegger av bindingsverkkonstruksjon, kledd med liggende kledning og fasadeplater mot øst. Vinduer med malte karmene og rammer av tre med 2-lags glass. Malt hovedytterdør og balkongdører i tre. Balkongdører har 2-lags isolerglass. Veranda/balkong med terrassebord og rekke av tre. Terrassebord er ubehandlet og av impregnert trevirke. Rekkverk er malt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Pkt. 3: Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
2023 tetter og lagt på skifer plater, endevegg.

Pkt. 4: Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Byttet 6 vinduer på vegg mot sjøsiden. Utført av KC snekker firma i samarbeid med Eigeland snekkerfirma med dokumentasjon.

Pkt. 8: Er det utført arbeid med drenering?
Lekkasje gjennom ende vegg. Snekker firma KC bygg as gjorde arbeidet i 2023, med dokumentasjon.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Boligen går over 3 etasjer med inngangsparti i bakkeplan, 1 etasje. Det er følgende planløsning:

1. etasje Entré, Gang, Soverom, Gang/soverom (ikke godkjent for varig opphold), Bad, Bod med sluk

2. etasje: Stue/kjøkken

Loftsetasje: Gang, Soverom, Bad

Lillesand kommune opplyser at det mangler tegninger av 3./loftsetasje i deres arkiv. Innredning av etasjen er derfor ikke byggesøkt og godkjent til varig opphold. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell

søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Standard

INNVENDIG

Laminat, belegg og parkett på gulv. Malte eller tapetserte vegg og takoverflater. Etasjeskille/bjelkelag av tre. Boligen har peis tilkoblet elementpipe. Boligen har lakket tretrapp fra byggeår mellom etasjer.

VÅTROM

Bad i 1. etasje med vinylbelegg på gulv, malt strie/eller miljøtapet på vegger og malt tak. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett og innredning med nedfelt servant. Lite bad/toalettrom i loftsetasjen med vinylbelegg på gulv og delvis på vegg i dusj, ellers tapetserte vegger og malt tak. Rommet er innredet med dusj, vask og toalett.

KJØKKEN

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk. Boligen varmes blant annet opp via varmepumpe fra 2022. ellers annet elektrisk og peis.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lossius Takst AS den 30.12.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten. Hele rapporten må leses.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell 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 og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

- Vinylbelegg er skadet, ikke tett.

- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet mellom dører og sluk.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på sluk og membran/tettesjikt. Vinylbelegget har også skader og mangler oppkant ved dører.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

- Lokale områder med noe værslitt kledning registrert.

- Løsnet musebørste registrert under deler av nederste kledningsbord.

Utvendig > Dører

- Balkongdør har noe svelleskade på overflater nederst på dørblad.
- Balkongdørene har noe justeringsbehov.
- Balkongdør i 2. etasje er over 25 år. Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringdagen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Våtrom > 1. etasje > Bod med sluk > Sluk, membran og tettesjikt

- Alder tilsier at utskifting av sluk og membran vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet da over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt. Også omtalt i forrige punkt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

- Rommet mangler tilstrekkelig tilluftslosning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

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

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Vurdering er basert på alder på eldre kobberør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Noe primitiv løsning med boks for vannrørkoblinger, stoppekran etc. plassert på soverom. Løsningen er ikke sikker i tilfelle lekkasje.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Det er utført noe arbeider på anlegget etter 1.1.1999. Samsvarserklæring på dette er ikke fremvist.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Takteking

- Takstein og undertekke har passert/er over 30 år. Det vil si at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt taktekke.

Utvendig > Nedløp og beslag

- Det mangler snøfangere på taket.
- Renner, nedløp og beslag er over 25 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Utvendig > Vinduer

- Vinduer mot nord har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringdagen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk.

Innvendig > Radon

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

radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Innvendige dører

- Enkelte dørblad tar borti karm/svill ved lukking.

Våtrom > 1. etasje > Bod med sluk > Overflater Gulv

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på gulvbelegg. Omtales også i neste punkt.

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

- Det gjøres oppmerksom på noe synlige skjøter i takhimling.

- Det gjøres oppmerksom på at malt strie ikke tilfredsstillers dagens krav for tett våtsone.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

- Det gjøres oppmerksom på at Lecamuren ikke er konstruert for å tåle jordtrykk. Noe sprekkdannelse og antydning til skjevheter registrert.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

- Deler av utvendige avløpsrør er passert 30 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

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.

Taklampe kjøkken medfølger ikke.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Parkering

Boligen disponerer fast biloppstillingsplass på fellesareal. Her er det også 2 gjesteparkeringer.

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

D

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 7 778

Kommunale avgifter år 2024

Info kommunale avgifter

Omfatter vann, avløp og feiegebyr.

Boligen har vannmåler og kostnad vil variere etter forbruk. Se Lillesand kommunes hjemmesider for gjeldende priser.

Renovasjon kommer i tillegg. Årsbeløpet for 2024 var kr. 4.629. Dunkene deles med nabo, men summen faktureres for Bergstø 3A.

Eiendomsskatt

Kr 1 957

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 700 828

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 803 311

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Eierbrøk

73/379

Felleskostnader inkluderer

Selger og styreleder opplyser om at det ikke innbetales felleskostnader i sameiet. Hver seksjon har egen forsikring og betaler løpende det som er aktuelt for egen seksjon.

SAMEIET

Sameienavn

Bergstø 3 i Lillesand

Organisasjonsnummer

928895602

Vedtekter/husordensregler

Sameiet har ingen aktiv forretningsførsel, og har ikke utarbeidet regnskap, budsjett eller husordensregler.

Det finnes vedtekter som er vedlagt i prospekt. Vedtektene praktiseres i mindre grad enn hva som fremgår.

Selger har opplyst om at det ikke betales inn noen form for felleskostnader og det som fremgår av vedtekter at fellesutgifter dekker utgå.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne har ansvar for egen del hva gjelder både kostnad og ansvar for løpende vedlikehold på sin del.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Willy Atle Utheim

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4215/42/51/1:

12.10.1988 - Dokumentnr: 7526 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:42 Bnr:44

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

Overført fra: Knr:4215 Gnr:42 Bnr:51

Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1988 - Dokumentnr: 8712 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/379

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 006 SEKSJONER

20.11.1914 - Dokumentnr: 956177 - Skjønn

Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:42 Bnr:41

ANG. BORTLEDNING AV SKADELIG VANN.

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 innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.05.1989. Brukstillatelsen gjelder "Nybygg tilbygg - bolig-/kontor-bygg", gjenstående arbeid: "Bygningsrådet forbeholder seg ferdigattest inntil klagen fra A. Storsveen er ferdigbehandlet."

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Et av soverommene i 1. etasje er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommet er byggemeldt som henholdsvis bod og vaskerom. Kjølerom er omgjort til vaskerom. Soverommet ER IKKE godkjent til varig opphold/beboelse. Soverom i 2. etasje er omgjort til del av åpen stue/kjøkkenløsning. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Lillesand kommune opplyser at det mangler tegninger av 3./ loftsetasje i deres arkiv. Innredning av etasjen er ikke byggesøkt og etasjen er ikke godkjent til varig opphold. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad / godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.05.1989.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Boligen har vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen går inn under 3 reguleringsplaner og er regulert til "annen veigrunn" (105 kvm) tilhører reguleringsplan "Nygårds jorde" datert 09.07.2005 og "Reguleringsplan Fv 236 Solheimsveien - Tingsaker G/S-veg" datert 23.11.2005, Siste del er regulert til "boliger" (291 kvm) og , tilhører reguleringsplan "Stykkene, Nepetø, Nedre Tingsaker", datert 19.11.1987. 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.

Resten av eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som "Boligbebyggelse", og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id: 2015002780

Navn: Kirkekleiva 2

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

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 2 990 000

Totalpris

Kr 3 075 740

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

75 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

85 740,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

3 065 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 075 740,00 (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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 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 2,25 % 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 105 625,00,- 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

Randi Anie Helene Olsen

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

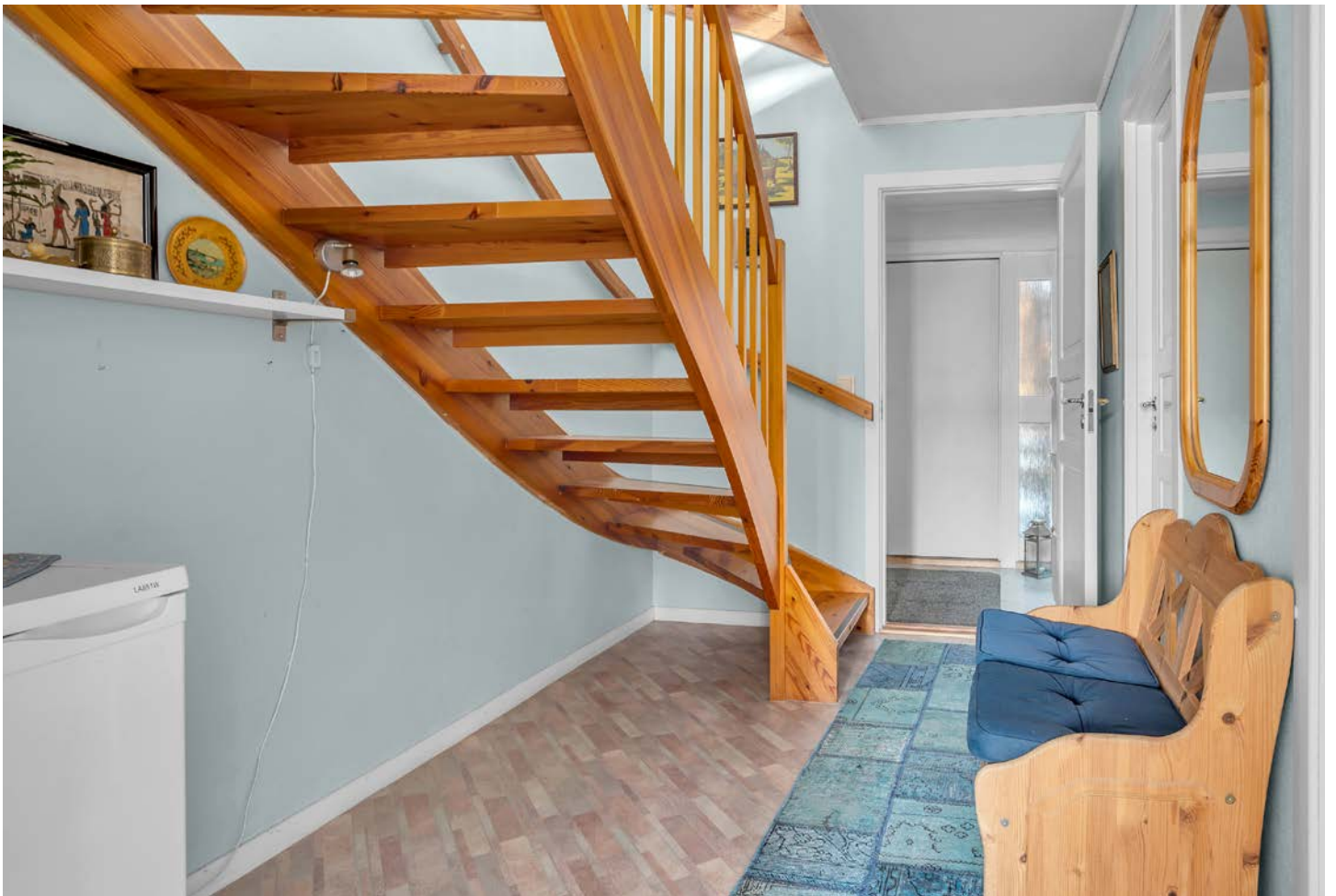
Sørmegleren AS, avd. Lillesand, Storgata 2D
4792 Lillesand
Tlf: 372 68 400
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

22.01.2025



Boligen vi har for salg disponerer denne uteboden.



Videre kommer du inn i gangen som fører til soverom, bad/vask og sov/kontor (ikke bruksendret)



Soverom 1 har god plass og vegg-til-vegg teppe på gulv.



Soverom/kontor som har godt med oppbevaring i garderobeskap (rommet er opprinnelig godkjent som bod og er ikke bruksendret).



Hagearealet som 3A benytter (ligger på fellestomt)



Romslig bad med dusjkabinett og godt med oppbevarings i baderomsinnredningen.



Lys og romslig stue med store vinduer. Moderne trapp og utgang til terrasse gir en luftig følelse.



Koselig stue med peis og store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Lys og innbydende spiseplass med store vinduer og pen utsikt. Perfekt for hyggelige måltider og sosiale sammenkomster.



Kjøkkenet er har tidløs og klassisk utforming.

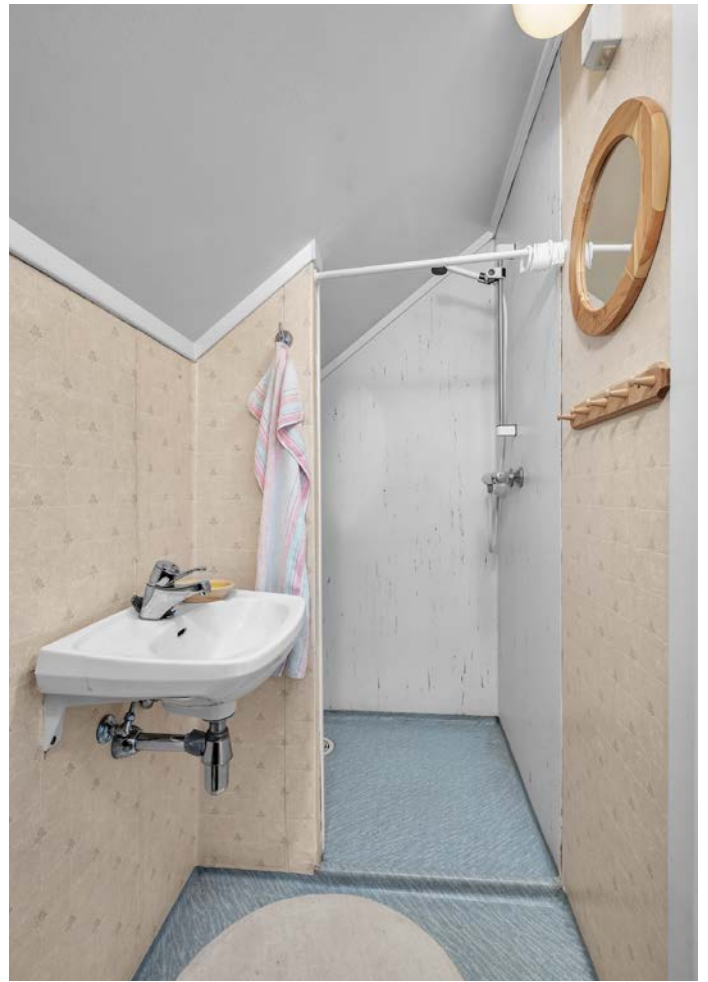


Hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger.



På kjøkkenet er det også varmepumpe som gir god temperaturregulering.





I 3. etasje finner du gang, soverom og bad (etasjen er ikke byggesøkt og godkjent til varig opphold).

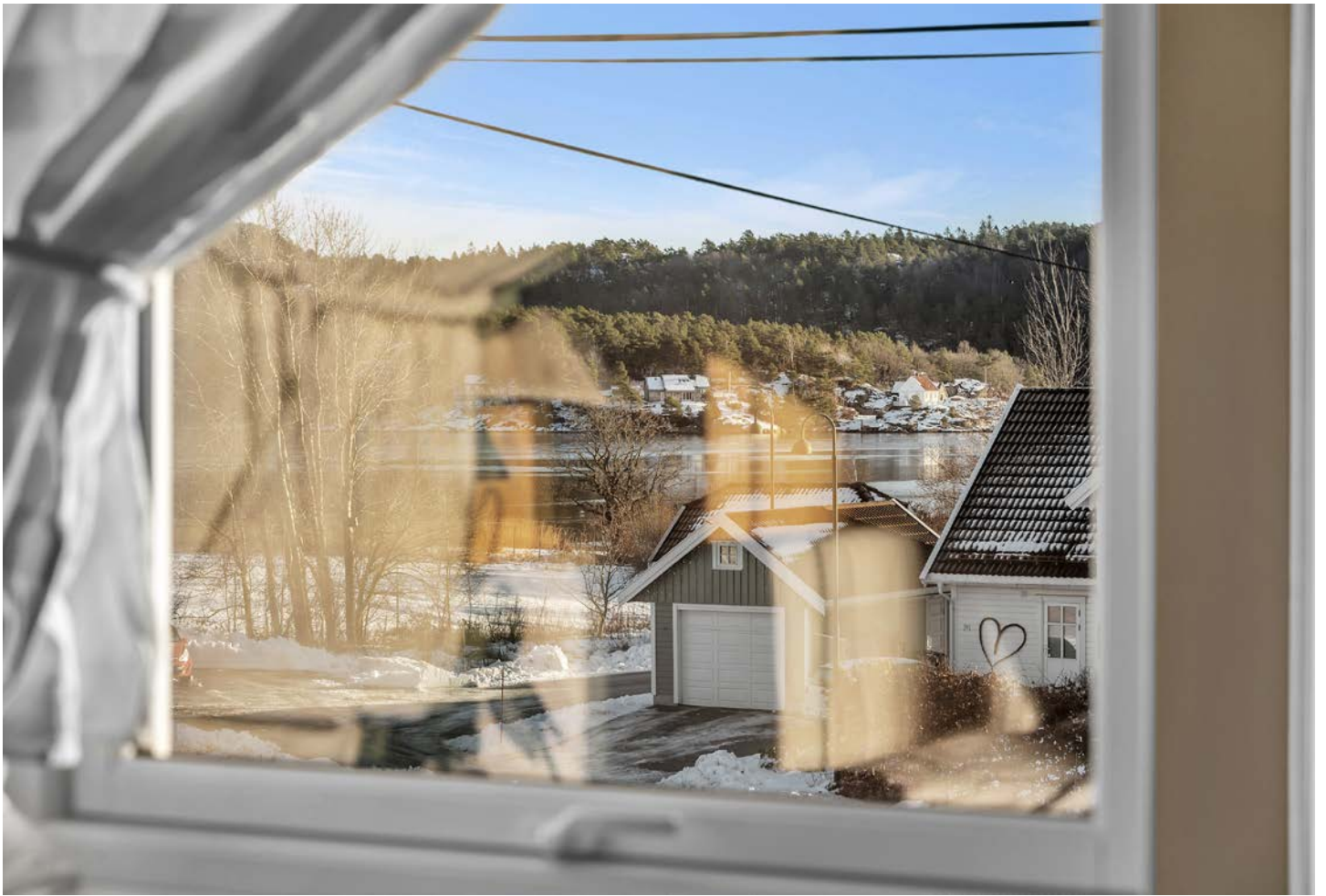


I 3. etasje er det innredet soverom (3. etasjen er ikke byggesøkt og godkjent til varig opphold)



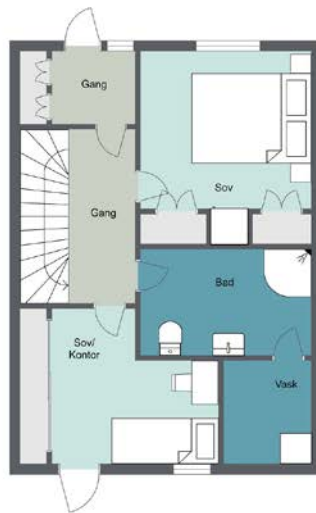
På soverommet er det godt med oppbevaringsplass.





Nydelig utsikt over vinterkledd landskap med og utsikt til Tingsakerfjorden.





 Boligfotografer.no


SØRMEGLEREN

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

Plantegning 1. etasje.



 Boligfotografer.no


SØRMEGLEREN

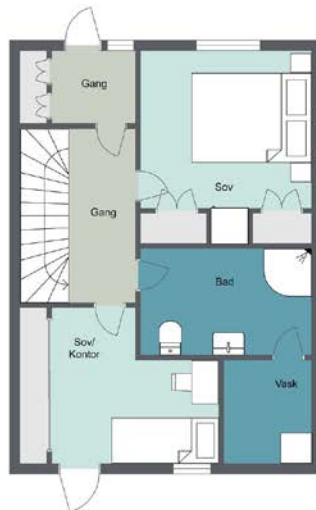
Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning 2. etasje.



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

Plantegning 3. etasje (3. etasjen er ikke byggesøkt og godkjent til varig opphold).



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

Plantegninger.

Nabolagsprofil

Bergstø 3A - Nabolaget Solheim/Bergstø - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lillesand sentrum Linje VY77, 130, 133, 139	12 min
Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	20 min
Kristiansand Kjevik	26 min

Skoler

Brentemoen skole (1-7 kl.) 147 elever, 14 klasser	8 min
Tingsaker skole (1-7 kl.) 286 elever, 26 klasser	16 min
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 419 elever, 30 klasser	6 min
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	5 min
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	13 min

Ladepunkt for el-bil

Lillesand - Rådhuset	8 min
Lillesand - Strandgata	12 min

«Fredelig og hyggelig, vakker natur omkring. Gåavstand til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

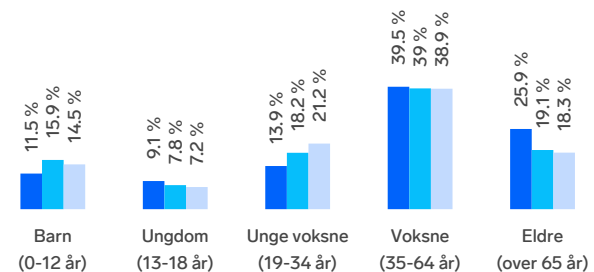
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheim/Bergstø	662	310
Lillesand	8 573	3 858
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bergstø barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min
Villa Snøringsmoen montessoribhg. (1-5 ... 44 barn	19 min
Avigo barnehage (1-5 år) 43 barn	3 min

Dagligvare

Kiwi Ole Olsen	11 min
Matkroken Lillesand Post i butikk, søndagsåpent	12 min




Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

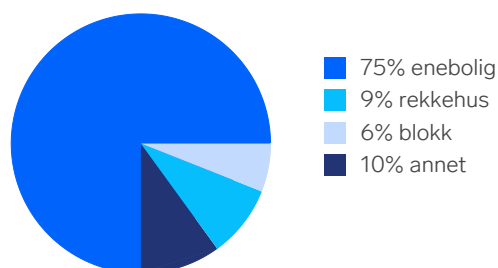
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

Sport

- | | |
|---|--|
|  Kirkekleiva | 6 min  |
| Ballspill | 0.5 km |
|  Tingsaker skole | 7 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.6 km |
|  Fresh Fitness Lillesand | 12 min  |
|  Fitnesspoint Lillesand | 16 min  |

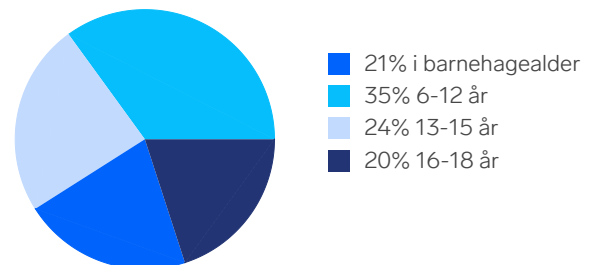
Boligmasse



Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Lillesand Senter | 15 min  |
|  Vitusapotek Lillesand | 11 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



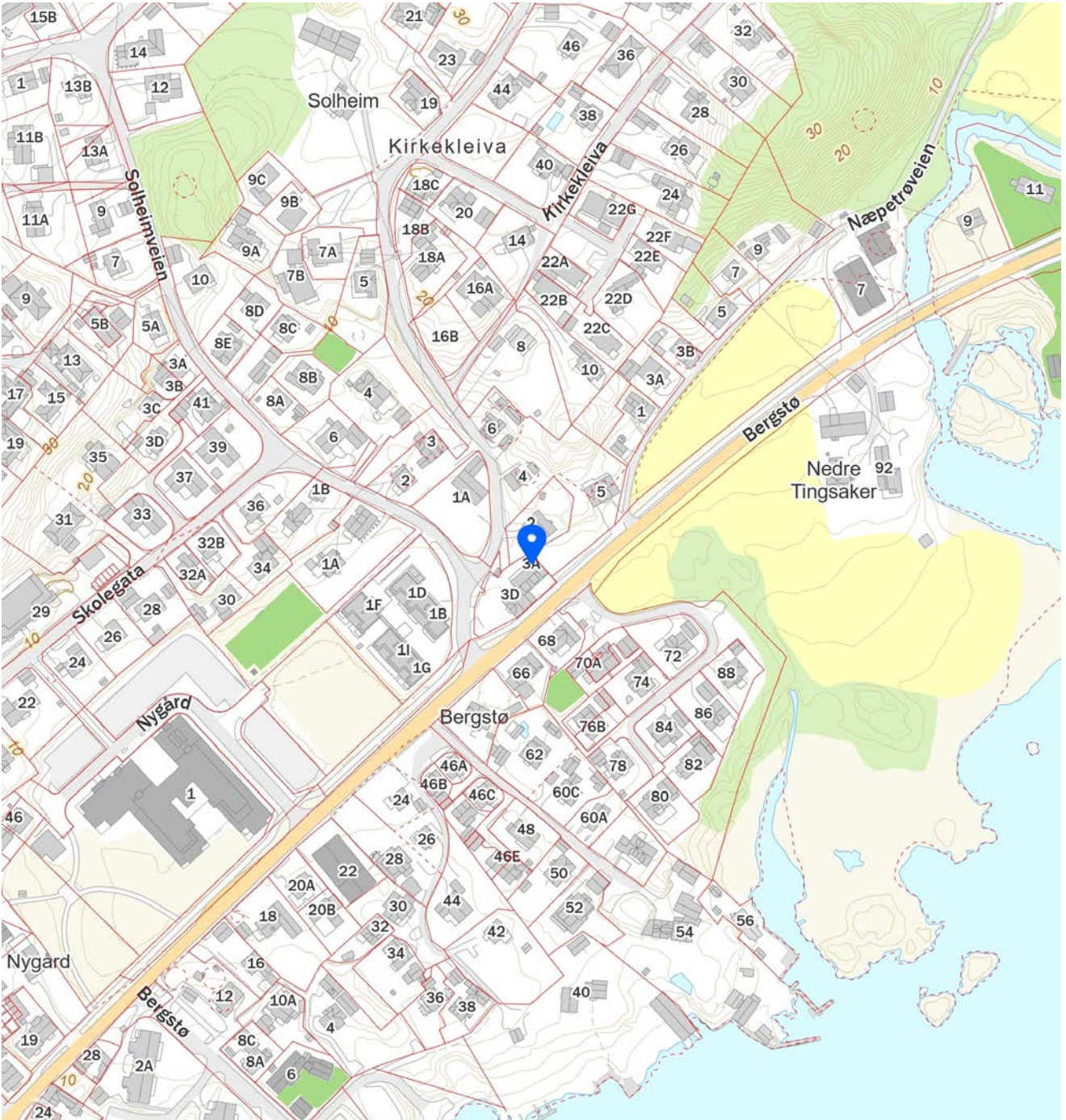
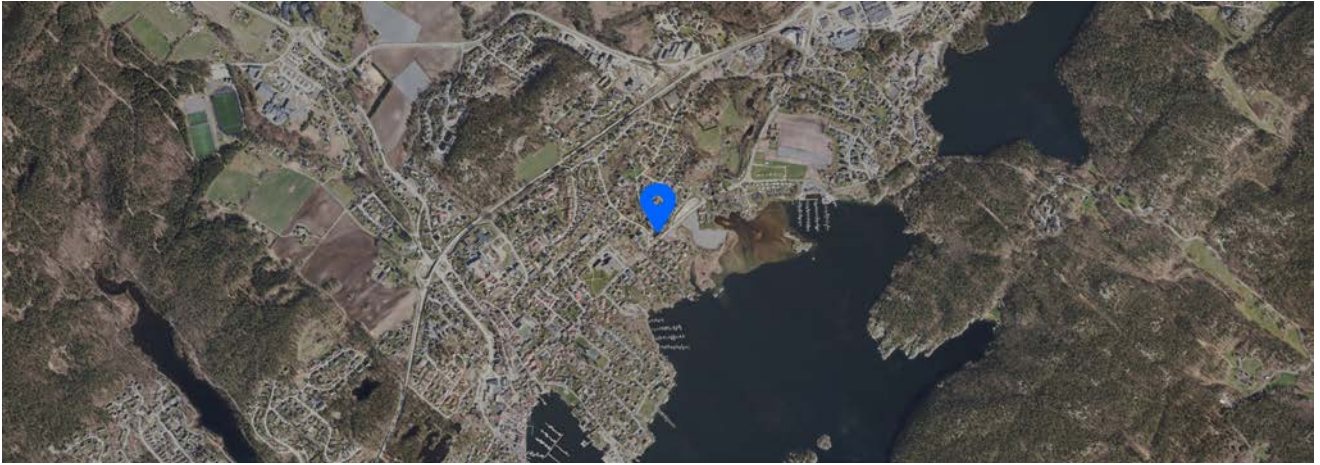
0%

43%

-  Solheim/Bergstø
-  Lillesand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	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.

1. **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 Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **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.
4. **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.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **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.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd 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.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

Taklampe kjøkken medfølger ikke.

16/12 - Lillesand

Sted/dato

Mona Grøsk

Selgers signatur


Selgers signatur

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bergstø 3 A, 4790 LILLESAND

 LILLESAND kommune

 # gnr. 42, bnr. 51, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 30.12.2024

Rapportdato: 17.01.2025

Oppdragsnr.: 20811-1742

Referansenummer: EB1996

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Om Lossius Takst AS

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

Vi tilbyr blant annet:

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

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



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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.



Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND

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

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

Hele rapporten må leses.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over grunnmur av betong og støpt plate mot grunn. Yttervegger av bindingsverkkonstruksjon, kledd med liggende kledning og fasadeplater mot øst.

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass. Malt hovedytterdør og balkongdører i tre. Balkongdører har 2-lags isolerglass.

Veranda/balkong med terrassebord og rekke av tre. Terrassebord er ubehandlet og av impregnert trevirke. Rekkverk er malt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat, belegg og parkett på gulv. Malte eller tapetserte vegg og takoverflater.

Etasjeskille/bjelkelag av tre.

Boligen har peis tilkoblet elementpipe.

Boligen har lakket tretrapp fra byggeår mellom etasjer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje med vinylbelegg på gulv, malt strie/eller miljøtapet på vegger og malt tak. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett og innredning med nedfelt servant.

Lite bad/toalettrom i loftsetasjen med vinylbelegg på gulv og delvis på vegg i dusj, ellers tapetserte vegger og malt tak. Rommet er innredet med dusj, vask og toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber

Avløpsrør av plast.

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

Boligen varmes blant annet opp via varmepumpe fra 2022. ellers annet elektrisk og peis.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

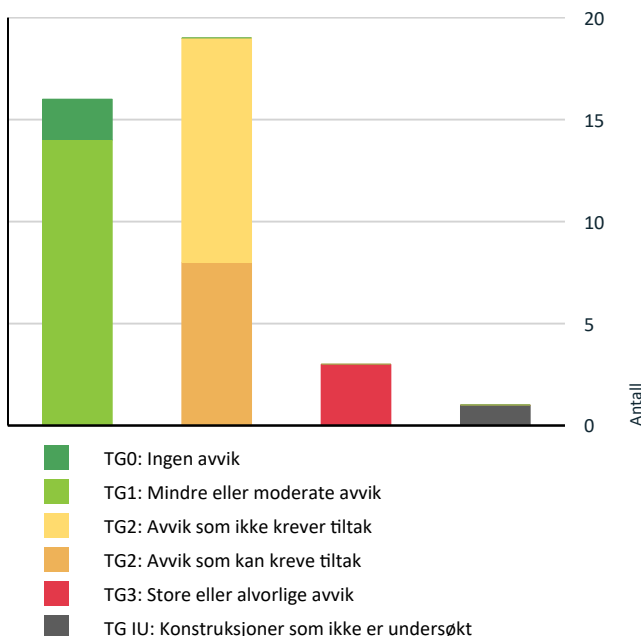
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger viser vaskerom i område som fremstod som soverom/gang og mindre bod.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

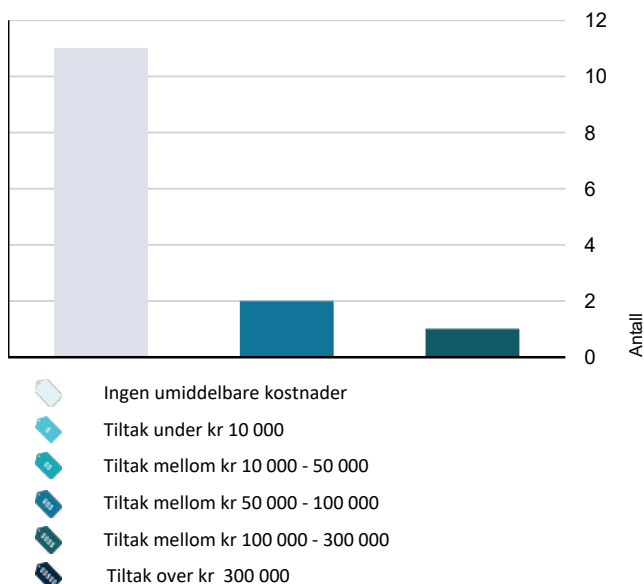
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

En må forvente generell 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 og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vinylbelegg er skadet, ikke tett.

- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet mellom dører og sluk.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på sluk og membran/tettesjikt. Vinylbelegget har også skader og mangler oppkant ved dører.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

- Lokale områder med noe værslitt kledning registrert.
- Løsnet musebørste registrert under deler av nederste kledningsbord.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Balkongdør har noe svelleskade på overflater nederst på dørblad.
- Balkongdørene har noe justeringsbehov.
- Balkongdør i 2. etasje er over 25 år. Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering på befaringdagen.

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

Det er avvik:

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

- Lokale områder med noe knirk må kunne forventes.

! Våtrom > 1. etasje > Bod med sluk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Alder tilsier at utskifting av sluk og membran vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet da over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt. Også omtalt i forrige punkt.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rommet mangler tilstrekkelig tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

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

Det er avvik:

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

- Noe primitiv løsning med boks for vannrørkoblinger, stoppekran etc. plassert på soverom. Løsningen er ikke sikker i tilfelle lekkasje.

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


- Det er utført noe arbeider på anlegget etter 1.1.1999. Samsvarserklæring på dette er ikke fremvist.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Takstein og undertekke har passert/er over 30 år. Det vil si at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt taktekke.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:


- Det mangler snøfangere på taket.
- Renner, nedløp og beslag er over 25 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vinduer mot nord har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering på befaringdagen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand


- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger, eller at bygget er utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:


- Enkelte dørblad tar borti karm/svill ved lukking.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Våtrom > 1. etasje > Bod med sluk > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på gulvbelegg. Omtales også i neste punkt.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**


 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på noe synlige skjøter i takhimling.

- Det gjøres oppmerksom på at malt strie ikke tilfredsstillende dagens krav for tett våtsone.


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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:


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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

Det er avvik:


- Det gjøres oppmerksom på at Lecamuren ikke er konstruert for å tåle jordtrykk. Noe sprekkdannelse og antydning til skjelheter registrert.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Deler av utvendige avløpsrør er passert 30 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1989

Kommentar
Iflg. selger.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekkes med betongtakstein. Undertak er ukjent. Taktekke fremstår i god stand med normal slitasjegrad basert på alder.

Taket ble kun inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Takstein og undertekke har passert/er over 30 år. Det vil si at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt taktekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ikke prekært behov for utskifting, men kjøper oppfordres til å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut. Tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør av plast, ellers beslag på taket av stål. Antagelig fra byggeår. Nedløpsvann føres videre til terreng.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det mangler snøfangere på taket.
 - Renner, nedløp og beslag er over 25 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Snøfanger eller annen sikring må monteres på deler av taket for å tilfredsstille byggeårets krav.
 - Utskifting er ikke prekært da renner, nedløp og beslag fungerer som tiltenkt i dag. Normalt vedlikehold må likevel videre forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning. Nye fasadeplater på østvendt gavivegg.

Kledningen fremstår godt vedlikeholdt og i normal god stand.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Lokale områder med noe værslitt kledning registrert.
 - Løstnet musebørste registrert under deler av nederste kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vedlikehold og noe utskifting vil kunne være påregnelig på sikt.
 - Gjennomgang av musetetting bør utføres.



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltaksformet luftet sperrekonstruksjon med mønedrager. Synlig åpning for lufting i gesimskasser ukjent om det foreligger gjennomlufting ved mønekam.

Takhimling var lukket med fastskrudd luke på befaringdagen. Loft var ikke tilgjengelig for inspeksjon utenom innvendig i boligen. Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne eller ikke har inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon. Det anbefales å montere en damptett isolert luke med enkel betjening.

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

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales montering av damptett isolert inspeksjonsluke som enkelt kan betjenes for inspeksjon og vedlikehold.

TG 2 Vinduer

Vinduer med malte karmene og rammer av tre med 2-lags glass. Vinduer på sydvendt vegg er skiftet i nyere tid, TG 1. Vinduer mot nord er fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

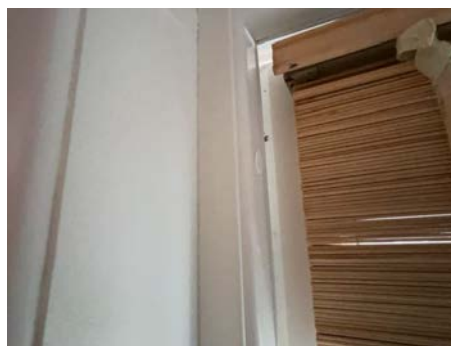
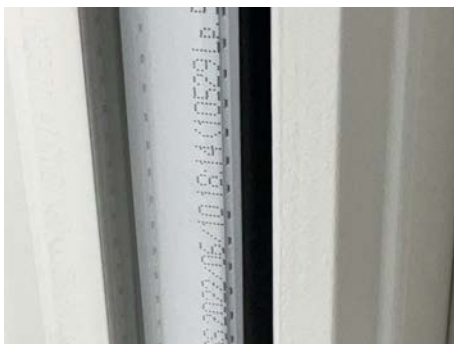
- Det er avvik:
 - Vinduer mot nord har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptomer av punktering på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Basert på alder må det kunne forventes at vinduer er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

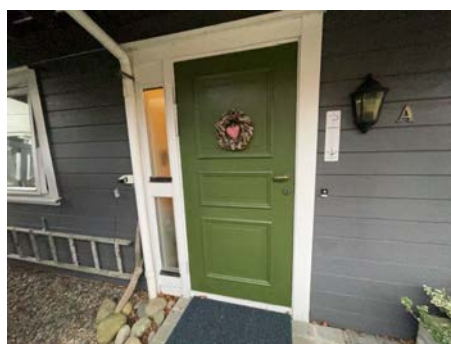
Malt hovedytterdør og balkongdører i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass. En av dørene er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Balkongdør har noe svelleskade på overflater nederst på dørblad.
 - Balkongdørene har noe justeringsbehov.
 - Balkongdør i 2. etasje er over 25 år. Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overflateskader bør utbedres.
 - Noe justering må kunne påregnes på dørene.
 - Dører må justeres, repareres. Tid for utskifting nærmer seg.
 - Basert på alder må det kunne forventes at dører er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Veranda/balkong med terrassebord og rekke av tre.

Terrassebord er ubehandlet og av impregneret trevirke. Rekkverk er malt.

Balkong terrasse fremstod hovedsakelig i god stand, men med noe etterslep på vedlikehold og avvik mot dagens forskriftskrav for rekkverk.

Avvik nevnt under.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNSENDIG

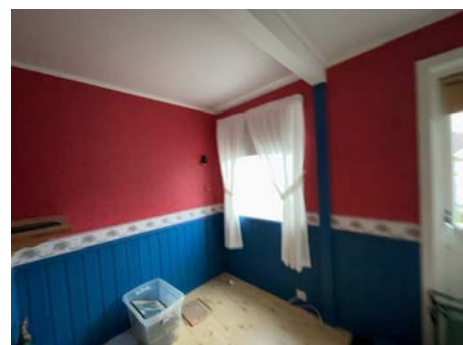
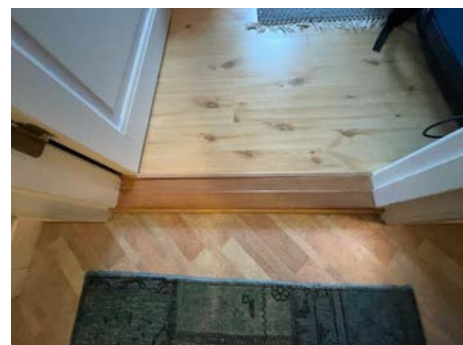
TG 1 Overflater

Laminat, belegg og parkett på gulv. Malte eller tapetserte vegg og takoverflater.

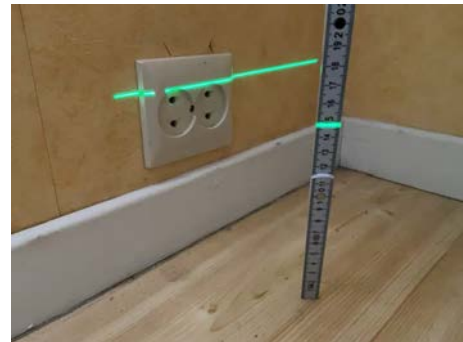
Overflater tildeles fra tidligere oppussingsår og byggeår. Enkelte overflater er fornyet i senere tid.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes. Ny eier må selv vurdere behov for oppussing etter eget ønske.

TG 1 gis for normal slitasje basert på alder.



Tilstandsrapport



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/bjelkelag av tre.

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

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

- Lokale områder med noe knirk må kunne forventes.

- Oppretting er ikke prekært.

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

TO 2 Radon

Vedr. radon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger, eller at bygget er utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

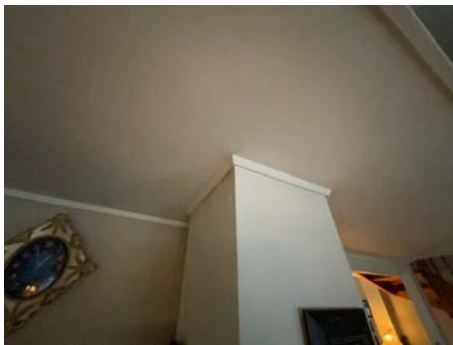
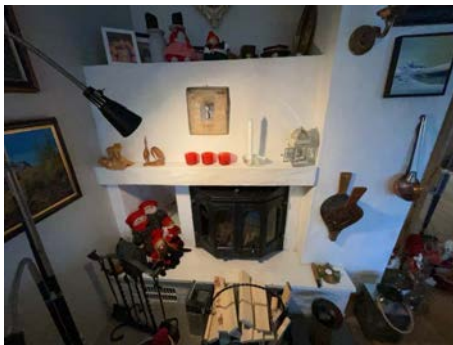


TO 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

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

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



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av østvendt yttervegg har noe tilfylt terreng (ca. 20-30 cm.). Hulltaking ble foretatt på soverom uten at det ble påvist unormal fukt i vegg. Se også punkt for drenering.

Merk. Hulltaking er kun en stikk basert prøvetaking, som ikke avdekker tilstanden for hele vegg. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan være skjulte avvik.

TG gis for målte verdier.

Merk: Det ble registrert dampsperre/plast på vegg i samme område. Dette er normal løsning for vegger som i hovedsak ikke står under terreng.



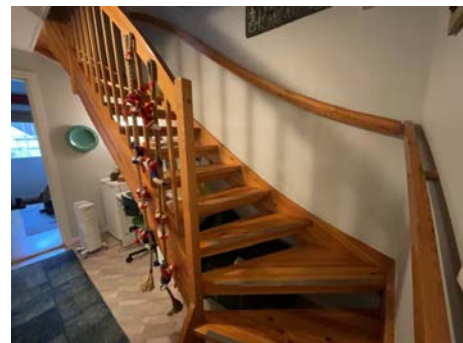
TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakket tretrapp fra byggeår mellom etasjer.

Trappen har forskriftsmessig montert rekkverk og håndløper på vegg.

Normal trinnlyd og knirk må kunne forventes.

Trappen fremstod i god stand.



TG 2 Innvendige dører

Profilerte malte tredører som innvendige dører.

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

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Enkelte dørblad tar borti karm/svill ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Justering av dører som tar i karm, eller som står skjevt må kunne forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



En må forvente generell 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 og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av risikohensyn. Da aktuelt område ble scannet med veggscanner, ble det registrert vannrør som ligger tett inntil veggplate i aktuelt område. Det vil si at det er stor fare for å forårsake skade om det bores her.

Ved annen form for fuktmåling/indikasjon måling ble det ikke registrert avvik. Det ble heller ikke registrert symptom på lekkasje ved inspeksjon av underliggende takhimling. TG 1.



Foto viser skanning av vegg.

1. ETASJE > BOD MED SLUK

Generell

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Lite bad/toalettrom i loftsetasjen med vinylbelegg på gulv og delvis på vegg i dusj, ellers tapetserte vegger og malt tak. Rommet er innredet med dusj, vask og toalett.

Selger opplyser at det for en stund siden var en lekkasje i rommet som ble utbedret via forsikring.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Bod med sluk.

Rommet har vinylbelegg på gulv med oppkant langs vegger og noe ved dør. Rommet er kombinert bodrom og rom med oppvaskmaskin.

Rommene har ikke våtsoner på vegg. Det er derfor kun gulvoverflate, lekkasjesikring, tettesjikt og sluk relevant for detaljert vurdering.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997.



1. ETASJE > BOD MED SLUK

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med oppkant langs vegger og ved dør. Høydeforskjell mellom sluk og oppkant ved dør ble målt til over 25 mm.

Rommet var delvis fylt med lagrede gjenstander og inventar. Gulvet er derfor begrenset inspisert. Det ble ikke registrert synlige avvik ved inspeksjon på tilgjengelige steder. TG 2 gis grunnet alder og noe risiko for skjulte avvik.

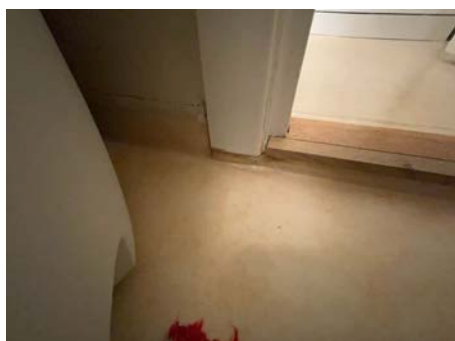
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Over halvparten av forventet levetid er utgått på gulvbelegg. Omtales også i neste punkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Tiltak må kunne forventes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BOD MED SLUK

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulv med sveiset vinylbelegg med oppkanter langs vegger og ved dør som tettesjikt,

Vaskerom er normalt lite utsatt for bruksvann, sluk er i hovedsak i tilfelle lekkasje. Tilsynelatende i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Alder tilsier at utskifting av sluk og membran vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet da over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt. Også omtalt i forrige punkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Tiltak er ikke prekært, men må kunne forventes på sikt.

1. ETASJE > BOD MED SLUK

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra ventilasjonsanlegg plassert på loft.

Anlegget er sammenkoblet med avtrekk på kjøkken og bad. Betjenes fra kjøkken.



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje med vinylbelegg på gulv, malt strie/eller miljøtapet på vegger og malt tak. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett og innredning med nedfelt servant.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997.

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det gjøres oppmerksom på noe synlige skjøter i takhimling.
 - Det gjøres oppmerksom på at malt strie ikke tilfredsstillende dagens krav for tett våtsone.
 - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er benyttet våtromsmaling i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Innhent dokumentasjon på type malings som er benyttet på vegger og i tak. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Videre fungerer rommet i normal brukssituasjon siden det benyttes dusjkabinett i rommet og ikke dusjes direkte på vegger.
 - Synlige skjøter er kun et estetisk avvik. Ny eier må selv vurdere om dette skal utbedres etter eget behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Vinylbelegg er skadet, ikke tett.
 - Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet mellom dører og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vinylbelegg repareres eller skiftes ut.
 - Fallforhold/høydeforskjell mellom sluk og oppkanter må utbedres til minimum 25 mm. for å tilfredsstillende byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt ifm. av vinylbelegg på gulv. Plastsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Over halvparten av forventet levetid er utgått på sluk og membran/tettesjikt. Vinylbelegget har også skader og mangler oppkant ved dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vinylbelegg og fallforhold/høydeforskjell må utbedres. Også nevnt i punkt for overflater gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett og innredning med nedfelt servant.

Dusj er av nyere dato. Øvrige VVS-installasjoner er mulig fra byggeår.

TG gis for normal slitasje basert på alder.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk fra felles avtrekk som kjøkken og bad i loftsetasjen. Betjenes fra kjøkkenventilator.

Fungerte på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på noe upraktisk betjening da denne ikke kan styres fra våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rommet mangler tilstrekkelig tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Tilluftsløsning bør etableres for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det dusjes ikke direkte på vegger da rommet har dusjkabinett. Dette gjør at vegger ikke blir disponert for direkte vannsprut.

Ved annen form for kontroll i belastede områder ble det ikke registrert unormal indikasjon på lekkasje/fuktrelaterte avvik.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte/profilerte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kombinert kjøkkenventilator og ventilasjonsaggregat. Anlegget er tilknyttet øvrig ventilering i boligen og avtrekk på bad.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber mulig hovedsakelig fra byggeår. Tilsynelatende fagmessig montert, men da rom som fremstod som gang/soverom egentlig var tiltenkt som vaskerom er det enkelte vanninstallasjoner i dette rommet, samt en boks for inspeksjon.

Ingen synlig lekkasje registrert.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

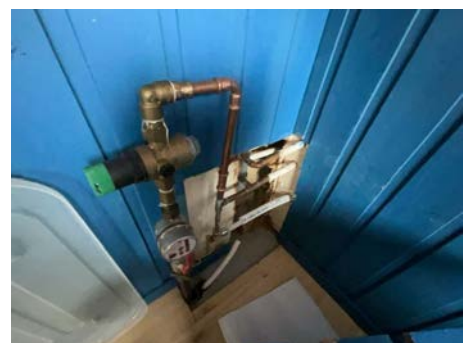
- Vurdering er basert på alder på eldre kobberrør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Noe primitiv løsning med boks for vannrørkoblinger, stoppekran etc. plassert på soverom. Løsningen er ikke sikker i tilfelle lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- I forbindelse med senere renovering av bad, bør vannrør i soverom/gang kles inn i vegg med inspeksjonsluke og lekkasjesikring mot våtrom. Midlertidig bør det monteres lekkasjevarsler i tilknytning til vanninstallasjonen.



Tilstandsrapport



TO2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO1 Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden. I tillegg har boligen ventilasjonsanlegg (avtrekksvifte for avtrekk på bad og kjøkken som betjenes fra kjøkkenventilator. Aggregat plassert på kaldtloft.

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.

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



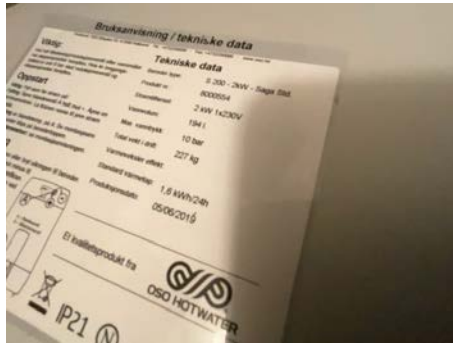
TO1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2019 plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.



Tilstandsrapport



TO 1 Andre installasjoner

Boligen varmes blant annet opp via varmepumpe fra 2022. Varmepumpen har nylig gjennomgått service og fungerte fint på befaringsdagen.



TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

- Det er utført noe arbeider på anlegget etter 1.1.1999. Samsvarserklæring på dette er ikke fremvist.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.
7. Har det vært brann, brannpilløp 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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?
Nei
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?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke grunnlag for å kreve ytterligere kontroll av anlegget i forbindelse med salget, men det anbefales generelt jevnlig kontroll av anlegg som er oppført før 1.1.1999 eller ikke har vært kontrollert innenfor de siste 5 årene.

Dette er imidlertid kun en anbefaling. Ellers må normal slitasje/normal tilstand basert på alder kunne forventes.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

I hovedsak står boligen på støpt plate uten underetasje. Det er imidlertid noe tilfyltde terreng mot østvendt nabo. I dette området var det tidligere noe fuktinntrenging i vegg på soverom som utbedret som en forsikrings sak omkring 2023, samt ble østvendt gavlvegg kledd med fasadeplater.

Ved hulltaking og innvendig fuktmåling ble det ikke målt verdier utover hva som er normalt.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong, delvis dekket med grunnmursplast. Betongplate mot grunnen.

Ukjent isolasjonsløsning, antar helt isolert med isopor under støp.

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

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

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av Lecablokker mot nabogrensen. Ukjent om denne tilhører nabo eller eies av selger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at Lecamuren ikke er konstruert for å tåle jordtrykk. Noe sprekkdannelse og antydning til skjevheter registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Konsekvens er liten da muren er forholdsvis lav. Avviket er i hovedsak av estetisk art.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er ikke nedgravd septiktank på eiendommen. Kun til opplysning, TG settes ikke.

Oljetank

Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen. Kun til info, TG settes ikke.

TG 0 Terrenforhold

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

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Deler av avløpsrør som var gamle er skiftet i senere tid iflg. selger. Undertegnede kjenner ikke til omfang av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av utvendige avløpsrør er passert 30 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak er ikke prekært da vann- og avløpsrør fungerer i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel uisolert redskapsbod.

Boden er oppført med yttervegger av bindingsverk, kledd med liggende kledning. Svak skrånet saltak tekket med takpapp. Innvendig gulv av terrassebord.

Vurdering:

Boden fremstår i enkel forfatning men fungerer fint som en redskapsbod. Konstruksjonen er forholdsvis enkelt dimensjonert, mulig kjøpt som byggesett.

Forhold som kjøper må være oppmerksom på:

- Noe fuktskjolder på innsiden av kledningsbord registrert.
- Dør er i enkel forfatning. Plassbygd med mulighet for hengelås.
- Dimensjonering av tak er noe enkelt. Mulig snømåking av dette må påregnes ved stort snøfall.

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

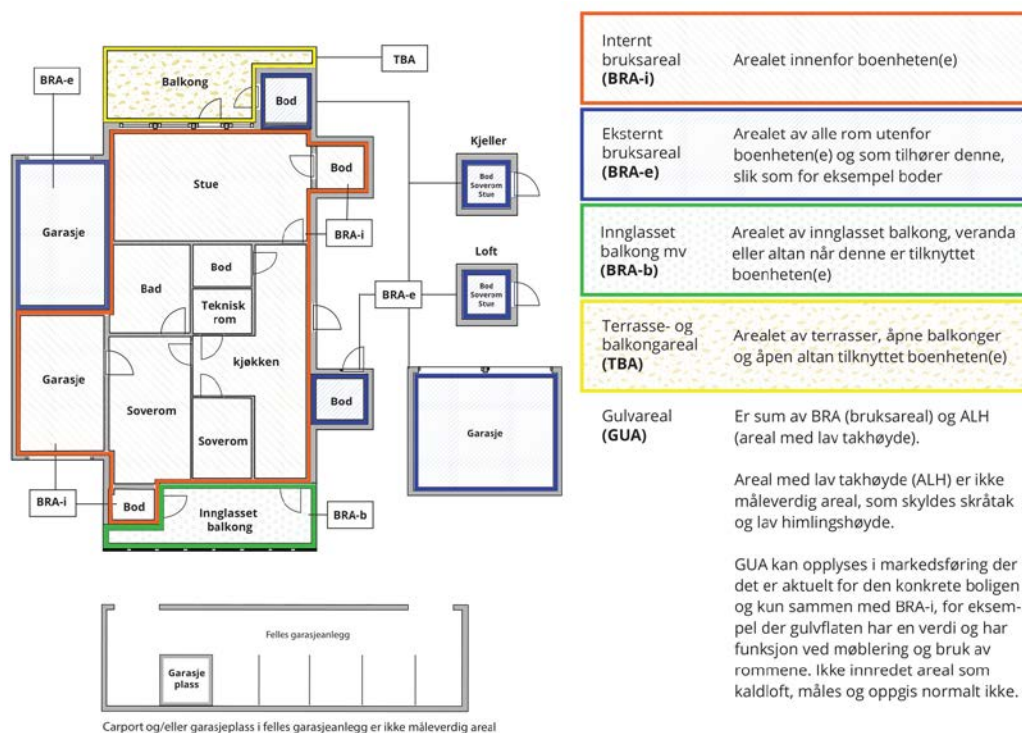
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	42			42	
2. etasje	39			39	10
Loftsetasje	14			14	
SUM	95				10
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Gang , Soverom , Gang/soverom, Bad , Bod med sluk		
2. etasje	Stue/kjøkken		
Loftsetasje	Gang , Soverom , Bad		

Kommentar

- Deler av arealer på loft er ikke måleverdig på grunn av for lav høyde, eller er en del av åpen himling fra 2. etasje.

- Enkel redskapsbod er ikke oppmålt eller tilstandsvurdert. Henviser til selger for informasjon om denne.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger viser vaskerom i område som fremstod som soverom/gang og mindre bod.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: - Rømningsvei i loftsetasjen tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Det er ikke montert rømningsstige ut fra soverom i loftsetasjen.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	92	3
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.12.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Randi Anie Helene Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	42	51		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Bergstø 3 A							
Hjemmelshaver Olsen Randi Anie Helene							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
625 000	1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.01.2025	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.12.1988	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.01.2025	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

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

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

PERSONVERN

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/EB1996>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Bergstø 3A, 4790 LILLESAND

10 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bergstø 3A	Bergstø 3A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

11, 07- 1994

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

30 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger



Grøsle, Mona

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

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

2023 tetter og lagt på skifer plater, endevegg

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet 6 vinduer på vegg mot sjøsiden

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

KC snekker firma i samarbeid med Eigeland snekkerfirma

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



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

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2023

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lekkasje gjennom ende vegg. Snekker firma KC bygg as gjorde arbeidet.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

KC bygg as

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

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 94387520

Egenerklærings skjema

Name

Grøslé, Mona

Date

2025-01-10

Identification

 bankID Grøslé, Mona



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

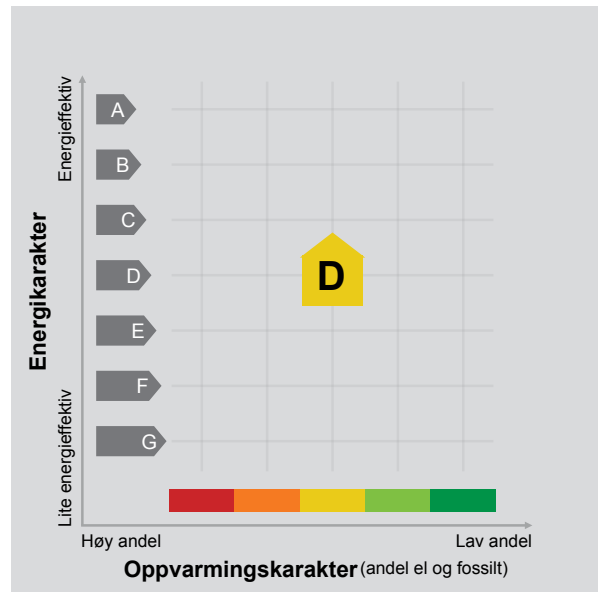
Grøslø, Mona

10/01-2025
14:18:59

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Bergstø 3A
Postnummer	4790
Sted	LILLESAND
Kommunenavn	Lillesand
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	51
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8849242
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-62877
Dato	25.12.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 8 834 kWh pr. år

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

8 834 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Isolering av gulv mot grunn**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 8: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

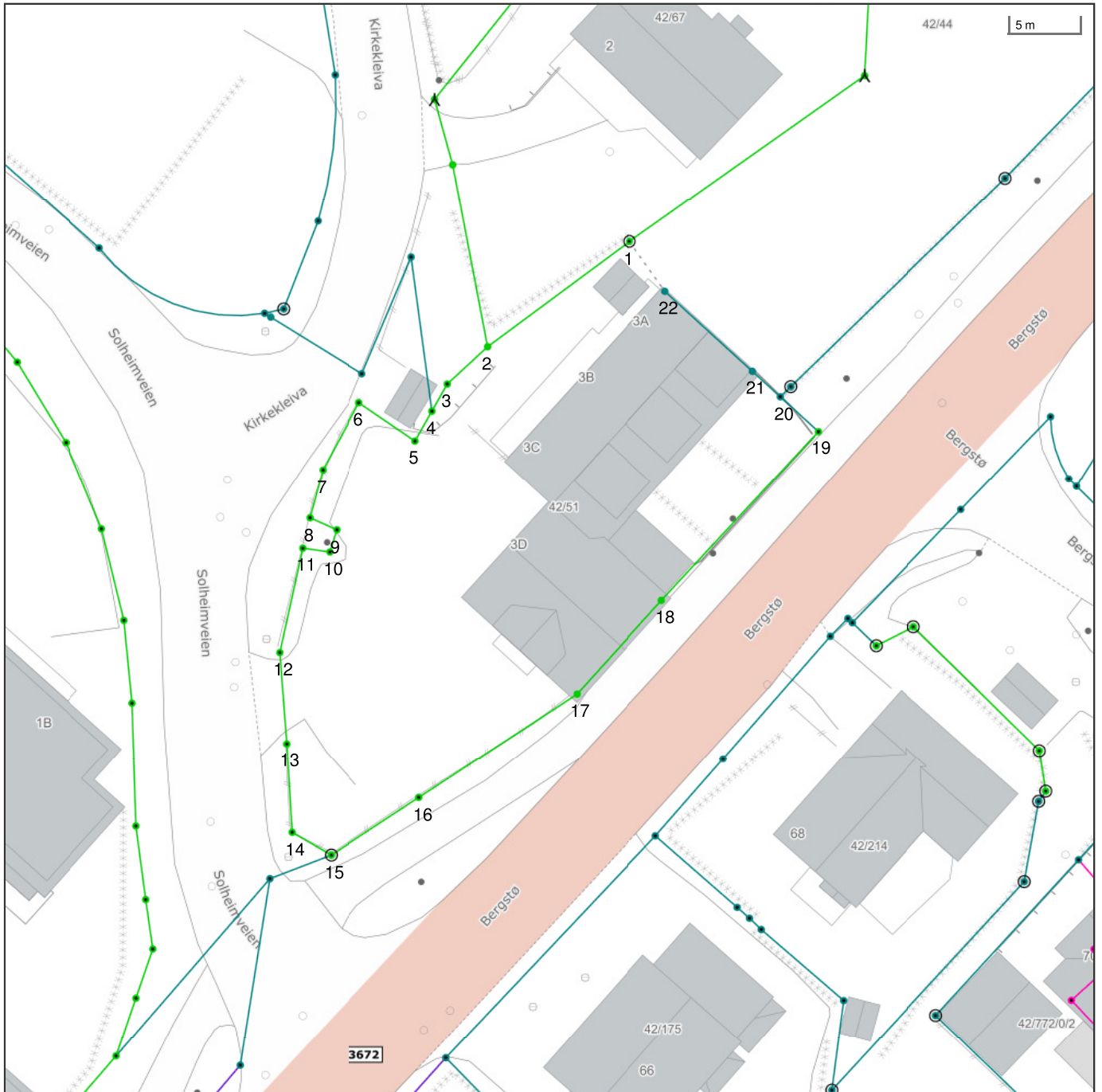
For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Eiendomskart for eiendom 4215 - 42/51//1



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"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste - - - - - Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	878,50 m ²	Arealmerknad	Noen fiktive grenser		
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6457174,69	Øst 463900,61

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6457199,69	463904,79	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,41	
2	6457192,22	463894,49	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Retningspunkt (98)	12,72	
3	6457189,573729	463891,567099	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,94	
4	6457187,634127	463890,442891	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24	
5	6457185,498586	463889,205116	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
6	6457188,293185	463885,183788	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,90	
7	6457183,477691	463882,526166	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
8	6457180,018373	463881,552104	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,59	
9	6457179,137191	463883,481197	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,12	
10	6457177,548551	463882,961296	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,67	
11	6457177,840043	463881,011052	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,97	
12	6457170,366676	463879,285614	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,67	
13	6457163,798239	463879,728661	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,58	
14	6457157,395751	463880,055536	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,41	
15	6457155,726248	463882,870266	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,27	
16	6457159,821425	463889,241337	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,57	
17	6457167,192435	463900,708783	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	13,63	
18	6457173,857512	463906,863905	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	9,07	
19	6457185,91	463918,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,60	
20	6457188,44	463915,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,71	
21	6457190,28	463913,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,71	
22	6457196,08	463907,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,53	



Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/51/0/1
Adresse: Bergstø 3A
Dato: 16.12.2024
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 utelært til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Landbruksområder
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Turveg
-  Privat veg
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Støysonegrense
-  Boligbebyggelse
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kjørefelt
-  Avkjørsel
-  Regulert møneretning
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



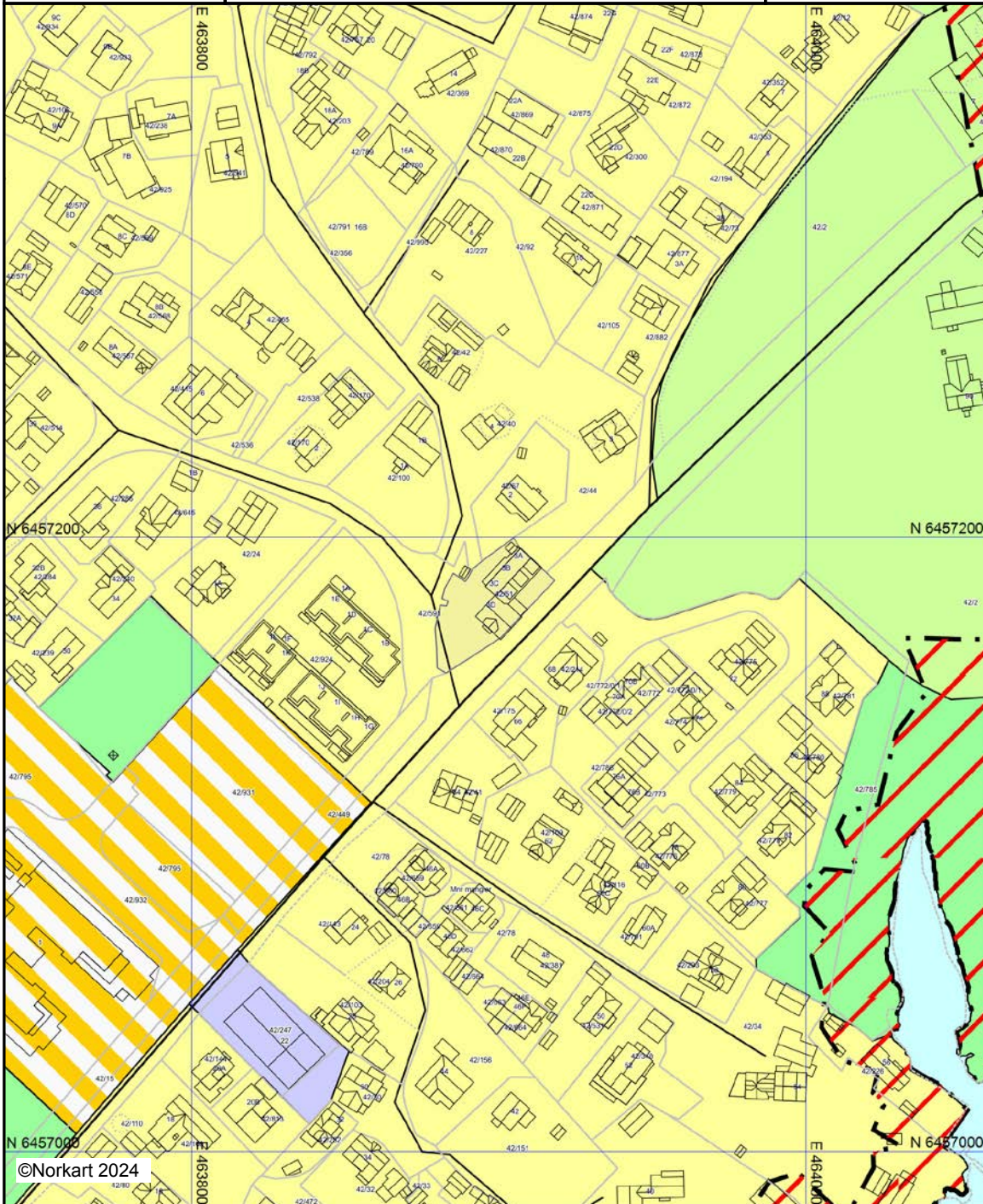
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/51/0/1
Adresse: Bergstø 3A
Dato: 16.12.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32








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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Naturområde - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

ORIGINALE UEDTK.
1988

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET GNR. 42, BNR. 51, SOLLYST, BERGSTØ 3 I LILLESAND

§ 1

Eierandelene

Eiendommen gnr 42 bnr 51 i Lillesand er et sameie mellom eierne av eierseksjonene i bebyggelsen. Sameiet er delt opp i brøkdeler av tilsammen 379 eierandeler av eiendommen, fordelt etter netto boligareal. Disse kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Eiendommen består av 6 eierseksjoner oppdelt således:

- Leilighet nr. 1: Ny vertikaldelt seksjon 73/379
- Leilighet nr. 2: Ny vertikaldelt seksjon 73/379
- Leilighet nr. 3: Ny vertikaldelt seksjon 73/379
- Leilighet nr. 4: Leilighet i 1. etasje eksisterende bygning 80/379
- Leilighet nr. 5: Leilighet i 2. etasje eksisterende bygning 35/379
- Leilighet nr. 6: Leilighet i 2. etasje eksisterende bygning 45/379

De respektive leiligheter med tilhørende uteareal fremgår av tegning datert 30.09.88, tegningen legges ved og anses som del av disse vedtekter.

§ 2

Formål m.v.

Sameiets formål er å sikre eiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art.

Sameierne hefter innbyrdes proratarisk etter eierandelenes størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som det etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til øvrige eiere.

§ 3

Bruksrett/omsetning

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine respektive seksjoner med tilhørende utearealer, nummerert på vedlagte tegning av 30.09.88. Med hensyn til bruken av disse er den enkelte dog forpliktet til å følge vanlige regler for god husorden som nedfelt i disse vedtekter og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Eierne har den fulle rådighetsrett slik at seksjonene kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte. Seksjonene kan fritt utleies, men forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

Vedlikehold - fellesanlegg

Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt, herunder vindu med rammer av sine respektive seksjoner. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene.

Det ytre vedlikehold av bygningen og tilhørende fellesareal skal besørges og bekostes av eierne av seksjonene etter følgende plan:

Felles vedlikeholdsansvar for alle leiligheter:

Alle seksjonseiere betaler hver et fast beløp pr. måned kr. 2.00,- for følgende fellesytelser:

- a) Brøyting av parkeringsplass og innkjørsel.
- b) Alminnelig vedlikehold av parkeringsareal med der tilhørende kanstein, beplantning o.l.
- c) Gjerde ved parkeringsplass og innkjørsel.
- d) Vedlikehold av fellestekniske anlegg som vann, kloakk, overvann og søppel.
- e) Felles strøm til belysning utvendig.

Felles vedlikeholdsansvar for seksjon nr. 1, 2 og 3:

Hver seksjonseier betaler et fast beløp pr. måned kr. 100,- for følgende fellesytelser:

- a) Utvendig maling. Det forutsettes to strøk maling med farge minimum hvert 9. år om ikke samtlige blir enige om annen løsning.
- b) Vedlikehold av tak, takstein, takbeslag o.l.

Bygningsmessige utbedringer av vinduer, dører og gjerde, samt utbedring/vedlikehold innomhus er respektive seksjonseieres ansvar.

Felles vedlikeholdsansvar for seksjon nr. 4, 5 og 6:

Hver seksjonseier betaler et fast beløp pr. måned for felles ytelser. Seksjon nr. 4 kr. 100,- pr. måned, seksjon nr. 5 kr. 65,- pr. måned, seksjon nr. 6 kr. 65,- pr. måned. For disse fellesytelser for nr. 4, 5 og 6 gjelder:

- a) Utvendig maling. Det forutsettes to strøk maling hvert 6. år om ikke samtlige blir enige om annen løsning.
- b) Vedlikehold og utbedring av fellesareal som inngangsdør og trapper/trapperom.
- c) Utbedring og vedlikehold av tak, taksteinbeslag osv.

Bygningsmessige utbedringer av vinduer, dører og gjerde, samt utbedring/vedlikehold innomhus er respektive seksjonseieres ansvar. Utskifting av vinduer og dører skal skje tilkoblede vinduer/dører og lik de eksisterende (opprinnelige).

For alle leiligheter gjelder prinsippet om at mangler ved en leilighet som gir byggeskade (vannlekasje, utetthet omkring vinduer osv.) skal utbedres av seksjonseier umiddelbart.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendig arrangement på bygning, så som markiser o.l., er ikke tillatt uten etter forutgående godkjenning av styret, som dog ikke kan nekte uten saklig grunn.

§ 5

Administrasjon

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer som velges for 1 år om gangen. Styret velger selv sin formann og kan meddele spesialfullmakter, bl.a. til forretningsfører.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og ett styremedlem. Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen.

Styret ansetter eventuelt forretningsfører for sameiet.

§ 6

Årsmøte (sameiermøte) - stemmerett

Det skal avholdes årsmøte (sameiermøte) hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst åtte dager og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært møte avholdes dersom styret eller minst 3 av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelelsesfristen for slikt møte er det samme som for ordinært årsmøte. På sameiermøte har hver sameier stemmerett med 1 - én stemme for hver seksjon de eier. Alle vedtak kan treffes med simpelt flertall. Dog kreves 2/3-flertall i følgende saker:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
3. Vedtak som nevnt i eierseksjonslovens § 12 4. ledd (salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, at den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, vedtak om at erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig datert fullmakt. . . . gyldig vedtak må minst halvparten av seksjonene være representert på årsmøtet.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Styrets forslag til budsjett neste år.
3. Valg av styret, revisor, samt fastsettelse av eventuelt godtgjørelse til disse.
4. Andre saker som måtte være nevnte i innkallelsen. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må være meddelt til styret innen 1. mars.

§ 7

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameierne forbeholdt seg panterett på kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter, jfr. oppdelingsbegjæringen.


Ved mislighold har styret i sameiet rett til etter forutgående 14-dagers skriftlig varsel i rekommandert brev å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter.

Eventuell tvist om nærværende vedtekter avgjøres ved voldgift etter rettergangsloven kapitel 32 med mindre partene enes om voldgift av annen art.

§ 8

Forhold som ikke er regulert i disse vedtekter behandles og avgjøres etter reglene i lov om eierseksjoner av 4. mars 1983.

Lillesand, 15.11.1988.....



Tore H. Myhre

PROTOKOLL FOR SAMEIET BERGSTØ 3 LILLESAND

Møtedato: 17.02.2022

Møtetidspunkt: 1800

Møtested: Randi Olsen leilighet Bergstø 3

Tilstede: 4 seksjoneiere. 2 representert ved fullmakt. Totalt 6 stemmeberettiget

Møte ble åpnet av Willy Utheim

A: Valg av møteleder. Willy Utheim foreslått. Vedtak: Valgt

B: Valg styre. Foreslått WU leder, Askild Drangsholdt nestleder, Gundersen medlem. Vedtak: Valgt

C: Godkjenning av de stemmeberettigede. Vedtak: Godkjent

D: Valg av en til å føre protokoll. WU foreslått. Vedtak: Valgt

E: Valg av protokollvitne. Askild Drangsholdt foreslått. Vedtak: Valgt

F: Godkjenning av møteinnkalling. Vedtak: Godkjent

G: Gjennomgang av vedtekter fra 1988. Vedtektene av 1988 regulerer sameiet. Selv om de ikke var like kjent av alle var det enighet om at sameiet har fungert bra over mange år.

H: Behandling av årsregnskap. Av praktiske grunner er sameiet delt opp i to deler. En gammel del med tre leiligheter og en ny del med tre leiligheter. Av praktiske årsaker er det tidligere valgt å føre ett regnskap for hver av delene. Dersom det er noe som kommer i konflikt med vedtektene av 1988 gjelder vedtektene.

I: Endring av sameiets navn i Brønnøysundsregisteret. Saksinformasjon. Sameiet er forsøkt registrert i Brønnøysundsregisteret som Sameiet Bergstø 3. I vedtektene fra 1988 er navnet: Sameiet Gnr42, Bnr 51, Sollyst, Berrgstø 3 i Lillesand. Vi har fått en melding fra Brønnøysundsregistert om avvik på dette.

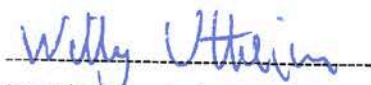
J: Behov for registrering av sameiet pga nye lover og krav til dette når vi skal tegne forsikring.

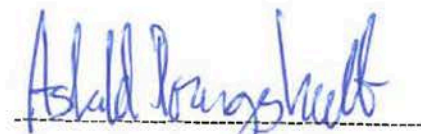
K: Gjennomgang av forsikring og hva som er best for sameiet. Den beste prisen vil vi oppnå dersom den nye delen tegner en forsikring og den gamle delen tegner en forsikring. Har fått tilbud fra Gjensidige. Fritt mulig å sende ut forespørsel til flere tilbydere. Erfaringene med Gjensidige er positive og bør foretrekkes dersom ikke andre tilbydere har et bedre tilbud.

L: Forslag om å asfaltere parkeringsplass. Vedtak: Få pris på dette og fordele kostnadene etter vedtektene dersom det ikke blir for kostbart.

M: Ønske om å sette opp carport for noen av leilighetene. Vedtak: Undersøke med kommunen om mulighetene for dette.

Møtet ble hevet kl 1930


Møteleder og leder sameiet


Protokollvitne og nestleder sameiet

DAGBOKFØRT Begjæring om tinglysing
 av oppdeling i eierseksjoner
 24. NOV 38 08712
 SØRENSKRIVEREN I
 SAND

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

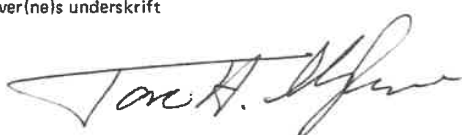
Navn	Adresse	Telefon

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
2. Hjemmels- haver	Navn			Fødselsnummer
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input type="checkbox"/> bruksenetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	<p>Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).</p>			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

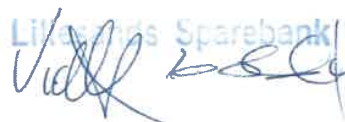
Kj. dok. 328/88

6. Fordelingsliste

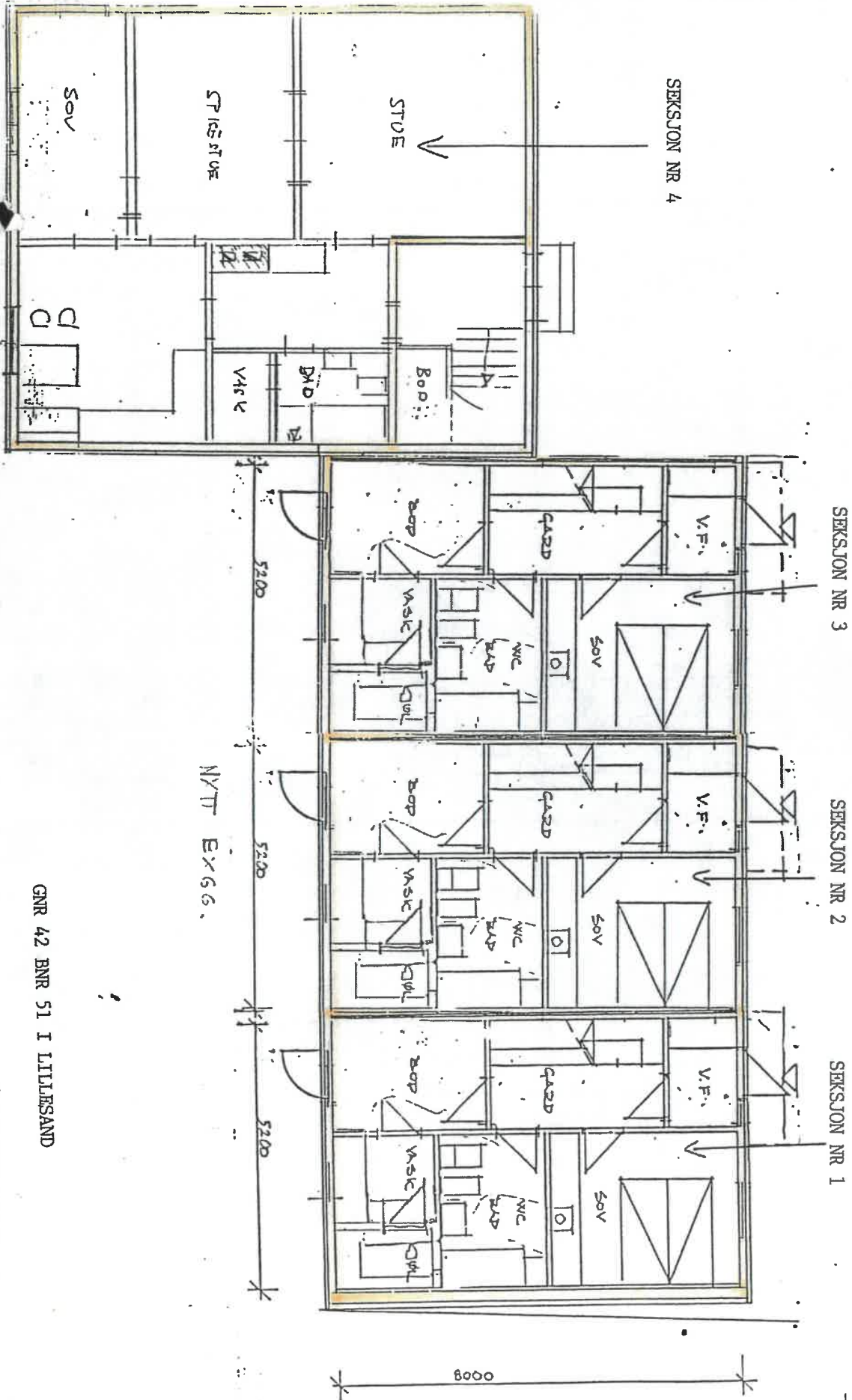
Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1		73		21				41			
2		72		22				42			
3		73		23				43			
4		80		24				44			
5		35		25				45			
6		45		26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		70		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			
Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: <u>Barasta</u>											
7. Supplerende tekst I vedtektenes § 7 har saksbehandler foreslått at § 5 nr. 4, - kommunestyret (MIO) i hver seksjon til fordeling av teller og nevner.											
Dato		Hjemmelshaver(ene)s underskrift									
15.11.18											
Sted											
Lillesand											

Tinglysingsstempel

Rett gjenpart bekreftes

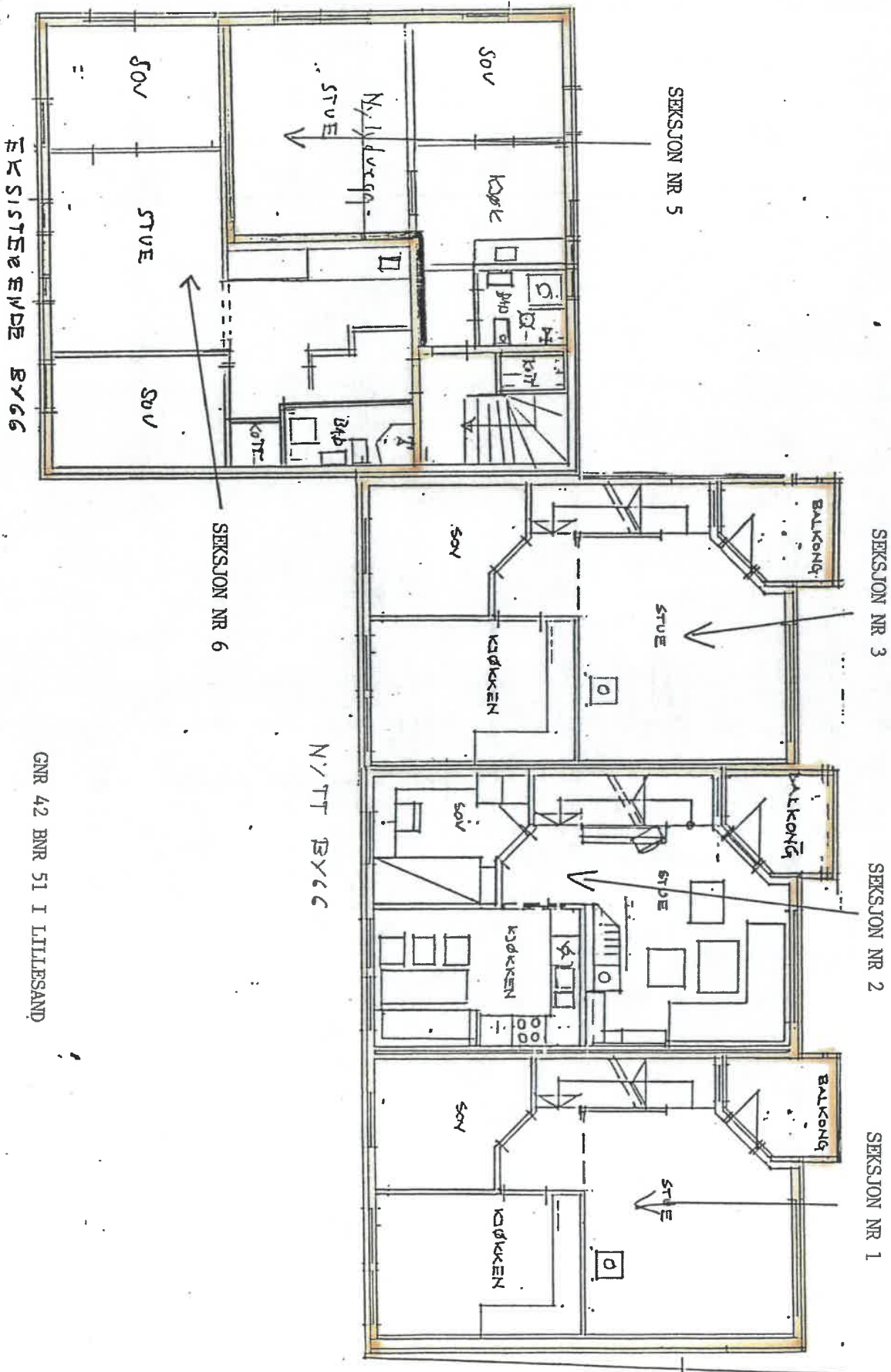


BERTEG STS. NB. 3.
EKSTREKUNDE EXG6



GNR 42 BNR 51 I LILLESAND

1. ETASJE
1.1.1.

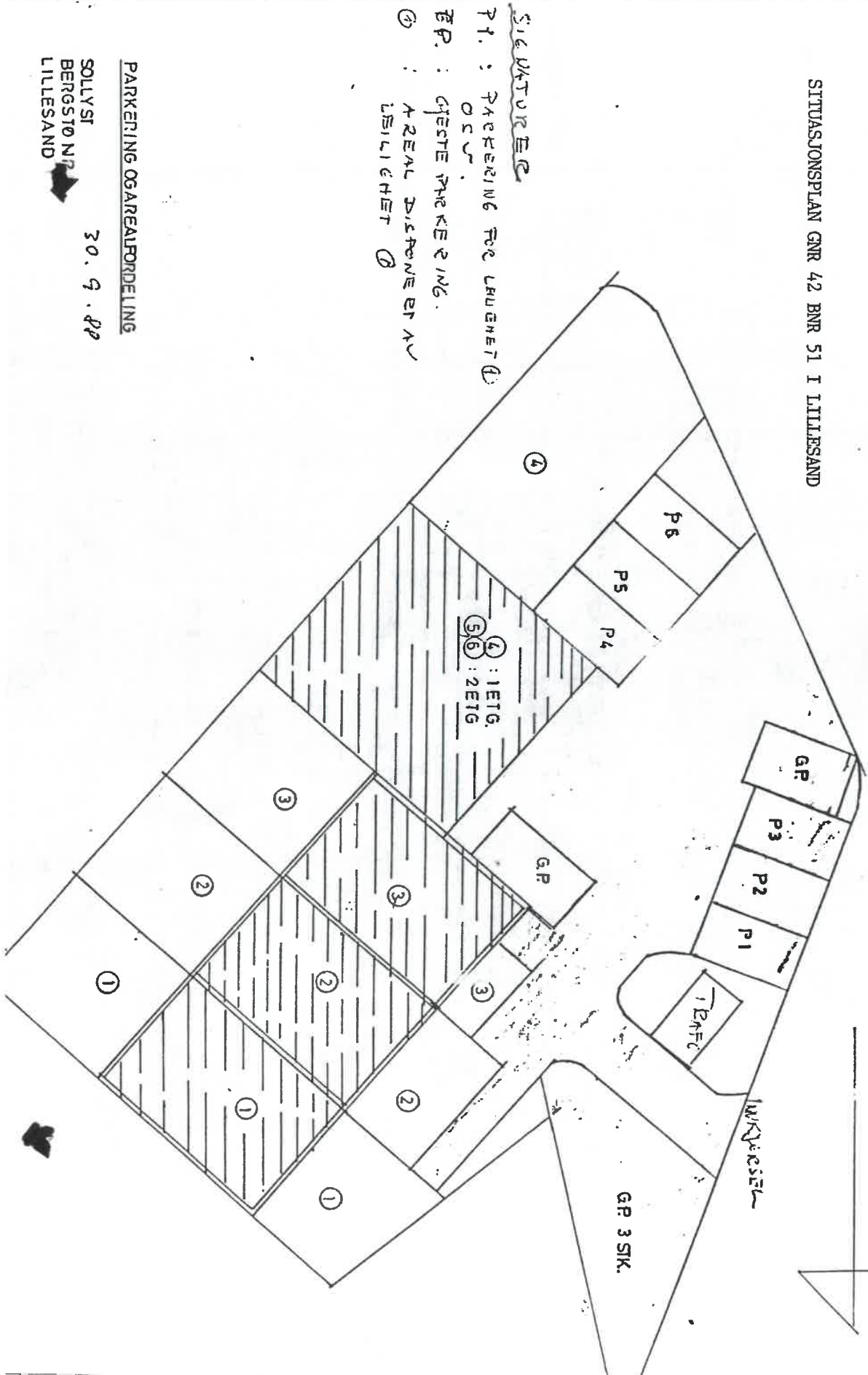


GNR 42 BNR 51 I LILLESAND

SEKSJON NR. 3.

2. ETASJE
delvis

SITUASJONSPLAN GNR 42 BNR 51 I LILLESAND



SITUASJONSPLAN

P1. : PARKERING FOR LILLESAND
OSV.

P2. : GJESTEPARKERING.

④ : AREAL DISPONIBEL AV
LILLESAND ④

PARKERING OG AREALFORDDELING

SOLLYST
BERGSTØN
LILLESAND

30.9.88



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 oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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



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. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). 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 eiendomsmeglere.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Bergstø 3A, 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