

Grøgårdsmyrtoppen 7,
4790 LILLESAND

Prisantydning: kr 4 850 000,-

Eiendomsmegler Norge

Innholdsrik enebolig med flott beliggenhet | 5 soverom | Hybel | Pent opparbeidet tomt.

Velkommen til visning!

Adresse
Grøgårdsmyrtoppen 7,
4790 LILLESAND

Område
Lillesand

Prisantydning
kr 4 850 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 191 m²
BRA-e: 19 m²
BRA Total: 210 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1975
Soverom: 5
Rom: 7

Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 692.1 m²

Omkostninger: kr 122 340,-
Totalpris: kr 4 972 340,-
Formuesverdi: kr 1 429 900,-
Kommunale avgifter: kr 25 428,- per år
Eiendomskatt: kr 4 185,- pr. år



Ørjan Aas Nielsen
Eiendomsmegler

Tlf.: 99 15 90 73
Orjan.Nielsen@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Lillesand
Storgata 2D,
4792 LILLESAND
37 26 84 00



Grøgårdsmyrtoppen 7, 4790 LILLESAND

Velkommen til Grøgårdsmyrtoppen 7 - En innholdsrik enebolig som kan by på:

- Romslig stue med god plass til flere møbelgrupper. Stuen har vedovn og varmepumpe.
- Kjøkken med mye skap- og benkeplass. Like ved kjøkkenet er det plass til spisebord.
- Bad utstyrt med badekar, servant med skap og toalett.
- Toalettrom med servant med skap og toalett.
- Vaskerom som gir godt med oppbevaringsmuligheter.
- Fem soverom. Tre soverom i 1.etg.
- Hybel med stue, kjøkken, bad, to soverom bod og entré.
- Pent opparbeidet hage.
- Romslig terrasse med god plass til utemøblement.

Velkommen til visning.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 18, bnr. 142, ideell andel 1/1
i Lillesand kommune.

Innhold
En innholdsrik enebolig som går over to plan og inneholder:
1.etg: Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og toalettrom.
U.etg: Vaskerom, bod og disp rom.
Hybel: Entré, bod, bad, stue, kjøkken og to soverom.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at det er gjort endringer i boligen som gjør at bygningen ikke er i samsvar med de godkjente byggetegningene.

- Hybel og hoveddel var opprinnelig helt adskilt men her har det blitt satt inn en dør mellom hoveddel og hybel. Døren går fra disp rom til stue.
Boligen er godkjent med to boenheter, herunder en separat leilighet i kjelleren. Det har blitt etablert en dør i veggen som skiller hoveddelen og leiligheten, slik at boenhetene i dag er internt forbundet. Kjøper gjøres oppmerksom på at denne endringen (etablering av dør og sammenslåing av funksjoner) ikke er byggemeldt eller omsøkt til kommunen. Dersom ny eier ønsker å leie ut kjelleren som en fullstendig separat og selvstendig boenhet igjen, kan det kreves at åpningen lukkes/brannsikres i henhold til gjeldende forskrifter, eller at endringen omsøkes.
- Stue i hybel er utvidet. Her var det opprinnelig et rom innerst i stuen som var godkjent som "bod/hobby". Denne veggen er fjernet og rommet er blitt en del av stuen.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Standard
Utvendig: Eier opplyser om at takstein er byttet for mange år siden. Men usikkert med undertaket. Dvs at om ikke for lenge må taktekking byttes. Bedre å gjøre før det blir lekkasje. Jeg sjekket taktekking fra stige opp til nederste del av taket. Så under takstein. Pappen så ok ut, men litt tørr. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er
ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp er av plast. Taknedløp går i lukket rør i bakken. Eier opplyser om at taknedløp bør legges om i det ene røret ved trappen på hjørne. Det bør legges i eget rør ut til offentlig overvann eller føres vekk i fra grunnmuren. De andre er lagt i rør vekk i fra muren og ut til enden av plenen.
Det er eldre stigtrinn til pipen. De kunne godt vært byttet. Da bør det også monteres stigeholder i raft. Det er ikke montert snøfangere på taket. (Det var ikke krav til snøfangere når huset ble bygget). Men det anbefales å montere på grunn av sikkerhet. Det er ikke snøfangere på huset. Det bør vurderes å sette på. Spesielt der folk og ting kan få snø på seg fra takras. Men samtidig da må det sjekkes dimensjonering på taket så ikke snø blir liggende på taket, gjerne bare på en side. Da kan det bli skjevheter i konstruksjonen. Takkonstruksjon fra byggetiden. W-takstoler i tre. Det er ikke laget gulv på hele loftet. Loftet er sjekket fra loftsluken og gulvet rundt på venstre siden av trappen. Nærmere kontroll anbefales når det er montert gulv. Det er luftet i raft. Men det er litt kondensmerker på litt av undertaket. Tenker at det ikke er noe videre problem. Men tilstrekkelig lufting av loftet må opprettholdes. Eldre isolasjon i etasjeskiller. Det er ikke tilstrekkelig tettet med plast i fra loft mot oppvarmede rom i 1.etg. Eldre loftsluke. Litt luftlekkasjer fra den. Den bør vurderes å bytte til en ny tett isolert luke med stige. Stående bordkledning på frontveggen ved inngang i 1.etg. Kledning i tre som ikke har luftespalte bak regnes som en risikokonstruksjon. Denne veggen har kledning fra byggetiden. Eier opplyser om at 3 vegger fikk ny kledning, museband og ble malt i 2017. Vinduer i spisestue og bad er å regnes som eldre. De andre vinduene i 1.etg. opplyses om å være byttet i 2007. Vinduer i kjelleren opplyses om å være byttet i mellom 2017 og 2022. Noen vinduer i tre, noen i pvc. Noen vinduer er sjekket. Åpnet og lukket. Ytterdører er byttet. Forskjellig alder. Ok. Terrasse ut i fra gang. Liten trapp opp fra terreng. Rekkverk av tre på ca 90 cm høyde. Deler av terrassebord er eldre og slitt. Vedlikehold er gjort, men noen oppsprukne bord. Bør byttes om ikke for lenge. Trapp i mur på siden av boligen. Rekkverk på en side. Trapp opp til terrassen uten rekkverk. Trapp inn til boligen med skiferheller. Disse må fuges bedre mellom heller.

Innvendig: Bruksmerker på innvendige flater/gulv er ikke å regnes som skader på en brukt bolig. Men noen plasser er gulver litt mer enn vanlig oppskrapt. Noen oppgraderinger må gjøres. Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruksog aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc. Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for

inspeksjon. Det er vanlig i eldre boliger. Lydisolering og brannforhold mellom etasjen er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt. Det er gjort stikkprøvekontroll. Målte flater med laser igjennom flere rom. Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre. Peisovn i stuen i 1.etg. og hybel. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll. Sotluke i kjelleren. På vegger av mur er det saltutslag/merker etter fukt. På innsiden må det fjernes plater og isolasjon for å tørke ut inne i veggen. Inntil ny drenering er på plass bør vegger inne stå åpne (Ikke isoler eller lukk inne yttervegger). Grunnmuren må tørkes ut. Avfukter er luft å bruke til det. Fuktig treverk må fjernes. Enkel plasslaget trapp i tre. Rekkverk med store lysåpninger. Det er store åpninger mellom trinn. Det er ikke håndløper på veggen. Innvendige dører fra forskjellige årstall. Dør i kjelleren mellom hoveddel og hybel er satt inn. Det er en vanlig lav innerdør. Den bør byttes til en brann-og lyddør. Det ble ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringsdagen. Bod under terrassen. Den er laget i mur. Det er lecablokker som er brukt som vegger. Disse har avflassinger. (Dårlige lecablokker). Fuktmerker inne. Sprekker ute og inne. Vinduer må byttes. Døren bør byttes. Hele boden må renoveres.

Våtrom:
Våtrom › 1.etasje › Bad: Eldre bad i 1.etg. Eldre belegg på gulvet. Eldre våtromstapet på vegger. Det er åpninger i den i skjøter rett over badekaret. Det vil kunne føre til vann kommer direkte på veggplater. Badekar med vindu i våtsonen, toalett montert på gulvet, vask med baderomsinnredning. Ved inspeksjon i sluket er belegget klemt i sluket. Eldre plastsluk. Det er fall til sluket. 25 mm fra gulvet ved døren og bort til sluket. Det er kun lufteventil i rommet. Elektrisk vifte må monteres. Badet må renoveres. 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 våtsoner i rommet. Det er ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 7 V%. Tørt.

Våtrom › Kjeller Hoveddel › Vaskerom: Vaskerom i hoveddel, kjeller. Eier opplyser om at vask og benkeplater er montert i 2026. Gulvet og vegger er malt. Vegger av mur og plater. De er ikke fuktsikret. Gulv i mur. Ikke fuktsikret. Opplegg for vaskemaskin. Lufteventil i ytterveggen. Det er 20 mm fall til sluket fra gulvet ved døren. Det er oppkant av mur ved døren. 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 våtsoner i rommet. Det er ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Våtrom › Kjeller Hybel › Bad/vaskerom: Bad/vaskerom i hybelen. Det er laget opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser om at rommet ble pusset opp i 2012/13. Det er ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Eier opplyser om at baderomsplater ble montert i 2012/13. På overflater er vegg og himling i ok stand. Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Det er laget oppkant ved døren. Det er montert belegg som oppkant mot dørsvillen. 25 mm fall på gulvet. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Eier opplyser om at belegget er montert i 2012/13. Sluket og rør i gulvet er eldre. Litt vanskelig å se under dusjen hvordan belegget er festet. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Elektrisk vifte trakk luften ut. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 14,4 V%. Tørt.

Kjøkken:
Kjøkken › 1.etasje › Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Ingen synlige lekkasjer fra kjølehjørne. Luftespalte over og under. Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.
Kjøkken › Kjeller Hybel › Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen kjeller er i ok stand. Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

Tekniske installasjoner: Kobber-rør av eldre dato. Stoppekran på vaskerommet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad hybel. I vaskerommet og bad 1.etg. må det monteres elektriske vifter. Ellers i boligen har det blitt luftet med vinduer. Det har fungert ok. Varmepumpen virket 1.etg. ok. Eier opplyser om at viften er rengjort inni. Eldre varmepumpe i kjelleren. Eier opplyser om at viften er rengjort inni. Eldre vifter gir mindre effekt og er mindre energisparende enn nyere varmepumper. Levetid: Luft-til-luft pumper varer vanligvis 12– 15 år. Varmtvannsbereder på 300 liter av eldre dato. Tilførsel til vvb er fast tilkoblet iht NEK400. Når ikke det er sluk i
gulvet eller annen mulighet for avrenning fra vvberederen, da må det monteres vannstopp (Waterguard). Det ble i følge eier gjort el-kontroll i 2025. Etter det ble det fikset noen ting. Eier har kun papirer på det siste som er gjort i boligen. Eier opplyser om at det er montert nye sikringer i hybelskap. 1.etg. fikk automatsikringer i 2007. Ny inntakssikring er også byttet for noen år siden. Eier opplyser om at brannslukkerapparat er nyere enn 10 år og at røykvarslere har nyere batteri.

Tomteforhold: Byggegrunnen kunne ikke sjekkes. Eier opplyser: Fra trappen og bort rundt hjørne er det ikke drenert. Men asfalt på deler av veggen. Videre er det drenert med drensrør og eldre grunnmursplate fra 2006. På veggen fra andre siden av trappen er det drenert i 2021. Dvs at det ikke er drenert rundt hele huset. Deler av drenering begynner å bli eldre. Deler

av drenering er ikke der og noe er nytt.
Så noen tiltak må gjøres. Det er også noen synlige saltutslag på innvendig mur på 2 hjørner av boligen og det er fukt i lecastein i boden under terrassen. Grunnmur av leca blokker. De er pusset på synlige plasser ute og inne. Det er noen mindre riss forskjellige plasser. Det anbefales å pusse de tette. (Se eget punkt for bod under terrassen). Nye regler krever fall vekk i fra grunnmuren. Skrånende terreng på
tomten. Kupert tomt med fall mot grunnmuren. Eier opplyser om at vann og avløpsledning fra offentlig vei inn til huset ble byttet i 2021. Nedgravd oljetank på eiendommen er fjernet. Eier opplyser om at
det er meldt inn til brannvesenet.

Areal
BRA - i: 191 m²
BRA - e: 19 m²
BRA totalt: 210 m²
TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 88 m² Trapperom, vaskerom, gang, bod/ hobbyrom, vindfang, bod, bad/vaskerom, stue, kjøkken og to soverom.
BRA-e: 12 m² Bod

1. etasje
BRA-i: 103 m² Vindfang, gang, tre soverom, bad, kjøkken, stue og trapperom.
BRA-e: 7 m²

TBA fordelt på etasje
1. etasje
50 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv. Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men cirka opplysning om hvor stor terrasse/balkong er. Bod som ikke er inne i boligen, men har dør utenfra er i ny arealmåling BRA-e. På denne boligen gjelder det utvendig bod under terrassen. Bod som ikke er inne i boligen, men har dør utenfra er i ny arealmåling BRA-e.

I hybelen er boden tatt med i arealet til stuen. Det er ikke omsøkt. (Bod til oppholdsrom).
Tilbygget stue 1.etg. og bod i kjelleren er ikke satt inn på tegninger.

Byggemåte og tilstandsrapport
Byggemåte: Boligen er laget i tre og mur. Den har etasjeskiller i tre og mur. Vinduer er av tre og pvc. Dører av tre og pvc. Balkong/terrasse tre.

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 Henrik Løvdal den 11.08.2026, 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:

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Eier har ikke papirer på alt som er gjort på el-anlegget. Kun på det siste. El-kontroll gjorde ikke noe med det, men sjekket anlegget.

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.
TG3: Innvendig > Andre innvendige forhold
Avvik: Bod under terrassen. Den er laget i mur. Det er lecablokker som er brukt som vegger. Disse har avflassinger. (Dårlige lecablokker).
Fuktmerker inne. Sprekker ute og inne. Vinduer må byttes. Døren bør byttes. Hele boden må renoveres.

TG3: Tomteforhold > Terrengforhold
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

TG3: Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3: Våtrom > Kjeller Hoveddel > Vaskerom > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk

etter dagens krav.

TG2: Utvendig > Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

TG2: Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

TG2: Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

TG2: Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).

TG2: Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1
Kledning/treverk som er montert nærme bakken kan skades av vann/vannoppsug. Det gjelder kledning på terrassen.

TG2: Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG2: Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Oppsprukne terrassebord. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

TG2: Innvendig > Overflater - gulv
Det er påvist riss/sprekker i overflater.

TG2: Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

TG2: Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

TG2: Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

TG2: Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG2: Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

TG2: Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG2: Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1
Eldre vifter gir mindre effekt og er mindre energisparende enn nyere varmepumper.

TG2: Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG2: Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG2: Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

TG2: Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

TG2: Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det må nevnes, selv om det er tørt ved fuktmåling inne i veggen vil det ikke si at vegger nødvendigvis ikke har eller kan få en vannskade. Fuktsikring av vegger har nådd/nærmer seg endt brukstid.

TG2: Våtrom > Kjeller Hoveddel > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

TG2: Våtrom > Kjeller Hybel > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

TG2: Våtrom > Kjeller Hybel > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

TG2: Våtrom > Kjeller Hybel > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Sammendrag selgers egenerklæring
Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.
Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Nytt arbeid i 2012 utført av ufaglært.
Nye veggplater, ny innredning, dusjkabinett og toalett.

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja. Lekk fra luftehette på tak.
Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja. Nytt arbeid i 2007 utført av faglært.
Skifet vinduer.

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja.
Fukt i murvegg i bod.

Er det utført arbeid med drenering?
Ja. Nytt arbied i 2021 utført av faglært.
Skiftet masse og nye drensrør.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja.
Nytt arbeid i 2007 utført av faglært.
Nytt sikringsskap.
Nytt arbeid utført i 2025 utført av faglært.
Nytt sikringsskap i leilighet.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja. Nytt arbeid utført i 2021 utført av faglært.
Ny pel inn til huset og ny stoppekran.

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? Ja.
Tanken er gravd opp og fjernet.

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja.
Sprekker i grunnmur.

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja.
Ny ovn i begge etasjer.

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja. Nytt arbeid utført av faglært.
Bygde på stue.
Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Nei.

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 eller fremgår av salgsoppgave.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer på kjøkken.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Eiendommen har en fantastisk beliggenhet i et etablert og rolig boligområde, ideelt for barnefamilier.

Gangavstand til Lillesand sentrum, et levende bysentrum som tilbyr et godt utvalg av servicetilbud. Her finner du flotte restauranter, kaféer, frisører og butikker. Eiendommen har også nærhet til barnehage, skole, butikker og bussholdeplasser med hyppige avganger til Kristiansand og Grimstad/Arendal.

Tomt
692.1 m², eiet

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

Parkering
Biloppstillingsplass på tomt.

ENERGI

Oppvarming
Elektrisitet, vedovn og varmepumper.

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

Energiklasse
D

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 1 429 900 pr 2026

Formuesverdi sekundær
Kr 5 719 598 pr 2026

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter
Kr 25 428 pr 2026

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og feiing. I tillegg kommer Eiendomsskatt på kr. 4.185,- pr. år og renovasjonsgebyr fra Libir på kr. 5.482,- pr. år.

Eiendomsskatt
Kr 4 185 pr 2026

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 02.07.1977. Ferdigattesten gjelder Nybygg-bolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er senere gjort endringer som gjør at boligen ikke er i samsvar med godkjent byggesak jfr. opplysninger under "Innhold".

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger under reguleringsplan: "Grøgårdsmyr/Solfjell"

Eiendommen er i planen regulert til:
Delarealer: 690kvm.
Formål Boliger.

Delarealer: 2kvm.
Formsål: Kjørevei.

Planer i nærheten:
ID: 2022001492
Navn: Detaljregulering for Borkedalen skole
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Detaljregulering

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

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

4215/18/142:
29.01.1975 - Dokumentnr: 457 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4215 Gnr:18 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 1551581 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0926 Gnr:18 Bnr:142

Adgang til utleie
Kommentar konsesjon
Lillesand kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering.
Eiendomsmegler Norge 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

Prisantydning
Kr 4 850 000

Totalpris
Kr 4 972 340

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

121 250,- (Dokumentavgift)
18 000,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
122 340,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
140 340,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
4 972 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
4 990 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som

forbehold i evt. bud.

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 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
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 bygningssakyndig 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.

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. Eiendomsmegler Norge 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.

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.

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 avvikle 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.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 1,20 % av salgssum (minimum kr. 49 000,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Innhenting restanser Lillesand kommune: kr. 1 250,-
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 5 000,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 20 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
If Skadeforsikring Nuf-53

Selger
Olaug Heldal

Oppdragsanvarlig
Ørjan Aas Nielsen
Eiendomsmegler
Orjan.Nielsen@emnorge.no
Tlf: 991 59 073

Ansvarlig megler
Ørjan Aas Nielsen
Eiendomsmegler
Orjan.Nielsen@emnorge.no
Tlf: 991 59 073

Eiendomsmegler Norge, Lillesand , Storgata 2D
4792 LILLESAND
Tlf: 372 68 400
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
57260076

Salgsoppgavedato
28.08.2026



Romslig stue med god plass til flere møblegrupper



Stuen har varmepumpe og vedovn



Stue



Like ved kjøkkenet er det god plass til spisebord



Kjøkken med mye skap- og benkeplass



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Hovedsoverom med integrert garderobeskap



Soverom nr. 2



Soverom nr. 3



Toalettrom utstyrt med toalett og servant med skap



Hall/gang



Hybel i u.etg



Romslig stue med vedovn



Stue



Kjøkken med mye skap- og benkeplass



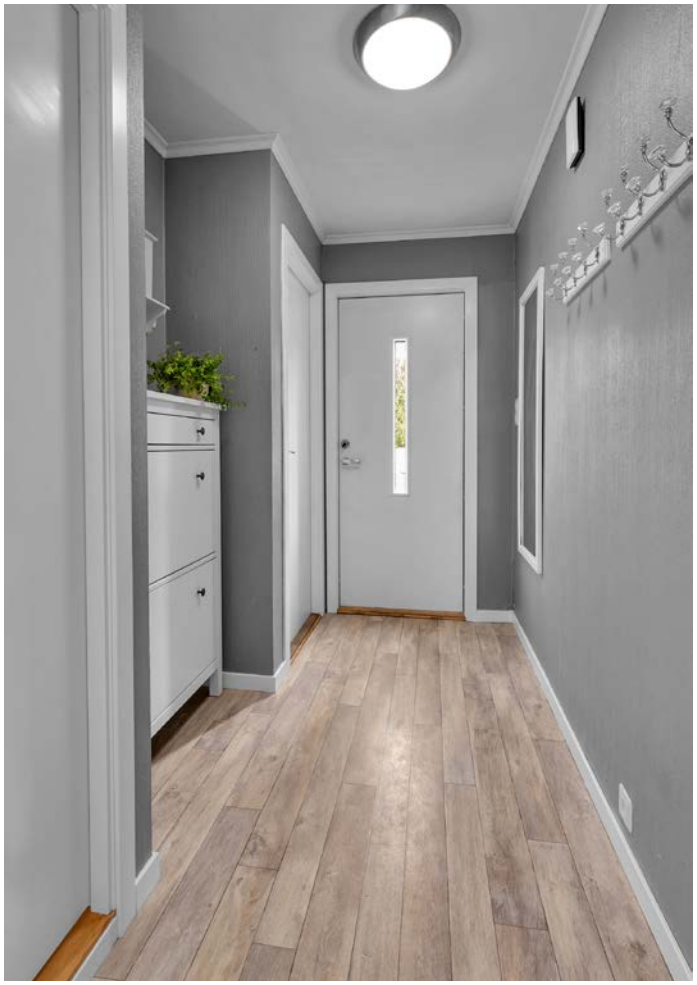
Kjøkken



Bad utsytrt med toalett, dusjkabinett, servant med skap og opplegg til vaskemaskin



Bad



Entré



Soverom



Soverom



Romslig terrasse med god plass til utemøblement



Terrasse



Terrasse



Pent opparbeidet hage med mye plass til lek og morro



Redskapsbod



I hagen er det mange flotte planter og busker



Godt med biloppstillingsplasser på tomt



Eiendommen ligger høyt i terrenget som gir en flott utsikt



Sjøgløtt



Boligfotografer.no

Eiendomsmegler Norge

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

Plantegning 1.etg



Boligfotografer.no

Eiendomsmegler Norge

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

Plantegning u.etg

Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Etablerere
Godt voksne

SPORT

Lillesand turnhall Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Ørnefjell balløkke/basketballbane Ballspill	7 min 0.7 km
Fresh Fitness Lillesand	8 min
Fitnesspoint Lillesand	8 min

VARER/TJENESTER

Lillesand Senter	8 min
Apotek 1 Lillesand	15 min

DAGLIGVARE

Kiwi Borkedalen PostNord	10 min 0.9 km
Matkroken Lillesand Post i butikk, søndagsåpent	15 min 1.4 km

SITAT FRA LOKALKJENT

«Det ligger nær byen/sentrum, er etablert stille og rolig område med store gode tomter, lite trafikk og bråk. Det er nærme sjøen og har gode solforhold»

OFFENTLIG TRANSPORT

Furulia Linje 130, 133	6 min 0.5 km
Kristiansand Kjevik	28 min
Kristiansand stasjon Linje F5	28 min 29.3 km

KVALITETER

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
89	79	66
Veldig trygt	Veldig bra	Godt vennskap

SKOLER

Borkedalen skole (1-7 kl.) 352 elever, 29 klasser	10 min 0.9 km
Brentemoen skole (1-7 kl.) 143 elever, 14 klasser	20 min 1.7 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 415 elever, 30 klasser	8 min 3.1 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	10 min 3.5 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	20 min 18.6 km

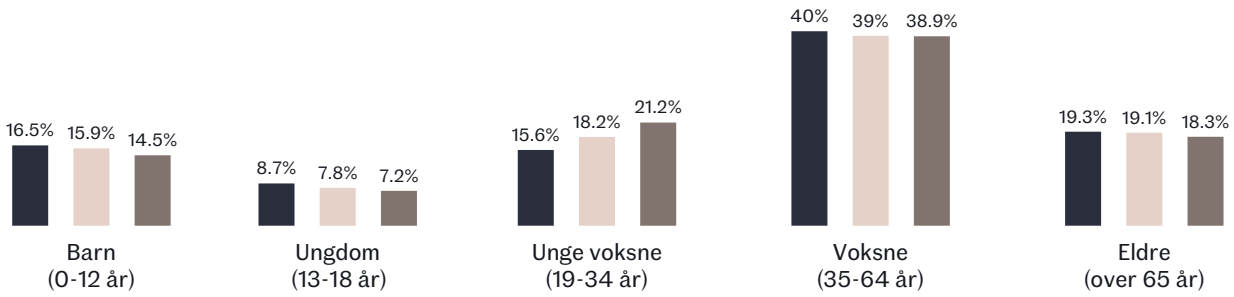
BARNEHAGER

Borketun barnehage (1-5 år) 59 barn	11 min 1 km
Espira Sangereidåsen barnehage (0-5 år) 85 barn	14 min 1.3 km
Blåbæråsen barnehage (1-5 år) 39 barn	16 min 1.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil

BEFOLKNING

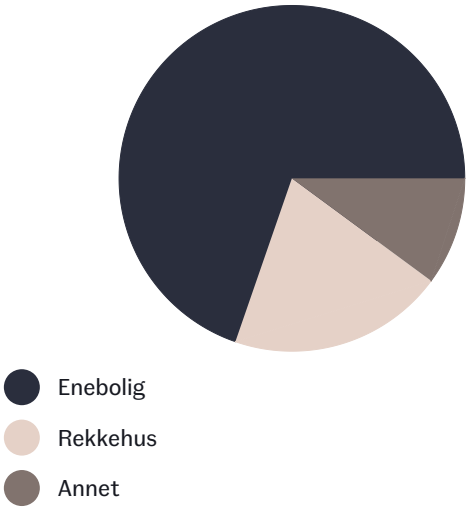


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Ørnefjell/Lunteviga	1 279	517
Lillesand	8 573	3 858
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Buss

BOLIGMASSE

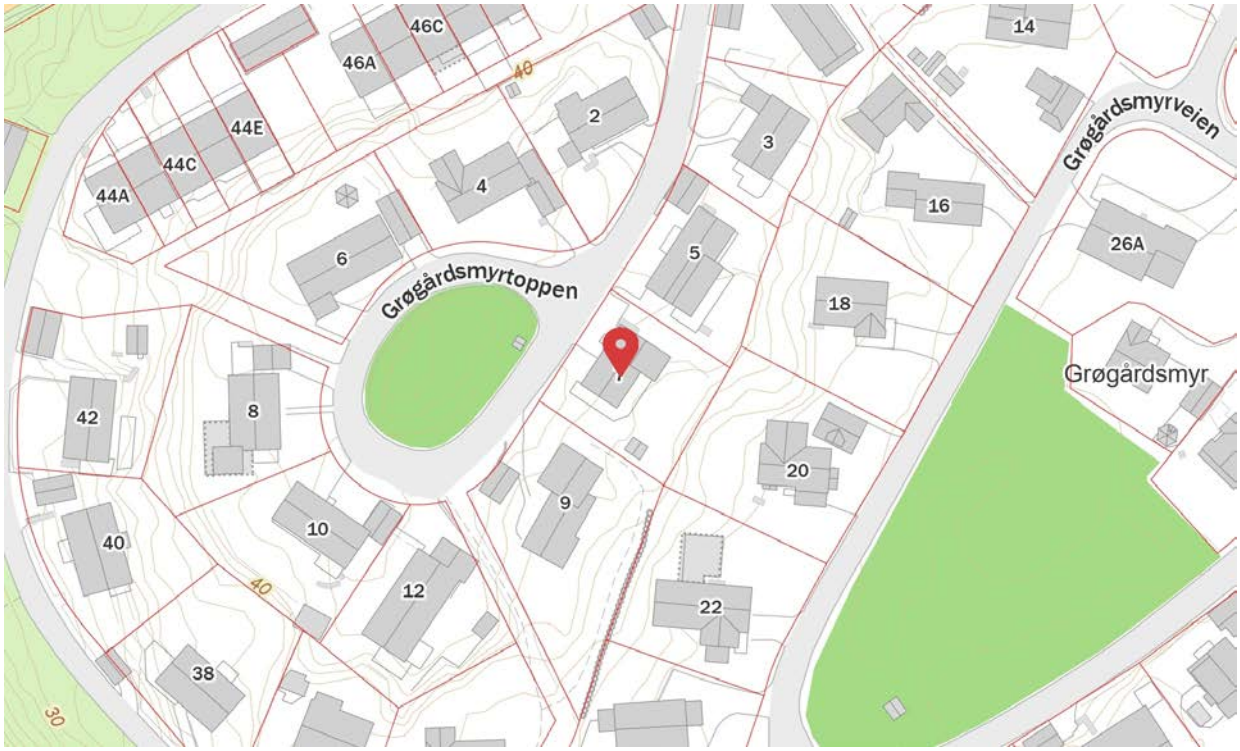


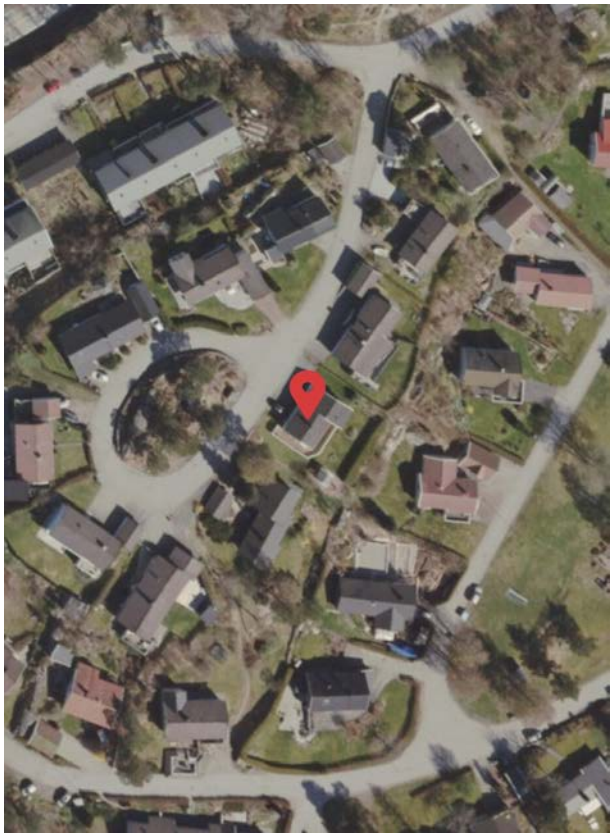
KVALITETER

Gateparkering	Trafikk	Vedlikehold hager
89	88	84
Lett	Lite trafikk	Godt velholdt

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil







Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Grøgårdsmyrtoppen 7, 4790 LILLESAND
LILLESAND kommune
gnr. 18, bnr. 142

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20308-2403 **Eiendomsverdi ref nr:** XC3403

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Løvdal **Vår ref:** Takstmann Henrik Løvdal

Medlem av Sørlandstakst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømrerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger.
I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energitiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybel i Lillesand.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no
Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Byggemåte:
Boligen er laget i tre og mur. Den har etasjeskiller i tre og mur.
Vinduer er av tre og pvc. Dører av tre og pvc.
Balkong/terrasse tre.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Eier opplyser om at takstein er byttet for mange år siden. Men usikkert med undertaket.
Dvs at om ikke for lenge må taktekking byttes. Bedre å gjøre før det blir lekkasje.
Jeg sjekket taktekking fra stige opp til nederste del av taket. Så under takstein. Pappen så ok ut, men litt tørr.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av plast. Taknedløp går i lukket rør i bakken.
Eier opplyser om at taknedløp bør legges om i det ene røret ved trappen på hjørne.
Det bør legges i eget rør ut til offentlig overvann eller føres vekk i fra grunnmuren.
De andre er lagt i rør vekk i fra muren og ut til enden av plenen.
Det er eldre stigtrinn til pipen. De kunne godt vært byttet. Da bør det også monteres stigeholder i raft.
Det er ikke montert snøfangere på taket. (Det var ikke krav til snøfangere når huset ble bygget). Men det anbefales å montere på grunn av sikkerhet. Det er ikke snøfangere på huset. Det bør vurderes å sette på. Spesielt der folk og ting kan få snø på seg fra takras.
Men samtidig da må det sjekkes dimensjonering på taket så ikke snø blir liggende på taket, gjerne bare på en side. Da kan det bli skjevheter i konstruksjonen.
Takkonstruksjon fra byggetiden. W-takstoler i tre. Det er ikke laget gulv på hele loftet. Loftet er sjekket fra loftsluken og gulvet rundt på venstre siden av trappen.
Nærmere kontroll anbefales når det er montert gulv.
Det er luftet i raft. Men det er litt kondensmerker på litt av undertaket. Tenker at det ikke er noe videre problem. Men tilstrekkelig lufting av loftet må opprettholdes.
Eldre isolasjon i etasjeskiller. Det er ikke tilstrekkelig tettet med plast i fra loft mot oppvarmede rom i 1.etg. Eldre loftsluke. Litt luftlekkasjer fra den. Den bør vurderes å bytte til en ny tett isolert luke med stige.
Stående bordkledning på frontveggen ved inngang i 1.etg. Kledning i tre som ikke har luftespalte bak regnes som en risikokonstruksjon. Denne veggen har kledning fra byggetiden.
Eier opplyser om at 3 vegger fikk ny kledning, museband og ble malt i 2017.
Vinduer i spisestue og bad er å regnes som eldre.
De andre vinduene i 1.etg. opplyses om å være byttet i 2007.
Vinduer i kjelleren opplyses om å være byttet i mellom 2017 og 2022.
Noen vinduer i tre, noen i pvc.
Noen vinduer er sjekket. Åpnet og lukket.
Ytterdører er byttet. Forskjellig alder. Ok.
Terrasse ut i fra gang. Liten trapp opp fra terreng. Rekkverk av tre på ca 90 cm høyde.
Deler av terrassebord er eldre og slitt. Vedlikehold er gjort, men noen oppsprukne bord. Bør byttes om ikke for lenge.
Trapp i mur på siden av boligen. Rekkverk på en side.
Trapp opp til terrassen uten rekkverk.
Trapp inn til boligen med skiferheller. Disse må fuges bedre mellom heller.

INNVENDIG Gå til side

Bruksmerker på innvendige flater/gulv er ikke å regnes som skader på en brukt bolig. Men noen plasser er gulver litt mer enn vanlig oppskrapt. Noen oppgraderinger må gjøres.
Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.
Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er vanlig i eldre boliger. Lydisolering og brannforhold mellom etasjen er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.
Det er gjort stikkprøvekontroll. Målte flater med laser igjennom flere rom.
Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.
Peisovn i stuen i 1.etg. og hybel. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll. Sotluke i kjelleren.
På vegger av mur er det saltutslag/merker etter fukt. På innsiden må det fjernes plater og isolasjon for å tørke ut inne i veggen.
Inntil ny drenering er på plass bør vegger inne stå åpne (Ikke isoler eller lukk inne yttervegger). Grunnmuren må tørkes ut. Avfukter er luft å bruke til det. Fuktig treverk må fjernes.
Enkel plasslaget trapp i tre. Rekkverk med store lysåpninger. Det er store åpninger mellom trinn. Det er ikke håndløper på veggen.
Innvendige dører fra forskjellige årstall.
Dør i kjelleren mellom hoveddel og hybel er satt inn. Det er en vanlig lav innerdør. Den bør byttes til en brann-og lyddør.
Det ble ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringsdagen.
Bod under terrassen. Den er laget i mur.
Det er lecablokker som er brukt som vegger. Disse har avflassinger. (Dårlige lecablokker).

Beskrivelse av eiendommen

Fuktmerker inne. Sprekker ute og inne.
Vinduer må byttes. Døren bør byttes.
Hele boden må renoveres.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1.etasje › Bad
Eldre bad i 1.etg. Eldre belegg på gulvet. Eldre våtromstapet på vegger. Det er åpninger i den i skjøter rett over badekaret. Det vil kunne føre til vann kommer direkte på veggplater.
Badekar med vindu i våtsonen, toalett montert på gulvet, vask med baderomsinnredning.
Ved inspeksjon i sluket er belegget klemt i sluket.
Eldre plastsluk.
Det er fall til sluket. 25 mm fra gulvet ved døren og bort til sluket.
Det er kun lufteventil i rommet. Elektrisk vifte må monteres.

Badet må renoveres.

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 våtsoner i rommet.
Det er ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 7 V%. Tørt.

Våtrom › Kjeller Hoveddel › Vaskerom
Vaskerom i hoveddel, kjeller. Eier opplyser om at vask og benkeplater er montert i 2026. Gulvet og vegger er malt.
Vegger av mur og plater. De er ikke fuktsikret. Gulv i mur. Ikke fuktsikret.
Opplegg for vaskemaskin. Lufteventil i ytterveggen.
Det er 20 mm fall til sluket fra gulvet ved døren. Det er oppkant av mur ved døren.

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 våtsoner i rommet.
Det er ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Våtrom › Kjeller Hybel › Bad/vaskerom
Bad/vaskerom i hybelen. Det er laget opplegg for vaskemaskin.
Eier opplyser om at rommet ble pusset opp i 2012/13.
Det er ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Eier opplyser om at baderomsplater ble montert i 2012/13.
På overflater er vegg og himling i ok stand.
Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Det er laget oppkant ved døren. Det er montert belegg som oppkant mot dørsvillen. 25 mm fall på gulvet. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.
Eier opplyser om at belegget er montert i 2012/13. Sluket og rør i gulvet er eldre. Litt vanskelig å se under dusjen hvordan belegget er festet.
Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.
Elektrisk vifte trakk luften ut.
Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 14,4 V%. Tørt.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › 1.etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Ingen synlige lekkasjer fra kjølehjørne. Luftespalte over og under.
Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

Kjøkken › Kjeller Hybel › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen kjeller er i ok stand.
Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Kobber-rør av eldre dato. Stoppekran på vaskerommet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen.
Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør.
Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad hybel. I vaskerommet og bad 1.etg. må det monteres elektriske vifter. Ellers i boligen har det blitt luftet med vinduer. Det har fungert ok.
Varmepumpen virket 1.etg. ok. Eier opplyser om at viften er rengjort inni.
Eldre varmepumpe i kjelleren. Eier opplyser om at viften er rengjort inni. Eldre vifter gir mindre effekt og er mindre energisparende enn nyere varmepumper. Levetid: Luft-til-luft pumper varer vanligvis 12–15 år.
Varmtvannsbereder på 300 liter av eldre dato.
Tilførsel til vvb er fast tilkoblet iht NEK400. Når ikke det er sluk i gulvet eller annen mulighet for avrenning fra vvberederen, da må det monteres vannstopp (Waterguard).
Det ble i følge eier gjort el-kontroll i 2025. Etter det ble det fikset noen ting. Eier har kun papirer på det siste som er gjort i boligen.
Eier opplyser om at det er montert nye sikringer i hybelskap. 1.etg. fikk automatsikringer i 2007. Ny inntakssikring er også byttet for noen år siden.
Eier opplyser om at brannslukkerapparat er nyere enn 10 år og at røykvarslere har nyere batteri.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.
Eier opplyser: Fra trappen og bort rundt hjørne er det ikke drenert. Men asfalt på deler av veggen. Videre er det drenert med drensrør og eldre grunnmursplate fra 2006. På veggen fra andre siden av trappen er det drenert i 2021.
Dvs at det ikke er drenert rundt hele huset. Deler av drenering begynner å bli eldre. Deler av drenering er ikke der og noe er nytt. Så noen tiltak må gjøres.
Det er også noen synlige saltutslag på innvendig mur på 2 hjørner av boligen og det er fukt i lecastein i boden under terrassen.
Grunnmur av leca blokker. De er pusset på synlige plasser ute og inne.
Det er noen mindre riss forskjellige plasser. Det anbefales å pusse de tette.
(Se eget punkt for bod under terrassen).
Nye regler krever fall vekk i fra grunnmuren. Skrånende terreng på tomten. Kupert tomt med fall mot grunnmuren.
Eier opplyser om at vann og avløpsledning fra offentlig vei inn til huset ble byttet i 2021.
Nedgravd oljetank på eiendommen er fjernet. Eier opplyser om at det er meldt inn til brannvesenet.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

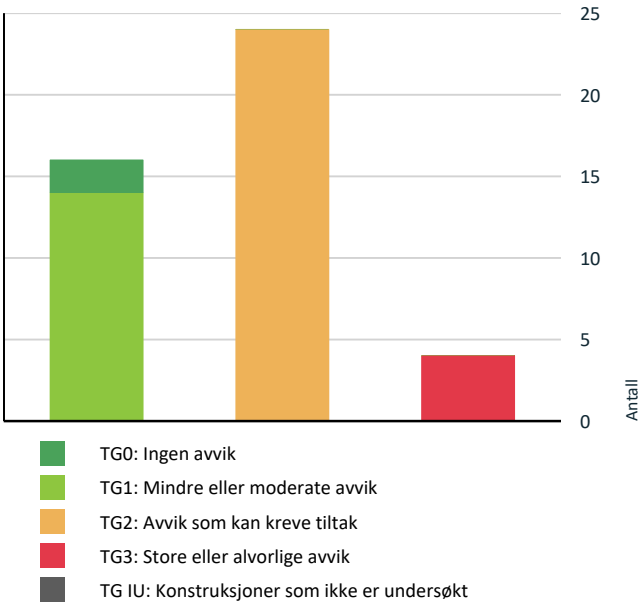
Tilbygget stue 1.etg. og bod i kjelleren er ikke satt inn på tegninger. Eier opplyser om at det er søkt om til kommunen.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

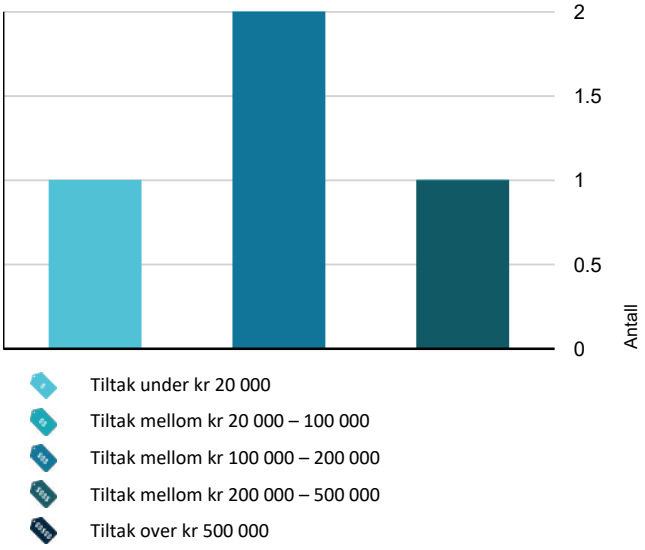
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen. Tilstandsrapporten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Eier har fortalt om boligen. Bilder er tatt av diverse rom og bygningdeler ute og inne.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Avvik:

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller Hoveddel > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Taktekking Gå til side
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1 Gå til side
Kledning/treverk som er montert nærme bakken kan skades av vann/vannoppsug. Det gjelder kledning på terrassen.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side
Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Oppsprukne terrassebord.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1 Gå til side
Eldre vifter gir mindre effekt og er mindre energisparende enn nyere varmepumper.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det må nevnes, selv om det er tørt ved fuktmåling inne i veggen vil det ikke si at vegger nødvendigvis ikke har eller kan få en vannskade. Fuktsikring av vegger har nådd/nærmer seg endt brukstid.

Våtrom > Kjeller Hoveddel > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Kjeller Hybel > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Kjeller Hybel > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Våtrom > Kjeller Hybel > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

Avvik:

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned. Det mangler.

Avvik:

Avvik:

Eier har ikke papirer på alt som er gjort på el-anlegget. Kun på det siste. El-kontroll gjorde ikke noe med det, men sjekket anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
I følge tegninger og papirer fra kommunen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Terrassen ut i fra 1.etg. er tilbygget. Litt usikkert når det ble gjort.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Eier opplyser om at takstein er byttet for mange år siden. Men usikkert med undertaket.
Dvs at om ikke for lenge må taktekking byttes. Bedre å gjøre før det blir lekkasje.
Jeg sjekket taktekking fra stige opp til nederste del av taket. Så under takstein. Pappen så ok ut, men litt tørr.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Taktekking må snart byttes. Takpapp som er eldre kan tørke ut. Da vil den om en takstein skulle knekke, kunne slippe inn vann. Eller om vann eller snø blåser inn under takstein. Undertaket nærmer seg endt levetid. Jevnlig kontroll må gjøres på tak og loft.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast. Taknedløp går i lukket rør i bakken. Eier opplyser om at taknedløp bør legges om i det ene røret ved trappen på hjørne.
Det bør legges i eget rør ut til offentlig overvann eller føres vekk i fra grunnmuren.
De andre er lagt i rør vekk i fra muren og ut til enden av plenen.
Det er eldre stigtrinn til pipen. De kunne godt vært byttet. Da bør det også monteres stigeholder i raft.
Det er ikke montert snøfangere på taket. (Det var ikke krav til snøfangere når huset ble bygget). Men det anbefales å montere på grunn av sikkerhet. Det er ikke snøfangere på huset. Det bør vurderes å sette på. Spesielt der folk og ting kan få snø på seg fra takras.
Men samtidig da må det sjekkes dimensjonering på taket så ikke snø blir liggende på taket, gjerne bare på en side. Da kan det bli skjevheter i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• I følge eier gjelder det kun det ene nedløpet. Det andre er lagt ut til enden av plenen.

• Et nedløp bør legges vekk fra grunnmuren.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon fra byggetiden. W-takstoler i tre. Det er ikke laget gulv på hele loftet. Loftet er sjekket fra loftsluken og gulvet rundt på venstre siden av trappen.
Nærmere kontroll anbefales når det er montert gulv.
Det er luftet i raft. Men det er litt kondensmerker på litt av undertaket. Tenker at det ikke er noe videre problem. Men tilstrekkelig lufting av loftet må opprettholdes.
Eldre isolasjon i etasjeskiller. Det er ikke tilstrekkelig tettet med plast i fra loft mot oppvarmede rom i 1.etg. Eldre loftsluke. Litt luftlekkasjer fra den. Den bør vurderes å bytte til en ny tett isolert luke med stige.

Vurdering av avvik:

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Punktert dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.

• Det anbefales å lokalisere og tette skader i dampsperren for å gjenopprette funksjonen og redusere fuktrisiko.

• Det bør gjøres lokale tiltak.

• Hvis det skal etterisoleres mot loftsetasjen. Fra loftet må det da monteres plast i mot varm side og det må lages/opprettholdes lufting mellom sperrer på loftet i overgang gulv/vegg (raft).





Luftespalter i raft.

Tilstandsrapport



Litt kondensmerker på undertaket.



Ikke gulv på deler av loftet.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående bordkledning på frontveggen ved inngang i 1.etg. Kledning i tre som ikke har luftespalte bak regnes som en risikokonstruksjon. Denne veggen har kledning fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Ettersom kledningen er eldre er det bra materialer som er brukt, men kledningen er ikke luftet. Litt avflassing av maling vil derfor ofte oppstå. Etter hvert må kledningen byttes.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Eier opplyser om at 3 vegger fikk ny kledning, museband og ble malt i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Kledning/treverk som er montert nærme bakken kan skades av vann/vannoppsug. Det gjelder kledning på terrassen.

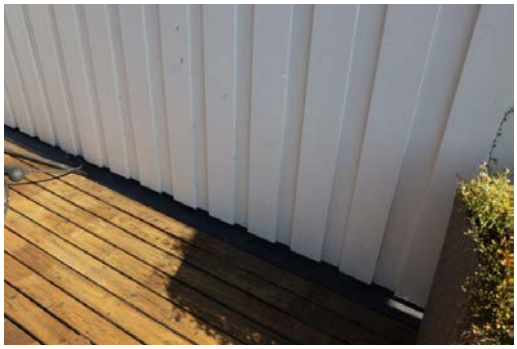
Konsekvens/tiltak

- Kledning av tre som er montert nærme bakken/terrasse må vedlikeholdes oftere for å unngå at den råtner.



Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i spisestue og bad er å regnes som eldre.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Det gjelder vindu i spisestue og badet i 1.etg.

• De 2 bør byttes. Eldre glass.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

De andre vinduene i 1.etg. opplyses om å være byttet i 2007.
Vinduer i kjelleren opplyses om å være byttet i mellom 2017 og 2022.
Noen vinduer i tre, noen i pvc.
Noen vinduer er sjekket. Åpnet og lukket.





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører er byttet. Forskjellig alder. Ok.

Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse ut i fra gang. Liten trapp opp fra terreng. Rekkverk av tre på ca 90 cm høyde.
Deler av terrassebord er eldre og slitt. Vedlikehold er gjort, men noen oppsprukne bord. Bør byttes om ikke for lenge.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Oppsprukne terrassebord.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

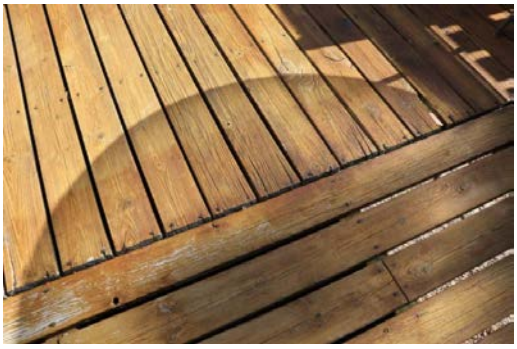
• Tetting over utvendig bod under terrassen. Tetting er nå eldre og har usikker fremtidig funksjon.

• Utett tak kan føre til fukt og råte.

• Bør byttes.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.







Utvendige trapper

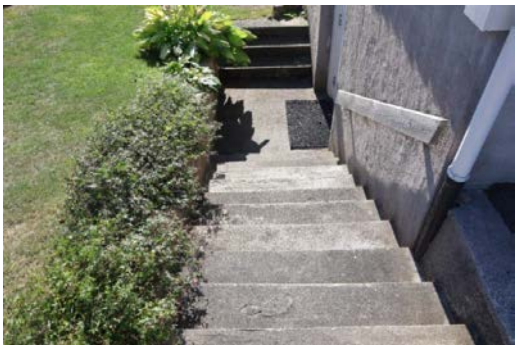
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapp i mur på siden av boligen. Rekkverk på en side.
Trapp opp til terrassen uten rekkverk.
Trapp inn til boligen med skiferheller. Disse må fuges bedre mellom heller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.







INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Bruksmerker på innvendige flater/gulv er ikke å regnes som skader på en brukt bolig. Men noen plasser er gulver litt mer enn vanlig oppskrapt. Noen oppgraderinger må gjøres.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Slitasje fra mangeårig bruk.
• Deler av gulver må pusses opp/eventuelt byttes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

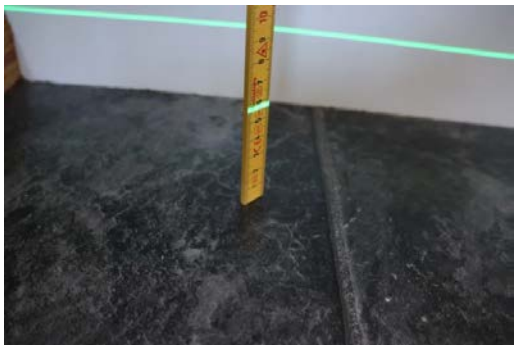
Beskrivelse
Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er vanlig i eldre boliger. Lydisolering og brannforhold mellom etasjen er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.
Det er gjort stikkprøvekontroll. Målte flater med laser igjennom flere rom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Om gulver skal rettes, må de flytsparkles eller bjelkelaget må åpnes og rettes



Tilstandsrapport









Radon

Beskrivelse

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Radonmåling bør gjøres mellom november og februar for å mest riktig måling. Det er krav til å ta radonmåling når boligen leies ut.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Peisovn i stuen i 1.etg. og hybel. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll. Sotluke i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Eldre pipeløp bør filmes innvendig for å sjekkes grundig.

• Ved nærmere kontroll av pipeløpet vil en oppdage om sprekkdannelse er tilstede, eller andre skader som ikke er synlig på utvendige flater.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

På vegger av mur er det saltutslag/merker etter fukt. På innsiden må det fjernes plater og isolasjon for å tørke ut inne i veggen.
Inntil ny drenering er på plass bør vegger inne stå åpne (Ikke isoler eller lukk inne yttervegger). Grunnmuren må tørkes ut. Avfukter er luft å bruke til det. Fuktig treverk må fjernes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

Tilstandsrapport







Innvendige trapper

Beskrivelse

Enkel plasslaget trapp i tre. Rekkverk med store lysåpninger. Det er store åpninger mellom trinn. Det er ikke håndløper på veggen.

Vurdering av avvik:

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned. Det mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

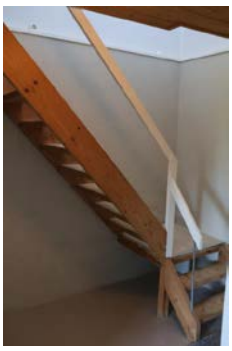
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fra forskjellige årstall.
Dør i kjelleren mellom hoveddel og hybel er satt inn. Det er en vanlig lav innerdør. Den bør byttes til en brann-og lyddør.

Vurdering av avvik:

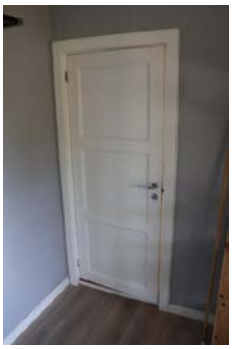
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.



Tilstandsrapport









TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringsdagen.

TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod under terrassen. Den er laget i mur.
Det er lecablokker som er brukt som vegger. Disse har avflassinger. (Dårlige lecablokker).
Fuktmerker inne. Sprekker ute og inne.
Vinduer må byttes. Døren bør byttes.
Hele boden må renoveres.

Vurdering av avvik:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Hele boden må renoveres.

• Fukt, sprekker og stor slitasje.

Bod under terrassen. Den er laget i mur.
Det er lecablokker som er brukt som vegger. Disse har avflassinger. (Dårlige lecablokker).
Fuktmerker inne. Sprekker ute og inne.
Vinduer må byttes. Døren bør byttes.
Hele boden må renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad i 1.etg. Eldre belegg på gulvet. Eldre våtromstapet på vegger.
Det er åpninger i den i skjøter rett over badekaret. Det vil kunne føre til vann kommer direkte på veggplater.
Badekar med vindu i våtsonen, toalett montert på gulvet, vask med baderomsinnredning.
Ved inspeksjon i sluket er belegget klemt i sluket.
Eldre plastsluk.
Det er fall til sluket. 25 mm fra gulvet ved døren og bort til sluket.
Det er kun lufteventil i rommet. Elektrisk vifte må monteres.

Badet må renoveres.

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 våtsoner i rommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

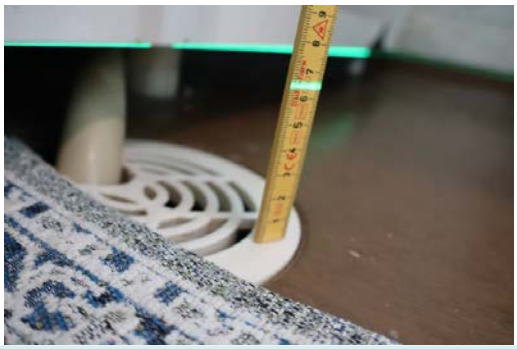
Badet har nådd forventa levetid. En oppgradering må gjøres for å få badet i tilfredsstillende fuktsikret stand.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 7 V%. Tørt.

Vurdering av avvik:
• Det må nevnes, selv om det er tørt ved fuktmåling inne i veggen vil det ikke si at vegger nødvendigvis ikke har eller kan få en vannskade. Fuktsikring av vegger har nådd/nærmer seg endt brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av våtrommet er ikke tilfredsstillende. Dusjkabinett må brukes i rommet til vegger har ny fuktsikring.

Tilstandsrapport



KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i hoveddel, kjeller. Eier opplyser om at vask og benkeplater er montert i 2026. Gulvet og vegger er malt.
Vegger av mur og plater. De er ikke fuktsikret. Gulv i mur. Ikke fuktsikret.
Opplegg for vaskemaskin. Lufteventil i ytterveggen.
Det er 20 mm fall til sluket fra gulvet ved døren. Det er oppkant av mur ved døren.

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 våtsoner i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Vaskerommet har nådd forventa levetid. En oppgradering må gjøres for å få vaskerommet i tilfredsstillende fuktsikret stand.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.



KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i hybelen. Det er laget opplegg for vaskemaskin.
Eier opplyser om at rommet ble pusset opp i 2012/13.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Eier opplyser om at baderomsplater ble montert i 2012/13.
På overflater er vegg og himling i ok stand.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Det er laget oppkant ved døren. Det er montert belegg som oppkant mot dørsvillen. 25 mm fall på gulvet. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Belegget har merker. Dette kommer fra når det lå tepper på gulvet før. De er fjernet, men det er kommet noen brune merker på belegget. Kun kosmetisk.

• Belegget trengs ikke byttes på grunn av merker.



KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eier opplyser om at belegget er montert i 2012/13. Sluket og rør i gulvet er eldre. Litt vanskelig å se under dusjen hvordan belegget er festet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.



KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 14,4 V%. Tørt.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Ingen synlige lekkasjer fra kjølehjørne. Luftespalte over og under.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



KJELLER HYBEL > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen kjeller er i ok stand.





KJELLER HYBEL > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Kobber-rør av eldre dato. Stoppekran på vaskerommet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

• Stakeluke for avløpsrør er der for å kunne stake ut av rør som eventuelt har tettet seg. Den blir ofte montert på laveste plass i boligen. Da gjør dette arbeid med å åpne tette rør lettere.

• Men ofte så er staking fra toalett, sluk eller andre plasser i boligen godt nok.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad hybel. I vaskerommet og bad 1.etg. må det monteres elektriske vifter. Ellers i boligen har det blitt luftet med vinduer. Det har fungert ok.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

• Bad 1.etg. og vaskerom har ikke elektrisk vifte.

• Rom uten tilstrekkelig avtrekk fra elektrisk vifte eller lignende kan oppleve fukt og skader.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpen virket 1.etg. ok. Eier opplyser om at viften er rengjort inni.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1

Beskrivelse

Eldre varmepumpe i kjelleren. Eier opplyser om at viften er rengjort inni. Eldre vifter gir mindre effekt og er mindre energisparende enn nyere varmepumper. Levetid: Luft-til-luft pumper varer vanligvis 12–15 år.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Eldre vifter gir mindre effekt og er mindre energisparende enn nyere varmepumper.

Konsekvens/tiltak

• Levetid: Luft-til-luft pumper varer vanligvis 12–15 år.

Varmepumpen må byttes etterhvert.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 300 liter av eldre dato.
Tilførsel til vvb er fast tilkoblet iht NEK400. Når ikke det er sluk i gulvet eller annen mulighet for avrenning fra vvberederen, da må det monteres vannstopp (Waterguard).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.







Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Det ble i følge eier gjort el-kontroll i 2025. Etter det ble det fikset noen ting. Eier har kun papirer på det siste som er gjort i boligen. Eier opplyser om at det er montert nye sikringer i hybelskap. 1.etg. fikk automatsikringer i 2007. Ny inntakssikring er også byttet for noen år siden.

Vurdering av avvik:

• Avvik:

• Eier har ikke papirer på alt som er gjort på el-anlegget. Kun på det siste. El-kontroll gjorde ikke noe med det, men sjekket anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Eier har ikke papirer på alt som er gjort på el-anlegget. Kun på det siste.

• Det skal være papirer på alt utført arbeid på elektrisk anlegg.

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





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Eier opplyser om at brannslukkerapparat er nyere enn 10 år og at røykvarslere har nyere batteri.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser: Fra trappen og bort rundt hjørne er det ikke drenert. Men asfalt på deler av veggen. Videre er det drenert med drensrør og eldre grunnmursplate fra 2006. På veggen fra andre siden av trappen er det drenert i 2021.
Dvs at det ikke er drenert rundt hele huset. Deler av drenering begynner å bli eldre. Deler av drenering er ikke der og noe er nytt. Så noen tiltak må gjøres.
Det er også noen synlige saltutslag på innvendig mur på 2 hjørner av boligen og det er fukt i lecastein i boden under terrassen.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

• Deler av grunnmuren må ble drenert på nytt.

• Når ikke det er drenert kan vann fra utvendig terreng kan komme inn i kjelleren. Det kan føre til fukt og råte.







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av leca blokker. De er pusset på synlige plasser ute og inne. Det er noen mindre riss forskjellige plasser. Det anbefales å pusse de tette.
(Se eget punkt for bod under terrassen).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

• Lokal utbedring må utføres.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.

• Grunnmurer bør pusses tette.

Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Nye regler krever fall vekk i fra grunnmuren. Skrånende terreng på tomten. Kupert tomt med fall mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kan være lurt å lage fall på terreng vekk i fra grunnmuren. Da vil vann fra overflater/terreng ikke fukte grunnmuren så mye.
Legg overflater med fall vekk i fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eier opplyser om at vann og avløpsledning fra offentlig vei inn til huset ble byttet i 2021.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Nedgravd oljetank på eiendommen er fjernet. Eier opplyser om at det er meldt inn til brannvesenet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Avvik:

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned. Det mangler.

• Avvik:

• Avvik:

• Eier har ikke papirer på alt som er gjort på el-anlegget. Kun på det siste. El-kontroll gjorde ikke noe med det, men sjekket anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Eldre pipeløp bør filmes innvendig for å sjekkes grundig.

Tilstandsrapport

• Ved nærmere kontroll av pipeløpet vil en oppdage om sprekkdannelse er tilstede, eller andre skader som ikke er synlig på utvendige flater.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Hele boden må renoveres.

• Fukt, sprekker og stor slitasje.

• Eier har ikke papirer på alt som er gjort på el-anlegget. Kun på det siste.

• Det skal være papirer på alt utført arbeid på elektrisk anlegg.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er litt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod på tomten. Enkel byggesettbod.
Boden er ikke isolert. Den er plassert rett ned på bakken.
Treverk som står rett på bakken vil råtne. Det anbefales å lage grunnmur eller montere den på understøttende fundamenter.
Boden er underdimensjonert i forhold til et vanlig bygg.
Dør og vinduer av enkel standard.
Vedlikehold må gjøres.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

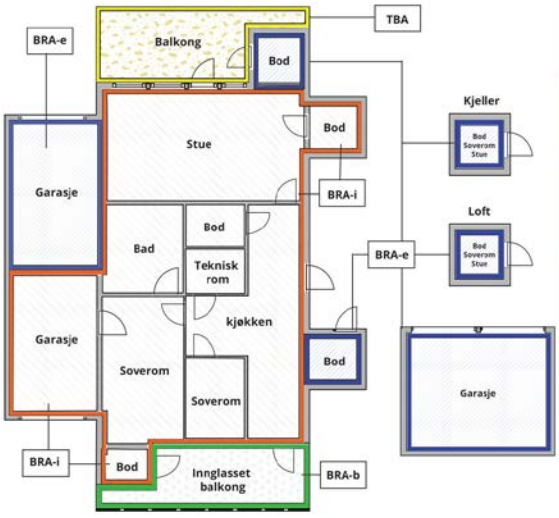
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	103			103	50
Kjeller Hoveddel	28			28	
Kjeller Hybel	60			60	
Kjeller Utvendig bod		12		12	
SUM	**191**	**12**			**50**
SUM BRA	**203**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue, trapperom		
Kjeller Hoveddel	Trapperom, vaskerom, gang, bod / hobbyrom		
Kjeller Hybel	Vindfang, bod, bad/vaskerom, stue, soverom, kjøkken, soverom 2		
Kjeller Utvendig bod		Bod	

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men cirka opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

Bod som ikke er inne i boligen, men har dør utenfra er i ny arealmåling BRA-e. På denne boligen gjelder det utvendig bod under terrassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tilbygget stue 1.etg. og bod i kjelleren er ikke satt inn på tegninger. Eier opplyser om at det er søkt om til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innvendig/utvendig oppussing og vedlikehold.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: I hybelen er boden tatt med i arealet til stuen. Det er ikke omsøkt. (Bod til oppholdsrom).

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod som ikke er inne i boligen, men har dør utenfra er i ny arealmåling BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Olaug Heldal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	18	142		0	692.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grøgårdsmyrtoppen 7

Hjemmelshaver

Heldal Olaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i Lillesand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.08.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.07.1977		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.04.1975		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	
2	25.08.2026	La inn areal for terrasse.
3	25.08.2026	
4	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Norge,
Lillesand

Gjensidige

Egenerklæring

Grøgårdsmyrtoppen 7, 4790 LILLESAND

09 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grøgårdsmyrtoppen 7	Grøgårdsmyrtoppen 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1975

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden 1975

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Heldal, Olaug

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2012

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Nye veggplater, ny innredning, dusjkabinett og toalett

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

Lekk fra luftehette på tak.

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**

2007

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet vinduer

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Audun Heia

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt i murvegg i bod

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**

2021

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet masse og nye drensrør

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ole Tellef Heldal

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2007

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bang elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt sikringsskap i leilighet

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bang elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny pel inn til huset og ny stoppekran

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ole Tellef Heldal

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Tanken er gravd opp og fjernet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg 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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker i grunnmur

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny ovn i begge etasjer

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

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

30+

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bygd på stue

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Øystein Heldal

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

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 45484842

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Olaug Heldal	**2026-08-09**

Identification

Olaug Heldal

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

enova

Energiattest



Adresse **Grøgårdsmyrtoppen 7, 4790 LILLESAND**	
Dato for energimerking **28.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340527**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **1653954**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **142**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **203,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **203,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **219,90**

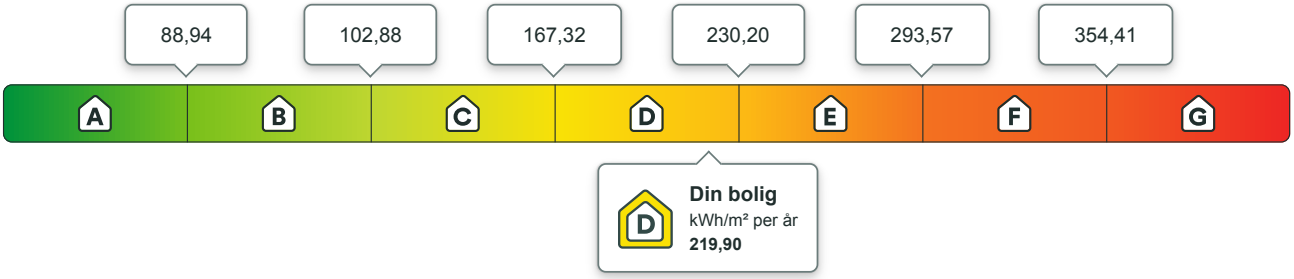
Grøgårdsmyrtoppen 7, 4790 LILLESAND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
41 926,08	**192,63**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Grøgårdsmyrtoppen 7, 4790 LILLESAND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Grøgårdsmyrtoppen 7, 4790 LILLESAND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre 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: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 9: 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 veggen.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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: 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 17: 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 18: 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 varmeelementer 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: 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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GRØGÅRDSMYRVN.55	Beregnet areal	692.1
Etablert dato	29.01.1975	Historisk oppgitt areal	693
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	18/142
Skylddeling Skylddeling	29.01.1975			18/61 (-693), 18/142 (693)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6455623.6	462606.78	0	Ja	692.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HELDAL OLAUG F020748*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Grøgårdsmyrtoppen 7 4790 LILLESAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Grøgårdsmyrtoppen 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4790 LILLESAND	Kirkesogn	05060101 Lillesand
Grunnkrets	206 Grøgårdsmyr	Tettsted	3571 Lillesand
Valgkrets	1 Lillesand Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	1653954		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	01.12.1975

1: Bygning 1653954: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 01.12.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	157
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	157
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.12.1975	01.12.1975	

Bruksenheter

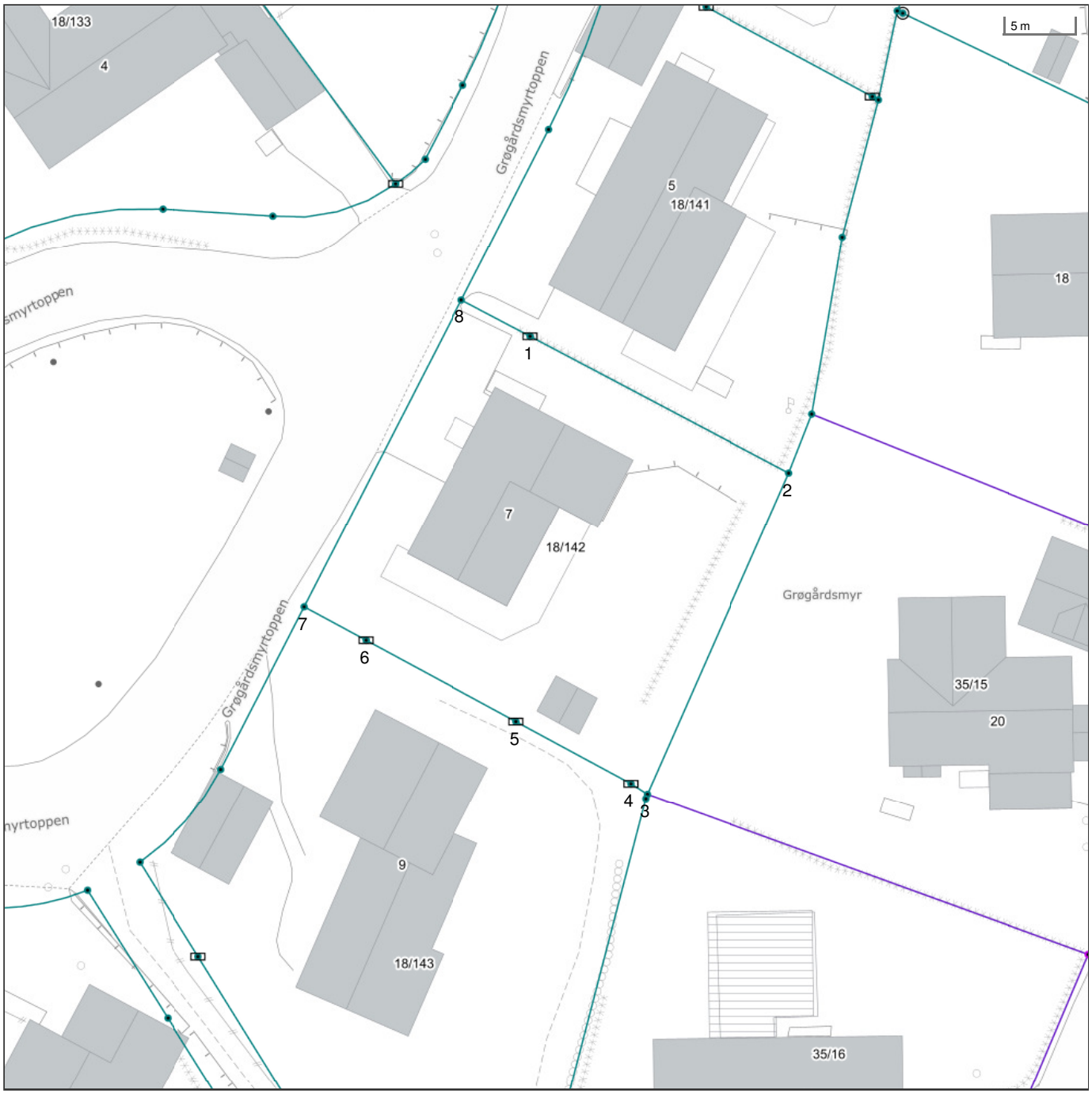
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grøgårdsmyrtoppen 7	H0101	18/142	0	4	1	2	Kjøkken
Bolig	Grøgårdsmyrtoppen 7	U0101	18/142	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	103	0	103	0	0	0
U01	1	54	0	54	0	0	0

Utskriftsdato: 06.08.2026

Eiendomskart for eiendom 4215 - 18/142//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- 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

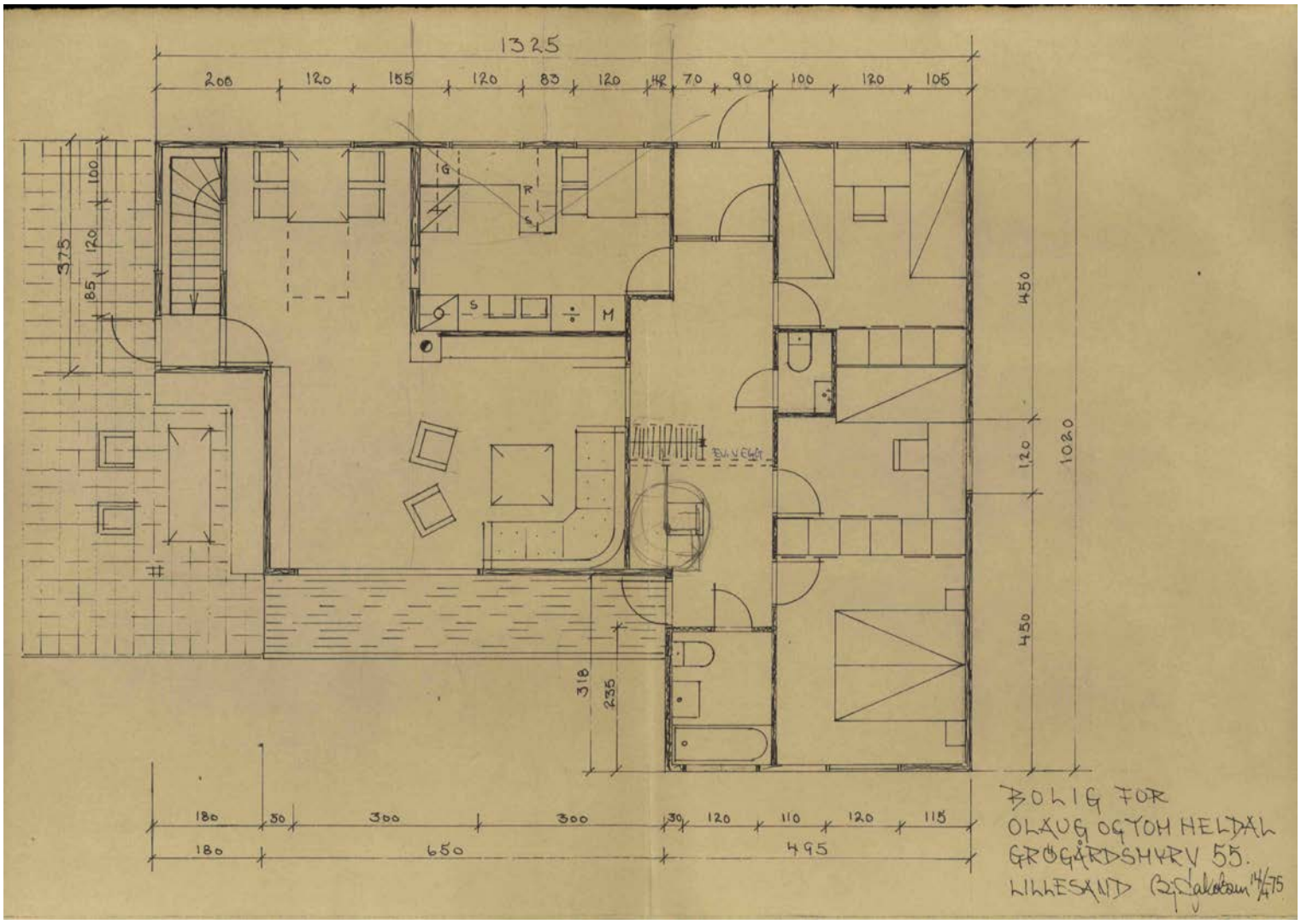
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

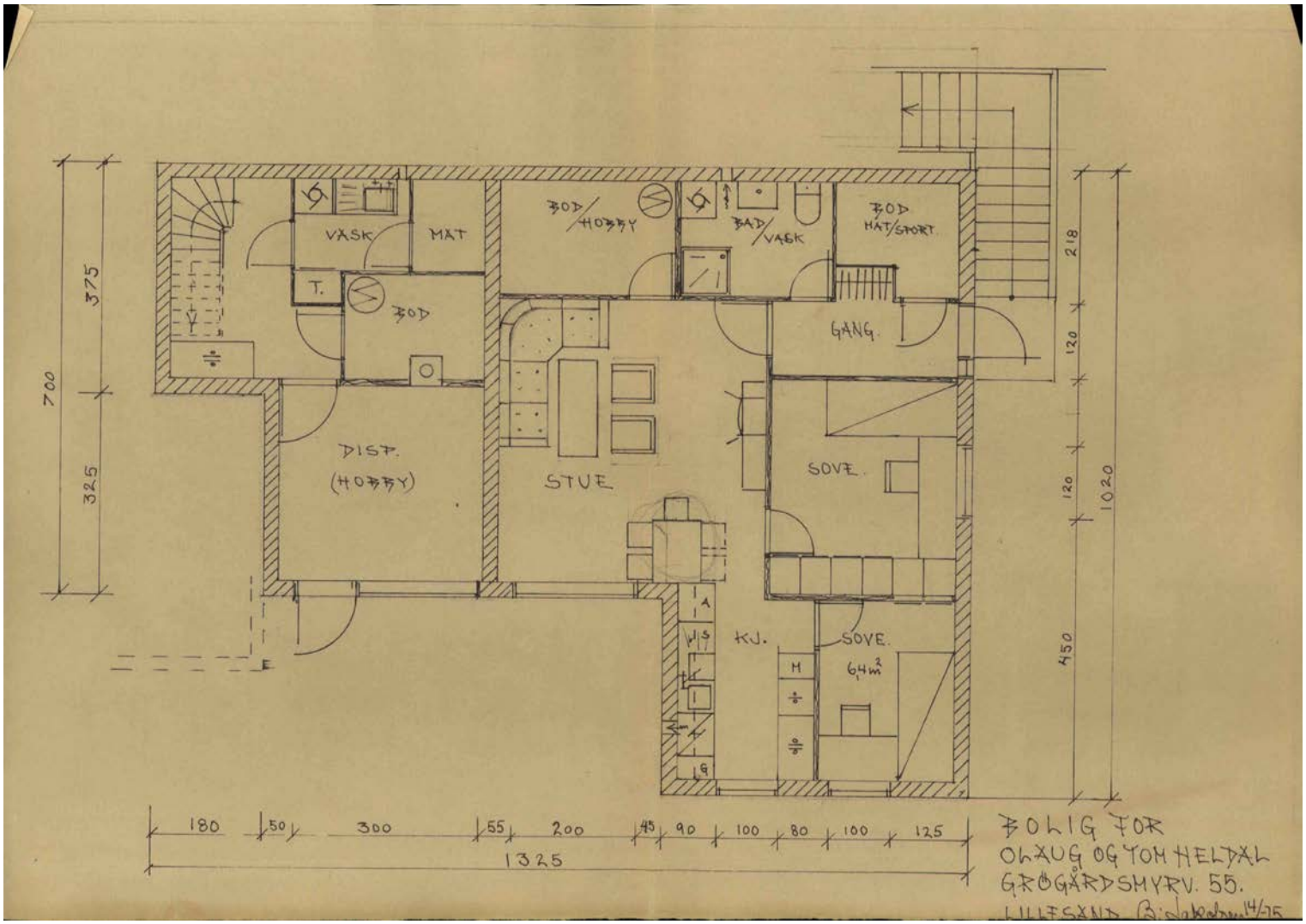
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

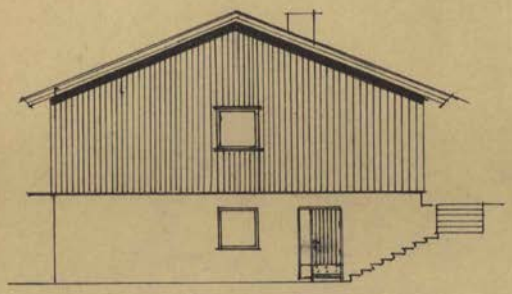
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	692,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6455623,6	**Øst**	462606,78	

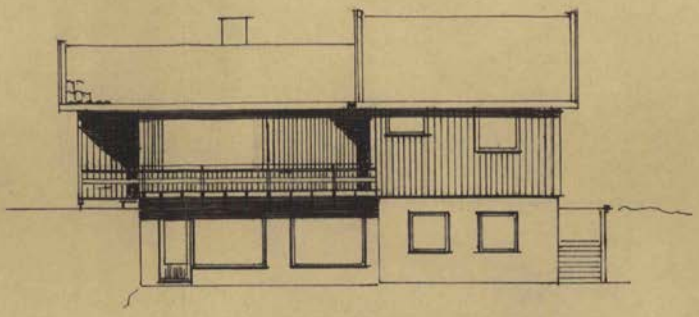
Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6455639,15	462605,91	13 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	5,63	
2	6455629,09	462624,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,20	
3	6455605,93	462614,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,42	
4	6455606,71	462612,9	13 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	1,42	
5	6455611,28	462604,62	13 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	9,46	
6	6455617,26	462593,81	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	12,35	
7	6455619,72	462589,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,08	
8	6455641,82	462600,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,95	


1325
200
120
155
120
83
120
42
70
90
100
120
105
375
100
120
85
450
120
1080
450
318
235
180
30
300
300
30
120
110
120
115
180
650
495
BOLIG FOR
OLAUG OG TOM HELDAL
GRØGÅRDSHYRV 55.
LILLESAND

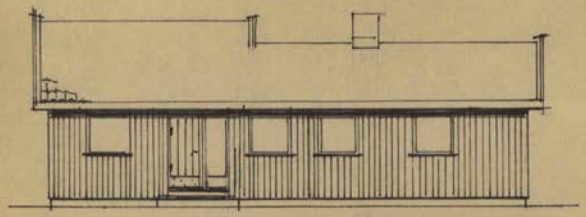

VASK
MAT
T.
BOD
BOD/HOBBY
BAD/VASK
BOD HAT/STORT
GANG.
DISP.
(HOBBY)
STUE
SOVE.
KJ.
SOVE.
6,4m²
700
375
325
218
120
120
1020
450
180
50
300
55
200
45
90
100
80
100
125
1325
BOLIG FOR
OKAUG OG TOM HELDAL
GRØGÅRDSMYRV. 55.
LILLESAND



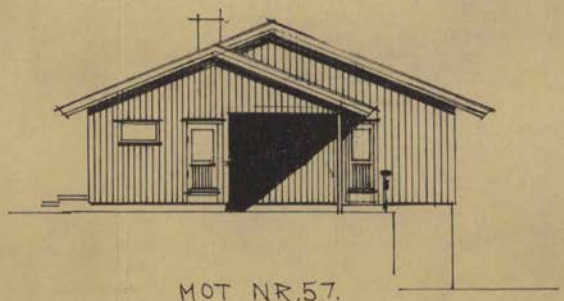
MOT NR. 53.



MOT NR. 20.



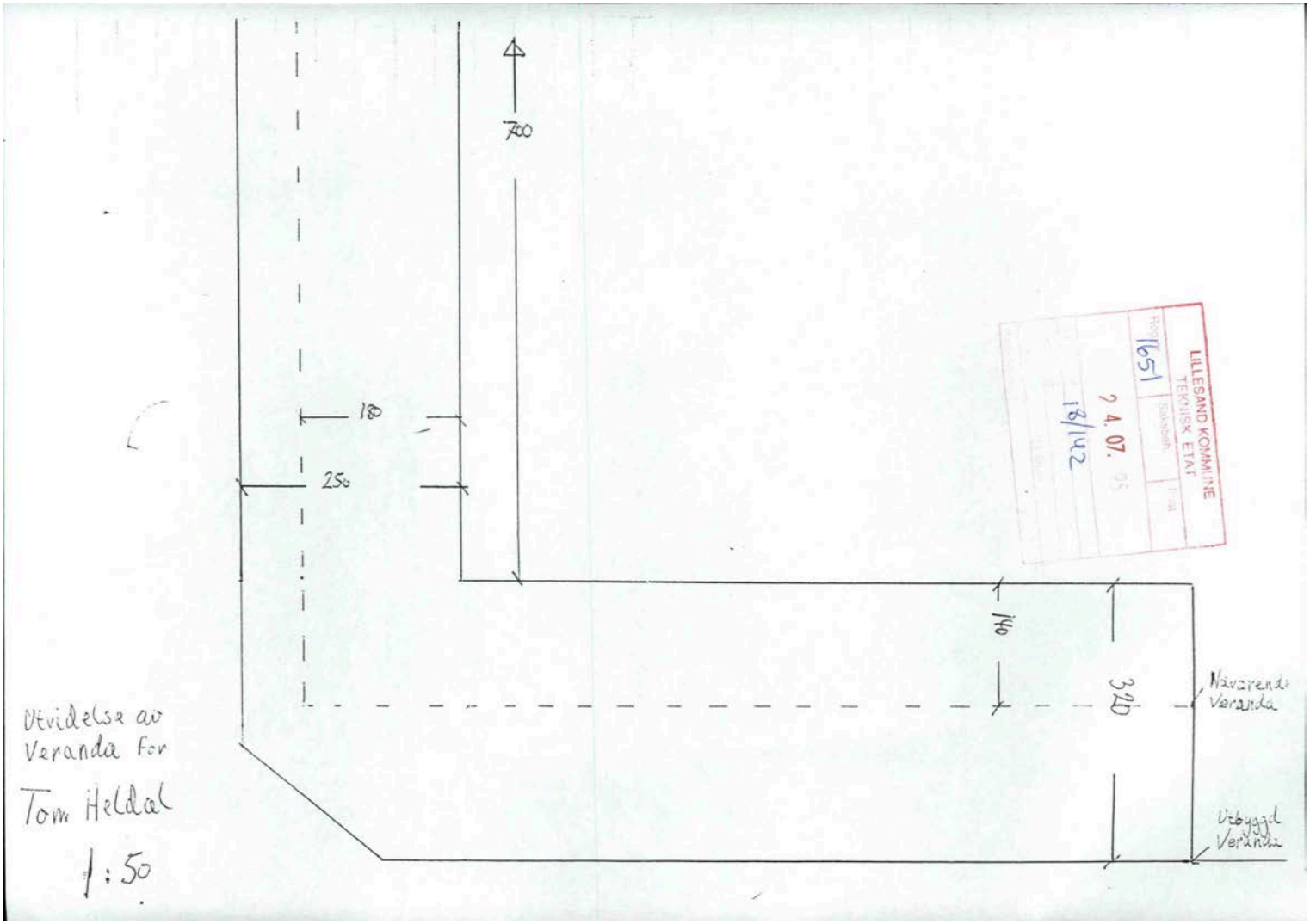
MOT VEIEN



MOT NR. 57.

M= 1:100

BOLIG FOR
OLAUG OG TOM HELDAL
GRØGÅRDSMYRV. 55
LILLESAND B.J. Jakobsen 14/5 75.


700
180
250
140
320
Nåværende Veranda
Utbygd Veranda
Utvidelse av Veranda for
Tom Heldal
1:50
LILLESAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
1651
24. 07.
18/42

Lillesand Bygningsråd

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)			G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Grøgårdsmyrvegen 55			18	142	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolig	14/4	dato 24/4	sak	203/75
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Tom Heldal		Lillesand.			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Bjørn Jakobsen		"			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Harald Johannessen		Høvåg.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Lillesand, den 2/7-1977.

for bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

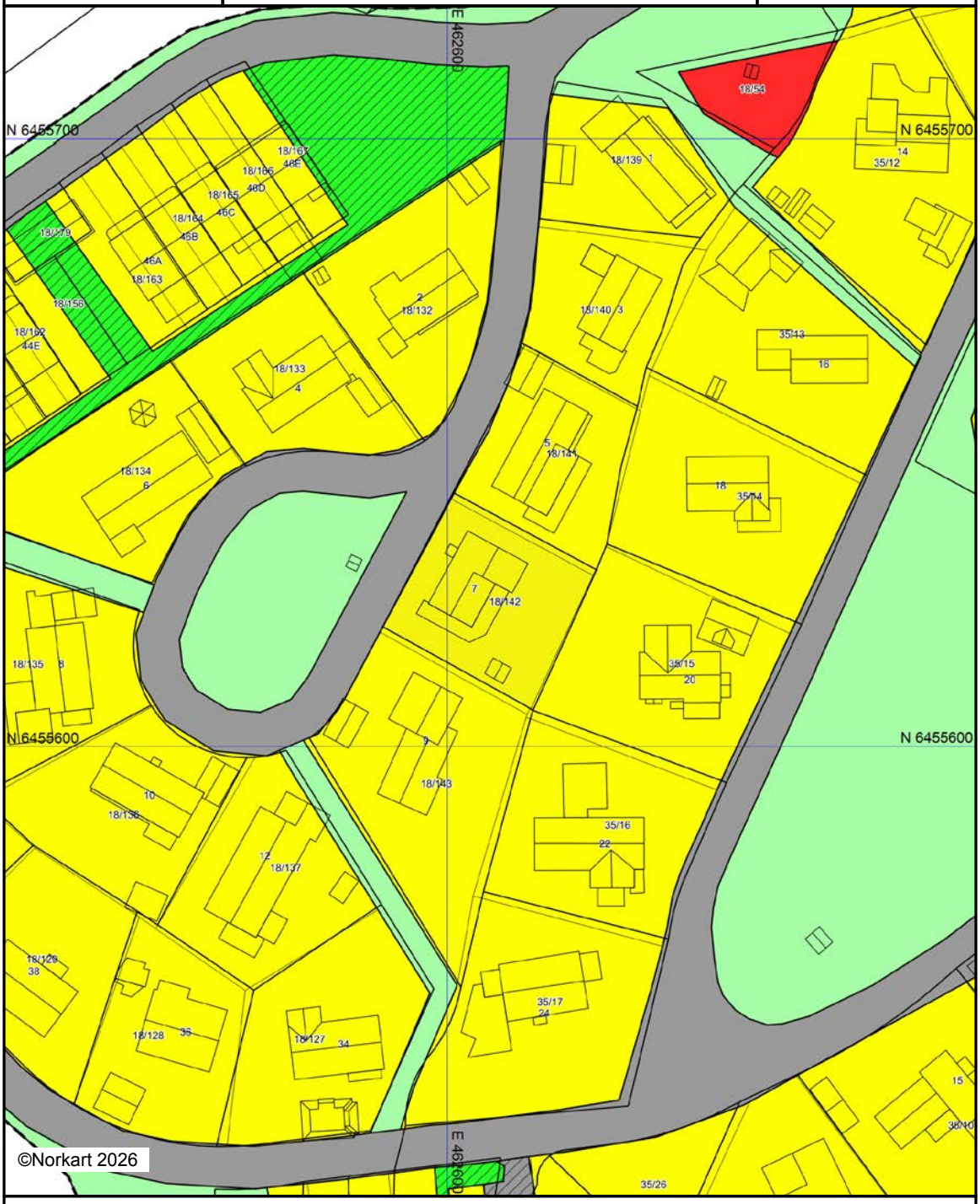
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 18/142
Adresse: Grøgårdsmyrtoppen 7
Dato: 06.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Park
- Turveg
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Forretning/Kontor
- Grense for rekkefølgeområde
- Rekkefølgebestemmelser

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Lillesand kommune
Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland
Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 06.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	142	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grøgårdsmyrtoppen 7, 4790 LILLESAND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021000918
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf
Delarealer	**Delareal** 692 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B32

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017002545
Navn	Kommunedelplan for sykkel, Lillesand kommune

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1546/KDPsykkelbestemmelser_vedtatt%20161024.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19750001
Navn	Grøgårdsmyr/Solfjell
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.04.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/73/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 690 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	2022001492
Navn	Detaljregulering for Borkedalen skole
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

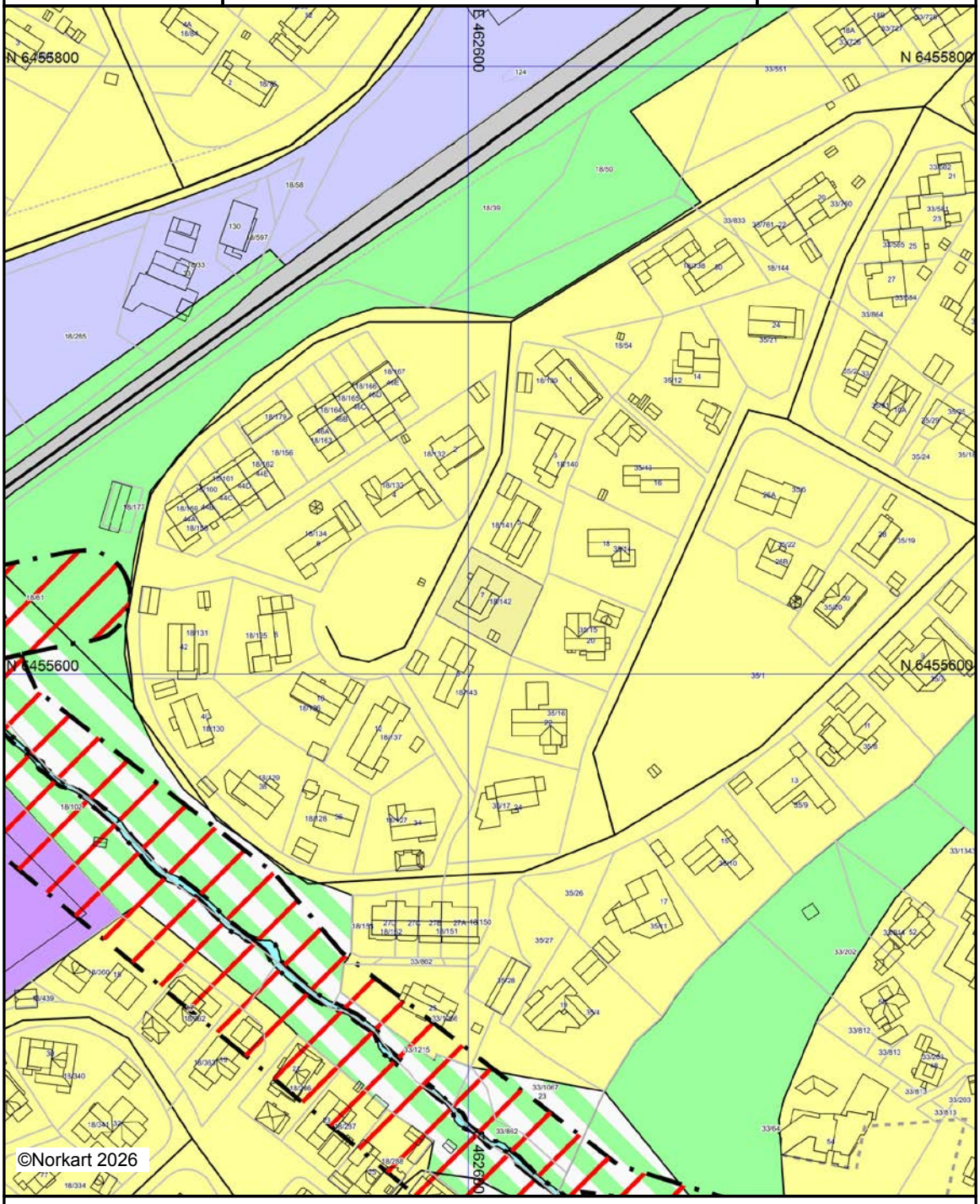
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/142
Adresse: Grøgårdsmyrtoppen 7
Dato: 06.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

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



Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene 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. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. 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 eiendommen, 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.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner 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/utstyr.** 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, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
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. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende 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.

Hvor mye kan jeg låne?

I Sparebanken Norge finner du dedikerte og dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansieringen av ny bolig. Ta direkte kontakt med en av oss for en hyggelig boliglånsprat!



Erik Luu
erik.luu@sor.no
Tlf.: 932 99 001



Erik Christopher Pedersen
erik.pedersen@sor.no
Tlf.: 954 09 704

Sparebanken Norge

Notater

Notater

Notater

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Budskjema

Eiendom:
Grøgårdsmyrtoppen 7, 4790 LILLESAND. Gnr. 18, bnr. 142 i Lillesand kommune

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 Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge 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	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Lillesand
Storgata 2D,
4792 LILLESAND
37 26 84 00