

PROAKTIV

Stor og
innholdsrik
enebolig



BJØRKEVEIEN 6





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

INNHold

3

Leder/megler

5

Nøkkelinformasjon

7

Nærområdet

10

Informasjon om
boligen

22

Boligen i bilder

30

38

Plantegninger

40

Kjerneinformasjon

45

Vedlegg

120

Budskjema

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

"For oss i Proaktiv er det å
megle boliger som å spille
sjakk. Vi overlater ingenting
til tilfeldighetene. Det
merker både den som skal
selge bolig og den som skal
kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Linn Bjerkstad



Linn Bjerkstad
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 418 83 808
E-post: linn@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

EN NY HVERDAG

Hva kan du forvente?

Å kjøpe eller selge bolig markerer
ofte starten på en ny hverdag.

I en slik prosess er trygghet, god
kommunikasjon og tett oppfølging
viktig.

Som megler er jeg opptatt av å gjøre
veien til målet så enkel og
forutsigbar som mulig, samtidig som
jeg jobber målrettet for å oppnå
best mulig resultat for deg, fra første
møte til nøklene er overlevert.

Målet mitt er å bygge tillit, skape
gode kundeopplevelser og sørge for
at du føler deg godt ivaretatt
gjennom hele prosessen.

Skal du selge bolig? Ta gjerne
kontakt med meg.

Eiendomsmeglerfullmektig
Linn Bjerkstad



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 33, bnr. 561, i Lillesand kommune

Prisantydning: 5.900.000,-

Omkostninger: 166.490,-

Totalpris: 6.066.490,-

Kommunale avgifter: 27.639,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

Rom/soverom: 6/4

BRA: 289 m²

BRA-i: 187 m²

Garasje/Parkering: Svært gode parkeringsmuligheter i romslig gårdsplass og i dobbel garasje. Her er det plass til mange biler!

Tomt: 681 m²

Energimerke: Energiklasse: D



BORKEDALEN

Kommune: Lillesand / Område: Borkedalen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Borkedalen, et veletablert og familievennlig boligområde i Lillesand. Området er kjent for sine rolige omgivelser og nærhet til både naturopplevelser og daglige servicetilbud.

Med Borkedalen skole som nærmeste nabo og kort avstand til flere barnehager, ligger alt til rette for en enkel og praktisk familiehverdag. Beliggenheten er derfor særlig attraktiv for barnefamilier. I nærområdet finnes også dagligvarebutikk med gode åpningstider.

Området byr på gode fritidsmuligheter med flotte turstier og grønne omgivelser i umiddelbar nærhet.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Borkedalen skole Linje 130, 139	3 min  0.2 km
 Kristiansand Kjevik	26 min 
 Kristiansand stasjon Linje F5	26 min  28.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Borkedalen PostNord	3 min  0.2 km
Kiwi Ole Olsen Søndagsåpent	14 min  1.2 km

VARER/TJENESTER

 Lillesand Senter	7 min 
 Apotek 1 Lillesand	13 min 

SPORT

 Borkedalen skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	3 min  0.2 km
 Lillesand turnhall Aktivitetshall	4 min  0.3 km
 Fresh Fitness Lillesand	7 min 
 Fitnesspoint Lillesand	8 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Lillesand - Strandgata	13 min 
 Lillesand	14 min 

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»



Lillesand sentrum ligger kun få minutters kjøring unna og tilbyr et variert utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud.

Eiendommen har også enkel adkomst til E18, noe som gir gode pendlerforhold mot både Kristiansand og Arendal.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse

Bebyggelsen består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Skolekrets

Borkedalen skole tilbyr undervisning for elever på barnetrinnet. For eldre elever ligger både Lillesand ungdomsskole og Møglestu videregående skole på Møglestu, med kort avstand fra boligen og enkel adkomst med sykkel eller bil.

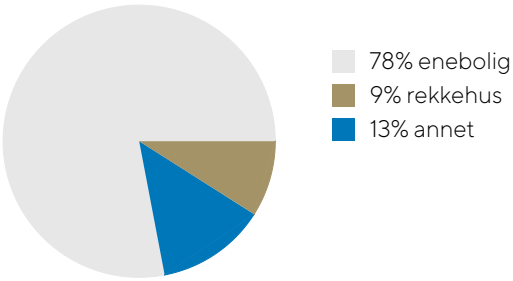
Offentlig Kommunikasjon

Kun få minutters gange fra boligen ligger nærmeste busstopp, med gode forbindelser til både Arendal og



Kristiansand. Busslinje 100 har hyppige avganger gjennom dagen. I tillegg er det jevnlige bussforbindelser til Lillesand sentrum, Tingsaker, Høvåg og Birkeland.

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL BJØRKEVEIEN 6

Vi starter utendørs – boligen har flotte uteområder med mange muligheter

Parkering

Svært gode parkeringsmuligheter i romslig gårdsplass og i dobbel garasje. Her er det plass til mange biler!

Tomtestørrelse

681 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på ca. 681 kvm. Boligen ligger på en pent opparbeidet tomt med asfaltert gårdsplass og gode muligheter for å etablere trivelige uteplasser som kan nytes gjennom hele dagen. Boligens plassering på tomten gir enkel adkomst rundt huset og legger til rette for funksjonelle og lettstelte utearealer.

Tomtens areal er basert på opplysninger fra matrikkelen med kildehenvisning til skylddeling fra 1968. Da dette ikke anses som en sikker kilde, kan avvik forekomme. Det tas forbehold om at eksisterende grensepunkter lar seg påvise.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 4 stk. TG3, 24 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

• Det er sluk i dusjsone og tett sokkel i dusj, slik at ved evt lekkasje utenfor dusjsone så vil ikke det vannet ledes enkleste vei til sluken. Tg3.

Ikke fall mot sluk ihht dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres en dreneringsspalte i sokkelen slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen kan ledes til sluket. Manglende fall mot sluk i henhold til dagens standard medfører økt risiko for vannskader ved lekkasje, da vannet ikke ledes effektivt bort.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen – en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik:
• Membran/fuktsikringsløsning før år 2000 får en tg3 pga alder og usikkerhet med funksjon/tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Membranløsningen er av eldre dato og det er usikkerhet knyttet til funksjon og tetthet. Det anbefales å skifte ut eller oppgradere membran/fuktsikringsløsningen for å redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik:
• Membran/fuktsikringsløsning før år 2000 får en tg3 pga alder og usikkerhet med funksjon/tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Baderom ansees modent for modernisering, da alder og usikkerhet rundt funksjon og tetthet medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, sluk og membran
Vurdering av avvik:
• Membran/fuktsikringsløsning før år 2000 får en tg3 pga alder og usikkerhet med funksjon/tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Membranløsningen er av eldre dato og det er usikkerhet knyttet til funksjon og tetthet. Det anbefales å skifte ut belegg/membran for å redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til lekkasjer og omfattende følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking
Vurdering av avvik:
• Takstein er byttet 2015, men undertekking er trolig eldre ifølge eier. Dette medfører risiko for vedlikehold.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av den estimerte levetiden for enkelte beslagsløsninger er oppnådd, og det er redusert tilgang til taket m.m. for å kunne gjennomføre grundig kontroll. Dette medfører økt risiko for behov for vedlikehold og mulige avvik.

Utvendig > Takkonstruksjoner/loft
Vurdering av avvik:
• Hovedsaklig lufting ned mot gesims av boligen, men stedvis er isolasjon presset noe opp mot undertak som kan redusere lufting av konstruksjoner. Ikke observert åpenbare avvik som følge, men ikke alle flater lett tilgjengelig.

Utvendig > Ytterdører
Vurdering av avvik:
• Litt fuktsvelling nederst på hybel dør. Det samme på den ene døren i hagestue. Katteluke på den ene døren i hagestue, trekk vil oppleves.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Vurdering av avvik:
• Risiko frostspreng skiferstein. Noe mindre vekst mellom enkelte beleggningsstein bakside, mindre svalke/ujevnhet. Alt i alt normalt, og normalt oppsyn og vedlikehold.

Innvendig > Overflater
Vurdering av avvik:
• Mindre sig/skjevhet i takflater i ess plater observert stue bla.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Vurdering av avvik:
• Utfra teglpipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder. Det er kun synlig pipe som er kontrollert, dvs det kan være avvik inni pipeløp som medfører avvik som ikke er mulig å avdekke.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.Utfra teglpipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder. Det er kun synlig pipe som er kontrollert, dvs det kan være avvik inni pipeløp som medfører avvik som ikke er mulig å avdekke.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Vurdering av avvik:
• Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påforer innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig.

Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Hulltaking/fuktmåling utført i bod rom, 10,5 vektprosent som ansees normalt.

Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik:
• Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på avløpsrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Man regner 10-15 år levetid, men avhengig av vedlikehold som er utført, plassering mm.

Tomteforhold > Fuksikring og drenering
Vurdering av avvik:
• Fuksikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Vurdering av avvik:
• Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Vurdering av avvik:
• Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard i rommet. Fungerer ved normalt bruk siden det er dusjkabinett og vann ledes direkte i avløp, men risiko ved lekkasje eller mye vannsøl hvor vann vil kunne ligge igjen.

Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik:
• Ikke tilgjengelig for kontroll pga kabinett. Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Selv om det ikke er observert åpenbare avvik som lekkasje liknende, så kan alder tilsi fremtidig vedlikehold. Endret bruksmønster/flere brukere mm kan endre vilkår for funksjon.

Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
• Mindre krakelering i vask.

Kjøkken > Hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd, men fremstått med gjenværende bruksverdi dersom ønskelig.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
• Bruks og aldersslitasje. Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv
Vurdering av avvik:
• Ikke fall mot sluk ihht dagens standard. Fungerer med bruk av dusjkabinett siden vann ledes direkte i avløp, men risiko ved evt lekkasje liknende.
Hulrom/slipp i flislim. Knaser litt under enkelte fliser.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling
Vurdering av avvik:
• Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater gulv
Vurdering av avvik:
• Ikke fall mot sluk ihht dagens standard. Noe lokalt fall og oppkant langs vegger, fungerer til normalt bruk.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
• NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Boligen har fått følgende TG-IU:

Tomteforhold > Terrengforhold
Beskrivelse:
Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør. Eier opplyste at nedløp mot skolen ledes mot skole, mens de mot garasje ledes til kommunalt nett i gata.

Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Beskrivelse:
Hulltaking ikke mulig pga tilstøtende kosntruksjoner. Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Radon
Vurdering av avvik:
• Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav/ukjent radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere over tid.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
M2 takst (befaringsdato: Søndag, 13. september 2026)



Sammendrag selgers egenerklæring

Tak, yttervegg og fasade

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

Beskriv feilen og omfanget:
Tidligere vanninntrengning rundt pipe, når denne hadde murstein rundt seg. Det har etter dette blitt fikset ved å beslå pipen. Beslått av blikkenslager.

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

4.1.1 Navn på arbeid:
Nytt arbeid

Årstall:
2015

Hvordan ble arbeidet utført?
Faglært.

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:
Påbygg på hus. Det ble samtidig byttet kledning på hele huset, og takstein på hele taket. Byttet vinduer i 2. etasje og montert solskjermer.

Hvilket firma utførte jobben?
Byggmester Svein Arild Githmark.

Har du dokumentasjon på arbeidet?
Ja.

4.2.1 Navn på arbeid:
Nytt arbeid

Årstall:
2025

Hvordan ble arbeidet utført?
Faglært.

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:
Byttet garasjeporter kjøpt hos Grandal Trevare AS. Annet firma fra Grimstad byttet portene.

Hvilket firma utførte jobben?
Grandal Trevare AS.

Har du dokumentasjon på arbeidet?
Ja.

4.3.1 Navn på arbeid:
Nytt arbeid

Årstall:
2025

Hvordan ble arbeidet utført?
Ufaglært.

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte:
Byttet vinduer i leilighet. Utført av fagperson på privaten.

Kjeller
7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja.

Beskriv omfanget:
Vanninntrengning i leilighet. Hele badet ble revet og bygget på nytt. Det ble i tillegg pusset opp i resterende deler av leilighet, og det ble installert nytt kjøkken.

8. Er det utført arbeid med drenering?
Ja.

8.1.1 Navn på arbeid:
Nytt arbeid.

Årstall:
2015.

Hvordan ble arbeidet utført?
Faglært.

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:
Deler av tomten ble drenert i 2015 i forbindelse med nybygg.

Hvilket firma utførte jobben?
Byggmester Svein Arild Githmark.

Har du dokumentasjon på arbeidet?
Ja.

Elektrisitet
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja.

10.1.1 Navn på arbeid:
Nytt arbeid.

Årstall:
2015.

Hvordan ble arbeidet utført?
Faglært.

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:
Byttet sikringsskap i forbindelse med nybygg.

Hvilket firma utførte jobben?
Reidar Tønnesen.

Har du dokumentasjon på arbeidet?
Ja.

10.2.1 Navn på arbeid:
Nytt arbeid.

Årstall:
2010.

Hvordan ble arbeidet utført?
Faglært.

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:
Byttet sikringsskap i leilighet i forbindelse med oppussing.

Hvilket firma utførte jobben?
Reidar Tønnesen.

Har du dokumentasjon på arbeidet?
Ja.

Ventilasjon og oppvarming

15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja.

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:
Dårlig vifte på bad og vaskerom.

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Skjevheter og sprekker

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

Beskriv feilen eller endringen
Flyttet ristene som skaper luftgjennomstrømning fra fyring i u/etg.

Planer og godkjenninger

23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

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

26. Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
Ja.

27. Er det utført radonmåling?
Ja.

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Ble utført i 2014. Verdiene var gode på daværende tidspunkt.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Boligen selges med boligselgerforsikring.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Utleiedel: Entré, innredet rom, 2 boder, bad, stue, kjøkken og soverom

Hoveddel:
1. etasje: 2 innredede rom med separat inngang fra hagen, entré, kontor (godkjent som bod), bod og bad.
2. etasje: Kjøkken, stue, 3 soverom, bad, vaskerom og vinterhage.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, men det er registrert enkelte avvik mellom tegningene og dagens bruk/utførelse:

- Underetasjen i tilbygget fra 2015 er på godkjente tegninger registrert som bod. Arealet er i dag delt inn i to innredede rom.
- Et rom som i dag benyttes som kontor er på opprinnelige tegninger registrert som bod. Tegningene viser også en dørforbindelse mellom dette rommet og tilbygget, men denne døren er ikke etablert.
- I utleiedelen benyttes ett rom som kontor/hobbyrom, dette er på godkjente byggetegninger oppført som bod.

Areal

Utleiedel

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

Hoveddel

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 25 kvm
Total BRA: 58 kvm

2. etasje
BRA-i: 100 kvm
BRA-b: 30 kvm
Total BRA: 130 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 30 kvm

2. etasje: 17 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm

Kun ca areal terrasser.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.



BOLIGENS ENTRÉ OG BAD
I TILKNYTNING TIL DENNE



STUE

Lyst og trivelig oppholdsrom med praktisk planløsning og muligheter for å sette sitt eget preg

Standard

Velkommen til en innholdsrik og romslig enebolig med en familievennlig planløsning og mange anvendelsesmuligheter.

Boligen fremstår godt vedlikeholdt og byr på lyse oppholdsrom med en innbydende atmosfære og fleksible møbleringsmuligheter. I hovedetasjen finner du en sosial og gjennomtenkt planløsning med stue- og spiseavdeling i åpen tilknytning til hverandre. Store vindusflater sørger for rikelig med dagslys og en luftig romfølelse.

Huset inneholder flere soverom, praktiske oppbevaringsløsninger og funksjonelle arealer, noe som gjør det godt egnet for både små og store familier. Både kjøkkenet i hoveddelen og i leiligheten byr på gode arbeidsflater, rikelig med skaplass og lyse, profilerte fronter som gir et klassisk og koselig uttrykk.

Eiendommen ligger på en pent opparbeidet tomt med velstelte grøntområder, steinlagte uteplasser og flere soner for lek og sosialt samvær. Den romslige hagen gir gode muligheter for aktiviteter og uteopphold gjennom store deler av året.

For den som har behov for god plass til kjøretøy og lagring, byr eiendommen på en stor gårdsplass, dobbel garasje og flere oppstillingsplasser.

Her får du en innholdsrik familiebolig som kombinerer gode oppholdsarealer, flotte uteområder og praktiske løsninger i en trivelig og hjemmekoselig ramme.

Oppvarming

Oppvarming skjer via elektriske panelovner, varmekabler og varmepumpe, samt vedfyring.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.



Info strømforbruk

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.

Info energiklasse

Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det i utgangspunktet kun er integrerte hvitevarer på kjøkken som medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

2015:
Boligen ble utvidet med vinterhage og tilhørende arealer. I forbindelse med dette arbeidet ble det også:
- Lagt ny takstein på hele taket.
- Skiftet kledning på hele boligen.
- Byttet vinduer i 2. etasje.
- Montert solskjerming i 2. etasje.
- Installert nytt sikringsskap.
- Deler av tomten ble samtidig drenert.

2025:
- Garasjeportene skiftet ut, samt omramming rundt disse.
- Byttet vinduer i leiligheten.

UTEGLEDE I ALL SLAGS VÆR

Innebygd terrasse som forlenger sommersesongen og muligheten for å nyte de grønne omgivelsene



KJØKKEN

Koselig rom i friske farger med praktiske løsninger

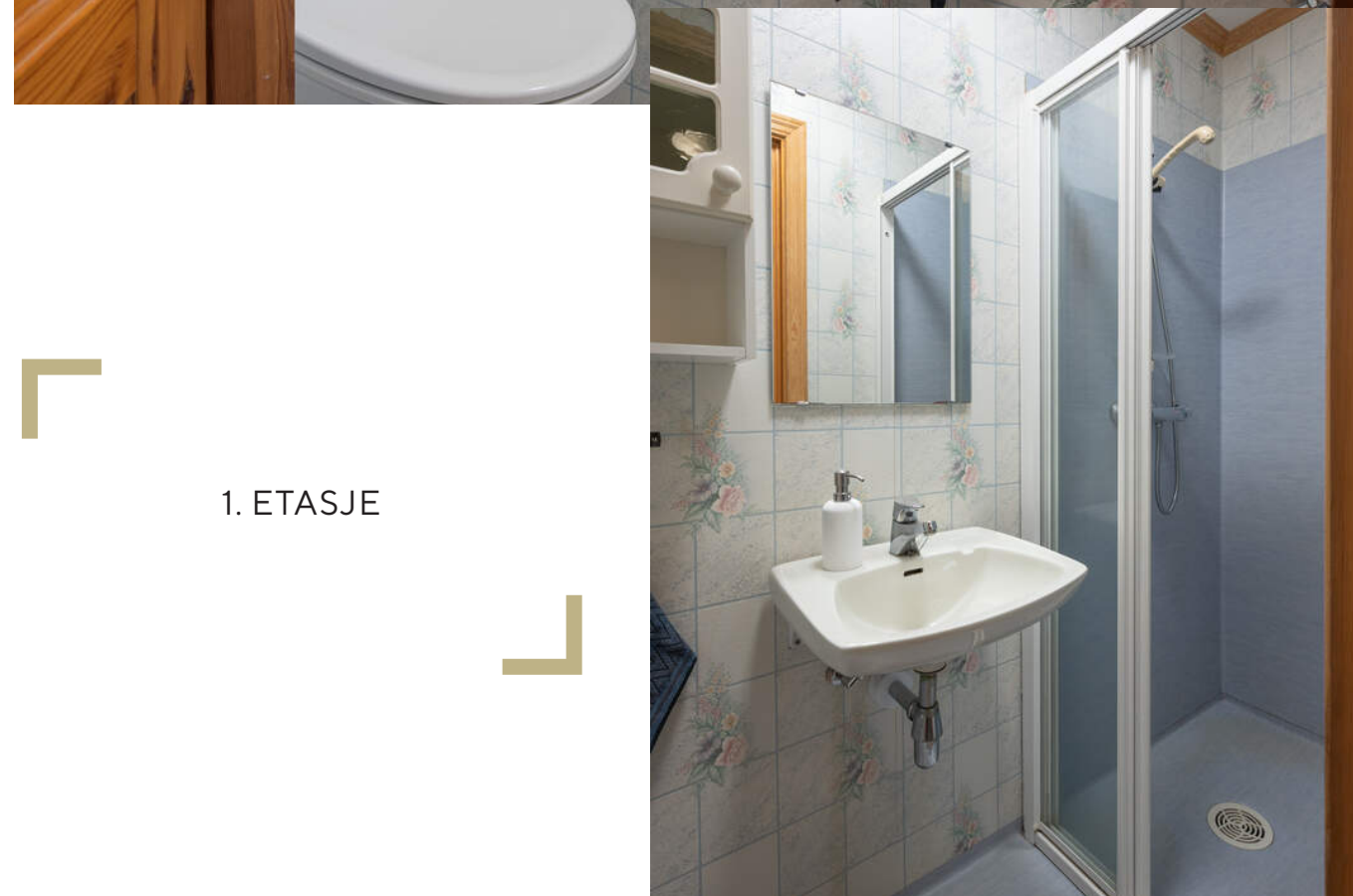


SOVEROM



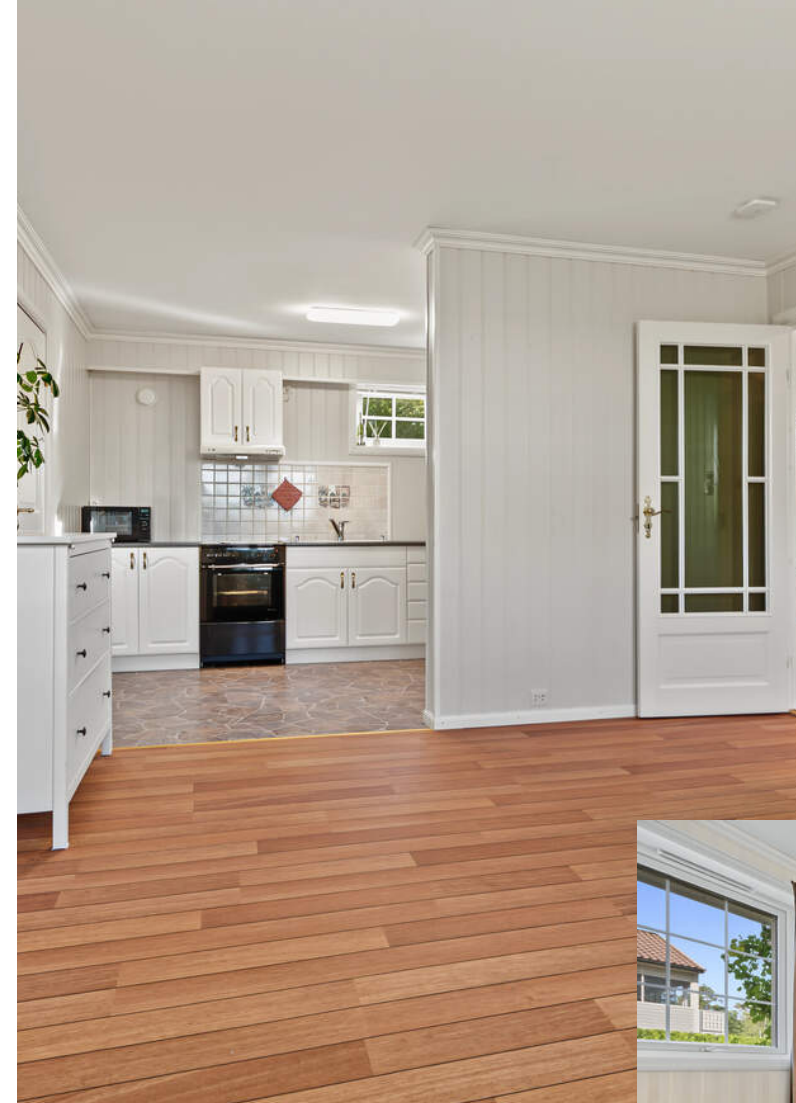


BADEROM



1. ETASJE

LEILIGHET

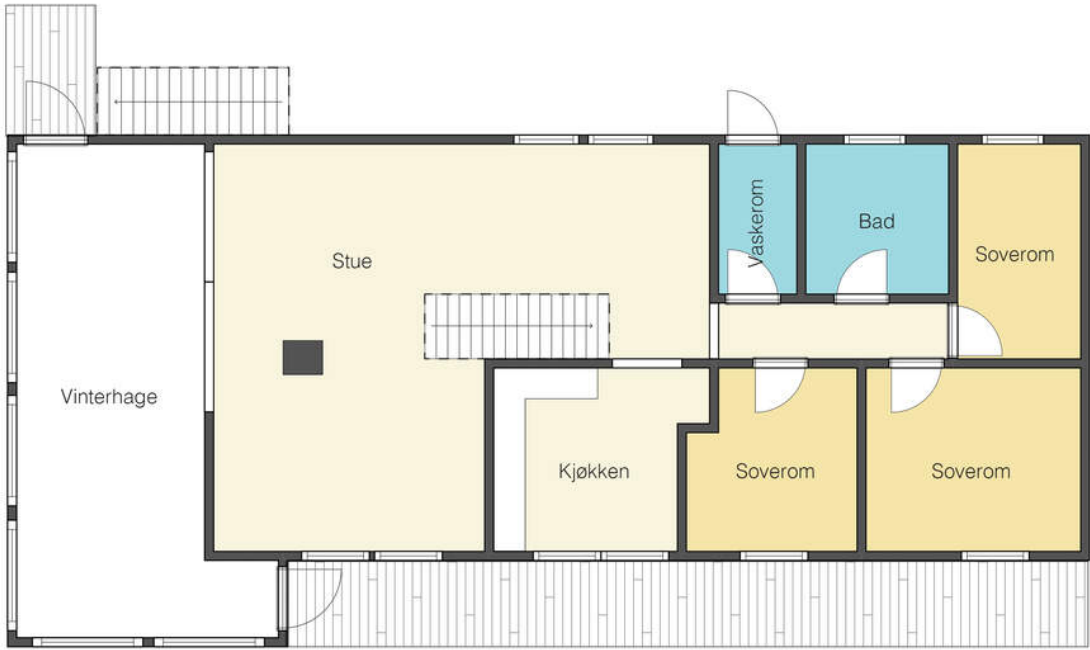


PLANTEGNINGER



PROAKTIV

Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk
møblering og er bare ment som illustrasjon



PROAKTIV

Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk
møblering og er bare ment som illustrasjon



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

681 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på ca. 681 kvm. Boligen ligger på en pent opparbeidet tomt med asfaltert gårdsplass og gode muligheter for å etablere trivelige uteplasser som kan nyttes gjennom hele dagen. Boligens plassering på tomten gir enkel adkomst rundt huset og legger til rette for funksjonelle og lettstelte utearealer.

Tomtens areal er basert på opplysninger fra matrikkelen med kildehenvisning til skylddeling fra 1968. Da dette ikke anses som en sikker kilde, kan avvik forekomme. Det tas forbehold om at eksisterende grensepunkter lar seg påvise.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.184.075,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.736.300,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter gebyrer knyttet til eiendomsskatt, vann, avløp, feiing og tilsyn og er prognose for 2026. Avgiftenes størrelse kan variere som følge av forbruk og eventuelle endringer i kommunale satser og gebyrer. I tillegg betales renovasjon etter Libir IKS sine gjeldende satser

Boligen er utstyrt med vannmåler. Registrert vannforbruk i 2025 var 143 m³.

Kommunens årsprognose for 2026 er oppgitt til kr 19 477,- for kommunale avgifter og kr 8 192,- i eiendomsskatt, totalt kr 27 639,-. Det gjøres oppmerksom på at beløpene er prognosebaserte og kan endres som følge av justeringer i kommunale satser, gebyrer, eiendomsskatt og forbruk.

Kommunale avgifter

27.639,- for 2026

Eiendomsskatt

8.192,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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.

Kjerneinformasjon



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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest for enebolig med utleiedel, datert 25.02.1982. For tilbygget foreligger også godkjente tegninger og ferdigattest, datert 29.12.2015.

For garasjen foreligger det ikke godkjente byggetegninger eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Det foreligger imidlertid vedtak om tillatelse til oppføring av garasje med et areal på 56 m².

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, men det er registrert enkelte avvik mellom tegningene og dagens bruk/utførelse:

- Underetasjen i tilbygget fra 2015 er på godkjente tegninger registrert som bod. Arealet er i dag delt inn i to innredede rom.
- Et rom som i dag benyttes som kontor er på opprinnelige tegninger registrert som bod. Tegningene viser også en dørforbindelse mellom dette rommet og tilbygget, men denne døren er ikke etablert.
- I utleiedelen benyttes ett rom som kontor/hobbyrom, dette er på godkjente byggetegninger oppført som bod.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 25. februar 1982

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan for Borkedalen/Furulunden/Furulia, (plan-ID 19820001), som er trådt i kraft 26.11.1982. Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger). Det gjøres oppmerksom på at en mindre del av eiendommen mot nord-vest (mot skolen) er regulert til offentlig formål (ca 27 kvm) og grøntområde/felles lekeplass (ca 14 kvm). Se reguleringskart vedlagt salgsoppgaven.

Det pågår arbeid med Detaljregulering for Borkedalen skole (plan-ID 2022001492), hvor eiendommen ligger innenfor planområdet. Planen har status «planlegging igangsatt» og er under utarbeidelse. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med planarbeidet, da fremtidig regulering kan få betydning for eiendommen og nærområdet. Kontakt Lillesand kommune for informasjon og status på pågående planarbeid.

For øvrig omfattes eiendommen av Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (plan-ID 2021000918), vedtatt 06.09.2023, hvor området er avsatt til boligbebyggelse.

Plankart med tilhørende bestemmelser fra 1982, samt kart over reguleringsplanforslaget for Borkedalen skole ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Boligen har en egen utleiedel som er godkjent av kommunen. Leiligheten er i dag utleid med en tidsbestemt leiekontrakt på ett år fra 07.06.2026, med mulighet for forlengelse. Det er avtalt tre måneders gjensidig oppsigelsestid.

Månedlig leie utgjør kr 9 000,- og inkluderer TV/bredbånd samt vann, avløp og renovasjon. Strøm kommer i tillegg og betales av leietaker. Leiekontrakten følger vedlagt salgsoppgaven.

Dersom kjøper ønsker leietakeren oppsagt fra første anledning, bes dette meddelt megler skriftlig ved inngivelse av bud. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon. **Offentligrettslig pålegg** Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 15. september 2026

Boplikt

Eiendommen er underlagt boplikt i henhold til gjeldende regler i Lillesand kommune. Kjøper plikter å sette seg inn i og overholde bestemmelsene som gjelder for boplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 900 000,00 (Prisantydning)

5 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
147 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

148 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
166 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 048 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))
6 066 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og

selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Kjerneinformasjon

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Harald Sten Halvorsen

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Markedspakke Basic kr 10 900,00, Oppgjørshonorar kr 11 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Visning (pr. stk.) kr 1 950,00. Sum faste vederlag kr. 41 650.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 3 790,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 4 335.

Totale kostnader kr. 90 985,-

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og

Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
17.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

 Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND  LILLESAND kommune
 gnr. 33, bnr. 561

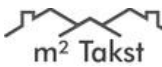
Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 187 m²



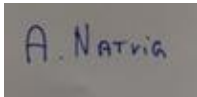
Befaringsdato: 13.09.2026 Rapportdato: 16.09.2026 Oppdragsnr.: 13333-5772 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: YM5234
Foretak: M2 Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Oppdragsnr.: 13333-5772

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 2 av 24

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 13333-5772

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 3 av 24

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13333-5772

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 4 av 24

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleiedel, bygget 1980, dagens eier har eid siden nytt. Etablert område, like ved skole og mange andre gode kvaliteter.

Boligen fremstår godt vedlikeholdt. Nyere kledning, yttertekking, vinduer mm. Også eldre bygningsdeler som tilsier videre vedlikehold i fremtid. Baderom er eldre årgang og får dermed en dårlig score pga alder og usikker funksjon.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport. Det er uttalt følgende fra Kommunal departementet vedr tilstandsrapport: "Det er ikke å forvente at den bygningskyndige skal avdekke alle feil og svakheter med en bolig. En slik målsetning er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den vil i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader". Med andre ord så påtar man seg som kjøper en risiko ved å kjøpe brukt bolig, og det MÅ forventes kontinuerlig vedlikehold. Plutselig vedlikehold vil oppstå.

Alle lukket konstruksjoner som gir en begrenset kontrollmulighet pga tilgang, som kledning, tak/takkonstruksjon, bak beslagsløsninger mm er å anse som risiko basert på at det kan finnes skjulte avvik som takstmannen ikke klarer å se eller avdekke uten inngrep

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert. Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 13333-5772

Befaringsdato: 13.09.2026

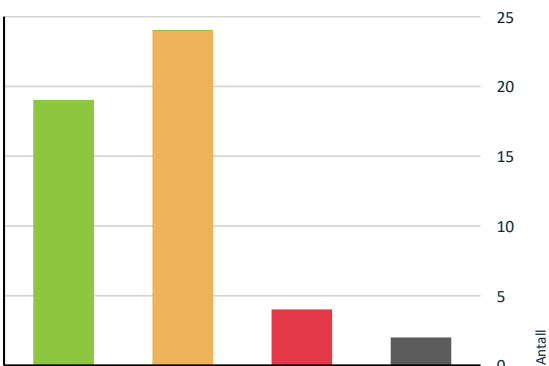
Side: 5 av 24

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

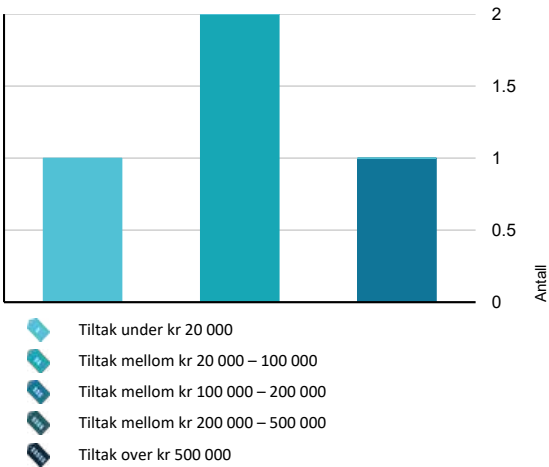
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

Oppdragsnr.: 13333-5772

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 6 av 24

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
	Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
	Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Kjøkken > Hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Avvik: ikke håndlører begge sider som anbefales.

[Gå til side](#)



Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav/ukjent radonkonsentrasjon ihht NGU kart.



Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antenelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Utfra teglpipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder. Det er kun synlig pipe som er kontrollert, dvs det kan være avvik inni pipeløp som medfører avvik som ikke er mulig å avdekke.



Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undertekking asfaltpapp ifølge eier. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført.

Yttertekking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Vurdering av avvik:

- Takstein er byttet 2015, men undertekking er trolig eldre ifølge eier. Dette medfører risiko for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og utføre nødvendig vedlikehold, inkludert utskifting av slitte eller knekte takstein. Når mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd, øker risikoen for at taket kan utvikle lekkasjer eller andre skader over tid, noe som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner. For å opprettholde god funksjon og redusere risiko for følgeskader, bør det påregnes at taktekking og undertak må skiftes ut innen rimelig tid.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Vannbord og vindski av tre.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av den estimerte levetiden for enkelte beslagsløsninger er oppnådd, og det er redusert tilgang til taket m.m. for å kunne gjennomføre grundig kontroll. Dette medfører økt risiko for behov for vedlikehold og mulige avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av beslagsløsninger, takrenner og nedløp for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, spesielt med tanke på at mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd og tilgangen for kontroll er redusert. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, vanninntrenging og økte utbedringskostnader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hovedsaklig lufting ned mot gesims av boligen, men stedvis er isolasjon presset noe opp mot undertak som kan redusere lufting av konstruksjoner. Ikke observert åpenbare avvik som følge, men ikke alle flater lett tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Isolasjonen bør justeres slik at luftingen mot gesims ikke hindres, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av takkonstruksjonen. Mangelfull lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen, spesielt på steder som ikke er lett tilgjengelige for inspeksjon.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjon med trekledning. Mindre del med steinflater nede. Kledning er byttet 2015 ifølge eier Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Vurdere et strøk med maling, normalt oppsyn/vedlikehold ellers.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13333-5772

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 7 av 24

Oppdragsnr.: 13333-5772

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 8 av 24

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Trevinduer med isolerglass hovedsaklig, men enkelte aluminiumsvinduer i hagestue del. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vinduer hybel fra 2015 og 2025.
Hoveddel fra: 2011 og nyere. Dog eldre vinduer mellom bod og tilbyggsdel/innredet rom. Disse eldre står skjermet for vær og fungerer sådan fint til sitt bruk.

Ytterdører

Beskrivelse

- Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørrvill.
- inngangsdør hybel, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- i hagestue, tredører med isolerglass. Nyere Funksjon OK.
- vaskerom, tredør med isolerglass. Fra 2011. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør tilbyggsdel, tredør med isolerglass, fra 2008. Tar litt i karm, vurdere noe justering.
- balkongdør tilbyggsår, tredør med isolerglass. Låst. Nyere.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørbled og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Vurdering av avvik:

- Litt fuktsvelling nederst på hybel dør. Det samme på den ene døren i hagestue. Katteluken på den ene døren i hagestue, trekk vil oppleves.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes tiltak for å utbedre fuktsvelling nederst på hybel dør og dør i hagestue, for å unngå videre fuktskader og redusert levetid på dørene. Om mulig.

Katteluken i døren i hagestue bør tettes eller forbedres for å redusere trekk og varmetap.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Skiferstein nede. Noe belegningsstein bakside.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

- Risiko frostspreng skiferstein. Noe mindre vekst mellom enkelte belegningsstein bakside, mindre svalke/ujevnhet. Alt i alt normalt, og normalt oppsyn og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig oppsyn og vedlikehold av treverk, skiferstein og belegningsstein for å redusere risiko for frostspreng og ujevnheter. Eventuelle sprekker eller ujevnheter bør utbedres for å unngå videre forringelse og økt vedlikeholdsbehov.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Murt trapp mot inngang, ellers tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Avvik: ikke håndløper begge sider som anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres håndløper på begge sider av trappene for å redusere risikoen for fallulykker.



INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, skruerull, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.

Vurdering av avvik:

- Mindre sig/skjevhet i takflater i ess plater observert stue bla.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om mindre sig eller skjevhet i takflater krever utbedring. Konsekvensen av slike skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også indikere underliggende konstruksjonsmessige forhold som bør følges opp for å unngå videre utvikling.



Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

- Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav/ukjent radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere over tid.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe. Flislagt i stue. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i gang, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Kan med fordel byttes til mer rentbrennende ovn.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Utfra teglpipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder. Det er kun synlig pipe som er kontrollert, dvs det kan være avvik inni pipeløp som medfører avvik som ikke er mulig å avdekke.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Utfra teglpipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder. Det er kun synlig pipe som er kontrollert, dvs det kan være avvik inni pipeløp som medfører avvik som ikke er mulig å avdekke.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å lage skille mot brennbart materiale slik at det er i henhold til gjeldende regler overholdes.
- Det anbefales å få utført kontroll av pipe og ildsteder av kvalifisert fagperson, da mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, samt fordi kun utvendig kontroll er utført (ikke i pipeløp som kan skjule avvik). Dette for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje, og for å redusere risikoen for brann eller funksjonssvikt.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendig side innenfor murvegg/grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg ved når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Hulltaking/fuktmåling utført i bod rom, 10,5 vektprosent som ansees normalt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig oppfølging og kontroll av veggene for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader, da påforede vegger mot grunnmur anses som risikokonstruksjon med begrenset mulighet for inspeksjon av bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være skjulte fukt- og råteskader som kan utvikle seg over tid og medføre kostbare utbedringer.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp. Håndløper begge sider.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill.

Hybel: enkelte tar i karm/svill

Hoveddel: enkelte tar i karm/svill.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

Vurdering av avvik:

- Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas justering eller utbedring av dører som tar i karm eller svill for å sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert brukervennlighet over tid.

Oppdragsnr.: 13333-5772

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 11 av 24

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

VÅTROM

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og ess plater tak. Fremstår normalt utfra alder.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard i rommet. Fungerer ved normalt bruk siden det er dusjkabinett og vann ledes direkte i avløp, men risiko ved lekkasje eller mye vannsøl hvor vann vil kunne ligge igjen.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Konsekvens er risiko ved lekkasje og redusert brukervennlighet ved vannsøl mm.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk under kabinett.

Vurdering av avvik:

- Ikke tilgjengelig for kontroll pga kabinett. Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Selv om det ikke er observert åpenbare avvik som lekkasje liknende, så kan alder tilsa fremtidig vedlikehold. Endret bruksmønster/flere brukere mm kan endre vilkår for funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mer enn halvparten av estimert levetid for membranløsning er oppnådd. Det bør følges opp med jevnlig kontroll og vurdering av tilstand for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje, da risikoen for svikt og fuktskader øker med alder.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning, opplegg vaskemaskin, wc og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mindre krakkelering i vask.

Konsekvens/tiltak

- Mindre krakkelering må følges med på for å avdekke ytterligere skade og forringelse av sanitærutstyret. Dersom skaden utvikler seg, kan det føre til lekkasje eller behov for utskifting av vasken.



HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig pga tilstøtende konstruksjoner.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Belegg vegg dusjsone, ellers våtromstapet. Ess plater tak. Fremstår normalt utfra alder.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 13333-5772

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 12 av 24

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

- Det er sluk i dusjsone og tett sokkel i dusj, slik at ved evt lekkasje utenfor dusjsone så vil ikke det vannet ledes enkleste vei til sluken. Tg3.

Ikke fall mot sluk ihht dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres en dreneringsspalte i sokkelen slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen kan ledes til sluket. Manglende fall mot sluk i henhold til dagens standard medfører økt risiko for vannskader ved lekkasje, da vannet ikke ledes effektivt bort.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg som membranløsning.

Vurdering av avvik:

- Membran/fuktsikringsløsning før år 2000 får en tg3 pga alder og usikkerhet med funksjon/tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Membranløsningen er av eldre dato og det er usikkerhet knyttet til funksjon og tetthet. Det anbefales å skifte ut eller oppgradere membran/fuktsikringsløsningen for å redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsvask, wc og dusjvegg/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, med under 7 vektprosent utslag. Vektprosent fuktighet (ofte kalt fuktkvote) angir vekten av vannet i et materiale som en prosentandel av materialets helt tørre vekt.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og ess plater tak. Fremstår normalt utfra alder men eldre.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Ikke fall mot sluk ihht dagens standard. Fungerer med bruk av dusjkabinett siden vann ledes direkte i avløp, men risiko ved evt lekkasje liknende.

Hulrom/slipp i flislim. Knaser litt under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13333-5772

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 13 av 24

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Vedr løse fliser så kan de forsøkes limt på nytt.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Membran/fuktsikringsløsning før år 2000 får en tg3 pga alder og usikkerhet med funksjon/tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Baderom ansees modent for modernisering, da alder og usikkerhet rundt funksjon og tetthet medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning, wc og dusjkabinett. Det er ikke synlig drensspalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult systerne i vegg. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, med under 7 vektprosent utslag. Vektprosent fuktighet (ofte kalt fuktkvote) angir vekten av vannet i et materiale som en prosentandel av materialets helt tørre vekt. Utført fra soverom mot dusj.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tapetserte vegger og ess plater tak.

Vurdering av avvik:

- Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater, da veggflatene ikke er fuktbestandige. Konsekvensen ved eksponering for direkte vannbelastning er økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på konstruksjonen.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Ikke fall mot sluk ihht dagens standard. Noe lokalt fall og oppkant langs vegger, fungerer til normalt bruk.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Konsekvens er risiko ved lekkasje og redusert brukervennlighet ved vannsøl mm.

1 ETASJE > VASKEROM

Oppdragsnr.: 13333-5772

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 14 av 24

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg som membranløsning.

Vurdering av avvik:

- Membran/fuktsikringsløsning før år 2000 får en tg3 pga alder og usikkerhet med funksjon/tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Membranløsningen er av eldre dato og det er usikkerhet knyttet til funksjon og tetthet. Det anbefales å skifte ut belegg/membran for å redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til lekkasjer og omfattende følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg vaskemaskin Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Luftventil. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

- NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere vifte i rommet. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og risiko for mugg- og fuktskader.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, med under 7 vektprosent utslag. Vektprosent fuktighet (ofte kalt fuktkvote) angir vekten av vannet i et materiale som en prosentandel av materialets helt tørre vekt. Utført fra gang mot utslagsvask.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Belegg på gulv. Eldre innredning med laminerte trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd, men fremstått med gjenværende bruksverdi dersom ønskelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes vedlikehold eller utskifting av innredningen på sikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for plutselige funksjonssvikt eller ytterligere slitasje.

HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Laminatgulv. Innredning med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper

Vurdering av avvik:

- Bruks og aldersslitasje. Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av overflater og innredning på sikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Konsekvensen av videre bruk er økt risiko for funksjonssvikt og behov for hyppigere vedlikehold.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller sveikelser, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Konsekvensen av aldrende vannrør er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på avløpsrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13333-5772

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 15 av 24

Oppdragsnr.: 13333-5772

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 16 av 24

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden på avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer. Ved eventuelle problemer bør rørene vurderes nærmere av fagperson, og det kan være aktuelt med utskifting eller utbedring. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

TO 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Fra 2012. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten- av estimert levetid oppnådd. Man regner 10-15 år levetid, men avhengig av vedlikehold som er utført, plassering mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge produsentens anbefalinger for service og vedlikehold, samt vurdere utskifting av varmepumpen. Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans med påfølgende uforutsette kostnader.



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

Automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og pulverapparat OK.

Oppdragsnr.: 13333-5772

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 17 av 24

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihtt byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

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

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

Det er synlig mindre del av grunnmursplast stedvis langs boligen.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 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.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.



Synlig toppen av grunnmursplast.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur. Ikke observert åpenbare avvik som ansees unormalt utfra alder. Normalt oppsyn ohg vedlikehold.

TO 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør.

Eier opplyste at nedløp mot skolen ledes mot skole, mens de mot garasje ledes til kommunalt nett i gata.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

• Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Manglende tiltak kan medføre vannskader eller avløpsproblemer.

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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik: ikke håndløper begge sider som anbefales.

Oppdragsnr.: 13333-5772

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 18 av 24

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

- Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav/ukjent radonkonsentrasjon iht NGU kart.

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Utfra teglpipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder. Det er kun synlig pipe som er kontrollert, dvs det kan være avvik inni pipeløp som medfører avvik som ikke er mulig å avdekke.

- Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres håndløper på begge sider av trappene for å redusere risikoen for fallulykker.
- Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helseisiko for beboere over tid.
- Det er viktig å lage skille mot brennbart materiale slik at det er i henhold til gjeldende regler overholdes.
- Det anbefales å få utført kontroll av pipe og ildsteder av kvalifisert fagperson, da mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, samt fordi kun utvendig kontroll er utført (ikke i pipeløp som kan skjule avvik). Dette for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje, og for å redusere risikoen for brann eller funksjonssvikt.
- Det anbefales at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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

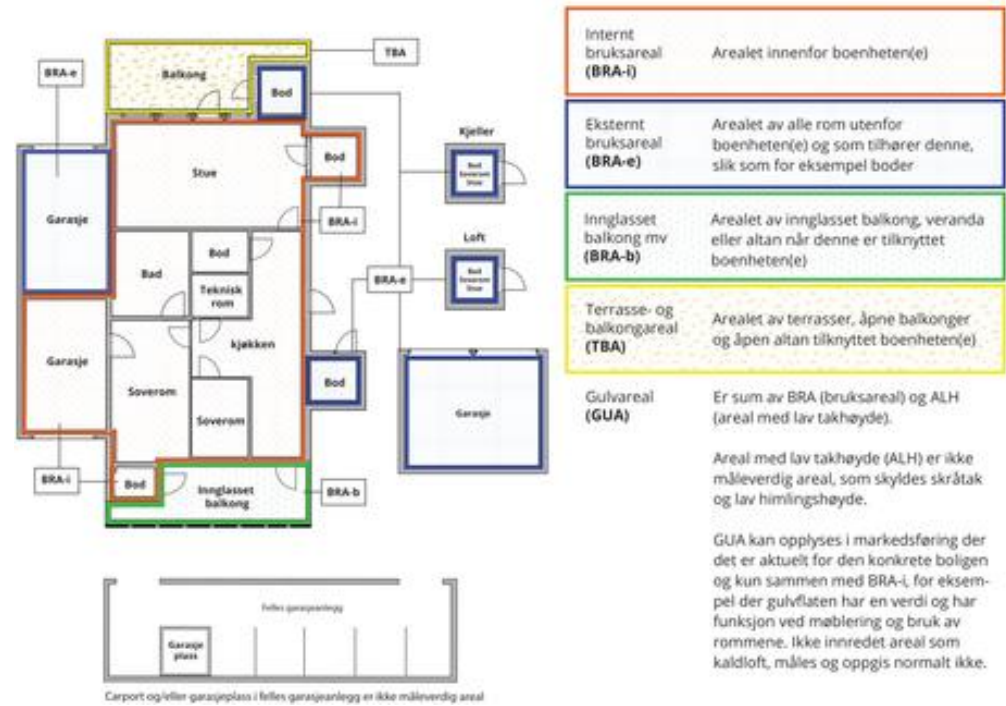
Hva er måleverdig areal?

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.



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 brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hybel	54			54	
Underetasje	33	25		58	30
1 etasje	100		30	130	17
SUM	187	25	30		47
SUM BRA	242				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hybel	Bod, bod 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, gang		
Underetasje	Bad, bod, bod 2, hall m/trapp	Bod, bod	
1 etasje	Stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		Innglasset terrasse/hagestue

Kommentar

Kun ca areal terrasser.
Garasje 47 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ikke fremlagt dokumentasjon.

☒ Ja ☐ Nei

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Harald Sten Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	33	561		0	681 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørkeveien 6

Hjemmelshaver

Halvorsen Harald Sten

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.09.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	
2	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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 befaringsstidspunktet, 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 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."*

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så

Oppdragsnr.: 13333-5772

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 23 av 24

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND
Gnr 33 - Bnr 561
4215 LILLESAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og brukstslitasje.

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppdragsnr.: 13333-5772

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 24 av 24

Proffmegleren AS



Egenerklæring

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Bjørkeveien 6

Bjørkeveien 6

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?

1980

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 1980

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Halvorsen, Harald Sten

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tidligere vanninntrengning rundt pipe, når denne hadde murstein rundt seg. Det har etter dette blitt fikset ved å bestå pipen. Beslått av blikkenslager.

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

2015

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Påbygg på hus. Det ble samtidig byttet kledning på hele huset, og takstein på hele taket. Byttet vinduer i 2. etasje og montert solskjermer.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Svein Arild Githmark

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2025

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet garasjeporter kjøpt hos Grandal Trevare AS. Annet firma fra Grimstad byttet portene.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Side 2



Grandal Trevare AS

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2025

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet vinduer i leilighet. Utført av fagperson på privaten.

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

Vanninntrengning i leilighet. Hele badet ble revet og bygget på nytt. Det ble i tillegg pusset opp i resterende deler av leilighet, og det ble installert nytt kjøkken.

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

2015

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Deler av tomten ble drenert i 2015 i forbindelse med nybygg.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Svein Arild Githmark

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Side 3

Vedlegg

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

2015

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet sikringsskap i forbindelse med nybygg.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Reidar Tonnesen

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2010

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet sikringsskap i leilighet i forbindelse med oppussing.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Reidar Tonnesen

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

72

BJØRKEVEIEN 6

PROAKTIV.NO

73



Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Dårlig vifte på bad og vaskerom.

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

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Flyttet ristene som skaper luftgjennomstrømning fra fyring i u/etg.

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.

Side 5

74

BJØRKEVEIEN 6

Vedlegg

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Ble utført i 2014. Verdiene var gode på daværende tidspunkt.

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse 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

Side 6

PROAKTIV.NO

75



Forsikringsnummer 55251416

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Harald Sten Halvorsen	2026-09-08

Identification

 Harald Sten Halvorsen



Energiattest



Adresse Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND	
Dato for energimerking 07.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-346685
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 1658611
Gårdsnummer 33	Bruksnummer 561
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer U0101



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 byggår.



Boliginformasjøn

Byggår 1980	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 300,0 m²	Oppvarmet bruksareal 130,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjøn 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 224,93



Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND

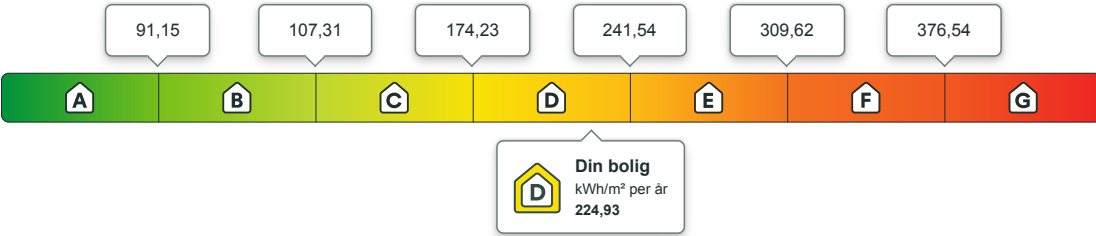


Energi

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 standardisert, slik at boligens 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, fratrullet 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 25 546,99	kWh/m² per år 196,52
--------------------------------	--------------------------------

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 byggår.



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>



Bjørkeveien 6, 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



Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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. Monter 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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.Kjøøl - 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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slukke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 07.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	561	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	11 243,93 kr
Eiendomsskatt	5 571,96 kr
Feiing	206,00 kr
Vann	7 566,13 kr
Sum	24 588,02 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - Boliger	0%	2047890 prom	4.00	1/1	0 %	8 192,00 kr	5 460,64 kr
Innbetalt vann 2025	25%	-64.99 m3	15.54	1/1	0 %	-1 009,79 kr	-1 009,86 kr
Innbetalt avløp 2025	25%	-64.99 m3	23.24	1/1	0 %	-1 510,20 kr	-1 510,31 kr
Forbruk vann 2025	25%	66.29 m3	15.54	1/1	0 %	1 029,97 kr	1 029,96 kr
Innbetalt vann 2025	15%	-75.21 m3	14.29	1/1	0 %	-1 075,09 kr	-1 075,15 kr
Innbetalt avløp 2025	15%	-75.21 m3	21.38	1/1	0 %	-1 607,87 kr	-1 607,95 kr
Forbruk vann 2025	15%	76.71 m3	14.29	1/1	0 %	1 096,54 kr	1 096,55 kr
Forbruk avløp 2025	15%	76.71 m3	21.38	1/1	0 %	1 639,95 kr	1 639,97 kr
Målerleie tom 32 mm	15%	1 stk	346.00	1/1	0 %	346,00 kr	230,64 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk avløp 2025	25%	66.29 m3	23.24	1/1	0 %	1 540,41 kr	1 540,39 kr
Feie/tilsynsgebyr	0%	1 stk	256.00	1/1	0 %	256,00 kr	256,00 kr
Forskudd vann 2026	15%	174 m3	14.28	1/1	0 %	2 485,24 kr	1 656,83 kr
Forskudd avløp 2026	15%	174 m3	23.32	1/1	0 %	4 058,03 kr	2 705,35 kr
Abonnement vann	15%	2 stk	2249.00	1/1	0 %	4 497,99 kr	2 998,65 kr
Abonnement avløp	15%	2 stk	3850.00	1/1	0 %	7 700,01 kr	5 133,32 kr
					Sum	27 639,19 kr	18 545,03 kr

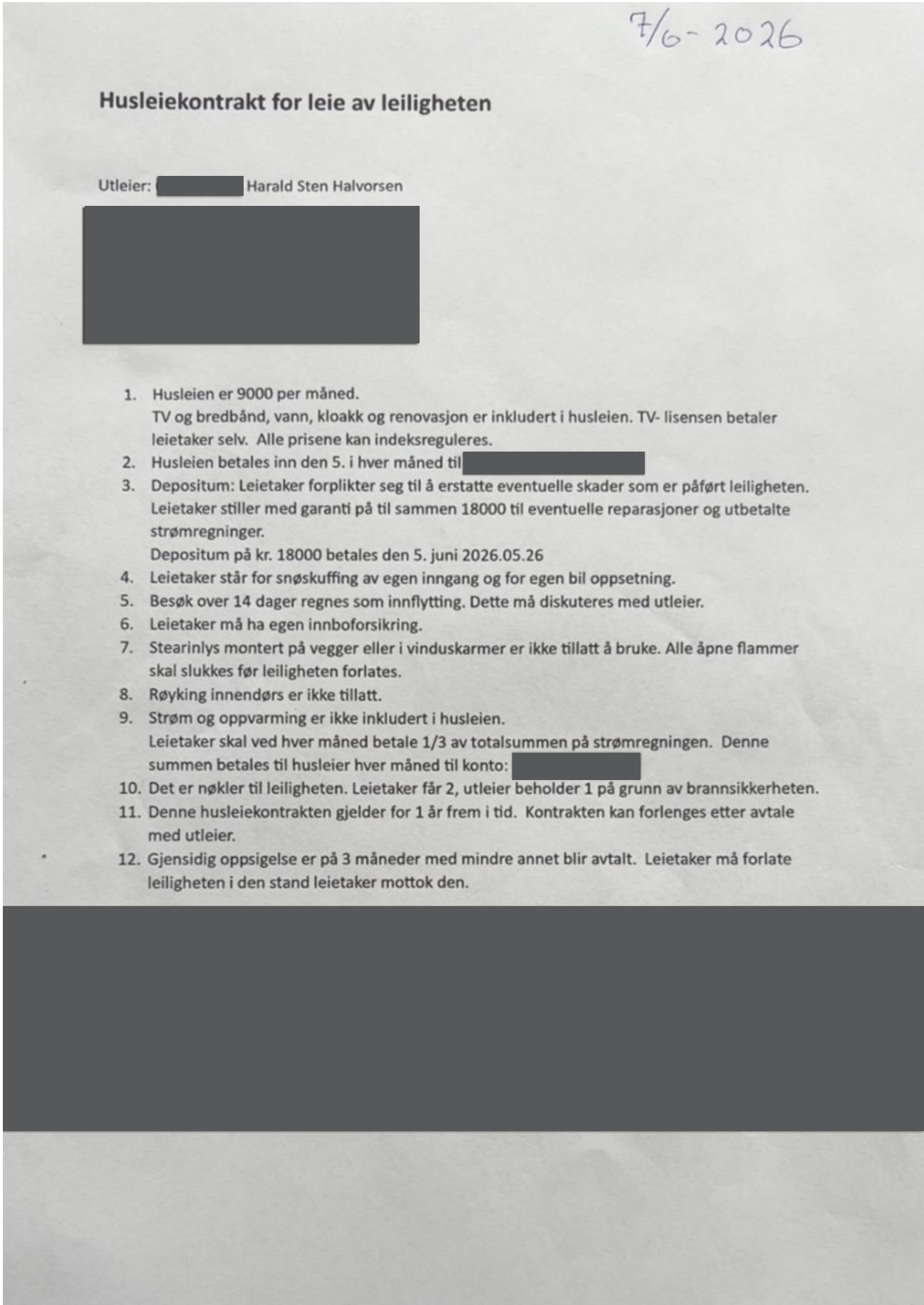
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 561 i 4215 LILLESAND kommune			
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	15.09.2026 kl. 22.14	
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	15.09.2026 kl. 22.11	

Adresse(r):

Gateadresse: Bjørkeveien 6
Gatenr: 1200
Kommune: LILLESAND
Postkrets: 4790 LILLESAND

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1980/2640-1/37 21.05.1980 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
HALVORSEN HARALD STEN
FØDT: 08.03.1957

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/1026542-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2026/1026542-1/200 07.09.2026 20:40 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 7 200 000
Panthaver: PROFFMEGLEREN AS
ORG.NR: 933 456 056
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/1026542-2/200 07.09.2026 20:40 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: PROFFMEGLEREN AS
ORG.NR: 933 456 056
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 15.09.2026 22:14 - Sist oppdatert 15.09.2026 22:11
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 561 i 4215 LILLESAND kommune

1968/1759-1/37 16.07.1968 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4215 GNR: 33
BNR: 40

2020/1790365-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0926 GNR: 33 BNR: 561

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



GITHMARK SVEIN ARILD
Gitmark
4790 LILLESAND

Deres dato: Vår dato: 29.12.2015 Saksbehandler: Linn Borgersen
Deres ref: Vår ref: 14/3169-4 Oppgis ved svar: Avdeling: Byggesaksavdelingen

Gnr 33 bnr 561 Bjørkeveien 6 - Ferdigattest tilbygg

Bystyret	574/15
----------	--------

Ansvarlig søker: GITHMARK SVEIN ARILD
Tiltakshaver: Harald Halvorsen
Tillatelse gitt i FBS- 690/14 datert 29.09.14.

Administrativt vedtak:
Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Denne avgjørelsen kan påklages til fylkesmannen i Aust-Agder i samsvar med bestemmelsene i lov om pbl § 1-9, av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse. Klagen skal være skriftlig og sendes til Lillesand kommune. Klagefristen er bestemt i forvaltningsloven(fvl) § 29 og hovedregelen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende.

Saksopplysninger:
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 04.11.15.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf SAK 10 § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

Linn Borgersen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Saksdokumenter:
Tittel
Søknad om ferdigattest
Søknad om tillatelse i ett trinn

	Navn
SØK	GITHMARK SVEIN ARILD
TIL	Harald Halvorsen



FYLKESMANNEN I AUST-AGDER
FYLKESHUSET, 4800 ARENDAL – TELEFON NR. (041) 25 860

21. 01. 85
113.

Lillesand kommune
Bygningsrådet v/ bygningssjefen

4790 LILLESAND

Deres ref.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Jnr. 3433/84 HTK/AL

Dato
16. januar 1985

LILLESAND KOMMUNE - KLAGE OVER VEDTAK AV BYGNINGSRÅDET
OM IKKE Å GI TILLATELSE TIL OPPFØRING AV GARASJE PÅ
EIENDOMMEN GNR. 35, BNR. 561 I LILLESAND

Klager: Harald Sten Halvorsen, Lillesand

Ved vedtak av bygningsrådet den 15.8.84 ble klager gitt
tillatelse til oppføring av garasje på ca. 50 kvm. i en
avstand av 1 meter fra naboeiendom.

Den 27.8.84 fremmet klager søknad om endring av tillatelsen
til oppføring av garasje på 56 kvm. Vedlagt søknaden
fulgte samtykkeerklæring av 9.8.84 fra nabo Bergliot Andersen.

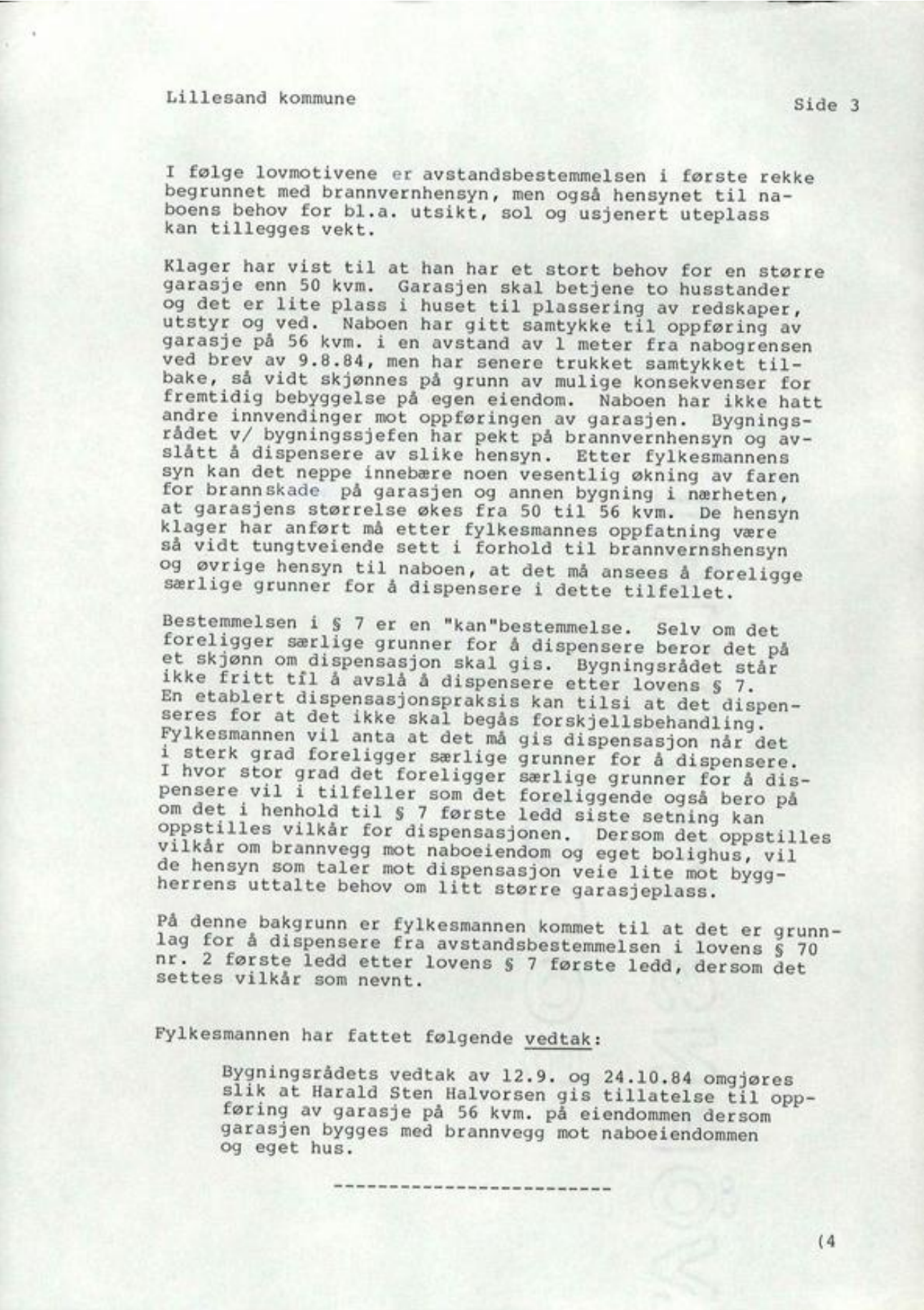
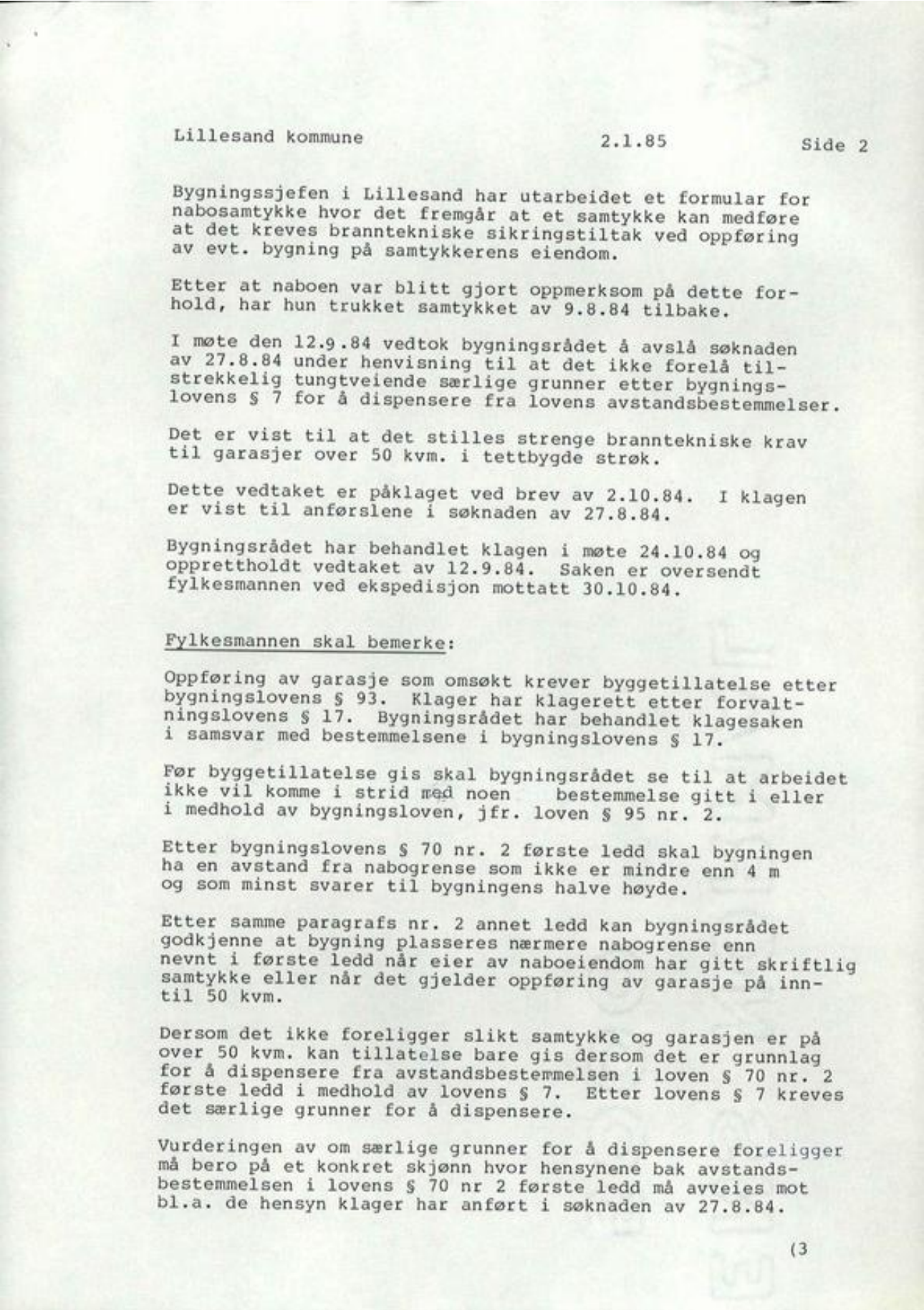
I søknaden av 27.8.84 skriver klager bl.a.:

"Grunnen til at jeg vil ha garasjen i størrelsen 56 m² er
følgende: Jeg har et hus med kjellerleilighet som også
trenger plass til sin bil, og ellers plass til deres
forskjellige utstyr. Jeg har sjøl bil og har planer
om å skaffe meg en tilhenger også.

Vi har to barn og det innebærer at jeg behøver plass til
alt utstyr til dem både til sommer og vinterbruk. Dess-
uten oppvarmer vi huset med ved som tar stor plass å
lagre. På grunn av at vi har kjellerleilighet har vi
bare tre små boder til disposisjon (en til fryseboksen,
en til husholdningsvarer og grønnsaker, og en til alt
annet utstyr og ved), og trenger sårt til den plass som
en større garasje vil gi oss.

Angående brannforskriftene søker jeg samtidig om dispen-
sasjon fra disse. Forskriftene tilsier jo 8 m til nær-
meste hus, mens det er bare 3,50 m hos meg, dette kan jeg
kompensere med å sette opp en brannsikker vegg av gips-
plater. Jeg kan opplyse om at der er 10 m fra grensa
til nærmeste nabobygg."

(2)



Lillesand kommune

Side 4

Fylkesmannen har fattet vedtaket med hjemmel i bygningslovens § 15, jfr. § 17. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jfr. lovens § 17.

./.. Sakens dokumenter følger tilbake.

Klager er gitt melding om vedtaket ved gjenpart av dette brev.

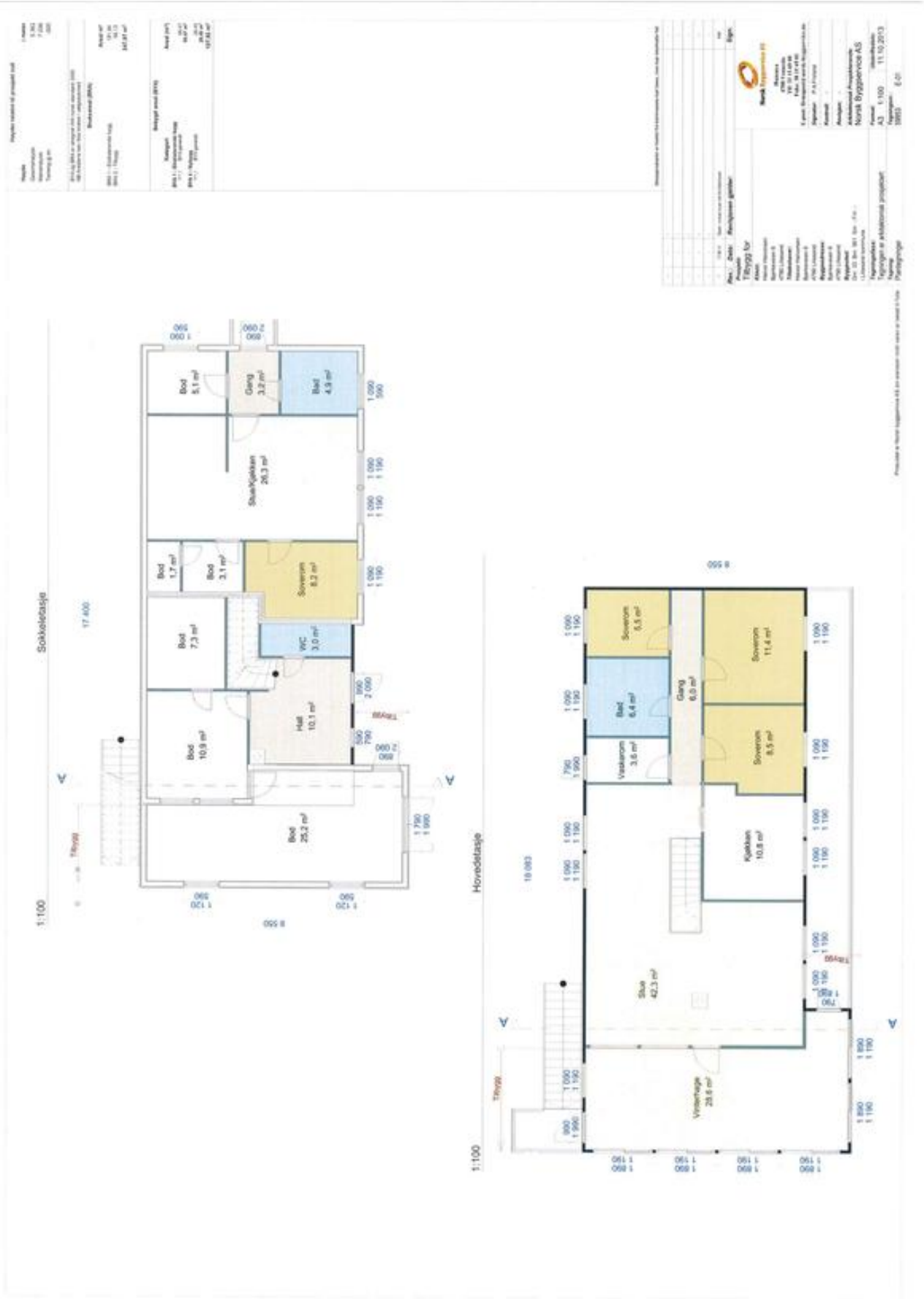
Signe Marie Stray Ryssdal

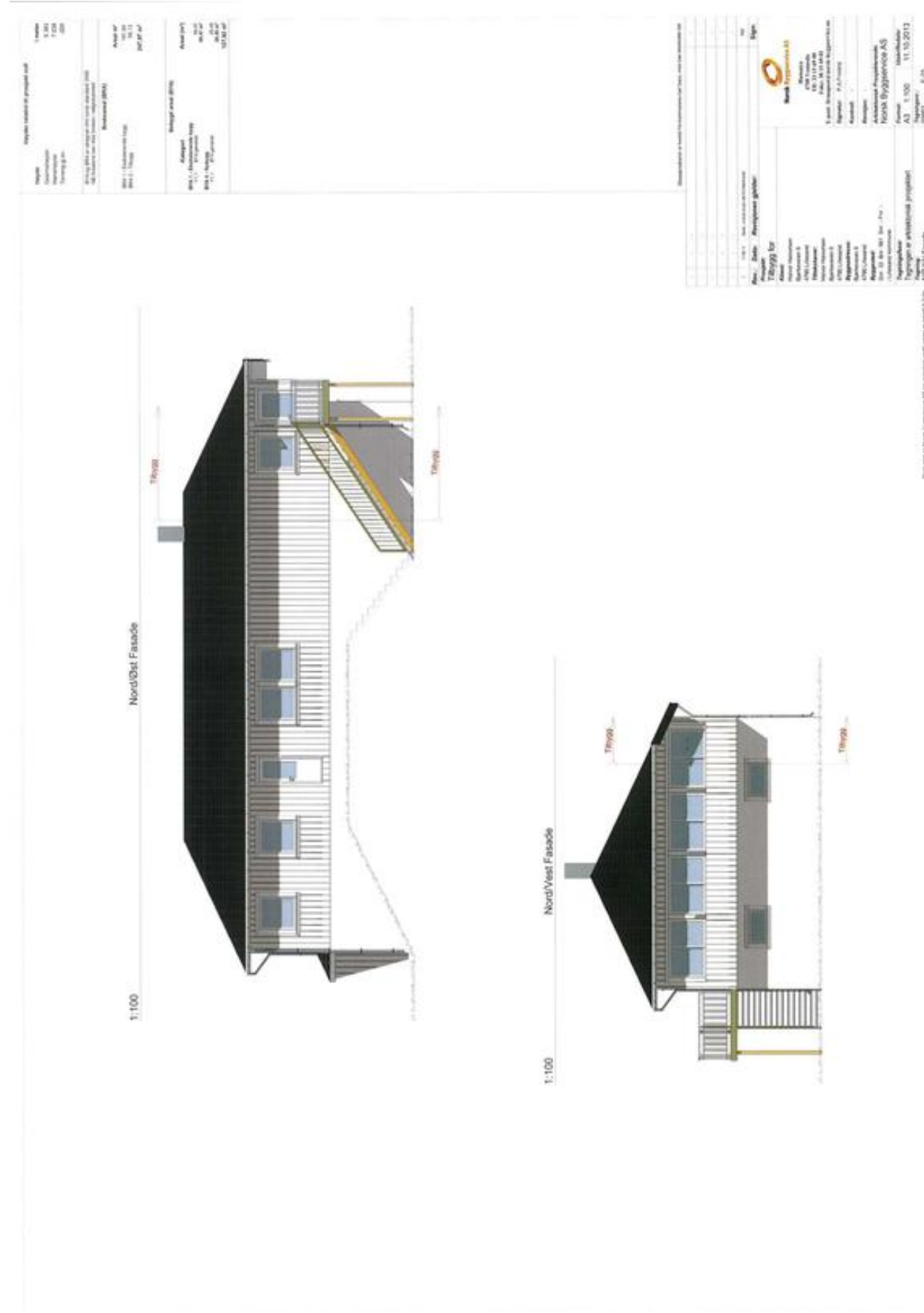
Hans Th. Knudsen
Hans Thomas Knudsen

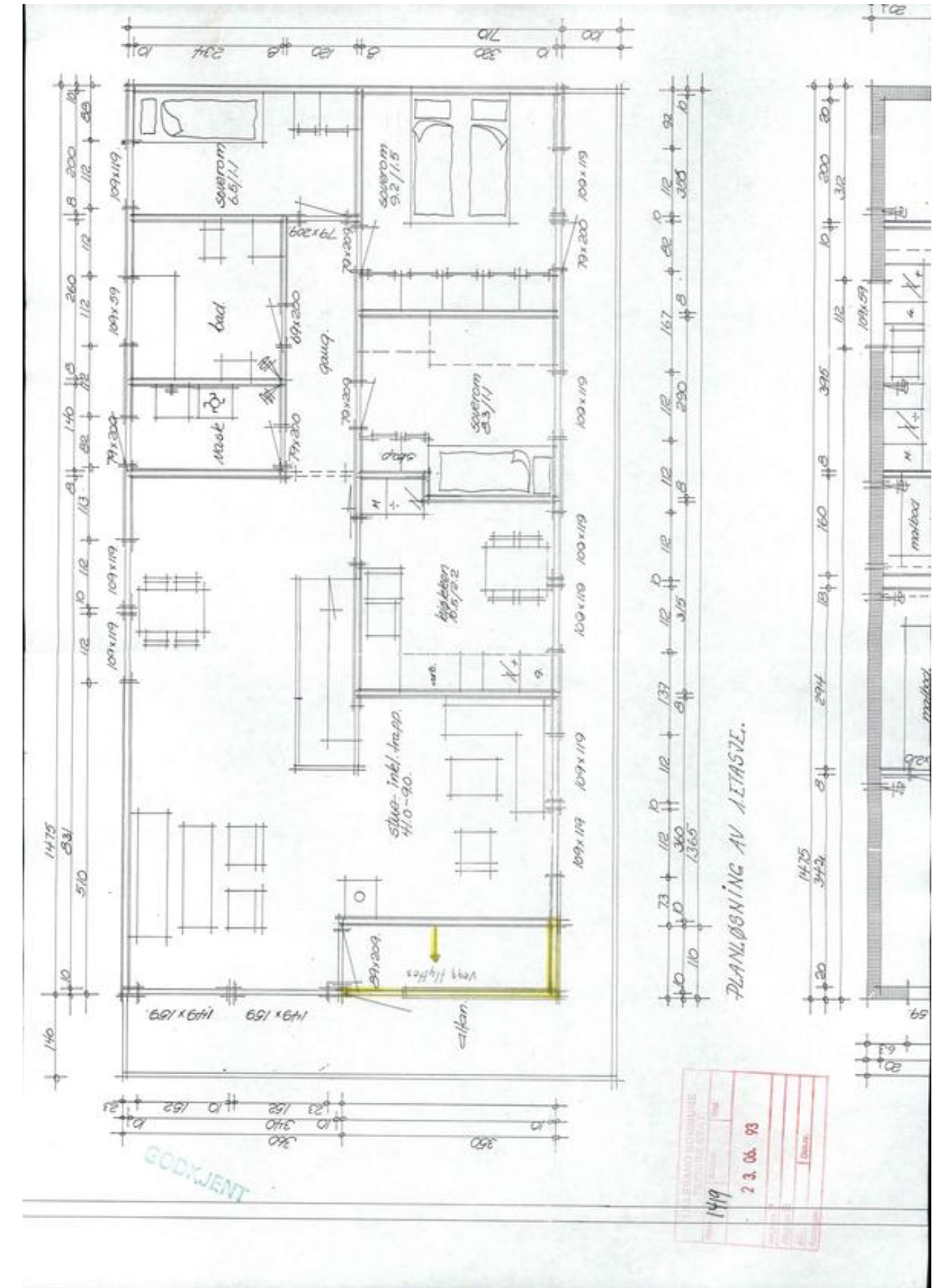
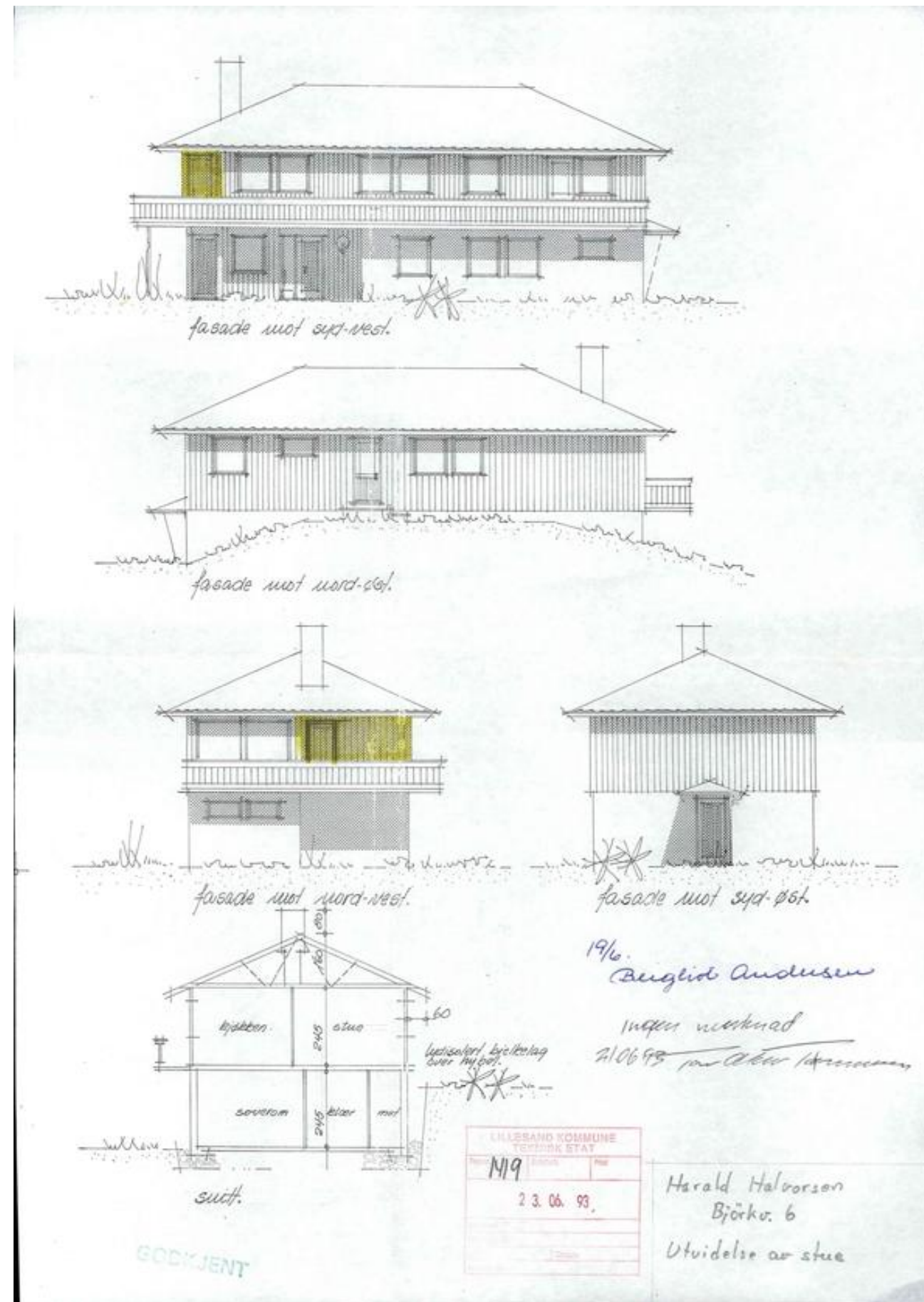
Vedlegg

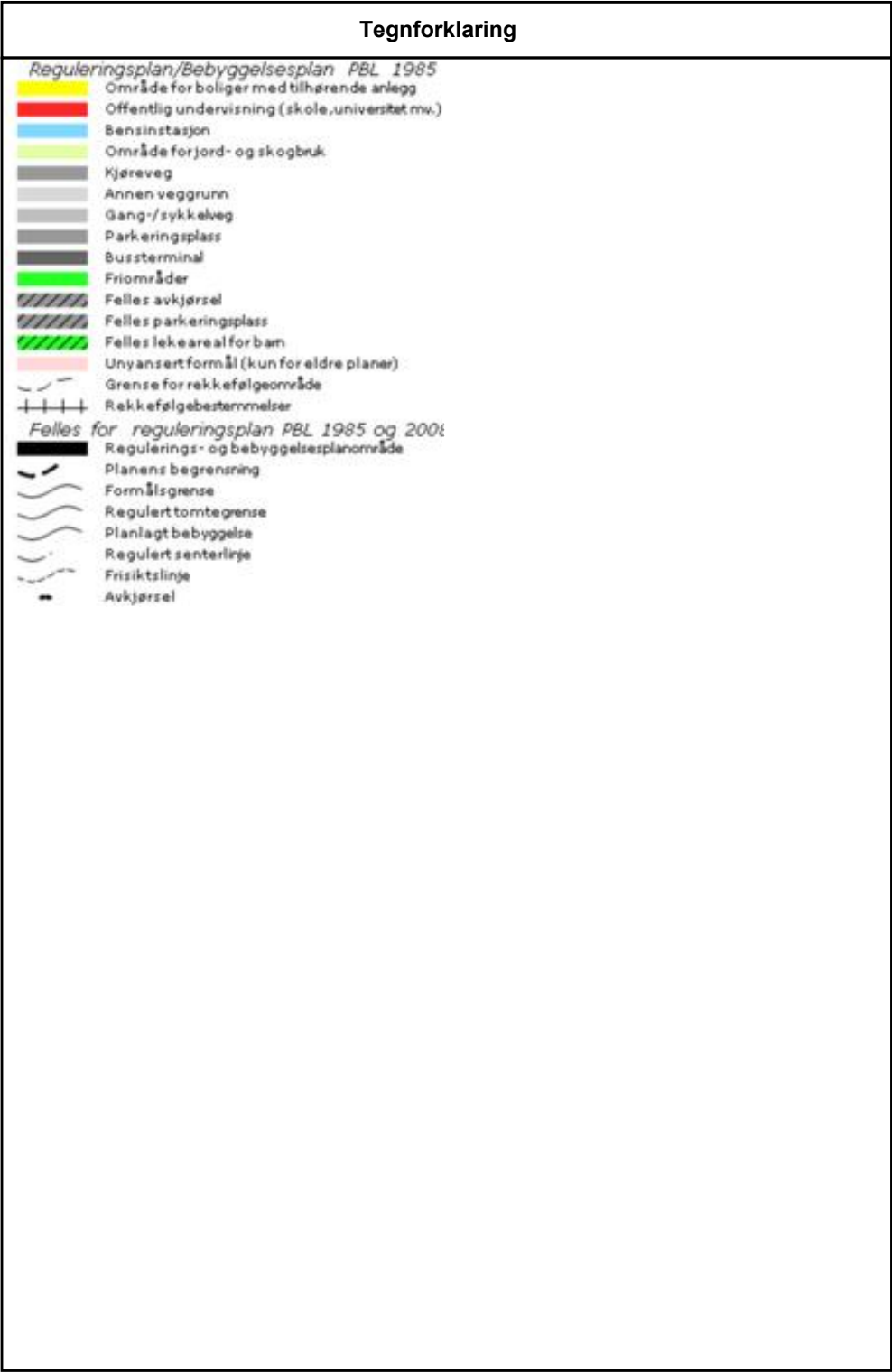
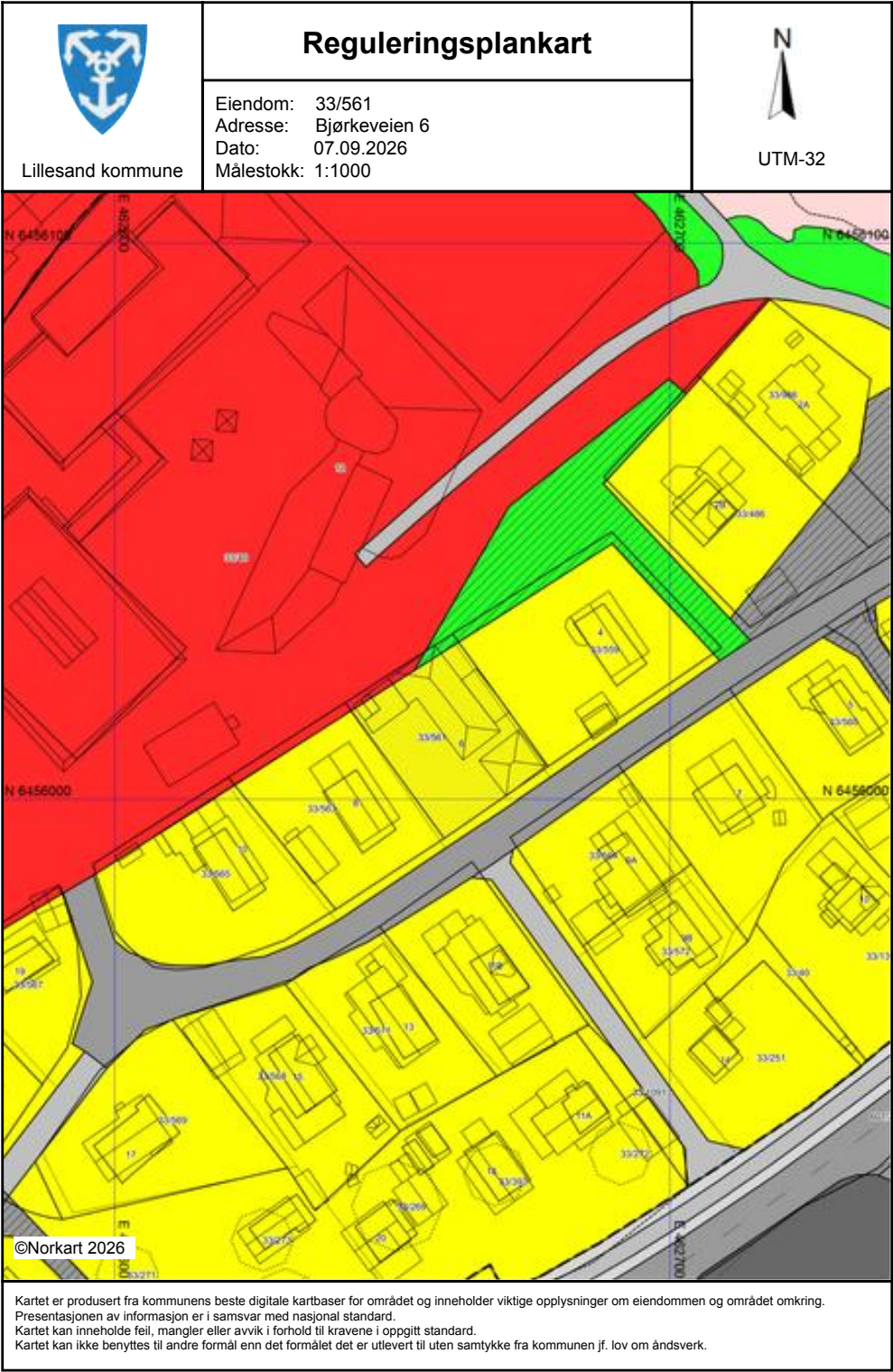
Gjenpart: Harald Sten Halvorsen, Lillesand

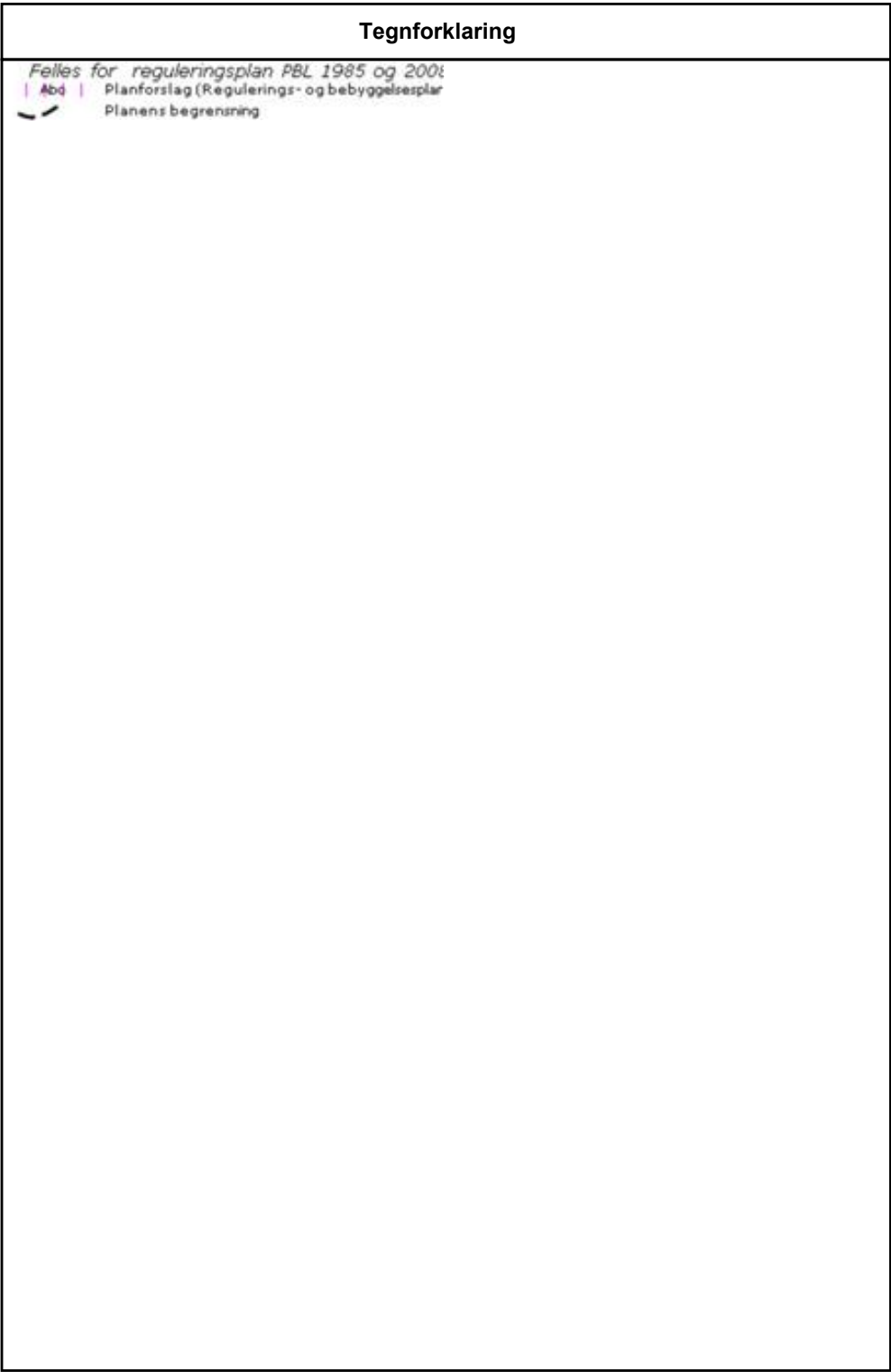
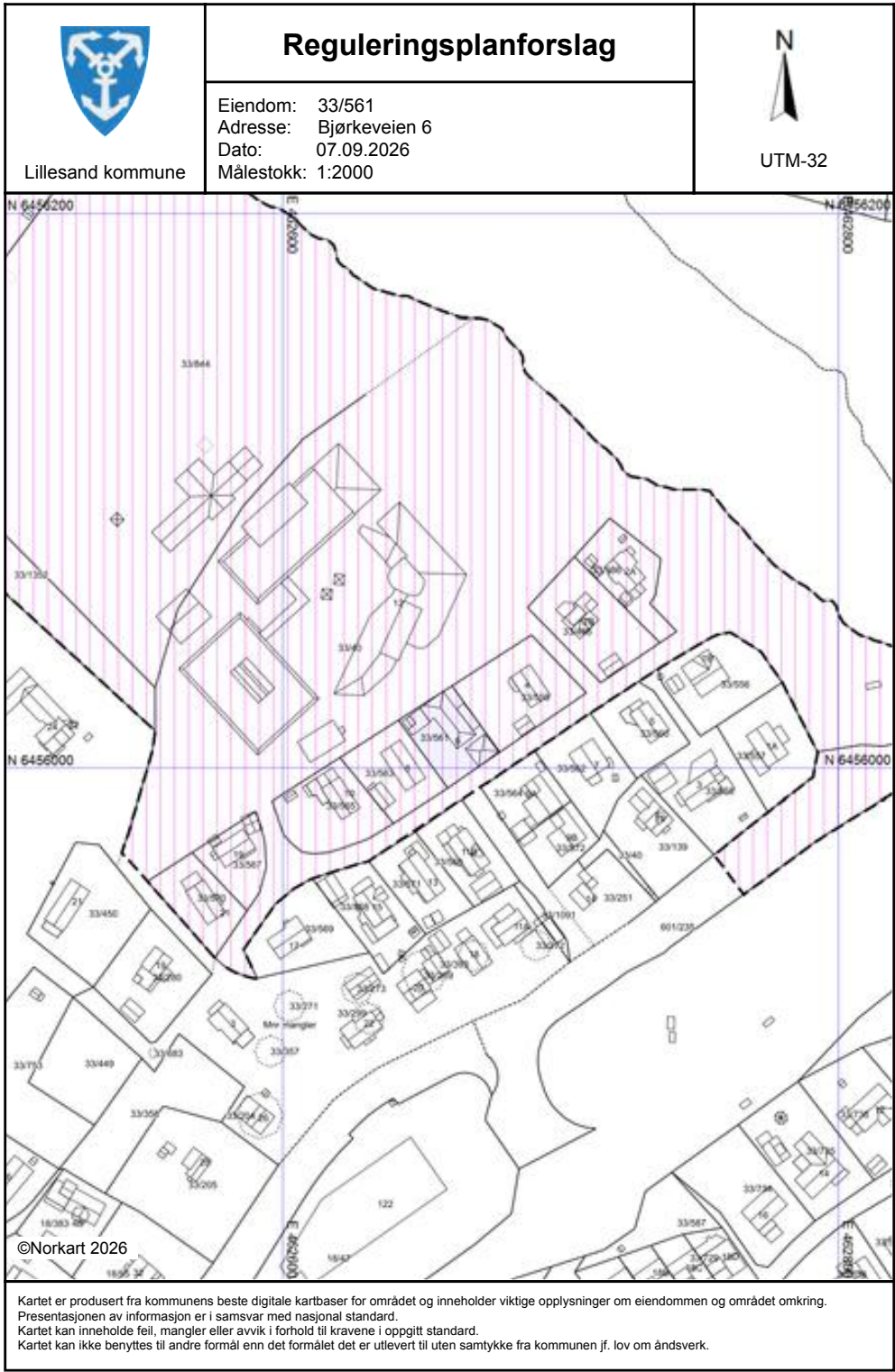
[illegible]

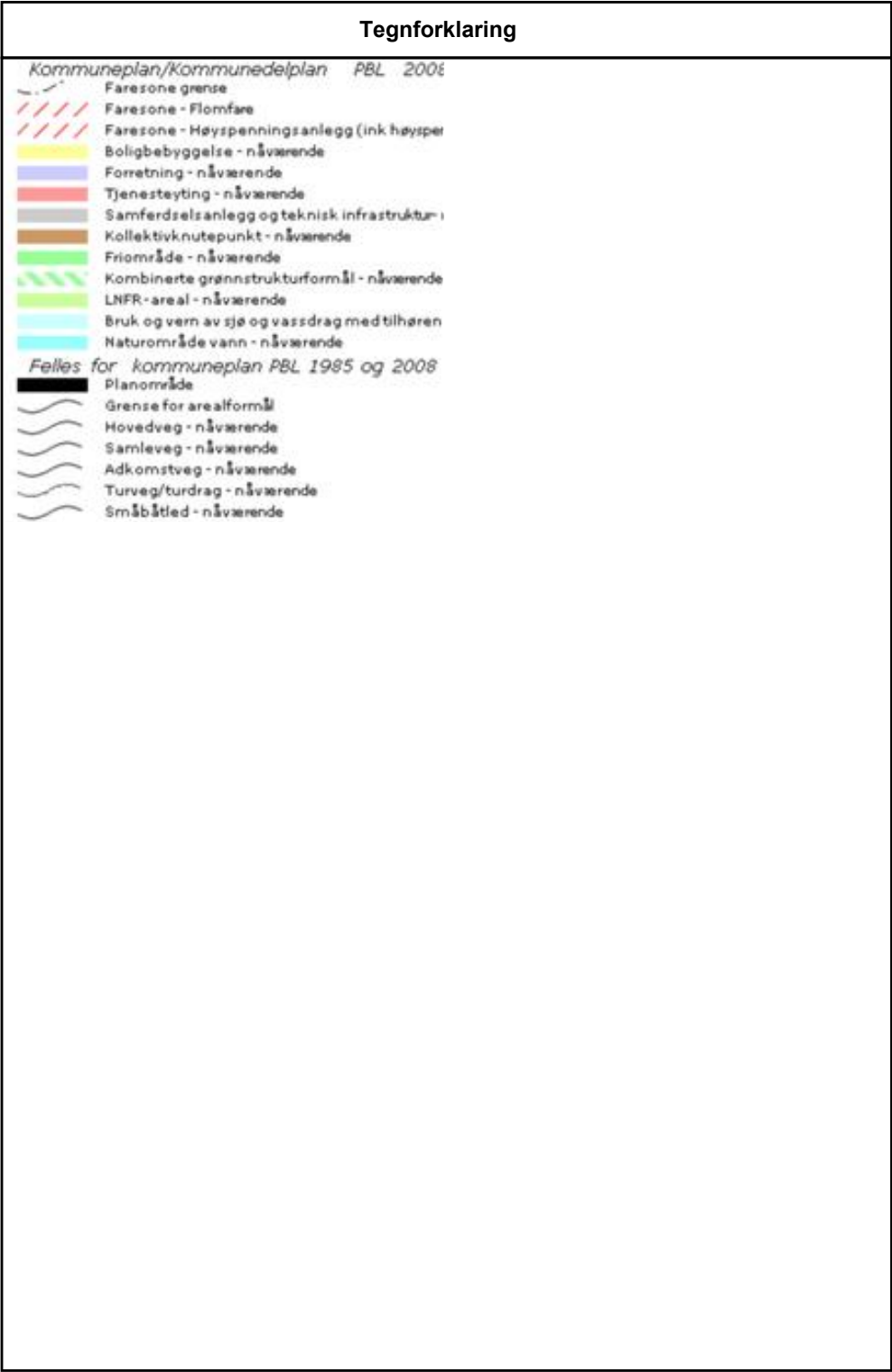
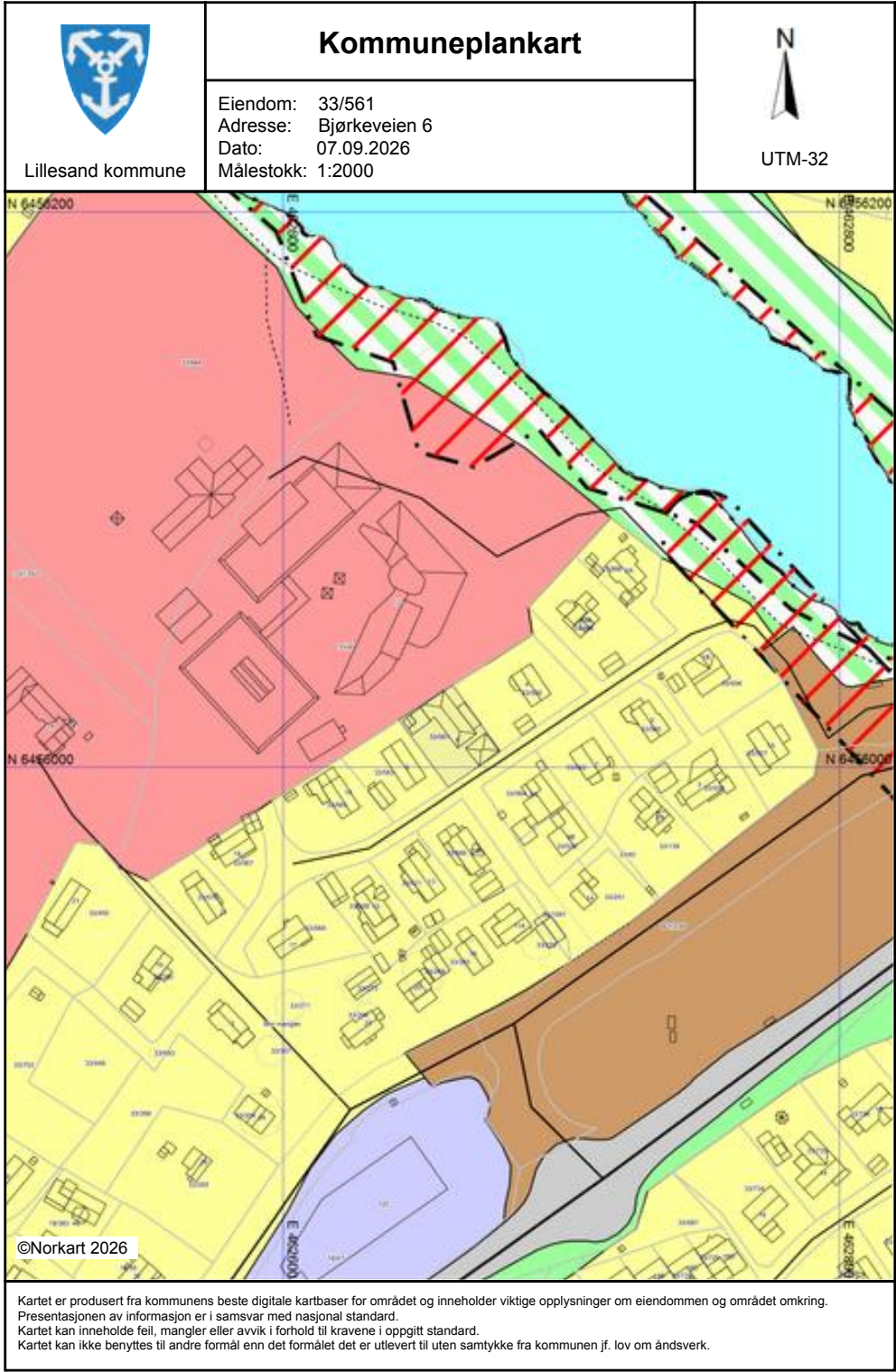








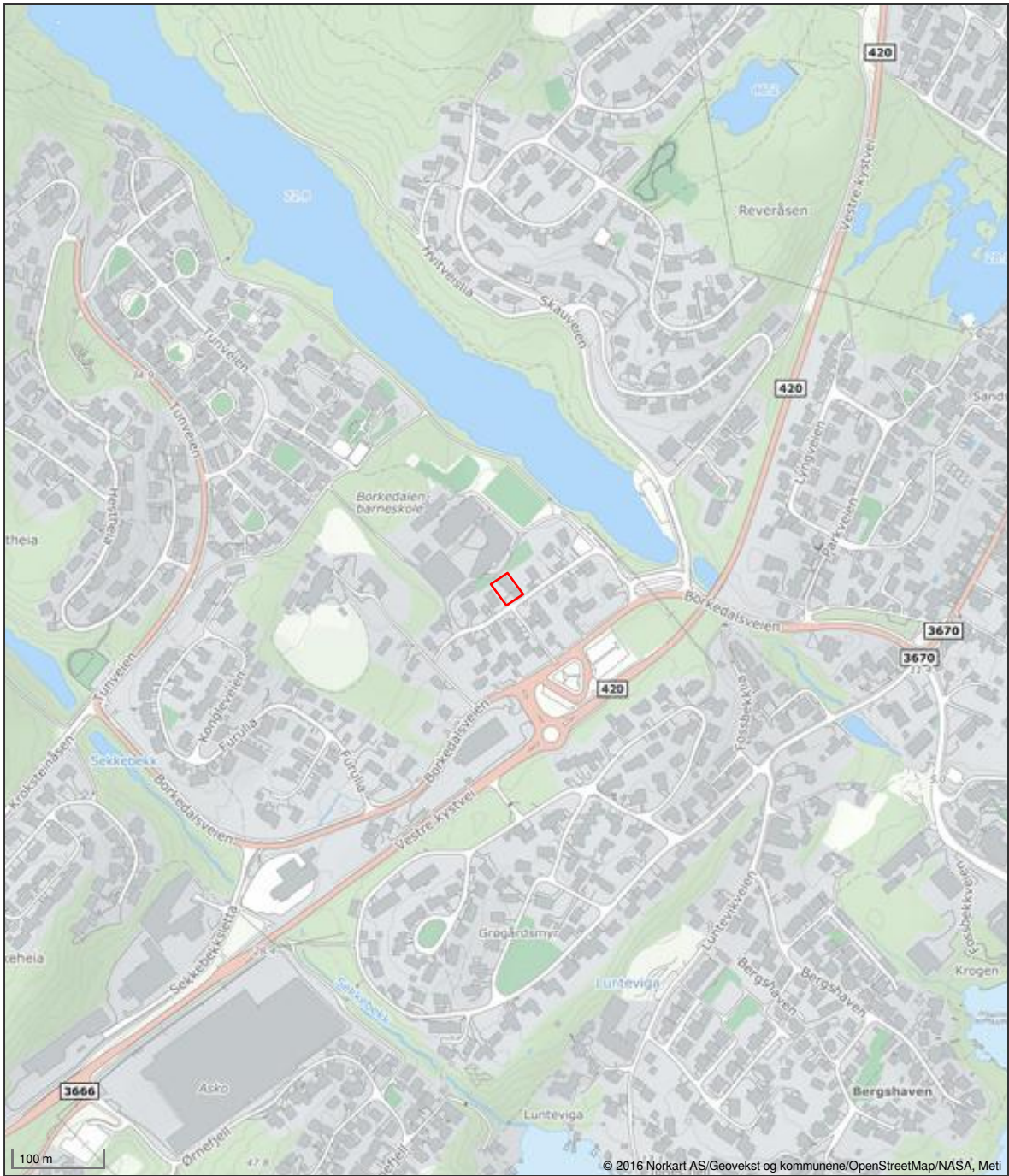




Utskriftsdato: 07.09.2026

Utskriftsdato: 07.09.2026

Oversiktskart for eiendom 4215 - 33/561//



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.

Eiendomskart for eiendom 4215 - 33/561//



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 omrisset | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| ----- Hjelpeinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - brett |
| ----- Hjelpeinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >10<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - kors |
| ----- Hjelpeinje punktstøtte | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ○ Grensepunkt - ror |
| ----- Hjelpeinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		681,00 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6456011,51	Øst	462660,13
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6455992,89	462659,35	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	22,74			
2	6456017,34	462641,55	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	30,24			
3	6456029,72	462660,88	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	22,95			
4	6456005,83	462678,05	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	29,42			

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

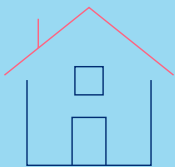
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ 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 medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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 derfor 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. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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 til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bjørkeveien 6, 4790 LILLESAND. Gnr. 33, bnr. 561, i Lillesand kommune, oppdragsnr.: 2400260087
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Asbjørn Svaland

Daglig leder / Eiendomsmegler
459 09 100
asbjorn@proaktiv.no



Linn Bjerkstad

Eiendomsmeglerfullmektig
418 83 808
linn@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no