PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

# ENGELSHEI 20

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest m/tegninger

Godkjenning bruksendring m/tegning

Matrikkelkart

Reguleringsbestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Forbrukerinformasjon

# Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Engelshei 20 , 4790 LILLESAND

LILLESAND kommune

gnr. 44, bnr. 61

**Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 217 m²**



**Befaringsdato:** 05.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2228 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LE8906

**Foretak:** Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.
Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av NITO

**Rapportansvarlig**

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

# 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, anneks, 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

# Beskrivelse av eiendommen

Garasje er ikke kontrollert eller beskrevet i denne rapporten etter enighet med eier. Videre informasjon må fås av eier, egenkontroll eller bestille kontroll som tilleggstjeneste av bygningskontrollør/fagkyndig.

For øvrig må hele rapporten leses.

**Enebolig - Byggeår: 2009**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein. Undertak/tekking er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekking. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå. Takflater fremstår med normal slitasje. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes.
Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå
Vegger i underetasje antas å være av type thermomur.
Isoporblokker med støpt kjerne. På utside er det pusset med fiberpuss. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.
Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
Museband registrert ved stikkontroll.

Husets ble malt i 2018.  Syd-østvegg malt i 2023
Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.
Vinduer i 1 og 2 etg på gavlvegg ble byttet i 2023. Arbeider utført av firma som kan dokumenteres av eier er opplyst. Øvrige vinduer er fra byggetid.
Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Bunnhengsle som er ment for at vinduer skal kunne stå i luftestilling fungerte ikke på alle vinduer som ble sjekket.
Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Balkongdører har noe synlig svulming på nedre del av dørblad.
Terrasser av trekonstruksjon. Terrassebord er beiset og rekkverk malt i nyere tid. Vanlig vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.
TG settes ikke.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.
Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig utstikk foran ildsted. Tilkoblet stålpipe.
Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.
Hullboring utført, men bakenforliggende konstruksjon viste seg å være av type thermomur. Ingen synlig tegn til fukt, men hullboring i denne type konstruksjon anses ikke som fullverdig stikkontroll av bakenforliggende konstruksjon. TG er satt ut fra alder, ferdigattest og visuelle forhold.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra bygggetid
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet. Lokalt fall i dusjsone. Stedvis noe svakt fall. Øvrige gulvflater har i hovedsak flat utførelse.
Synlig membran registrert i sluker. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Baderom inneholder toalett, innredning med vask, dusjhjørne med glassdører og badekar. Vvs utstyr fungerte ok, men har alder og bruksslitasje.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Bad/vaskerom
Baderom fra byggetid
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet. Lokalt fall i dusjsone. Øvrige gulvflater med noe fall og stedvis flat utførelse. Fallkrav i seg selv er tilfredsstillende, men det mangler oppbrett på membran for å ivareta krav til lekkasjesikring.
Synlig membran registrert i sluker. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok, men har alder og bruksslitasje.  Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Bad/vaskerom - utleiedel
Baderom fra byggetid.
Malte flater i tak og på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon (kabinett).
Fliser på gulvet. Lokalt fall til begge sluker. Noe mindre høydeforskjell/fall til terskel enn dagens krav.

# Beskrivelse av eiendommen

To sluker i rommet. Synlig membran registrert i sluker. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.
Vvs utstyr fungerte ok, men har alder og bruksslitasje.
Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Bad - hybeldel
Ombygging av dette rommet og etablering av baderom er utført av eier i 2024. Foruten rørleggerarbeid som er opplyst utført av fagmann.
Det er tilsendt bilder fra eier som viser smøring av membran på gulv samt oppkant.
Rommet er benevnt som baderom/våtrom grunnet type vvs-utstyr som er montert i rommet. Toalett, vask med innredning og dusjkabinett.
Rommet må gis TG 3 grunnet avvik på utførelse og krav i teknisk forskrift (manglende sluk). I følge teknisk forskrift skal våtrom per definisjon ha sluk. Siden det er montert dusjkabinett i rommet fremstår rommet som et våtrom og må dermed vurderes deretter.
Rommet er ikke utført og bygd opp som våtrom. Hullboring er ikke utført, men påpekte avvik fremkommer i generelt punkt.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.
Innredning fra 2024. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.
Funksjon ok ved befaring. Jevnlig rens av filter må påregnes
Innredning fra byggetid, men malt opp i 2025.
Byttet platetopp etter innflytting. Oppvaskmaskin, kran og kjøleskap mot slutten av 2025.
Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok. Byttet i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på teknisk rom og bod i utleiedel. Ingen synlig tegn til svikt. Stoppekran plassert i teknisk rom.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører i underetasje. Vanlig løsning ut fra byggetid.
I hoveddelens 1 og 2 etasje er det installert balansert ventilasjon.
Motor plassert på baderom i 1 etg. Rotor er skiftet i 2022 i følge eier.
Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren.
Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.
Oppvarming med strøm og vannbåren gulvvarme. Vedovn tilkoblet stålpipe.
Bereder til utleiedel er plassert i bodrom og er fra byggetid. Det er montert avløp på sikkerhetsventil, men ingen videre lekkasjesikring i rommet. Lekkasjesikring anbefales på bereder som er plassert i rom uten sluk.
Bereder til hoveddel plassert i teknisk rom med gulvsluk for å ivareta lekkasjesikring.

Luft til vann anlegg med gulvbåren vannvarme i flere rom.
Vannbåren gulvvarme med samlestokk inne i fordelerskap som er plassert på teknisk rom. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen.
For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet
Drenering fra byggetid. Synlig grunnmursplast registrert, men hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger.
Grunnmursplast/knotteplast er montert feil vei. Knotter skal vende inn mot muren. Dette for bedre lufting mellom knotteplast og vegg. Forhold opplyses, men vurderes ikke å gi grunnlag for utførelse av tiltak med tanke på omfang og konsekvens/risiko.
Støpte/murte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.
Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater, asfalt, belegningsstein og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

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

Generelt punkt (HMS)

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

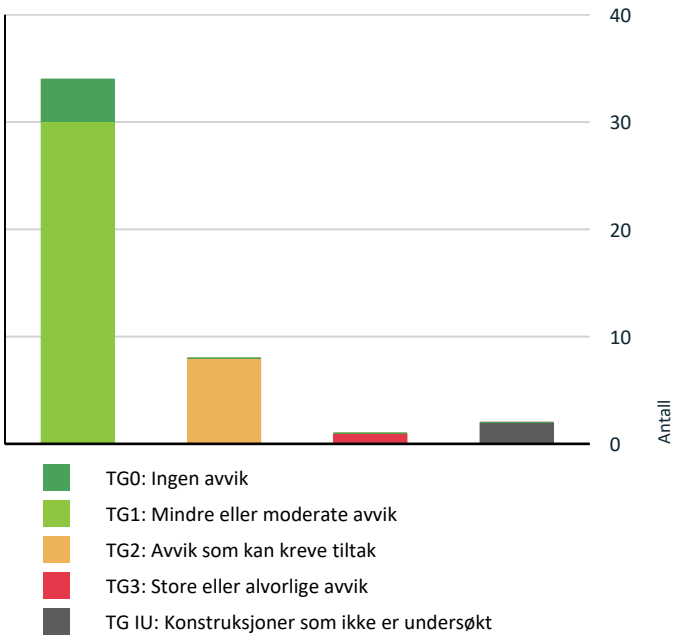
**Enebolig**

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

Utvendig bodrom med egen adkomst er ikke inntegnet på tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

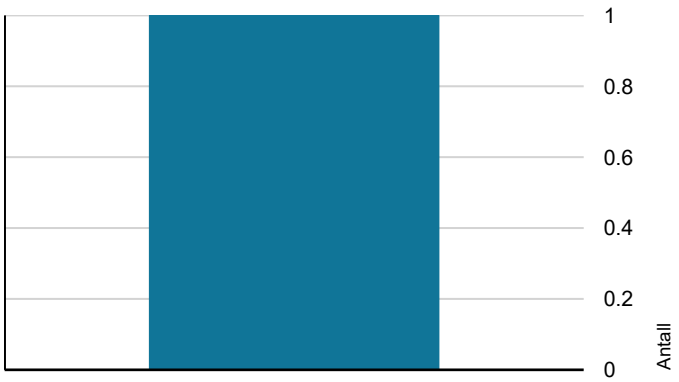
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Våtrom > Underetasje > Bad - hybeldel > Generell** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad - hybeldel > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom - utleiedel > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom - utleiedel > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
2009

**Kommentar**
Ifølge byggesaksmappe

**Anvendelse**

**Standard**
Varierende alder og slitasje på bygningsdeler og overflater

**Vedlikehold**
Normalt løpende vedlikehold må påregnes

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med betongstein. Undertak/tekking er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekking. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå. Takflater fremstår med normal slitasje. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes.





### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå



Pipe er beslått



Snøfangere og stigetrinn er montert

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Vegger i underetasje antas å være av type thermomur. Isoporblokker med støpt kjerne. På utside er det pusset med fiberpuss. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
Museband registrert ved stikkontroll.

Husets ble malt i 2018.  Syd-østvegg malt i 2023

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Pussede fasader har stedvis løs og manglende puss samt noe sprekk/riss i overflate. Det virker som pusslag er noe tynnere enn anbefalt og har svak heft.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold/utbedring av pussede fasader.

# Tilstandsrapport



Kledning på syd-øst vegg malt i 2023



Område på syd-østvegg med stedvis løs puss og noe sprekk/riss



Eksempel på løs puss og sprekk/riss

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.



Det er registrert luftespalter ytterst i gesims som indikerer at det er etablert lufting av takkonstruksjon

## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer i 1 og 2 etg på gavlvegg ble byttet i 2023. Arbeider utført av firma som kan dokumenteres av eier er opplyst. Øvrige vinduer er fra byggetid.
Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Bunnhengsle som er ment for at vinduer skal kunne stå i luftestilling fungerte ikke på alle vinduer som ble sjekket.

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Balkongdører har noe synlig svulming på nedre del av dørblad.



Balkongdør i 2 etg har synlig tegn til svulming på nedre del av dørblad

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Terrasser av trekonstruksjon. Terrassebord er beiset og rekkverk malt i nyere tid. Vanlig vedlikehold må påregnes.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### Overflater

**Beskrivelse**

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.
TG settes ikke.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.

**Vurdering av avvik:**

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder stue/kjøkkkendel i 1 etg

**Konsekvens/tiltak**

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

Forhold (høydeforskjell/planavvik) kan forårsake knirk i gulver.

### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig utstikk foran ildsted. Tilkoblet stålpipe.
Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Hullboring utført, men bakenforliggende konstruksjon viste seg å være av type thermomur. Ingen synlig tegn til fukt, men hullboring i denne type konstruksjon anses ikke som fullverdig stikkontroll av bakenforliggende konstruksjon. TG er satt ut fra alder, ferdigattest og visuelle forhold.



Hullboring utført, men bakenforliggende konstruksjon viste seg å være av type thermomur.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Baderom fra bygggetid



### 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

### 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulvet. Lokalt fall i dusjsone. Stedvis noe svakt fall. Øvrige gulvflater har i hovedsak flat utførelse.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Baderommet fungerer med dagens avvik og utforming, men forholdet bør opplyses da manglende høydeforskjell kan medføre økt risiko for vannansamling og svakere lekkasjesikring av rommet grunnet lavere oppkant/tetting ved terskel enn krav.

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Synlig membran registrert i sluker. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)







Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Baderom inneholder toalett, innredning med vask, dusjhjørne med glassdører og badekar. Vvs utstyr fungerte ok, men har alder og bruksslitasje.

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

2 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Baderom fra byggetid



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

# Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulvet. Lokalt fall i dusjsone. Øvrige gulvflater med noe fall og stedvis flat utførelse. Fallkrav i seg selv er tilfredsstillende, men det mangler oppbrett på membran for å ivareta krav til lekkasjesikring.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**

Baderom fungerer med dagens avvik/utforming, men forhold opplyses. Minimum 15 mm terskelhøyde/tetting for å tilfredsstille krav.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Synlig membran registrert i sluker. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)





Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok, men har alder og bruksslitasje. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - UTLEIEDEL

## Generell

**Beskrivelse**

Baderom fra byggetid.

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - UTLEIEDEL

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malte flater i tak og på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon (kabinett).

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - UTLEIEDEL

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulvet. Lokalt fall til begge sluker. Noe mindre høydeforskjell/fall til terskel enn dagens krav.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Badegulv har mindre fall enn dagens krav/løsninger angir.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens avvik/utforming, men forhold opplyses.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - UTLEIEDEL

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

To sluker i rommet. Synlig membran registrert i sluker. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Overflater på vegger er ikke egnet for direkte fuktpåkjenning.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Ved dagens overflater og løsning på vegg må bruk av dusjkabinett/lukket dusj opprettholdes. Dersom avvik skal lukkes må det etableres fuktbestandig materiale med egnet membran/tetting på vegger i aktuelle våtsoner.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - UTLEIEDEL

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok, men har alder og bruksslitasje.
Opplegg for vaskemaskin i rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - UTLEIEDEL

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - UTLEIEDEL

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



UNDERETASJE > BAD - HYBELDEL

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Ombygging av dette rommet og etablering av baderom er utført av eier i 2024. Foruten rørleggerarbeid som er opplyst utført av fagmann.
Det er tilsendt bilder fra eier som viser smøring av membran på gulv samt oppkant.
Rommet er benevnt som baderom/våtrom grunnet type vvs-utstyr som er montert i rommet. Toalett, vask med innredning og dusjkabinett.
Rommet må gis TG 3 grunnet avvik på utførelse og krav i teknisk forskrift (manglende sluk). I følge teknisk forskrift skal våtrom per definisjon ha sluk. Siden det er montert dusjkabinett i rommet fremstår rommet som et våtrom og må dermed vurderes deretter.

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

Baderom gis TG 3 grunnet avvik på utførelse og krav i teknisk forskrift.
Følgende forhold nevnes:
- Det er ikke sluk i rommet. Forskrift har krav til sluk i våtrom
- Stedvis enkel utførelse/finish på overflater/overganger

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Dersom avvik skal lukkes og baderom skal oppfylle dagens krav i teknisk forskrift må det bygges om og/eller på nytt etter gjeldene krav.
Eier opplyste at det er montert lekkasjesikring med sensor mellom kjøkken og baderom som stenger vanntilførsel ved lekkasje registrert.
Baderom vil fungere med dagens løsning, men forhold må opplyses grunnet avvik i krav og økt risiko ved eventuell lekkasje.
Kostnadsestimat er basert på at baderom kan bygges om ved lokale endringer og ikke behov for full ombygging. Dersom behov for full ombygging vil det gi økt kostnad.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**





Stedvis enkel finish/tilpasning



Bilde tilsendt fra smøring av membran

UNDERETASJE > BAD - HYBELDEL

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Rommet er ikke utført og bygd opp som våtrom. Hullboring er ikke utført, men påpekte avvik fremkommer i generelt punkt.

## KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Innredning fra byggetid, men malt opp i 2025.
Byttet platetopp etter innflytting. Oppvaskmaskin, kran og kjøleskap mot slutten av 2025.
Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok. Byttet i 2026.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG - UTLEIEDEL

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.





## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG - UTLEIEDEL

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Innredning fra 2024. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.



Innredning fra 202

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Funksjon ok ved befaring. Jevnlig rens av filter må påregnes

**Vurdering av avvik:**

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

TG 2 gis grunnet krav i NS3600. Avtrekk som ledes ut av boligen må etableres dersom man ønsker bedre TG.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på teknisk rom og bod i utleiedel. Ingen synlig tegn til svikt. Stoppekran plassert i teknisk rom.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.



Fordelerskap utleiedel

# Tilstandsrapport



Fordelerskap hoveddel



Stoppekran plassert i teknisk rom

## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører i underetasje. Vanlig løsning ut fra byggetid.
I hoveddelens 1 og 2 etasje er det installert balansert ventilasjon. Motor plassert på baderom i 1 etg. Rotor er skiftet i 2022 i følge eier.
Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.



Ingen varsler på display ved befaringen

## TG 1 Varmesentral

**Beskrivelse**

Oppvarming med strøm og vannbåren gulvvarme. Vedovn tilkoblet stålpipe.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Bereder til utleiedel er plassert i bodrom og er fra byggetid. Det er montert avløp på sikkerhetsventil, men ingen videre lekkasjesikring i rommet. Lekkasjesikring anbefales på bereder som er plassert i rom uten sluk.
Bereder til hoveddel plassert i teknisk rom med gulvsluk for å ivareta lekkasjesikring.



Bereder utleiedel. 2010

## TG 2 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Luft til vann anlegg med gulvbåren vannvarme i flere rom.
Vannbåren gulvvarme med samlestokk inne i fordelerskap som er plassert på teknisk rom. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Ingen videre dokumentasjon eller historikk/service på anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Med tanke på alder og ellers ingen videre historikk/service på anlegget anbefales det gjennomgang av fagkyndig for nærmere kontroll av tilstand og eventuell behov for service/tiltak.



Fordelerskap



Ingen videre dokumentasjon eller historikk fremlagt på anlegget.

## 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.*

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **El-anlegg fra byggetid.**
   **Jeg/eier har selv utført diverse arbeider i forbindelse med ombygging av rom i underetasje og montering av solcelleanlegg.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Nei Se kommentar om egeninnsats utført**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Dokumentasjon foreligger på installasjon fra nybygg. Ikke på utført arbeid med egeninnsats**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Grunnet egeninnsats på deler av el-arbeid anbefales det gjennomgang og kontroll av anlegget av fagkyndig/firma.**

# Tilstandsrapport



Sikringsskap utleiedel

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

### TG 1 Fuktsikring og drenering

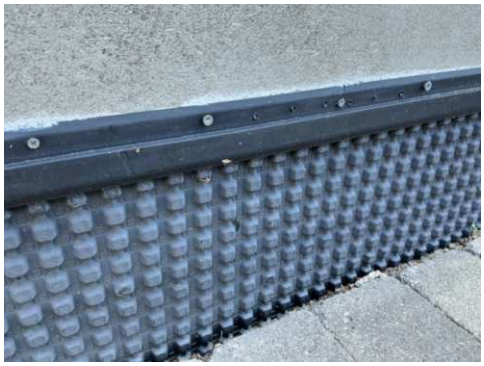
*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Drenering fra byggetid. Synlig grunnmursplast registrert, men hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger.
Grunnmursplast/knotteplast er montert feil vei. Knotter skal vende inn mot muren. Dette for bedre lufting mellom knotteplast og vegg. Forhold opplyses, men vurderes ikke å gi grunnlag for utførelse av tiltak med tanke på omfang og konsekvens/risiko.



Grunnmursplast over terreng. Taknedløp ledes ned i bakken og antas å lede videre bort fra husvegg



Knotteplast montert feil. Knotter skal vende inn mot muren

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Støpte/murte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

### TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater, asfalt, belegningsstein og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Generelt punkt (HMS)

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

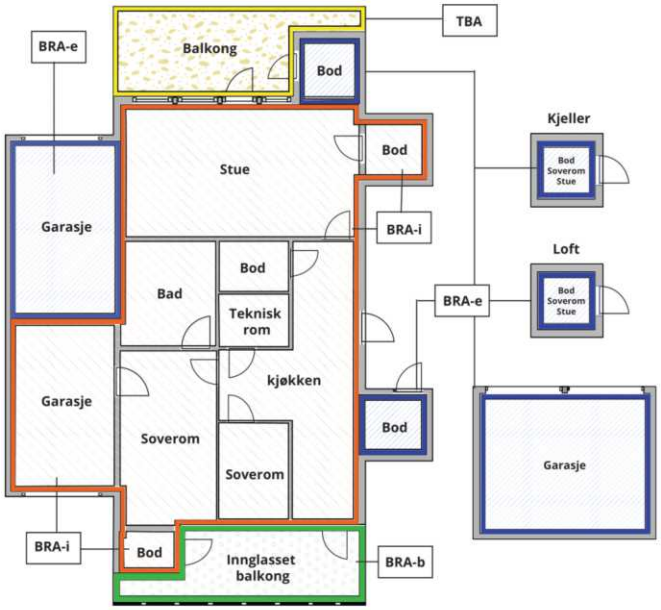
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i 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.

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2 Etasje | 54 | | | 54 | 5 |
| 1 Etasje | 85 | | | 85 | 32 |
| Underetasje | 78 | 14 | | 92 | |
| **SUM** | **217** | **14** | | | **37** |
| **SUM BRA** | **231** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2 Etasje | Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad | | |
| 1 Etasje | Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, bod | | |
| Underetasje | Stue/kjøkken/gang - utleiedel, soverom - utleiedel, soverom 2 - utleiedel, bad/vaskerom - utleiedel, bod - utleiedel, stue/kjøkken, bad - hybeldel, trapperom, teknisk rom | Utvendig bod | |

**Kommentar**

TBA: Terrasser med terrassebord er medtatt i arealer. Arealer må anses som ca areal.

Garasje er oppmålt og har følgende areal: 30 kvm BRA-e

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Utvendig bodrom med egen adkomst er ikke inntegnet på tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.5.2026 | Sven Bentsen | Takstingeniør |
| | Mona Tehrani | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4215 LILLESAND | 44 | 61 | | 0 | 588.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Engelshei 20

**Hjemmelshaver**
Tehrani Mona, Gürsel Yilmaz

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Del med takstmann | 04.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 11.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 05.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 12.05.2026 | |
| 2 | 12.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Sædberg & Lian | Oppdragsnr. | 131260223 |
| Addresse | Engelshei 20 | | |
| Postnr. | 4790 | Sted | LILLESAND |
| Selgers navn | Yilmaz Gürsel | | |
| Selgers navn | Mona Tehrani | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2021

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

5 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Water circles forsikring

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
Y G
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Hybel baderom bleintatt av mannen min.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Rørlegger blei utført av Rørlegger arbeiderne.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Membran mansjett, og membran på gulvet på hybel bade.

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Varmekabel og et liten skrinskap på kjøkkenet i hyblene.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Mannen min.

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Hybel baderom og kjøkken anlegg.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Artur rørleggertjenester

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Bare en liten sprek i lave steinene i peisen

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Nei det er ingen skjevhet men det er litt sprekere på mur pus..

## Terrasser/Fasader/Vinduer

Initialer selger:
Y G
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Det var et firma fra Birkeland.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Jansen flaa

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Solceller system, og liten skrinskap på hybbel kjøkken.

Initialer selger:
Y G
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Eskedal elektro

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Rotar motoren ble byttet i 2022 på ventilasjon anlegget,

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Kjøpe dokumenter

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Mannen min tar sevis og sjekk på systemet 1 gang i året

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Rotary motoren til ventilasjonen

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Disp rommet i 1.etg ble gjort om til et et bad, kjøkken/rom.

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Vi har et leilighet i 1.etg, som kjøkken stua, bod, bad, 1 stort soverom og et bod som blir brukt som liten soverom.

**Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Har egen kommunele regninger

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Når det regner Stormengde kommer inn litt vann fra port og døren.

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Vi holder med å søke prosessen til bruksendring i 1. Etg hybelen.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.05.2026

Signert av *Yilmaz Gürsel*

Signert av *Mona Tehrani*

Initialer selger:
Y G
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

LILLESAND KOMMUNE
Enhet for plan og miljø - byggesak

Quality Material System as
Vågsbygdvn. 1
4621 KRISTIANSAND S

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Deres dato: | | Saksbehandler: | Dag Osmundsen | Vår dato: | 22.12.2009 |
| Deres ref: | | Direkte tlf: | 37 26 16 16 | Vår ref: | 09/6438-10 |
| | | E-post: | Dag.Osmundsen@lillesand.kommune.no | Arkiv: | GBR-44/61 |

# Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 99.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Byggeplass (adresse) :** | Engelshei 20 | **Gnr/bnr:** | 44/61 |
| **Tiltakshaver:** | Tove & Manuel Berrocal | **Adresse:** | Langhavehei 58, 4878 Grimstad |
| **Søker:** | QMS | **Adresse:** | Skarveien 24, 4640 Søgne |
| **Tiltakets art: (pbl §93)** | Enebolig m/hybelleilighet | **Planlagt bruk/formål:** | Boligformål |
| **Søknadsdato:** | 22.05.09. | **Vedtaksdato:** | 25.06.09. |
| | | **Vedtakets saksnr.:** | 212/09 Arkivsaksnr.: 09/6438 |

**Det gis ferdigattest for tiltaket**

**Det er installert vannmåler i boligen**

**Det vises til plan- og bygningslovens § 99, forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll 2003 kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.**

**Etter anmodning, dat. 20.12.09, og på bakgrunn av fremlagt kontrolldokumentasjon utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.**

**Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere tillegg.**

Med vennlig hilsen

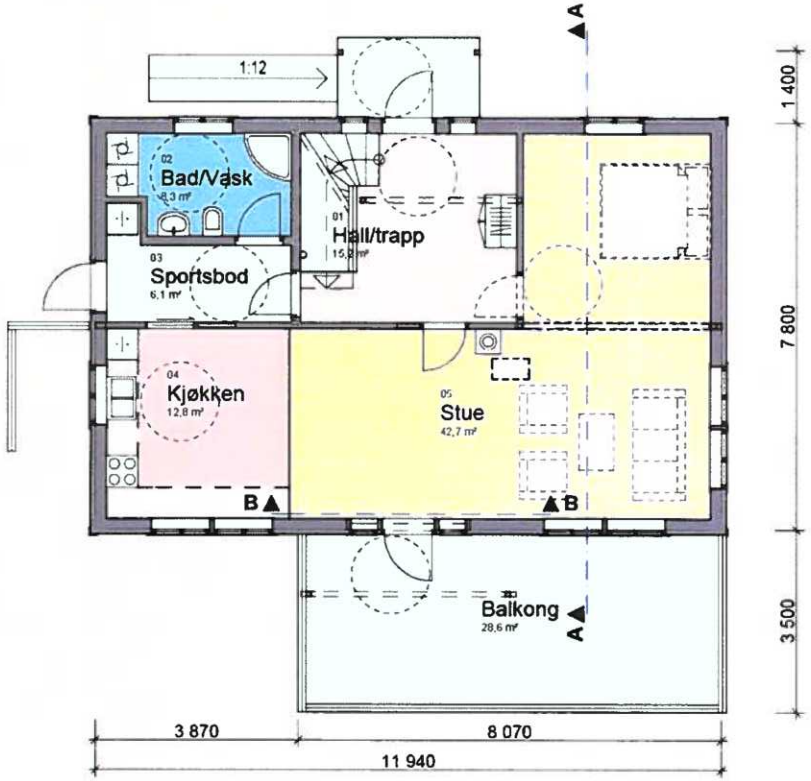
Dag Osmundsen
avdelingsingeniør

Kopi til:
- GAB v/Britt Opheim
- VAR v/ Jorunn Glastad

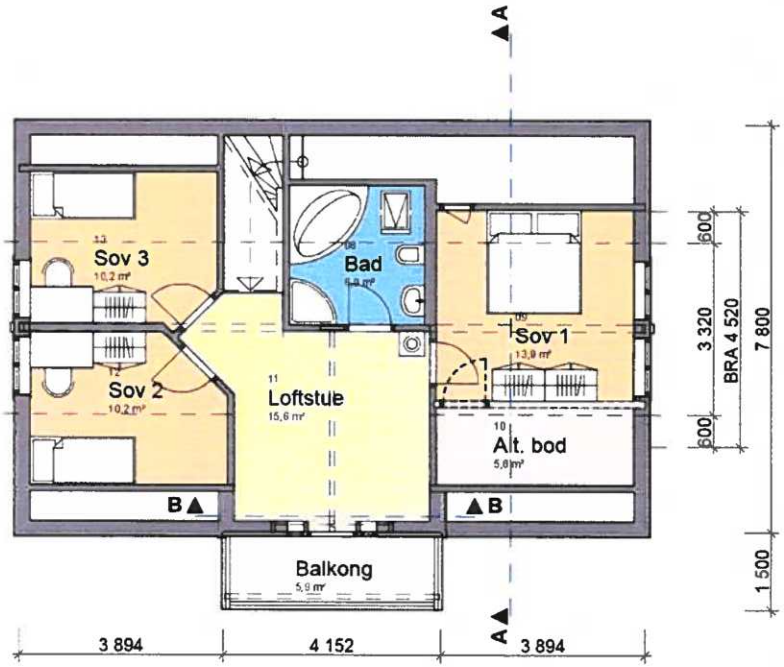
Besøksadresse:Østregt. 2
4790 LILLESAND
Bankgiro:2850 21 30554

Postadresse:Postboks 23
4791 LILLESAND
E-post:postmottak@lillesand.kommune.no

Telefon: 37 26 15 00
Telefaks: 37 26 15 99
Organisasjonsnr.: 964965404




**HOVEDPLAN**




**LOFTSPLAN**

| BYA (Bebygd Areal) | |
|---|---|
| ID | Area |
| BYA | 125,5 |
| **BRA (Bruksareal)** | |
| ID | Area |
| BRA-1 ETG | 87,0 |
| BRA-2. ETG | 57,6 |
| BRA-LEIL | 39,9 |
| BRA-U.ETG | 41,4 |
| | 225,9 m² |

| | | | |
|---|---|---|---|
| B | UNDERETASJE, VINDU OG BOD | JHJ | 13.06.09 |
| A | KUNDETILPASSNING | JHJ | 17.06.09 |

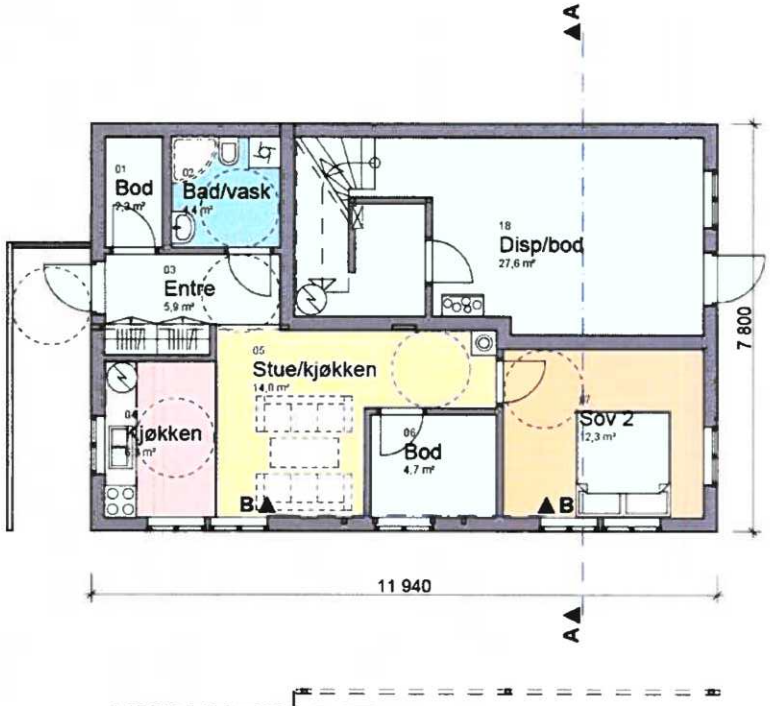
Tove og Manuel Berrocal
Engelshei 20 - 44/61,
4790 Lillesand
Hovedplan og loftsplan

1:100, 27.05.09
JHJ

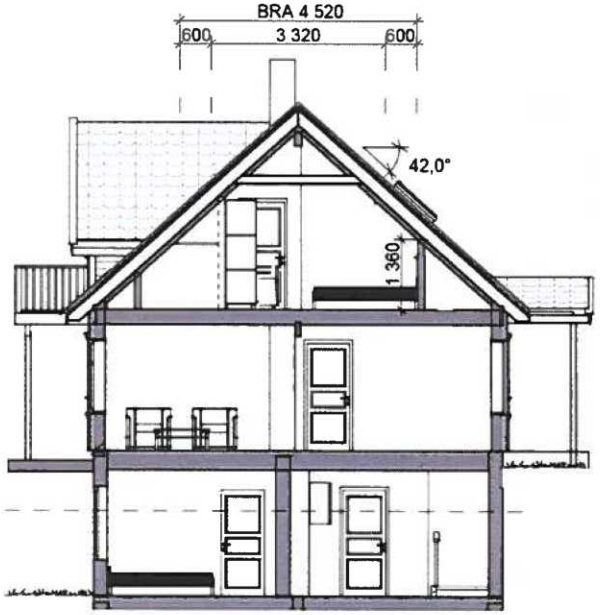
iec-hus
TN | DLI | 1475 | 101

arkitekter as
www.tn-arkitekter.no

Zara Royal
Spellvendt
Undertasje
Kundetilpasset




## UNDERETASJE




## SNITT A-A

| BYA (Bebygd Areal) | |
|---|---|
| ID | Area |
| BYA | 125,5 |
| **BRA (Bruksareal)** | |
| ID | Area |
| BRA-1 ETG | 87,0 |
| BRA-2. ETG | 57,6 |
| BRA-LEIL | 39,9 |
| BRA-U.ETG | 41,4 |
| | 225,9 m² |

| | | | |
|---|---|---|---|
| B | UNDERETASJE, VINDU OG BOD | JHJ | 13.06.09 |
| A | KUNDETILPASSNING | JHJ | 17.06.09 |

Tove og Manuel Berrocal
Engelshei 20 - 44/61,
4790 Lillesand
Underetasje og Snitt

1:100, 27.05.09
JHJ

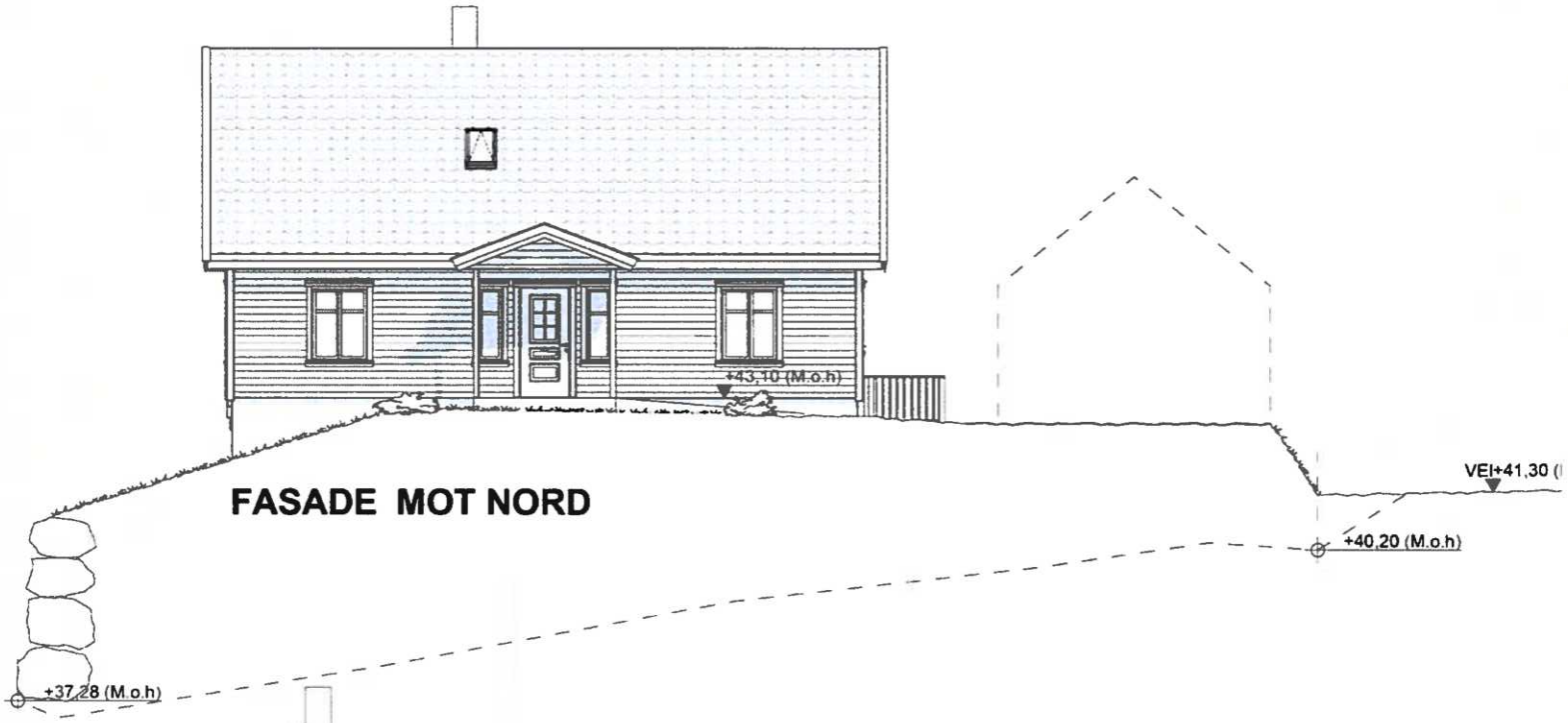
iec-hus
TN | DLI | 1475 | 102

arkitekter as
www.tn-arkitekter.no

Zara Royal
Speilvendt
Undertasje
Kundetilpasset

Eks. terreng

Nytt terreng




## FASADE MOT NORD




## FASADE MOT VEST

| | | | |
|---|---|---|---|
| B | UNDERETASJE, VINDU OG BOD | JHJ | 13.06.09 |
| A | KUNDETILPASSNING | JHJ | 17.06.09 |

Tove og Manuel Berrocal
Engelshei 20 - 44/61,
4790 Lillesand
Fasade 1 og 2

1:100 | 27.05.09

JHJ

TN | DLI | 1475 | 103

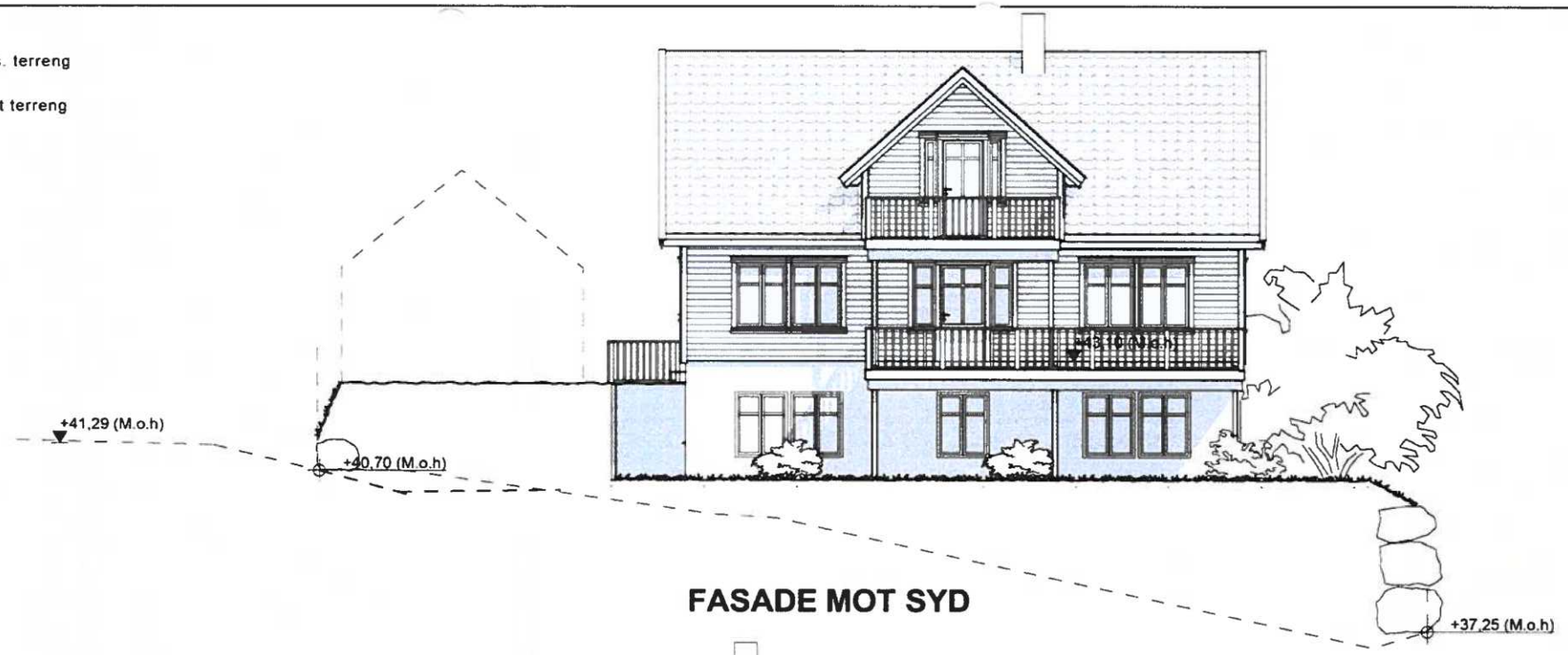
iec-hus

arkitekter as

Zara Royal
Speilvendt
Undertasje
Kundetilpasset

Eks. terreng

Nytt terreng




## FASADE MOT SYD




## FASADE MOT ØST

| | | | |
|---|---|---|---|
| B | UNDERETASJE, VINDU OG BOD | JHJ | 13.06.09 |
| A | KUNDETILPASSNING | JHJ | 17.06.09 |

Tove og Manuel Berrocal
Engelshei 20 - 44/61,
4790 Lillesand
Fasade 3 og 4

M. 1:100 — 27.06.09

Tegn. JHJ

TN | DLI | 1475 | 104

iec hus

arkitekter as

Zara Royal
Speilvendt
Undertasje
Kundetilpasset

Lillesand kommune

Yilmaz Gürsel
Engelshei 20
4790 Lillesand

| Utvalg | Saksnr. |
|---|---|
| Plan- og miljøutvalget | 338/26 |

| | | |
|---|---|---|
| **Deres dato:** | **Vår dato: 12.05.2026** | **Saksbehandler: Alena Shabunia** |
| **Deres ref:** | **Vår ref: 26/1517-3** Oppgis ved svar. | **Avdeling: Byggesaksavdelingen** |

**Gnr 44 bnr 61 - Engelshei 20 - Vedtak på søknad om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig**

Tiltakshaver: Yilmaz Gürsel
Engelshei 20
4790 Lillesand

**Administrativt vedtak**
Kommunen gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4, jf § 20-1 tillatelse til bruksendring av et areal i underetasjen til eksisterende bolig fra tilleggsdel til hoveddel på eiendommen GBR 44/61, Engelshei 20.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:
- Tiltaket skal omfatte arealer som vist på innsendte tegninger.
- Tiltaket skal utføres i samsvar med innsendte tegninger.

Arbeidene tillates ikke igangsatt før:
- søker har forsikret seg om at tiltaket ikke kommer i konflikt med eksisterende kabler, ledninger mv.

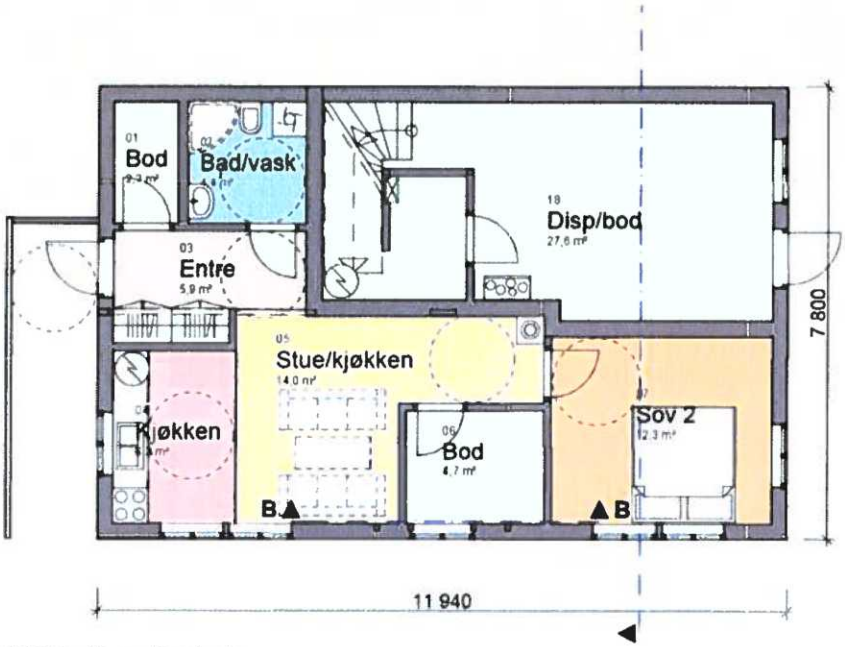
Orientering om klagerett, innsynsrett og generelle vilkår for tillatelsen er vedlagt.

**Søknaden**
Tiltaket omfatter bruksendring av et areal fra tilleggsdel til hoveddel i underetasjen til eksisterende enebolig. Innsendt plantegning viser areal som søkes bruksendret og rominndeling av arealet.

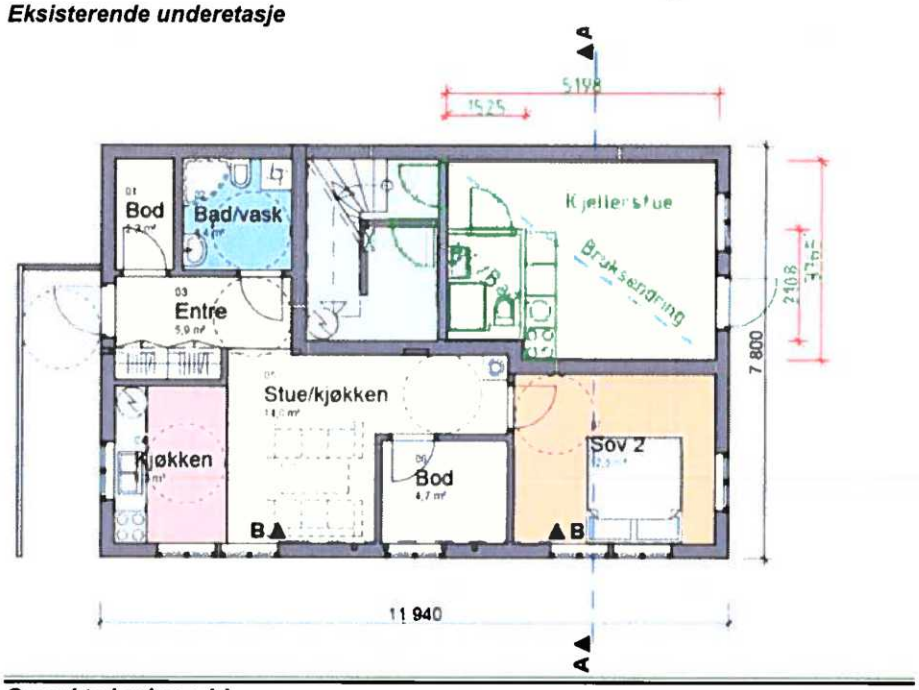
**Plangrunnlag**
Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for KALDVELL ØVRE vedtatt 25.09.2006 og er avsatt til formål «frittliggende småhus bebyggelse».

**Dispensasjoner**
Det er ikke behov for dispensasjon i denne saken.

**Behandling av tillatelse**
Naboforhold og andres kommentarer
I medhold av bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd gis det fritak for varsling til naboer. Det anses at deres interesser ikke blir berørt av tiltaket.




***Eksisterende underetasje***




***Omsøkte bruksendring***

Uttalelse fra andre myndigheter

Kommunen har etter pbl. § 21-5 samordningsplikt med en rekke myndigheter. I denne saken har det ikke vært behov for samordning med andre myndigheter.

Tiltakets virkning på naturen

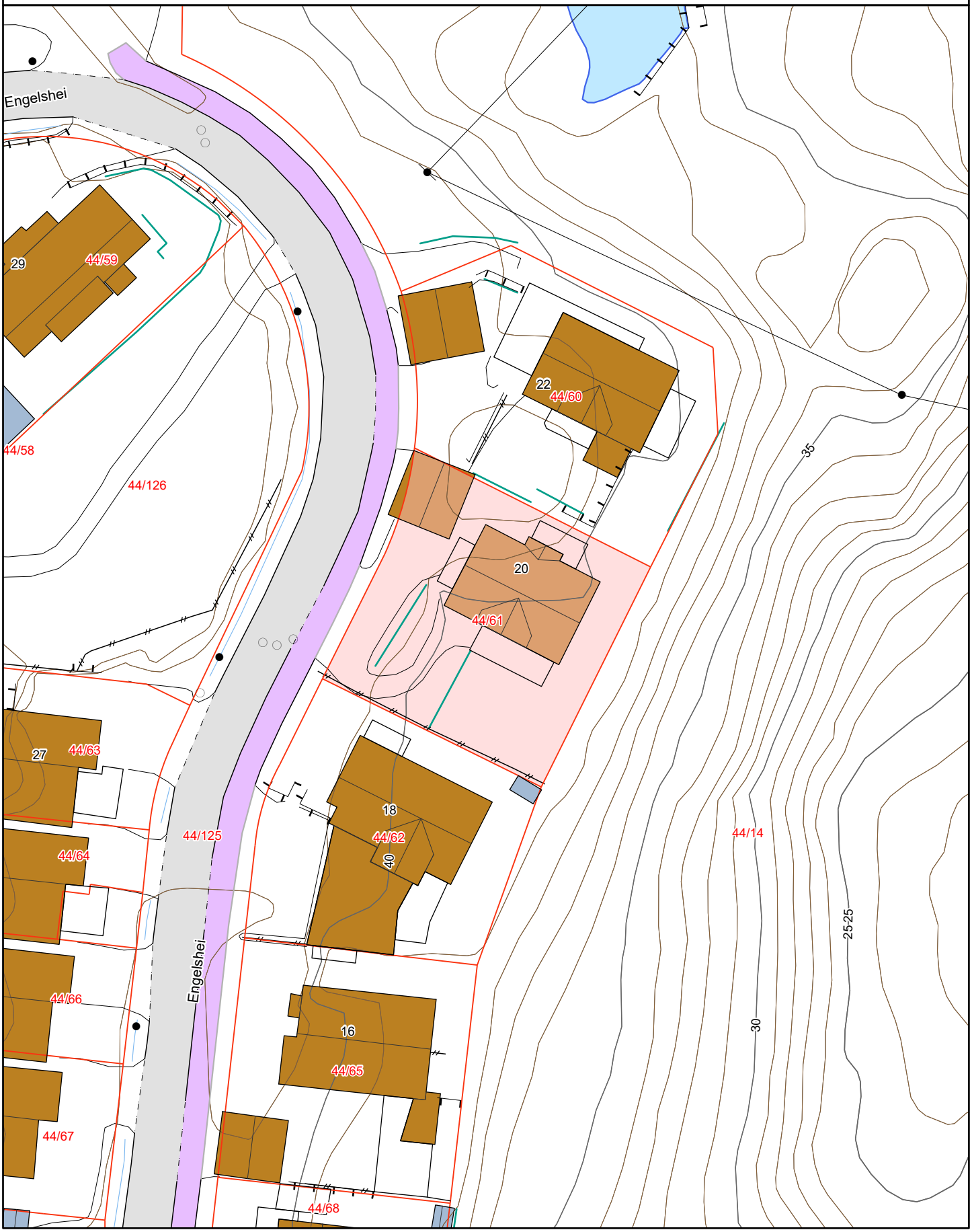
Ved behandling av byggesaker skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn. Etter undersøkelser i kommunens tilgjengelige kartdata er det ikke funnet registreringer av viktige naturtyper, arter aller annet viktig naturgrunnlag i området som kan påvirkes av tiltaket. Tiltaket skjer også innenfor allerede bebygde rammer, og kommunen vurderer at tiltaket ikke forringer de hensyn naturmangfoldloven er ment å ivareta.

# Oversiktskart

Adresse: **Engelshei 20, 4790 Lillesand**
Gnr/Bnr: **4215/44/61/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 588 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.04.2026

N



# Matrikkelkart

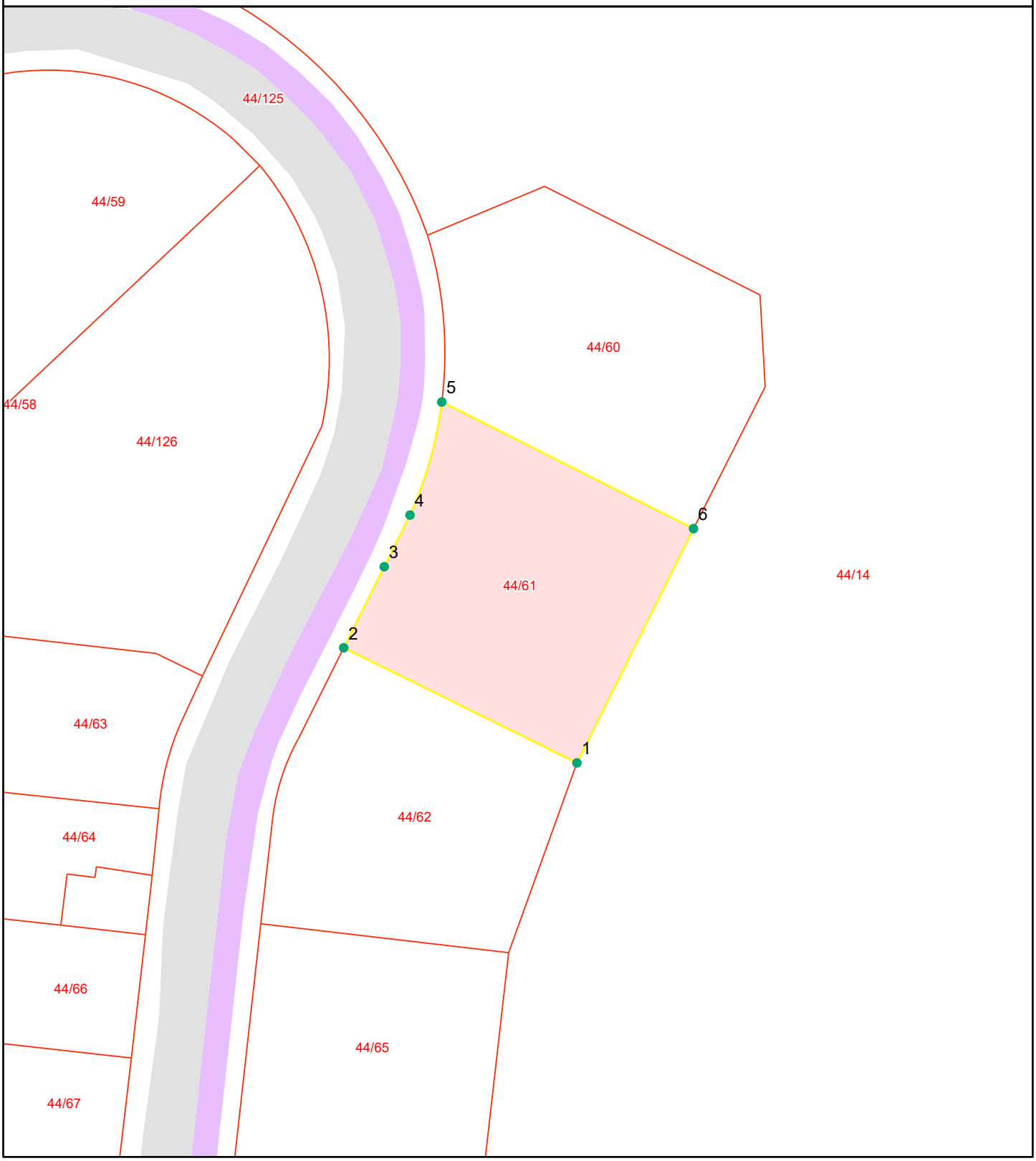
Adresse: **Engelshei 20, 4790 Lillesand**
Gnr/bnr: **4215/44/61/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 588 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 588 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6459890.45 | 465727.02 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 24.04 | 0 |
| 2 | 6459901.06 | 465705.5 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 8.37 | 0 |
| 3 | 6459908.53 | 465709.24 | Jordfast stein | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 5.33 | 0 |
| 4 | 6459913.29 | 465711.62 | Ikke spesifisert | Asfaltspiker | GPS Fasemåling RTK | 10 | 10.88 | 36.068 |
| 5 | 6459923.71 | 465714.55 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 26.04 | 0 |
| 6 | 6459912.04 | 465737.78 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 24.17 | 0 |

**REGULERINGSPLAN FOR**

# KALDVELL ØVRE

**LILLESAND KOMMUNE**

## REGULERINGSBESTEMMELSER

**Plankartets dato: 25.10.05** **Siste revisjon: 15.06.06**

| Saksbehandling | Dato | Sak |
|---|---|---|
| Melding om planarbeid: | 18.01.05 | |
| Behandlet i det faste utvalg for plansaker: | 15.11.05 | 266/05 |
| Utlagt til offentlig ettersyn: | 02.12.05 – 06.01.06 | |
| Behandlet i det faste utvalg for plansaker 2. gang: | 29.08.06 | 204/06 |
| Vedtatt av Lillesand bystyre: | 25.09.06 | 085/06 |

### 1. GENERELT

1.1 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal bebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrensene.

1.2 Arealene innenfor planområdet er satt av til følgende formål:

| | |
|---|---|
| Byggeområder - § 25 1 | Frittliggende småhusbebyggelse<br>Konsentrert småhusbebyggelse<br>Terrasseblokker |
| Trafikkområder - § 25.3 | Kjørevei<br>Parkeringsplass<br>Annen veigrunn<br>Gang-/sykkelvei, fortau |
| Friområder - § 25-4 | Friområde<br>Lekeplass<br>Friområde i vann |
| Fareområde - § 25.5 | Gasstank |
| Spesialområder - § 25.6 | Friluftsområde<br>Frisiktsone<br>Bevaringsområde |
| Fellesområder - § 25.7 | Felles avkjørsel<br>Felles parkeringsplass |

### 2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Lillesand kommune.

2.2. Det er ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.

2.3. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Lillesand kommune.

2.4 Sammen med søknad om tiltak for det enkelte prosjekt skal det vedlegges målsatt situasjonsplan som viser bebyggelsen og disponering av den ubebygde delen av tomta.

2.5 Skjæringer og fyllinger som oppstår ved planering av byggetomter, skal i sin helhet ligge innenfor arealet som er regulert til byggeformål.

2.6 Den ubebygde delen av området skal holdes fri for skjemmende opplag. Utendørs lager, avfallscontainere m. v. må plasseres slik at dette ikke er til sjenanse for omgivelsene og omkringliggende bebyggelse.

2.7 Endelig utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder takform og gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.

2.8 Det skal tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen med hensyn til fasader, takform og materialbruk. Boliger i samme gruppe skal harmonere med hensyn til utforming, høyde og takvinkel.

2.9 Mønehøyden for boligene skal ikke være mer enn 8 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen og ikke mer enn 6,5 m over topp grunnmur. Møneretningen for boligene skal være som vist på planen.

2.10 Avstanden fra garasje til veiens asfaltkant skal være minst 1,5 m dersom garasjen ligger parallelt med veien og minst 5 m der den ligger vinkelrett på veien. Møneretningen for garasjer skal være i garasjens lengderetning. Der det er tilstrekkelig plass, kan dobbeltgarasje tillates.

2.11 I avkjørsler skal det etableres frisiktsoner på 4 m x 30 m.

## 3. BOLIGOMRÅDER B1 – B20

3.1 Områdene skal benyttes til bolighus med nødvendige boder og uthus. Det skal avsettes 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig på egen grunn eller i fellesareal.

3.2 Områdene B1-B11 skal benyttes til frittliggende eneboliger. Bebygget areal, BYA, skal for den enkelte tomt ikke være større enn 30 % av tomtearealet.

3.3 Områdene B12-B19 skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus, kjedehus eller 4-mannsboliger. Bebygget areal, BYA, skal for den enkelte tomt ikke være større enn 35 % av tomtearealet.

3.4 Område B20 skal benyttes til konsentrert terrassert bebyggelse. Bebygget areal, BYA, skal ikke være større enn 40 % av tomtearealet.

## 4 FRIOMRÅDE, LEKEPLASS

4.1 Lekeplassene skal opparbeides etter kommunens norm for lekeplasser. Hogst av skog og rydding av vegetasjon kan bare utføres etter godkjennelse av kommunen. Spesielle hensyn skal tas i området som ligger mellom boligområdet og Kaldvellelva, for å unngå at bebyggelsen får en dominerende virkning fra denne siden.

4.2 Der turstier ender ut i offentlig veg, skal det etableres frisiktsoner på 4 m x 30 m.

## 5 OMRÅDE FOR GASSTANK

5.1 Området skal benyttes til gasstank med tilhørende anlegg og utstyr for å forsyne boligfeltet med gass.

## 6 FRILUFTSOMRÅDE

6.1 I friluftsområdet kan det opparbeides enkle stier og turveier.

6.2 Hogst av skog og rydding av vegetasjon kan bare utføres etter godkjennelse av kommunen. . Spesielle hensyn skal tas i området som ligger mellom boligområdet og Kaldvellelva, for å unngå at bebyggelsen får en dominerende virkning fra denne siden.

## 7 BEVARINGSOMRÅDE

7.1 Innenfor området finnes fornminner som skal bevares slik de ligger. Opparbeidelse av stier eller andre inngrep i området må bare finne sted etter godkjennelse fra vedkommende vernemyndighet.

7.2 Fornminnene og et belte omkring dem på 5 m er fredet ved lov av 09.06.87, §§ 4 og 6.

## 8 FELLES AVKJØRSEL OG FELLES PARKERINGSPLASS

8.1 Felles avkjørsel og felles parkeringsplass skal være felles for samtlige eiendommer innenfor boligområdet B20.

## 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Dersom utbyggingen av boligfeltet settes i gang før E18 er lagt om i ny trase, må det anlegges holdeplass vest for eksisterende avkjørsel for busstrafikk i begge retninger. Holdeplassen skal være ferdig opparbeidet før boligene i området tas i bruk.

9.2 Før en bolig kan tas i bruk, skal kjørevei og gang-/sykkelvei frem til tomta være ferdig bygget som vist på planen.

Arendal 21.10.05 Asplan
Viak AS

Rev 15.06.06

# Engelshei 20

Nabolaget Tingsaker/Heldal - vurdert av 64 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Tingsaker skole (1-7 kl.)<br>267 elever, 20 klasser | 5 min<br>3.1 km |
| Brentemoen skole (1-7 kl.)<br>143 elever, 14 klasser | 8 min<br>4.7 km |
| Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.)<br>415 elever, 30 klasser | 9 min<br>5.2 km |
| Møglestu videregående skole<br>405 elever, 21 klasser | 8 min<br>5.1 km |
| Dahlske videregående skole<br>700 elever, 36 klasser | 16 min<br>18.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Engelshei<br>Linje 130 | 8 min<br>0.7 km |
| Kristiansand Kjevik | 29 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Kaldvell naturbarnehage (0-5 år)<br>61 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Avigo barnehage (0-5 år)<br>47 barn | 6 min<br>3.4 km |
| Bergstø barnehage (1-5 år)<br>31 barn | 8 min<br>4.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Lillesand | 5 min |
| Kiwi Tingsaker | 5 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Lillesand Senter | 5 min |
| Apotek 1 Lillesand | 9 min |
| Lillesand Vinmonopol | 8 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Dyvig balløkke | 4 min |
| Tingsaker skole | 5 min |
| Fitnesspoint Lillesand | 5 min |
| Trend Trim Lillesand | 5 min |

«Hyggelige og greie naboer pluss nærhet til sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

—

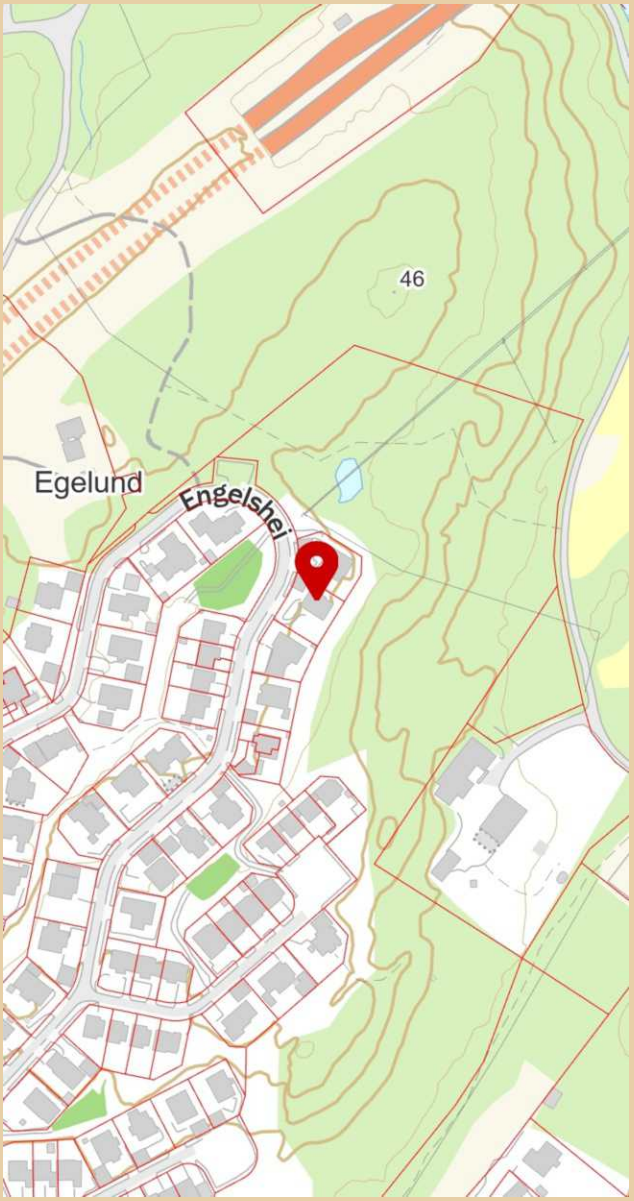
**Trafikk**
Lite trafikk 91/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 85/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---