





Eiendomsmeglerfullmektig

Simon Aarhus

Mobil 918 86 234

E-post simon.aarhus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 490 000,-
Total ink omk.: Kr 7 490 000,-
Selger: Ellisiv Marley

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1904
BRA-i/BRA Total 161/274 kvm
Tomtstr.: 1177.6 kvm
Soverom: 6
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 11
Oppdragsnr.: 1411260164

Sjelden mulighet! Lekker og innholdsrik enebolig ved sjøen | Flotte og solrike uteområder

Velkommen til Heldal 24 – en fantastisk eiendom med sjøen som nærmeste nabo! Her får du en innholdsrik enebolig med nydelig sjøutsikt, flotte uteområder og svært gode solforhold. Eiendommen byr på flere hyggelige uteplasser i rolige og naturskjønne omgivelser, perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Boligen har en familievennlig planløsning med blant annet 2 stuer, lekkert kjøkken og flere gode soverom. Stor dobbeltgarasje med god plass til biler og oppbevaring. Over garasjen finner man innredet loftsetasje med 2 soverom, bad/vaskerom samt stue og kjøkken. Nåværende eier benytter seg også av kommunal båt plass like ved eiendommen.

Her har du en sjelden mulighet i et attraktivt og barnevennlig område tett på sjøen – svært idyllisk med kort vei til "alt".

Velkommen!



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Egenerklæring | 77 |
| Nabolagsprofil | 137 |
| Budskjema | 146 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 161 kvm

BRA - e: 113 kvm

BRA totalt: 274 kvm

TBA: 97 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 0 kvm Uinnredet kjellerrom og kryperom.

1. etasje

BRA-i: 107 kvm Entrè, gang, trapperom, kontor, 1 soverom, 1 bad, stue og stue/kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 54 kvm 3 soverom, stue, bod og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

62 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 kvm Bod.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 53 kvm Bod og garasje.

2. etasje

BRA-e: 33 kvm 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

35 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

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

- Mottatte tegninger av loftet viser 3 soverom og "eksisterende bolig".
- Flere av rommene i 1. etasje har ikke beskrevet godkjent bruk

Bod:

Det foreligger ikke tegninger.

Garasje:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er montert et kjøkken i hobbyrommet.

Kommentar: Rommene er beskrevet som Bra-e for å tydelig skille at garasjen ikke er godkjent for varig opphold.

Hagestue:

Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1177.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en romslig og pent opparbeidet tomt på ca. 1 177 m², med gode solforhold og en attraktiv, sjønær beliggenhet. Tomten fremstår som innbydende med flotte uteområder og flere naturlige soner for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Her bor man usjenert og rolig, med nærhet til sjø og natur, samtidig som man har korte avstander til servicetilbud og sentrum.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sjønær beliggenhet i rolige og barnevennlige omgivelser på Heldal, med sjøen som nærmeste nabo og flotte rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Her bor man tett på naturen med fantastiske uteområder, sol fra morgen til kveld og direkte tilgang til Kaldvellfjorden med båt.

Like i nærheten finner man også Kaldvell friluftsområde – regnet som et av Lillesands flotteste og best tilrettelagte friluftsområder, med badeplasser, turstier, svaberg og flotte naturomgivelser for hele familien.

Fra boligen er det kun ca. 5 minutter med bil til Lillesand sentrum, og ca. 3 minutter til Lillesand Senter med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Kaldvell barnehage ligger kun ca. 900 meter unna, og det finnes flere lekeplasser og grøntområder i nærområdet som gjør området svært familievennlig.

Her kombineres ro og sjøliv med kort vei til sentrum og alle fasiliteter – en sjelden mulighet i et attraktivt område ved sjøen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Taktekkingen består av betongtakstein.
- Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
- Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Takkonstruksjonen er utført med sperrer i tre og delvis eldre åstak.
- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.
- Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

INNVENDIG

- Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og fliser.
- Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjelleren og delvis 1. etasje har støpt plate på mark.
- Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
- Deler av boligens kjeller ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.
- Under deler av boligen er det krypkjeller med trebjelkelag og stubbegulv.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

Bad

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

- Veggene har overflater av malt trepanel. I taket er det malt panel.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på undersiden i kryperommet.

KJØKKEN

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
- Benkeplaten er av heltre.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

- Det er ukjent byggegrunn.
- Det er ingen synlig utvendig fuktsikring på de deler av boligen som ligger under terrenget.
- Bygningen har grunnmur i betongstein.
- Bygget er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene.
- Avløpsrør av ukjent type tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av metall/plast tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

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

- Det er ikke mottatt tegninger av loftet, fremviste tegninger av eier viser 2 store soverom og en stue.
- Flere av rommene i 1. etasje har ikke beskrevet godkjent bruk.

Bod

Det foreligger ikke tegninger

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er montert et kjøkken i hobbyrommet

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Bjørn Egil Berntsen Malerfirma

Beskrivelse av arbeidet: Helt nytt bad i 2. etg. i forbindelse med renovering av boligen etter overtakelse i 2005.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Bjørn Egil Berntsens Malerfirma

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad ved bygging av gjesterom/atelier på nybygg garasje.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:

Begge disse badene ble bygd helt nye ihht gjeldende forskrifter når de ble bygd

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere

eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Rune Blix

Beskrivelse av arbeidet: Tak i forbindelse med påbygg av hovedhus i 2010. Alle vinduer i hovedfasade (mot hagen) ble byttet ut når hovedhuset ble påbygd. Vinduer ihht Riksantikvarens krav.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Svein Arild Gitmark

Beskrivelse av arbeidet: Garasjen oppført

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

Det er fukt på en del av gulvet i kjeller.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Lillesand VVS

Beskrivelse av arbeidet: alt rørleggerarbeid ifm oppføring av ny garasje

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Lillesand VVS

Beskrivelse av arbeidet: alt rørarbeid ifm nytt bad og flytting av kjøkkenvask ved renovering av boligen ved overtakelse i 2005. Installering av gass til komfyr (beholder i gass skap ute)

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja

Påvist feil på pipe av feier i 2010.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Nills Ivar Imenes

Beskrivelse av arbeidet: Rehabiliterert hele skorsteinen med sjarmotterør. Ny pipehatt av Myhrebakken Blikk

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Nills Ivar Imenes

Beskrivelse av arbeidet: se punkt 19.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Team Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Omtrent alt nytt elektrisk i forbindelse med renovering av bolig i 2005. Nytt

sikringsskap. 2008 alt det elektriske i forbindelse med bygging av garasje 2010 alt det elektriske i forbindelse med påbygg hovedhus.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg

eller tidligere eiere? Ja

- 2008 garasje med anneks

- 2010 påbygg hovedhus

Det originale huset er også påbygd av tidligere eiere uten at jeg kjenner til årstall for når dette ble gjort.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja

2008 garasje med anneks/atelier - godkjent av kommunen

2010 påbygg hovedhus - godkjent av kommunen

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens

nettsider.

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder følgende:

1.etasje: Entrè, gang, trapperom, kontor, 1 soverom, 1 bad, stue og stue/kjøkken.

2.etasje: 3 soverom, stue, bod og bad.

Kjeller: Uinnredet kjellerrom og kryperom.

Dobbeltgarasje:

1.etasje: Bod og garasje.

Loft: 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

Bod på 27m².

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Kryp kjeller

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Rom Under Terreng

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Isbitmaskin

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i dobbel garasje. For øvrig nok av plass til parkering på egen gårdsplass.

Solforhold

Eiendommen byr på særdeles gode solforhold.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisk.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 490 000

Kommunale avgifter

Kr 17 680 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjon kommer i tillegg og faktureres etter antall tømminger. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 208 258 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 833 030 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 11 i Lillesand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4215/44/11:

14.09.1955 - Dokumentnr: 1468 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

20.05.1988 - Dokumentnr: 3558 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1900 - Dokumentnr: 900030 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4215 Gnr:44 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1207243 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0926 Gnr:44 Bnr:11

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 27.10.2023.

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

- Mottatte tegninger av loftet viser 3 soverom og "eksisterende bolig".

- Flere av rommene i 1. etasje har ikke beskrevet godkjent bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.10.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Adkomst via gang/sykkelvei.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse og frittliggende småhus og følger plan id nr. 2016000249.

Plannavn: Tjuholla

Boligen ligger i gul støysone iht. T-1442 med hensynsonenavn H220.

Boligen ligger i 100-metersbelte.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjenning fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspiktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

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

Boplikt

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Simon Aarhus
Eiendomsmeglerfullmektig
simon.aarhus@aktiv.no
Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

18.05.2026







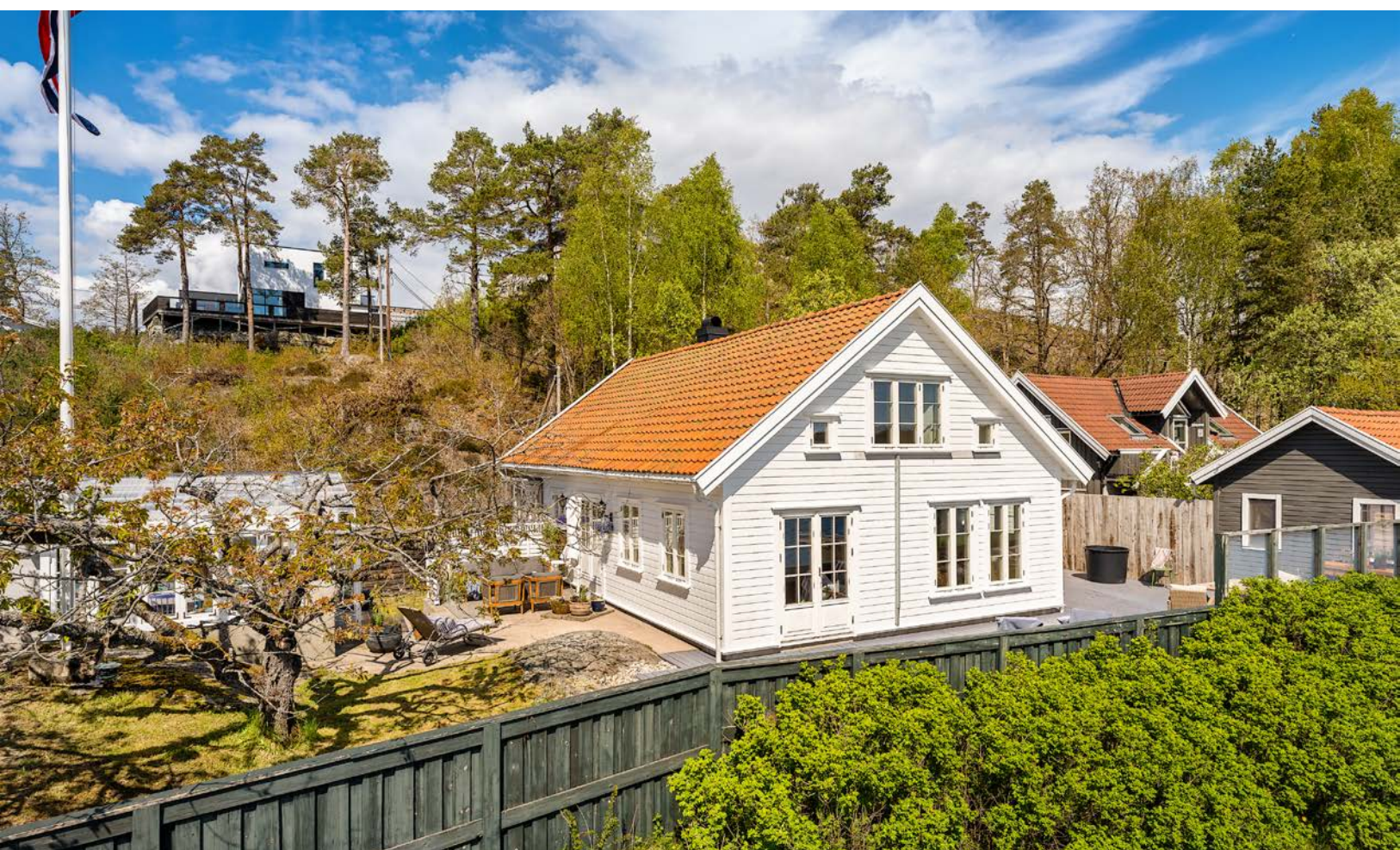




















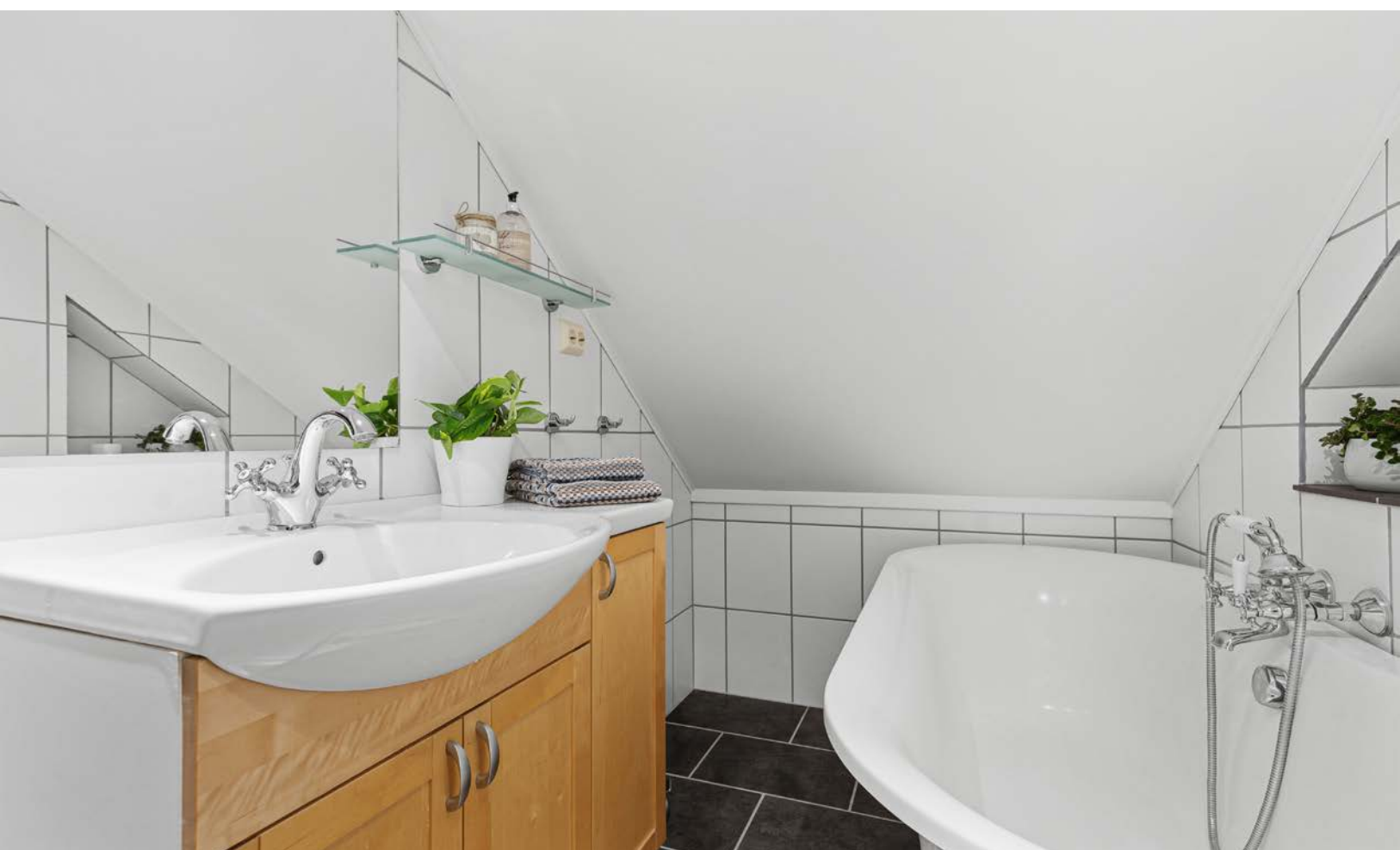
























Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Heldal 24, 4790 LILLESAND



LILLESAND kommune



gnr. 44, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 20924-2921

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: FG9240

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1904

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen er utført med sperrer i tre og delvis eldre åstak.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og fliser.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjelleren og delvis 1. etasje har støpt plate på mark.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Deler av boligens kjeller ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.
Under deler av boligen er det krypkjeller med trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Veggene har overflater av malt trepanel. I taket er det malt panel.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på undersiden i kryperommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ingen synlig utvendig fuksikring på de deler av boligen som ligger under terrenget.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Bygget er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene.
Avløpsrør av ukjent type tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall/plast tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Mottatte tegninger av loftet viser 3 soverom og "eksisterende bolig".
Flere av rommene i 1. etasje har ikke beskrevet godkjent bruk.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

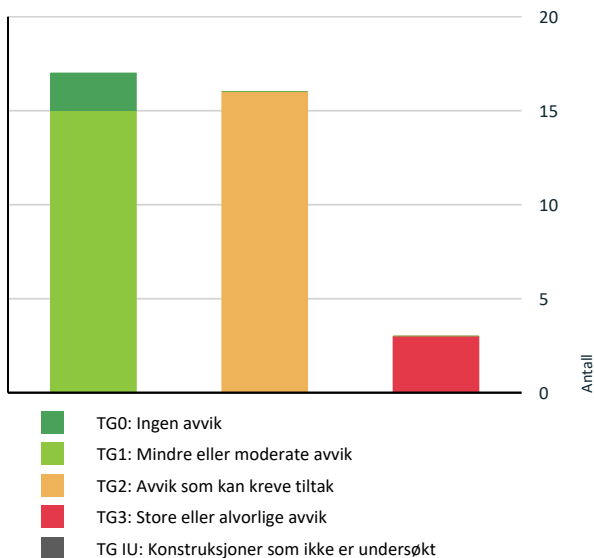
Garasje

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

Det er montert et kjøkken i hobbyrommet.

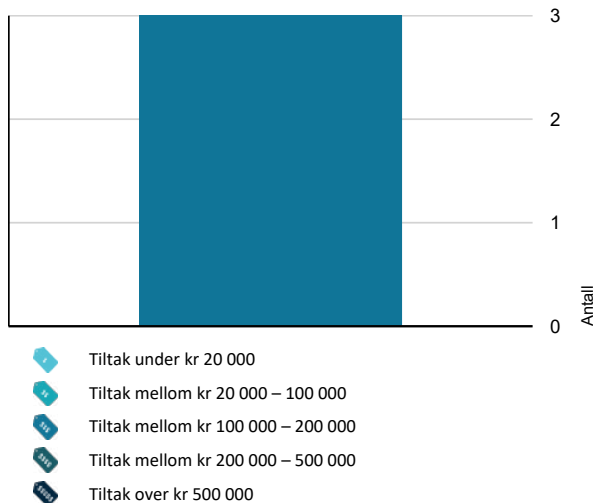
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 5.5.2026 Klokka 13.00

Det var sol og 14 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Oppdraget omfatter kun boligen.

Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1904

Kommentar
Bygget er flyttet, men oppført på
dagens plassering i 1904

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er inspisert fra takfot ved bruk av stige. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på takflaten da det ikke foreligger tilstrekkelige sikringsmuligheter. Inspeksjonen er derfor begrenset til synlige deler fra takfot og bakkenivå.

Da takflaten ikke er kontrollert ved ferdsel på taket, kan det foreligge skader eller svakheter som ikke er synlige fra inspeksjonspunktet, eksempelvis forskjøvet takstein, skader rundt gjennomføringer eller lokale skader i undertaket. Begrenset tilgang til takflaten medfører at vurderingen av takets tilstand er basert på delvis inspeksjon. Eventuelle skader eller svakheter på takflaten kan derfor ikke utelukkes. Uoppdagede skader kan over tid føre til lekkasjer og fuktpåvirkning i undertak og takkonstruksjon.

Tilleggsvurdering:

For en fullstendig vurdering av takets tilstand anbefales inspeksjon av takflaten under forsvarlige sikkerhetsforhold, eventuelt ved bruk av fagperson med nødvendig sikringsutstyr.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Synlige deler av systemet er inspisert fra bakkenivå og fra takfot ved bruk av stige. Inspeksjonen er begrenset, og ikke alle detaljer og overganger har vært tilgjengelig for nærmere kontroll.

Fra tilgjengelige inspeksjonspunkter ble det ikke registrert vesentlige skader eller avvik på befaringstidspunktet. Bygget ligger i et område som vurderes å være værutsatt med påvirkning fra vind/nedbør. Slike forhold kan over tid medføre økt belastning på beslag.

Beslag har som oppgave å lede bort vann fra tak og fasader. Eventuelle utettheter, deformasjoner eller tilstoppinger kan føre til at vann ledes mot bygget.

Dersom renner eller beslag ikke fungerer tilfredsstillende kan dette føre til at vann trenger inn i takkonstruksjon eller fasade, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning og skader i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende avrenning av overvann.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er visuelt kontrollert fra bakkenivå og tilgjengelige områder rundt bygningen.

Tilstandsrapport

Kledningen må påregnes løpende vedlikehold i takt med normal aldring og klimabelastning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Stedvis store åpninger under kledningen og enkelte vegger uten tilstrekkelig lufting.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Mangelfull eller ikke tilstrekkelig lufting av kledningen kan føre til fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.



Åpninger inn bak vindtettingen.



Tettet igjen for lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med sperrer i tre og delvis eldre åstak.

Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og det er derfor begrensede muligheter for direkte inspeksjon av hele konstruksjonen. Vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner fra underliggende etasje og luke i eldre deler av kaldtloftet samt opplysninger om byggets alder og utførelse.

Da konstruksjonen i stor grad er skjult, kan det ikke gjøres en fullstendig vurdering av oppbygning og utførelse. Eventuelle svakheter eller skader i konstruksjonen kan derfor være skjult og ikke synlige fra tilgjengelige inspeksjonspunkter.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte arbeider dersom dette foreligger. Dokumentasjon vil kunne gi bedre grunnlag for vurdering av konstruksjonens oppbygning og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Sannsynligvis er det stort varmetap mot boligens loftsetasje da det ikke er isolert mot kaldtloftet. Ved store temperaturforskjeller vil det kunne oppstå kondens på kaldtloftet.

Det er registrert lite lufting i de deler av bygget som har skråtak på loftet, dette er ikke unormalt på eldre bygg men bør holdes under oppsikt og dersom det kommer fuktmerker i taket på loftet bør luftingen økes slik at ikke ytterligere skader oppstår.

Ved måling er det registrert noe forhøyet fuktnivå i undertaket, årsak til dette er nok at viften på badet er ledet rett opp på kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kaldtloftet bør luftes med egne ventiler, fare for kondens i konstruksjonen.

Lufting sammen med veggene vil gjøre at det vår og høst kommer varm fuktig luft fra baksiden av kledningen rett opp på kaldtloftet. Dette vil gjøre hele konstruksjonen fuktig.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon av kaldtloftet med egne ventiler tilpasset konstruksjonen. I områder med skråtak bør luftespalte og luftgjennomstrømning kontrolleres og eventuelt forbedres.

Ventilasjon av loft bør holdes adskilt fra lufting bak ytterkledning for å unngå uønsket transport av fuktig luft inn i takkonstruksjonen.

Det anbefales jevnlig inspeksjon av loft og takkonstruksjon for å avdekke eventuell fuktpåvirkning eller begynnende skadeutvikling.

Tilstandsrapport



19,6



Ingen lufting på kaldloftet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. Stort sett alle vinduer er av nyere dato. Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre. Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer av dører må forventes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjelleren og delvis 1. etasje har støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsaken til avvikene kan være knyttet til byggets alder, materialbevegelser, tidligere ombygginger eller naturlige deformasjoner i konstruksjonen

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.

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.



1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av boligens kjeller ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.

Rommene som vender mot terrenget er bod.

Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene og fritt vann på deler av gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er påvist fritt vann på gulvet og stedvis høyt fuktinnhold i bjelkelaget mot boligens 1.etasje.

Eier opplyser at det var en liten lekkasje i et rør ut til garasjen. Dette kan være en av årsakene til vannet på gulvet. Sannsynligvis vil det derfor tørke opp med tiden.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Forholdet medfører høy risiko for omfattende råteskader i bærende og ikke-bærende trekonstruksjoner, samt utvikling av muggsopp og dårlig innelima. Videre kan det oppstå luktproblemer og helsemessige utfordringer.

Fuktnivåene som er registrert er så høye at materialer over tid vil brytes ned.

Kostnad er satt for lokal utbedring på utsiden, det kan ikke garanteres en 100% tørr kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Under deler av boligen er det kryptkjeller med trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av kryptkjelleren. Kryptkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryptkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

De påviste fuktmålingene er helt på grensen mot hvor skader kan oppstå, nå er befaringen utført på den tiden av året det sannsynligvis er høyest fukt i denne typen rom.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Skader som utvikler seg i slike kjellere kan få store konsekvenser for bæringen i bjelkelaget, samt at skadene kan utvikle seg fritt over lengre tid, uten at de oppdages.

Det må påregnes kostnader til:

Kontroll av terrengfall og dreneringsforhold

Etablering av fuktsperre på grunnen

Eventuell forbedring av ventilasjon

Kontroll og utbedring av eventuelle fuktskader i bjelkelag og isolasjon

Endelig omfang og kostnad kan først fastsettes etter nærmere undersøkelser når årsaksforholdene er avklart.

Dersom det avdekkes råte- eller konstruksjonsskader må de påregnes utskiftinger.

Tilstandsrapport



Begrenset muligheter for inspeksjon.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

LOFT > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Forsiktighet anbefales ved bruk da den valgte løsningen gir fare for fukt/vann i bakenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 5 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.

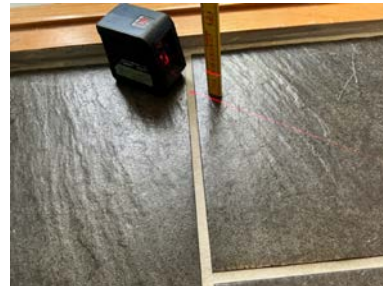
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Lekasjevann vil finne veien til sluk, men med dårlig fall vil det bli liggende på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

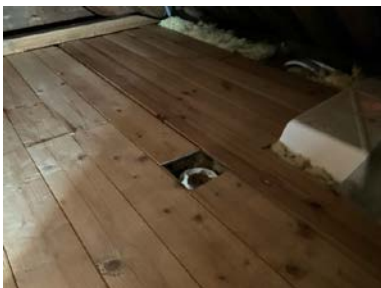
- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

Ventilen er ledet rett opp på kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Ventilen er ledet rett opp på kaldtloftet, dette gjør at fuktig varm luft trekker rett ut i takkonstruksjonen.



LOFT > BAD

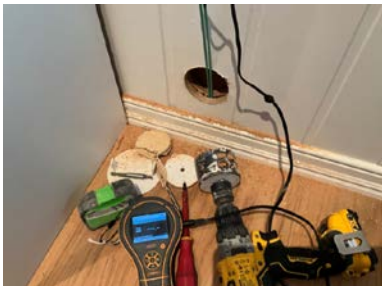
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av malt trepanel. I taket er det malt panel.

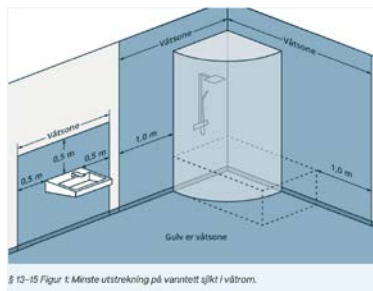
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det etableres membran i våtsoner.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Tilstandsrapport

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Konsekvens:

Våtrom uten oppkant ved dør og med tilstrekkelig fall til sluk har økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende rom og bygningskonstruksjoner.

Tiltak:

Ved eventuell renovering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fall mot sluk samt tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er ikke etablert membran/tettesjikt i våtsoner. Dette innebærer høy risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen og gir TG3 i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnad er satt for lokal utbedring av tettesjiktet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på undersiden i kryperommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1.

Målingen og kryperommet gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Eldre kobberør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

Vannledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon. Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre avløpsrør i plast kan over tid få slitasje i skjøter og materialer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpsystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

På boliger med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Det skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)

Eldre tanker med stor fare for lekkasjer, utskifting før lekkasje anbefales. Fare for skader i bygget.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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.
0 Anlegget er oppgradert i 2005, 2008 og 2010.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist flere samsvarserklæringer på anlegget av nyere dato.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

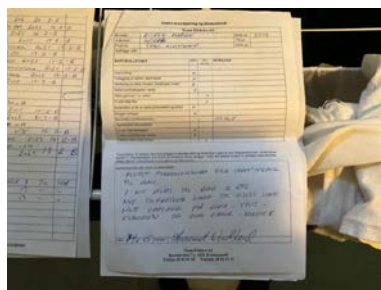
Nei

Generell kommentar

Vurderingene er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget.

Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.

Ved renovering eller oppgraderinger på bygget må det forventes videre utskifting og vedlikehold på anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig utvendig fuktsikring på de deler av boligen som ligger under terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Fritt vann i kjelleren er ikke sikkert kommer fra utettheter i dreneringen, men kan også være den lille lekkasjen fra vannrøret som ble oppdaget etter befaringen.

Holdes videre under oppsikt, vil nok tørke opp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Tilstandsrapport

Svikt i drenering og tettesjikt kan medføre vedvarende fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette øker risikoen for oppfukning av vegger og gulv i rom under terreng, muggvekst, saltutslag, avskalling av puss samt nedbrytning av organiske materialer i kontakt med mur. Manglende eller utilstrekkelig utvendig isolering av grunnmur kan i tillegg medføre lav overflatetemperatur på innvendig side av veggene, noe som øker risikoen for kondens og ytterligere fuktproblematikk.

Over tid kan forholdet føre til betydelige bygningsmessige skader og omfattende utbedringskostnader dersom tiltak ikke gjennomføres.

Det anbefales utskiftning av drenering og utvendig fuksikring rundt berørte deler av bygningen.

Ved etablering av ny drenering bør det samtidig etableres moderne tettesjikt og utvendig isolasjon av grunnmur i henhold til dagens anbefalte prinsipper. Dette vil redusere fuktbelastning og minimere risiko for kondens på innvendig side av konstruksjonen.

Kostnad er satt for lokal utbedring av utvendig fuksikring, det kan ikke garanteres en tørr kjeller på eldre boliger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bør ledes vekk fra bygget for å få en tørrere kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ny puss bør etableres, vann kan trenge inn i murene og gjøre skader i form av frostspreng og lede vann og fukt inn i bygget.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygget er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Ved befaring ble det observert områder hvor terrenget ikke leder vann bort fra bygningen slik anbefalt i teknisk forskrift.

Sammenholdt med registrert fukt i rom under terreng indikerer dette at overflatevann kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmuren.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av terrengforholdene og registrert fuktpåvirkning i konstruksjoner mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng med fall mot bygget eller utilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan føre til økt vannbelastning mot kjellervegger. Dette kan over tid bidra til fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng, særlig dersom drenering og fuksikring har høy alder eller redusert funksjon.

Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå muggvekst, sverting av materialer eller nedbrytning av trekonstruksjoner i innvendige vegger mot terreng. Terreng rundt boligen bør justeres slik at overvann ledes bort fra bygningen. Det anbefales å etablere fall fra grunnmur og ut fra bygget der dette ikke er tilstrekkelig i dag.

Ved fremtidige arbeider med drenering eller utvendig fuksikring bør terrengfall og overflatehåndtering av vann forbedres for å redusere fuktbelastningen mot bygget.

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent type tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall/plast tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet.
Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Dette gir økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Eldre stikkledninger kan over tid få slitasje, lekkasjer eller redusert funksjon som følge av materialnedbrytning, bevegelser i grunnen eller avleiringer i rørene. Da ledningene ligger nedgravd kan eventuelle skader eller lekkasjer utvikle seg over tid før de oppdages.

Tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger bør følges opp ved jevnlig kontroll av anleggets funksjon. Ved fremtidige gravearbeider eller oppgraderinger på eiendommen bør tilstanden på stikkledningene vurderes nærmere, og utskifting kan bli aktuelt på sikt.

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 bygnings sakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

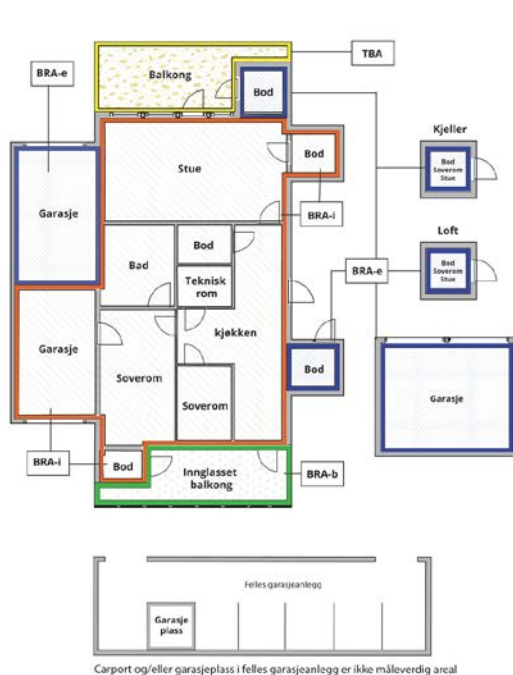
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Loft | 54 | | | 54 | | 16 | 70 |
| 1. etasje | 107 | | | 107 | 62 | | 107 |
| Kjeller | | | | | | | |
| SUM | 161 | | | | 62 | 16 | 177 |
| SUM BRA | 161 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Loft | Soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, bod, bad | | |
| 1. etasje | Stue/kjøkken, stue, trapperom, gang, kontor, soverom, bad | | |
| Kjeller | Uinnredet kjellerrom, kryperom | | |

Kommentar

TBA er omtrentlig da terrassene er plasskuttet mot terrenget.
Ingen deler av kjelleren på boligen er vurdert som målbare på grunn av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mottatte tegninger av loftet viser 3 soverom og "eksisterende bolig".
Flere av rommene i 1. etasje har ikke beskrevet godkjent bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | | 27 | | 27 | |
| SUM | | 27 | | | |
| SUM BRA | 27 | | | | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Loft | | 33 | | 33 | 35 | 16 | 49 |
| 1. etasje | | 53 | | 53 | | | 53 |
| SUM | | 86 | | | 35 | 16 | 102 |
| SUM BRA | 86 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|--|----------------------------|
| Loft | | Soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken | |
| 1. etasje | | Bod, garasje | |

Kommentar

Rommene er beskrevet som Bra-e for å tydelig skille at garasjen ikke er godkjent for varig opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er montert et kjøkken i hobbyrommet.

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 | Jan Arild Tallaksen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4215 LILLESAND | 44 | 11 | | 0 | 1177.6 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Heldal 24

Hjemmelshaver

Marley Ellisiv

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Bod oppført med trekonstruksjoner og saltak tekket med takstein. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Takrenner og nedløp.

Bygget fremstår som enkelt oppført lager-/oppbevaringsbod med eldre standard og normal bruksslitasje ut fra alder. Innvendig er boden uisolert med synlige sperrer og åpen takkonstruksjon.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår

2009

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Beskrivelse

Garasje oppført i trekonstruksjoner med støpt gulv på grunn og saltak tekket med takstein. Bygget er innredet med garasje og bodarealer i 1. etasje, samt innredet loftsetasje med stue/kjøkken, bad og to soverom. Utvendig er bygget kledd med liggende bordkledning og har vinduer med isolerglass. Loftsetasjen er innredet til oppholdsrom med normal standard ut fra alder og utførelse. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant og toalett. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Bygget har terrassearealer med tilknytning til loftsetasjen.

Vurderinger

Bygget fremstår generelt med normal bruksslitasje og vedlikeholdstilstand ut fra alder. Innredet loftsetasje synes å være utført som sekundærdel/tilleggsdel til hovedbolig.

Det ble ved stikkprøvemåling ikke registrert unormale fuktverdier i kontrollert konstruksjon på befaringsdagen. Synlige overflater fremstod uten tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader. Takteking med normal aldring og værslitasje observert. Videre vedlikehold og jevnlig kontroll av tak, beslag og renner må påregnes som en del av normalt vedlikehold.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 29.04.2026 | | Gjennomgått | 7 | Nei |
| Tegninger | 15.05.2026 | | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Garasje | 15.05.2026 | | Gjennomgått | 1 | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 15.05.2026 | |
| 2 | 15.05.2026 | |
| 3 | 18.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ellisiv Marley

Boligen

Heldal 24

4790 Lillesand

4215-44/11/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2005
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Bjørn Egil Berntsen Malerfirma

Beskrivelse av arbeidet: Helt nytt bad i 2. etg. i forbindelse med renovering av boligen etter overtakelse i 2005.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Bjørn Egil Berntsens Malerfirma

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad ved bygging av gjesterom/atelier på nybygg garasje.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Begge disse badene ble bygd helt nye ihht gjeldende forskrifter når de ble bygd.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Rune Blix

Beskrivelse av arbeidet: Tak i forbindelse med påbygg av hovedhus i 2010. Alle vinduer i hovedfasade (mot hagen) ble byttet ut når hovedhuset ble påbygd. Vinduer ihht Riksantikvarens krav.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Svein Arild Gitmark

Beskrivelse av arbeidet: Garasjen oppført

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Det er fukt på en del av gulvet i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Lillesand VVS

Beskrivelse av arbeidet: alt rørleggerarbeid ifm oppføring av ny garasje



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Lillesand VVS

Beskrivelse av arbeidet: alt rørarbeid ifm nytt bad og flytting av kjøkkenvask ved renovering av boligen ved overtakelse i 2005. Installasering av gass til komfyr (beholder i gass skap ute)

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Påvist feil på pipe av feier i 2010.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Nills Ivar Imenes

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering hele skorsteinen med sjarmotterør. Ny pipehatt av Myhrebacken Bliikk

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Nills Ivar Imenes

Beskrivelse av arbeidet: se punkt 19.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Team Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Omtrent alt nytt elektrisk i forbindelse med renovering av bolig i 2005. Nytt sikringsskap. 2008 alt det elektriske i forbindelse med bygging av garasje 2010 alt det elektriske i forbindelse med påbygg hovedhus.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

2008 garasje med anneks

2010 påbygg hovedhus

Det originale huset er også påbygd av tidligere eiere uten at jeg kjenner til årstall for når dette ble gjort.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

2008 garasje med anneks/atelier - godkjent av kommunen

2010 påbygg hovedhus - godkjent av kommunen

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 08.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 4215 | Gårdsnr. | 44 | Bruksnr. | 11 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Heldal 24, 4790 LILLESAND | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2025 |
|---------------|------------------------|
| Avløp | 8 694,20 kr |
| Eiendomsskatt | 3 097,00 kr |
| Feiing | 206,00 kr |
| Vann | 5 682,38 kr |
| Sum | 17 679,58 kr |

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|--------------------------|-----|--------------|------------|-------|------------|---------------------|--------------------|
| Eiendomsskatt - Boliger | 0% | 1135770 prom | 4.00 | 1/1 | 0 % | 4 543,00 kr | 1 135,75 kr |
| Vann etter stip forbruk | 15% | 224 m3 | 14.28 | 1/1 | 0 % | 3 199,39 kr | 799,85 kr |
| Avløp etter stip forbruk | 15% | 224 m3 | 23.32 | 1/1 | 0 % | 5 224,13 kr | 1 306,03 kr |
| Feie/tilsynsgebyr | 0% | 1 stk | 256.00 | 1/1 | 0 % | 256,00 kr | 0,00 kr |
| Abonnement vann | 15% | 1 stk | 2249.00 | 1/1 | 0 % | 2 249,00 kr | 562,25 kr |
| Abonnement avløp | 15% | 1 stk | 3850.00 | 1/1 | 0 % | 3 850,00 kr | 962,50 kr |
| Sum | | | | | | 19 321,52 kr | 4 766,38 kr |

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Agder Byggjenester As
v/ Eyvind Nersten
Gjennestadveien 19
4821 RYKENE

| | |
|------------------------|-----------------|
| Utvalg: | Saksnr.: |
| Plan- og miljøutvalget | 1261/23 |

Deres dato:

Vår dato: 06.12.2023

Saksbehandler: Linn Sofie Gunnarsdatter

Deres ref:

Vår ref: 23/2735-4 Oppgis ved svar.

Avdeling: Byggesaksavdelingen

Gnr 44 bnr 11 Heldal - Vedtak på søknad om ferdigattest for tilbygg

Tiltak: tilbygg
Byggested: Gbnr: 44/11 Heldal
Tiltakshaver: Ellisiv Marley
Heldal 24
4790 LILLESAND
Ansvarlig Agder Byggjenester As
søker: Gjennestadveien 19
4821 RYKENE

Administrativt vedtak:
Kommunen gir herved ferdigattest for tilbygg på GBR 44/11 Heldal, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Saksopplysninger:

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 27.10.2023.

Tillatelse er gitt i sak **FBS 400/10** datert 10.05.2010.

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

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

Merknader:

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

GEBYR

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2023.

| Type | Merknad | Pris | Antall | Beløp |
|--|---------|------|--------|-------|
| 2.8c2) Behandling av ferdigattest for tillatelse eldre enn 4 år, mindre tiltak | | 1660 | 1 | 1660 |

Gebyr sendes til tiltakshaver: Ellisiv Marley

Med vennlig hilsen

Preben Løkken Værholm
Fagansvarlig plan og byggesak

Linn Sofie Gunnarsdatter
Byggesaksbehandler
Byggesaksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Mottakere

Ellisiv Marley

Heldal 24

4790

LILLESAND

Kopi til:

Birkenes kommune -
matrikkelfører

Klagerett

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder i samsvar med bestemmelsene i lov om pbl. § 1-9, av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse. Klagen skal være skriftlig og sendes til Lillesand kommune.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket umiddelbart igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Dekning av saksomkostnader

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Innsynsrett

Partene har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter i medhold av fvl § 18, jf. § 19. Dokumentinnsyn kan gjøres på <https://www.lillesand.kommune.no/innsyn-og-postlister.513763.no.html>



| | | | | |
|----------------------|------------------|---------------------|------------------|---|
| Behandles av: | Møtedato: | Utv. saksnr: | Sakstype: | |
| Planutvalget | 28.08.2007 | 307/07 | Å | P |

| | | |
|-----------------------|------------------------------------|----------------------|
| Arkivnr.: GBR-44/11 | Saksbehandler.: Audun Andre Larsen | Dok.dato: 10.07.2007 |
| Arkivsaksnr.: 07/50 - | Tittel: Avdelingsingeniør | |

Gnr. 44, bnr. 11 Heldal - garasje og anneks

Søker: Bjørg Ording pva Elisiv og Luke Marley

Administrasjonens forslag:

I medhold av pbl § 7 gis det dispensasjon fra § 17-2 og kommuneplanen for oppføring av garasje.

Det gis byggetillatelse iht plan- og bygningslovens § 93.

Garasjen tillates **ikke** brukt som boenhet, kun som lagerrom/garasje.

28.08.2007 Behandling i Planutvalget

PUV-307/07 Vedtak: Administrasjonens forslag blei enstemmig vedtatt.

Saksopplysninger:

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 7 og fra plan- og bygningsloven § 17-2 for oppføring av garasje med beboelsesrom i andre etasje i tilknytning til boligen.

Bygningen har en grunnflate på ca 58 m² og en høyde på ca 6,5 m.

Det aktuelle tiltaket ligger på Heldal ca 30 m fra sjøen, altså innenfor 100-metersbeltet til sjøen, jf pbl. § 17-2.

Statens Vegvesen skriver i sin uttalelse til det endrede tiltaket:

“Vi er svært betenkt til at det søkes oppført en ny separat boenhet så nær opp til E18. Før vi tar stilling til dette må det fremlegges dokumentasjon på at støynivået og luftforurensningen ikke overskrides. Forurensningsulempene skal vurderes på grunnlag av Miljøverndepartementets “Retningslinjer for vegtrafikkstøy” (T-1442), og” Forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensning og støy” (fastsatt ved kgl. res. av 30. mai 1997).

Vi gjør oppmerksom på at i områder hvor de anbefalte grenseverdiene er overskredet vil det ikke kunne påregnes dispensasjon for nye boenheter beregnet for langtidsopphold for personer.

Dersom søknaden reduseres til kun å gjelde garasjebygg er vi innstilt på å innvilge dispensasjon, men likevel ikke nærmere E18 enn 15 meter fra midt av E18.”

Det fremmes nå reviderte planer for garasjebygg. Byggeavstanden til E18 er nå øket fra tidligere 12,5 til 15,5 meter fra midt av E18.

Dette er i tråd med vårt tilsagn hva angår garasje.

Med hjemmel i veglovens § 29 og 30 gir Statens vegvesen dispensasjon fra byggegrensen mot Europaveg 18 i forbindelse med oppføring av garasjebygg. Minste avstand fra bygning

(inkludert takutspring) til senterlinje veg skal være 15,5 meter.

Dispensasjonstillatelsen er gitt under forutsetning at det i garasjen ikke innredes rom beregnet til langtidsopphold for personer.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Aust Agder fylkeskommune skriver i sin uttalelse:

"Administrasjonen i Aust-Agder fylkeskommune har vurdert søknaden og har kommet til at omsøkte tiltak ikke er i vesentlig konflikt med de interesser og ansvarsområder som fylkeskommunen skal ivareta."

Fylkesmannens miljøvernavdeling skriver i sin uttalelse:

"Miljøvernavdelingen har ingen vesentlige merknader til dispensasjonssøknaden, men viser til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Kommunen er ansvarlig for å ivareta støyhensyn ved sin arealplanlegging etter plan og bygningsloven. Kommunen må foreta en konkret vurdering av om dispensasjon bør gis, herunder vurdere eventuelle konsekvenshensyn med tanke på andre saker."

Vurdering:

Det omsøkte tiltaket er i strid med byggeforbudet i pbl § 17-2 og kommuneplanens arealdel. Det kreves derfor dispensasjonstillatelse etter pbl § 7.

Kommunen kan dispensere fra byggeforbudet når det foreligger "særlige grunner". Særlige grunner vil etter praksis foreligge dersom de hensyn bestemmelsene er ment å ivareta ikke blir skadelidende om dispensasjon gis, eller en overvekt av interesser som taler for det omsøkte tiltaket.

Tiltaket vil ha liten privatiserende effekt, ettersom dette er en boligeiendom mellom E-18 og en kommunal vei.

En garasje på denne eiendommen kan derfor aksepteres.

Når det gjelder boligrom i andre etasje, kan ikke dette godkjennes, da statens vegvesen kun gir tillatelse til garasje **uten** beboelsesrom i en avstand på minimum 15,5m fra senterlinje vei.

Saksdokumenter:

| Nr | T | Dok.dato | Avsender/Mottaker | Tittel |
|----|---|------------|---------------------|---|
| 1 | I | 04.01.2007 | Björg Ording | Søknad om disp fra § 17-2 for garasje og anneks |
| 3 | I | 27.02.2007 | Statens vegvesen | Brev til Ording vedr dokumentasjon av støynivå |
| 4 | I | 06.03.2007 | Björg Ording | Rev. garasjetegning gnr. 44/11 |
| 5 | I | 14.03.2007 | Statens vegvesen | Brev til Ording. Disp byggegrense |
| 6 | I | 27.03.2007 | Björg Ording | Rev. rammesøknad garasje/anneks gnr. 44/11 |
| 8 | I | 07.06.2007 | Fylkesrådmannen | Uttalelse til tiltak |
| 9 | I | 05.07.2007 | Miljøvernavdelingen | Uttalelse til tiltak |

Klageadgang: Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Aust-Agder innen 3 uker fra melding er mottatt. Klagen skal begrunnes skriftlig og sendes Lillesand kommune.

Lillesand, 29.08.07

| | | |
|------------------|--|--|
| Utskrift til: | | |
| Björg Ording | | |
| Fylkesrådmannen | | |
| Luke Marley | | |
| Statens vegvesen | | |
| Miljøvernadv. | | |



Lillesand
kommune

Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|---------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4215 | Gårdsnr. | 44 | Bruksnr. | 11 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse: | Heldal 24, 4790 LILLESAND | | | | | | | | |

Andre opplysninger

| | |
|---|-------------------------------------|
| Godkjente bygningstegninger leveres i pdf format. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger i våre arkiver. | <input type="checkbox"/> |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.



Lillesand
kommune

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde:Lillesand kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|---------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4215 | Gårdsnr. | 44 | Bruksnr. | 11 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse: | Heldal 24, 4790 LILLESAND | | | | | | | | |

| | Ja | Nei |
|---|-------------------------------------|--------------------------|
| Foreligger det ferdigattest for bygningen(e) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Kommentarer: | | |

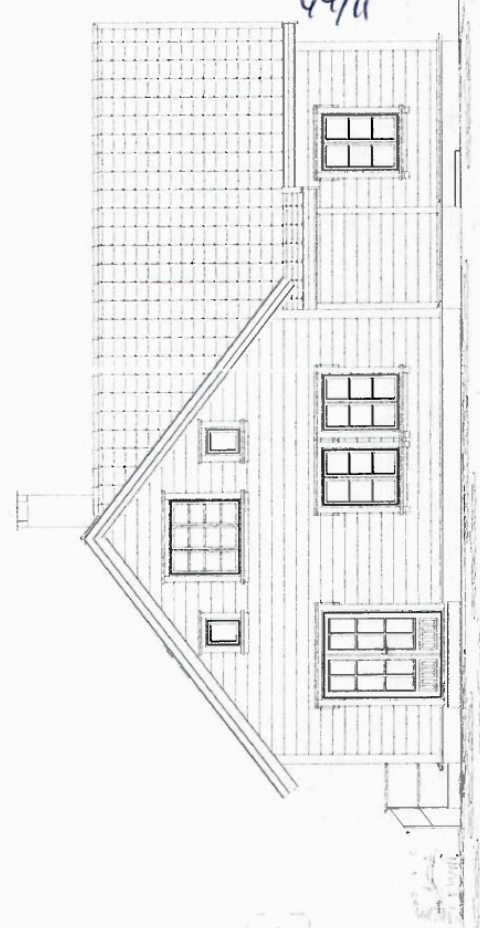
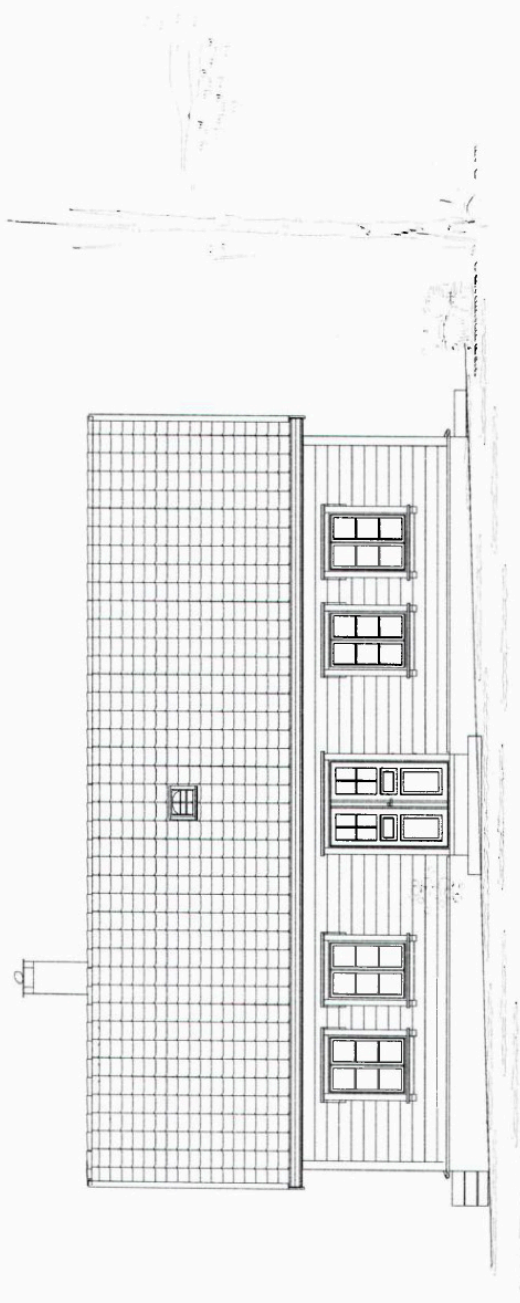
Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

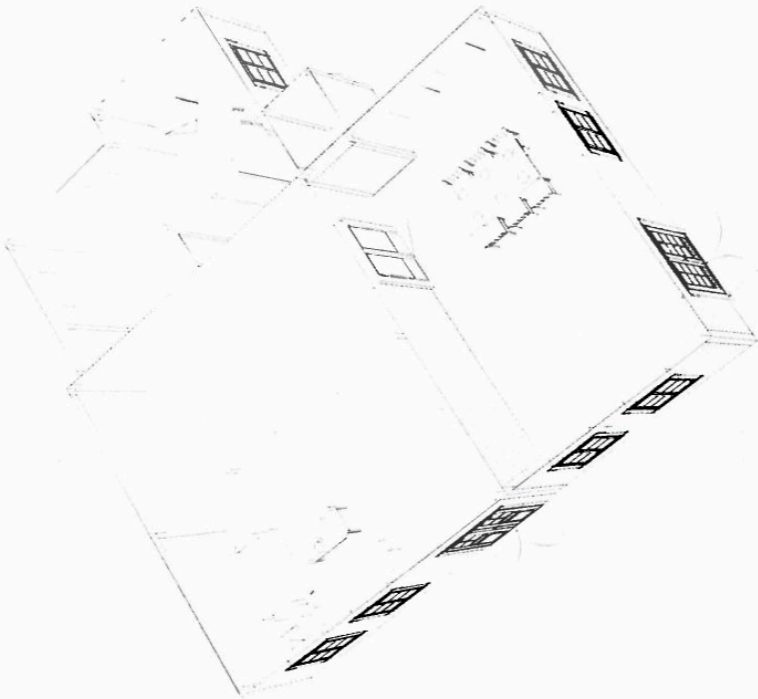
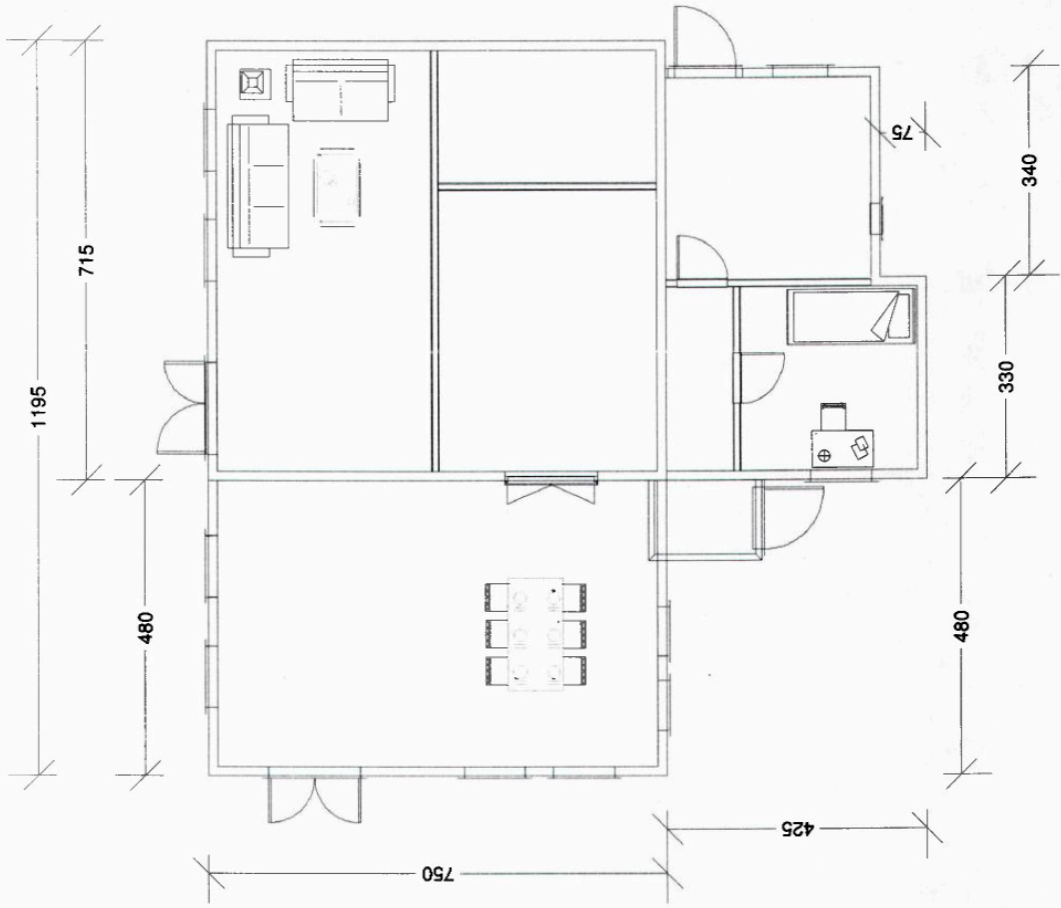
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

09/526-10

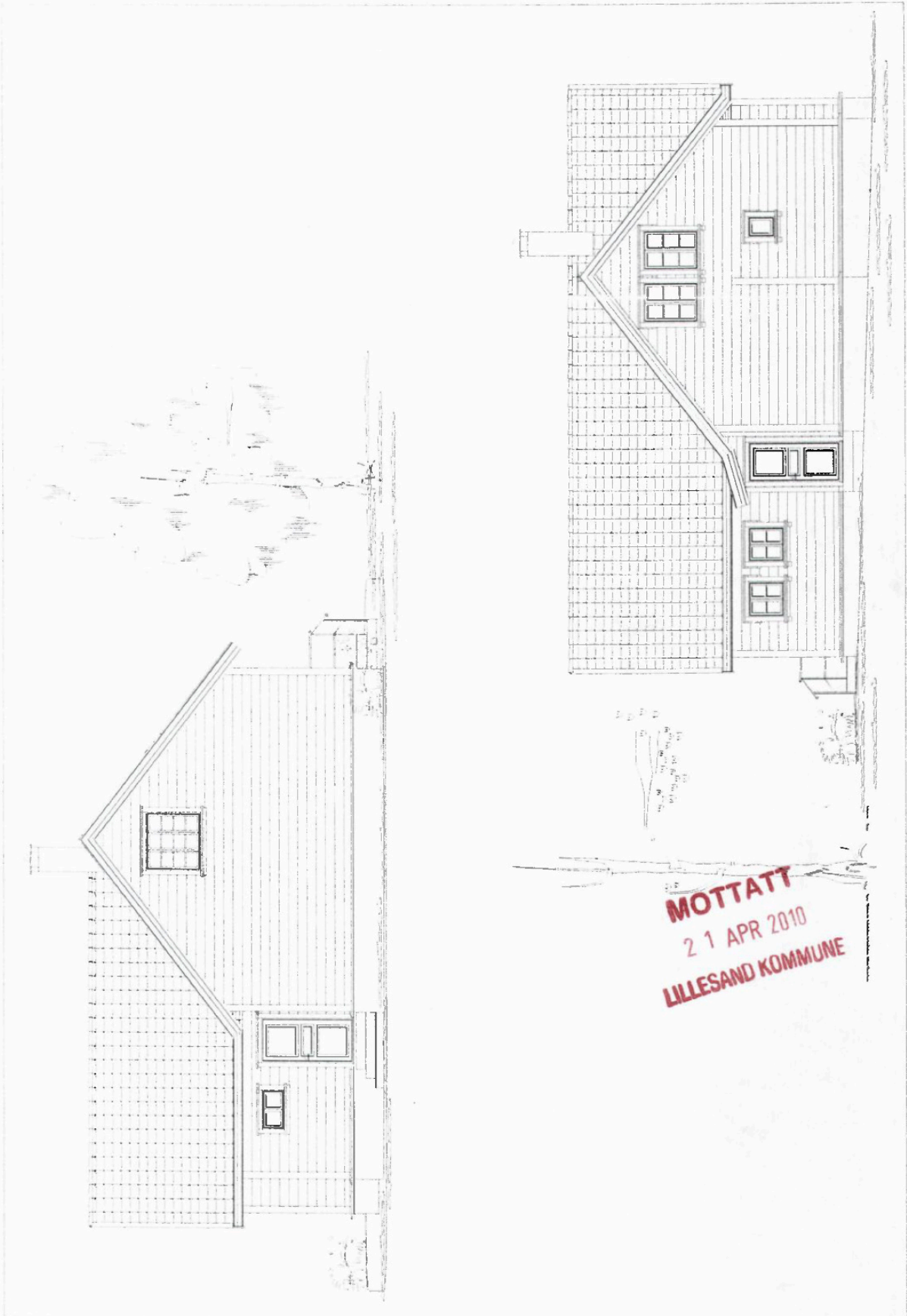
44/11

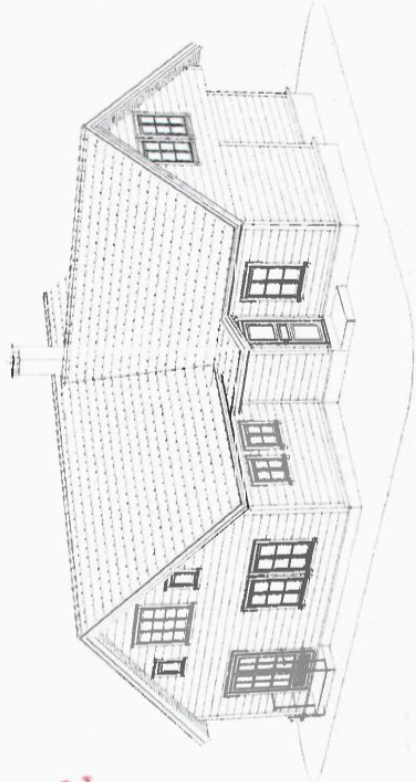
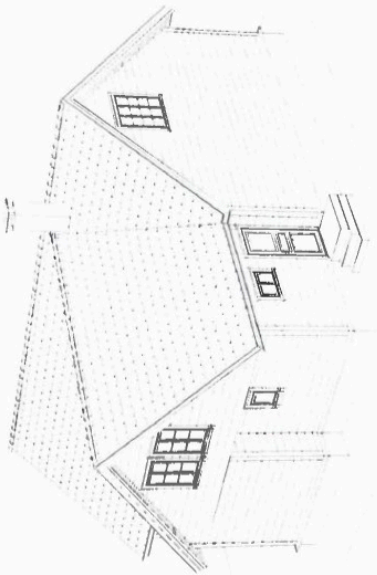


MOTTATT
21. APR 2010
LILLESAND KOMMUNE

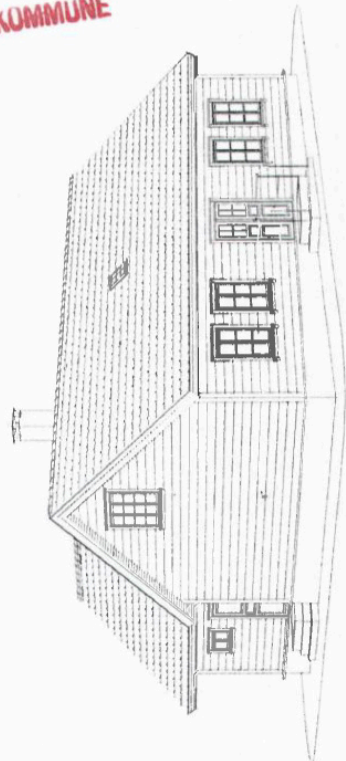
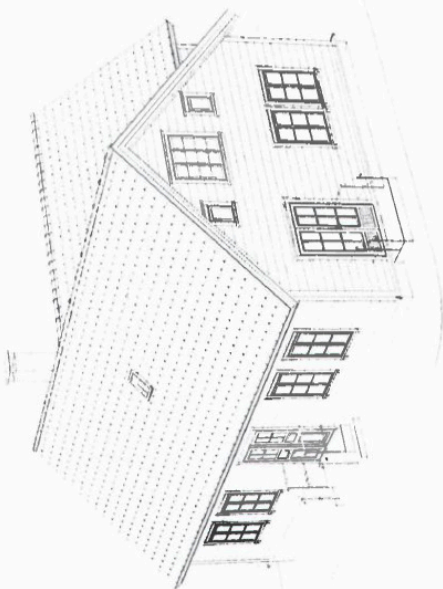


MOTTATT
 2 1 APR 2010
 LILLESAND KOMMUNE





MOTTATT
21 APR 2013
LILLESAND KOMMUNE



Sak 44/11

EKSISTERENDE TAK KONSTRUKSJON



Fasade sør



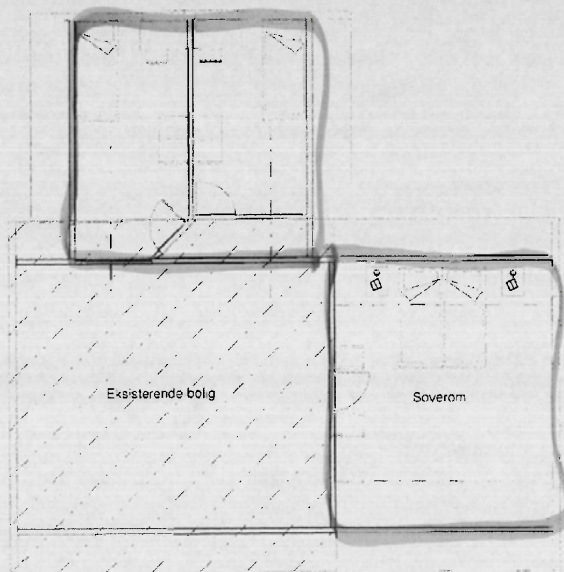
Tilbygg > |



Fasade øst



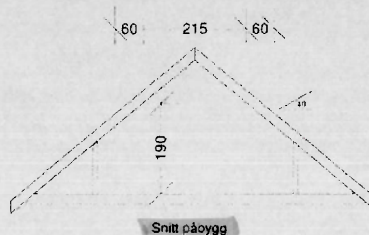
BRA påbygg 20m²



Eksisterende bolig

Soverom

Løtsplan



Snitt påbygg

E2

Tilbygg til eksisterende bolig Gnr.: 44 Bnr.: 11 Helodal, 4790 Lillesand

Tilakshaver: Ellisiv og Luke Marley

M = 1 : 100

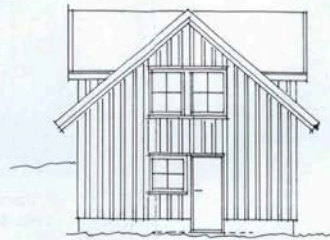
Plan: snitt og fasadetegninger, endret 03.06.09

BRA hovedplan: 32,8m² BRA løtsplan: 15,8m² Sum BRA 49,6m²

Tegnet av: Tore Nilsen, Øygardsheia 11, 4640 Søgne



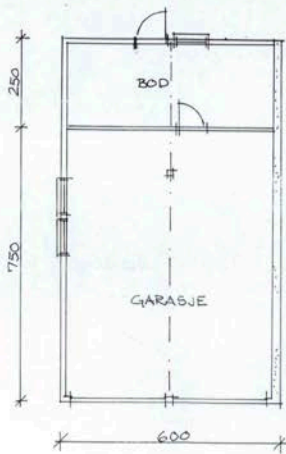
MOT ØST



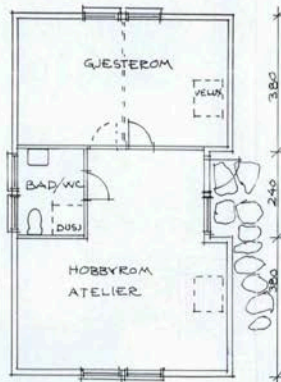
MOT NORD



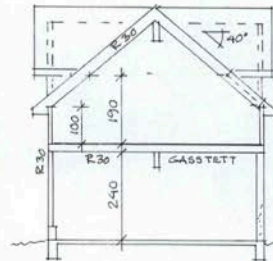
MOT VEST



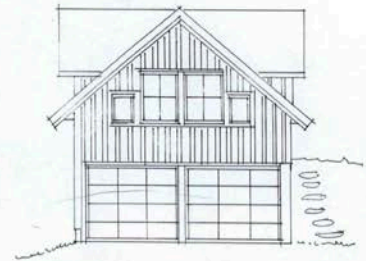
1. ET. M 1:1100



2. ET.



SNITT



MOT SYD

GODKJENT
 SAK: FUV.309/07 - ikke til
 behandling!

GARASJE MED ANNEKS PÅ GNR. 44, BNR. 11,
 for Ellisiv og Luke Marley, Heldal, Lillesand
 Planer, snitt og fasader. Målestokk 1:100. Dato: 06.03.07.
 BJØRG ORDING SIV.ARK.
 4770 Hovåg. Tlf. 37 27 42 78 / 97 11 33 91

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|----------------|---------------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn | SOLBAKKEN | Beregnet areal | 1177.6 |
| Etablert dato | 05.09.1900 | Historisk oppgitt areal | 0 |
| Oppdatert dato | 19.09.2025 | Historisk arealkilde | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld | 0.01 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | Hjelpelinje vegkant | | |

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

Forretninger

| Brukstilfelle Forretningstype | Forr.dato M.før.dato | Kom. saksref. Annen ref. | Tingl.status Endr.dato | Involverte Berørte |
|---|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|---|
| Omnummerering | 01.01.2020 | | Tinglyst | 44/11 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | | 01.01.2020 | |
| Skylddeling | 05.09.1900 | | | 44/2, 44/11 |
| Konvertert jordskifteforretning Jordskifte | | 10/1984 | | 0926-Mnrmangler, 43/1, 43/2, 43/3, 43/4, 43/5, 43/6, 43/9, 43/10, 43/11, 43/13, 43/15, 43/16, 43/19, 43/20, 43/22, 43/23, 43/24, 43/35, 43/36, 43/42, 43/96, 44/1, 44/2, 44/11, 601/240 |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------------------|
| Eiendomsteig | 6459240.04 | 465747.07 | 0 | Ja | 1177.6 | Hjelpelinje vegkant (VE) |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------|
| MARLEY ELLISIV F140778***** | Hjemmelshaver (H) 1/1 | HELDAL 24 4790 LILLESAND | Bosatt (B) |

Adresse

Vegadresse: Haldal 24

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|---------------------|-----------|--------------------|
| Poststed | 4790 LILLESAND | Kirkesogn | 05060101 Lillesand |
| Grunnkrets | 221 Haldal-Gitmark | Tettsted | 3571 Lillesand |
| Valgkrets | 1 Lillesand Sentrum | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|--------------------------------------|------------------------------|------------|
| 1 | 14965149 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 14965149 | 1 | Tilbygg | Igangsettingstillatelse (IG) | 10.05.2010 |
| 3 | 20585307 | | Garasjeuthus annekst til bolig (181) | Ferdigattest (FA) | 01.04.2009 |

| | | | | | |
|---|-----------|--|-------------------------------------|------------------|--|
| 4 | 193347665 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | |
|---|-----------|--|-------------------------------------|------------------|--|

1: Bygning 14965149: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 102 |
| Sefrakminne | Ja | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 102 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|----------------|------|------------|-----------|
| Tatt i bruk | | 22.10.2008 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-----------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Heldal 24 | H0101 | 44/11 | 102 | 0 | 0 | 0 | |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| L01 | 0 | 26 | 0 | 26 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 76 | 0 | 76 | 0 | 0 | 0 |

2: Bygningsendring 14965149-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 10.05.2010

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 50 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 50 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 38 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Igangsettingstillatelse | 10.05.2010 | 31.01.2011 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
|------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|

| | | | | | | | | |
|-------|-----------|-------|-------|----|---|---|---|--|
| Bolig | Heldal 24 | H0101 | 44/11 | 65 | 3 | 0 | 0 | |
|-------|-----------|-------|-------|----|---|---|---|--|

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| L01 | 0 | 17 | 0 | 17 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 0 | 33 | 0 | 33 | 0 | 0 | 0 |

3: Bygning 20585307: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 01.04.2009

Bygningsdata

| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 103 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 103 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Rammetillatelse | 10.07.2007 | 04.01.2008 | |
| Igangsettingstillatelse | 13.02.2008 | 04.01.2008 | |
| Ferdigattest | 01.04.2009 | 29.04.2009 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | | - | 44/11 | - | - | - | - | - |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02 | 0 | 0 | 40 | 40 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 0 | 0 | 63 | 63 | 0 | 0 | 0 |

4: Bygning 193347665: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
|------------------|------------------------------|--------------------|----|
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|----------------|------|------------|-----------|
| Tatt i bruk | | 13.12.2006 | |

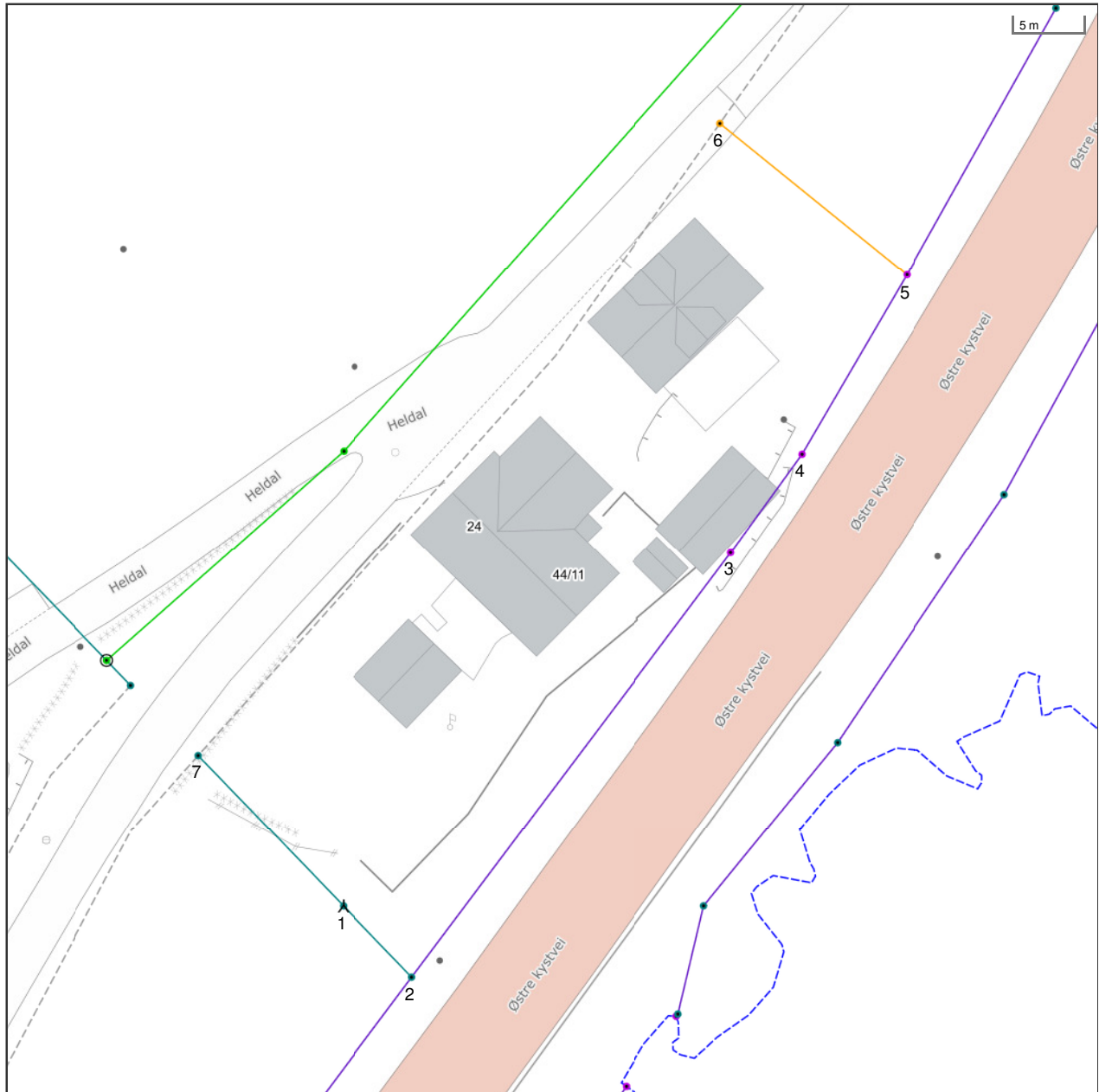
Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|-----------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | Heldal 24 | - | 44/11 | - | - | - | - | - |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Eiendomskart for eiendom 4215 - 44/11//



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

- | | | | |
|--------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgromtvistet | ----- Eiendomsgromlite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrommindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrommindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ✕ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrommiddels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ☐ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgromnøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgromuvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|------------|------------|-----------|
| Areal | 1 177,60 m ² | Arealmerknad | Hjelpelinje vegkant | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6459240,04 | Øst | 465747,07 |

| Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|--------|
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6459211,76 | 465734,86 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 15,05 | |
| 2 | 6459206,62 | 465739,74 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 7,09 | |
| 3 | 6459236,91 | 465762,93 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 38,15 | |
| 4 | 6459243,94 | 465768,13 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 8,74 | |
| 5 | 6459256,73 | 465775,79 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 14,91 | |
| 6 | 6459267,73 | 465762,43 | 500 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 17,31 | |
| 7 | 6459222,67 | 465724,5 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 58,98 | |



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 08.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|---------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4215 | Gårdsnr. | 44 | Bruksnr. | 11 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Heldal 24, 4790 LILLESAND | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 2021000918 |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2023-2035 |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 06.09.2023 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf |
| Delarealer | Delareal 1 178 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende Områdenavn LNF |

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------|------------|
| Id | 2017002545 |
|-----------|------------|

| | |
|-----------------------|---|
| Navn | Kommunedelplan for sykkel, Lillesand kommune |
| Plantype | Kommunedelplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 16.10.2024 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1546/KDPsykkelbestemmelser_vedtatt%20161024.pdf |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 2016000249 |
| Navn | Tjuholla - detaljregulering |
| Plantype | Detaljregulering |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 21.06.2017 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1209/Bestemmelser%20Tjuholla.pdf |

| | | |
|-------------------|-------------------------|--|
| Delarealer | Delareal | 6 m ² |
| | Formål | Gang-/sykkelveg |
| | Feltnavn | o_SGS5 |
| | Delareal | 276 m ² |
| | Formål | Grønnstruktur (utgått) |
| | Feltnavn | o_G9 |
| | Delareal | 341 m ² |
| | RPHensynsonenavn | H220 |
| | Delareal | 896 m ² |
| | Formål | Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse |
| | Feltnavn | BFS6 |
| | Delareal | 837 m ² |
| | RPHensynsonenavn | H210 |

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen.



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 08.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 4215 | Gårdsnr. | 44 | Bruksnr. | 11 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Heldal 24, 4790 LILLESAND | | | | | | | | |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|----------------------------|-----|
| Offentlig vann | Ja |
| Offentlig avløp | Ja |
| Privat septikanlegg | Nei |

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

| | |
|--|--|
|  | Sikringsonegrense |
|  | Støysonegrense |
|  | Angitthensyngrense |
|  | Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse |
|  | Øvrige kommunaltekniske anlegg |
|  | Småbåtanlegg i sjø og vassdrag |
|  | Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører |
|  | Uthus/naust/badehus |
|  | Lekeplass |
|  | Kjøreveg |
|  | Fortau |
|  | Gang/sykkelveg |
|  | Annen veggrunn - tekniske anlegg |
|  | Annen veggrunn - grøntareal |
|  | Grønnstruktur |
|  | Friområde |
|  | Ferdse |
|  | Faresone - Annen fare |
|  | Sikringsone - Frisikt |
|  | Sikringsone - Andre sikringssoner |
|  | Støysone - Rød sone iht. T-1442 |
|  | Støysone - Gul sone iht. T-1442 |
|  | Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø |

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

| | |
|---|---------------------------------------|
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde |
|  | Planens begrensning |
|  | Formålsgrense |
|  | Faresonegrense |
|  | Regulert tomtegrense |
|  | Byggegrense |
|  | Regulert senterlinje |
|  | Frisiktslinje |
|  | Regulert kantkjørebane |
|  | Målelinje/Avstandslinje |
|  | Avkjørsel |
|  | Påskrift feltnavn |
|  | Påskrift areal |
|  | Påskrift bredde |
|  | Påskrift kotehøyde |
|  | Påskrift plantilbehør |

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen**Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg.**

(jfr. rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

1885/55.WO/WN.
24.AVSKRIFTSBY dagbok nr. 1468 19 55.
Væstegård
Sand sorenskriverembede**ERKLÆRING**

Undertegnede Inga Berntsen Kalvild søker herved om til-
latelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne¹⁾ gjennom/langs med
riks veg 40 ved (min) eiendom(men)²⁾

gnr. 44 bnr. 11 i V. Moland herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eierens og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eierens og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens³⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.
- 8.2) Vannledningen legges i et større rør gjennom vegen slik at framtidig reparasjon kan utføres uten å grave opp vegen.

den

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

J. Moland den 21/8.55.

Inga Berntsen

¹⁾ Stryk det som ikke passer.

²⁾ Plass for ytterligere vilkår.

³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

AUST-AGDER VEIKONTOR
Jnr 02086 | 12.9.55

Overendes herr vegsjefen i Aust - Agder.
under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto vedlegges
kr. 5,-, samt kr. , jfr. erklæringens pkt. (garantibeløp).

V. Moland den 3/8-55.

Det attesteres at fru Inga Inga Berentsen
Berentsen sitter i uskiftet bo (Søkerens navn)
etter avdøde Ludvig Berentsen.
J-nr. 1885-2086/55. Arkiv nr. 51. den 2/9-55
EH. gjennekommet

Overendes herr sorenskriveren i Sand
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning
av tinglysningsgebyr og returporto vedlegges kr. 5,-

Vegsjefen i Aust-Agder

Arendal den 12. september 1955.

Arne Nilsen
Arne Nilsen.

Overendes herr vegtilsynsman i V.Moland og Eide.

herr vegoppsynsman Tj. Bråten

søkeren, ~~herre~~ Inga Berentsen

under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes igang så snart vegoppsynsmannen
er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.

[Handwritten signature]

DAGBOKFØRT

26.05.88
20. MAI 88 03558SORENSKRIVEREN I
SANDR E T T S B O K
FOR
AUST-AGDER JORDSKIFTERETT
- - - - -

Ar 1986, den 23. september, ble jordskifterett holdt på
Kaldvell skole i Lillesand kommune.

Rettsformann: Jordskiftedommer Asbjørn Tveitå.

Jordskiftemeddommere:

1. Skogtekniker Nils Bjelland, 4760 Birkeland.
2. Bonde Einar Topland, - " -

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 10/1984 - S.

Parter:

- | | | |
|--|--------------------|---------------------|
| 1. Nina Risvand og Hans Henrik Eide, | eiere av gnr. 43/1 | i Lillesand kommune |
| 2. Rudolf Spenser Gregersen, | eier " " 43/2 | " -- |
| 3. Kristen Heldal, | " " " 43/3 | " -- |
| 4. Geir Sørensen, | " " " 43/5 | " -- |
| 5. Magnhild Sjursø, | " " " 43/6 | " -- |
| 6. Kaldvell Sameie v/Einar Windsland, | " " " 43/9 | " -- |
| 7. Helge As, | " " " 43/11 | " -- |
| 8. Kari Nordal, | " " " 43/13 | " -- |
| 9. Ingrid Helvig Hansen, | " " " 43/16 | " -- |
| 10. Astrid Benjaminsen, | " " " 43/19 | " -- |
| 11. Marit Flaten, | " " " 43/20 | " -- |
| 12. Ole Heldal, | " " " 43/22 | " -- |
| 13. Helge Berntsen, | " " " 43/23 | " -- |
| 14. Torbjørn Engesland, | " " " 43/24 | " -- |
| 15. Ivar Berntsen, | " " " 43/35 | m.fl. i -- |
| 16. Carl Otto Gregersen, | " " " 43/36 | " " -- |
| 17. Hunsfoss fabrikk, | " " " 44/1 | " " -- |
| 18. Lillesand kommune, | | |

Saka gjelder: Kostnadsfordeling i samband med vegomlegging (Stordalsvegen) m.m. og videre grensegang.
Part nr. 3, Kristen Heldal, har krevd saka.

Til stede: Nina Risvand og Hans Henrik Eide v/Jens Karl Risvand, Kristen Heldal, Geir Sørensen sammen med sin prosessfullmektig, adv. Lars Ths. Rodvelt, Kaldvell sameie v/Einar Windsland og Per Mollatt, Helge As, Kari Nordal v/sønnen, Sverre Nordal, Ingrid Helvig Hansen v/Erald Helvig, Astrid Benjaminsen, Ole Heldal, Torbjørn Engesland, Kaldvell tresliperi v/Inge O. Nettet og Thorleif Anonsen, og endelig Lillesand kommune som var representert v/Tor Malvin Bakke.

Følgende var lovlig varslet men ikke fram møtt:

Rudolf Spenser Gregersen, Magnhild Sjursø, Marit Flaten, Helge Berntsen, og Ivar Berntsen.

Det bemerkes at part nr. 16, Carl Otto Gregersen, er ikke anført i kravet og derfor uteglemt varslet til dette møte.

Rettsformannen gjorde rede for hovedreglene i domstolloven's §§ 106-108. Ingen visste om forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer ugild.

Begge jordskiftemeddommerne har før gjort tjeneste og avlagt forsikring i samsvar med lovens krav. På spørsmål framkom ingen merknad til rettens sammensetning.

Rettsformannen la fram og refererte:

1. Krav om jordskiftesak fra Kristen Heldal datert 20/6-1984 vedheftet kopi av melding til partene om kravet dat. 2/7-84 og kvittering for innbet. grunngebyr.
2. Gjenpart av innkalling til møtet i dag dat. 29/8-86 med Postverkets kvittering av 1/9-86 for rek. brev til partene (som da antatt) og med oversikt over oppnevnte jordskiftemeddommere, varameddommere og saksadministrator.
3. Fullmakt, udat., fra Ingrid Helvig Hansen til Erald Helvig.
4. Fullmakt av 23/9-86 fra Nina E. Risvand og Hans H. Eide til Jens Karl Risvand.

Ellers hadde retten for hånden de aktuelle blad av øk. kartverk som gir oversikt over jordskifteområdet.

Dermed fikk rekvirenten, Kristian Heldal, ordet for å utrede sitt krav om jordskiftesak nøyere.

Han fremholdt at han ønsket grenseoppgang for sin eiendom mot en rekke tomter i området nordøstlig for gardstunet sitt. Dette på grunn av mangel på tilstrekkelig antall påviselige grensemerker for boligtomtene der, og likeledes er de angjeldende grensebeskrivelser for tomteområdet mangelfulle.

Videre ønsket Kristen Heldal de aktuelle grenser fastlagt og beskrevet for eiendommene Tegnemyr og Sagebakken, henholdsvis bnr. 5 og 11 under gnr. 43. Disse eiendommer ligger i området ved nedre bukt av Grimevannet. I de aktuelle grenser her, finnes det nesten ikke gamle påviselige grensemerker, og brukenes hjemmelsdok. har svært flytende beskrivelser hva gjelder etablerte grenser på skylddelingstiden.

Endelig forklarte rekvirenten seg angående sitt ønske om jordskifterettens bistand til å fordele påløpne kostnader i samband med et vegprosjekt. Det gjelder den såkalte Stordalsvegen - en veg hvor ferdselen fra gammelt har passert over tunet, ja til og med over låvebrua til bnr. 3, Heldal.

Men i eldre tid foregikk jo ferdselen stort sett til fots og voldte relativt liten sjenanse. Annerledes er det med biltrafikken i vår tid. Den har tvunget fram en vegomlegging for derved å få flyttet trafikken bort fra nevnte tun. Samtidig er Stordalsvegen blitt utbedret en del, og påløpne kostnader i sammenhengen dreier seg om ca. kr. 55.000,-.

Foretaket med omlegging og utbedring av Stordalsvegen er altså gjennomført for kort tid tilbake, og Kristen Heldal fremholdt at alle de aktuelle veginteressenter må kunne anse seg å være tjente med tiltaket, og at det klart må kunne sies å være til nytte for samtlige.

På kartet fikk jordskifteretten oversikt over Stordalsvegen med den foretatte utbedring og omlegging.

På spørsmål oppfattet jordskifteretten partene slik, at ingen hadde noe å utsette på den nye vegtrase som bilveg betraktet. Men det er kostnadsfordelingen med vegprosjektet som er dagens problem.

Det ble klargjort at de aktuelle veginteressenter i Stordalsvegen er i dag:

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Hans H.Eide og Nina Risvand | som eier av gnr. 43/1. |
| Rudolf Spenser Gregersen | " " " " 43/2. |
| Kristen Heldal | " " " " 43/3. |

| | | | | | |
|---------------------|---|---|---|---|------------|
| Geir Sørensen | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | 43/5. |
| Kaldvell Sameie | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | 43/9. |
| Helge As | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | 43/11. |
| Carl Otto Gregersen | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | 43/36, 37. |
| Hunsfoss fabrikker | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | 44/1 m.fl. |

Under de videre drøftinger ble, for informasjon og oversikt, videre framlagt og referert i nødvendig utstrekning:

5. Kopi av utskrift fra Vestre Molands forhandlingsprotokoll i herredsstyremøte den 9/12-1931.
6. Skriv av 16/11-84 m/vedlegg fra adv. Lars Th. Rodvelt på vegne av Geir Sørensen.
7. Utgiftsfordelingsforslag av 29/5-84 for Stordalsvegen ved herredsagronom Kåre Sandvik.

Kristen Heldel viste til framlagt dok. 5 og påpekte, at Lillesand kommune har vedlikeholdet av Stordalsvegen, som regnes å strekke oppover til Tegnemyr, hvorfra den såkalte Sagevegen fortsetter videre innover.

Rekvirenten presiserte også under henvisning til fremlagt dok. 5, at Stordalsvegen enda ikke kan sies å være åpent for biltrafikk.

Geir Sørensen repliserte at han kan ikke nektes adkomst til eiendommen sin, og at det er likegyldig for han om han kjører over tunet til Heldal eller den nye vegtrase.

Kristen Heldal bad om at jordskiftesaka kan bli fremmet i henhold til det skriftlige krav (dok.), men etter nærmere overvegelse ønsket han å trekke tilbake sitt krav om ordning av spørsmål som vedr. Sagevegen - kfr. punkt 3 i det skriftlige krav.

Jordskifteretten og partene foretok synfaring i marka og fikk på den måten full oversikt over grensegangskrav og vegspørsmål.

Det viste seg at grensegangskravet er fullt berettiget. Jordskifteretten fant det nødvendig og til nytte for alle bruk og parter at de aktuelle grenser kan bli avklaret, fastlagt og beskrevet.

Det ble gjort slikt

vedtak:

Grensegangssak som krevd av Kristen Heldal blir å fremme.

Ellers ble det bestemt at funksjonærer fra jordskifteverket, Arendal, skal - etter som tida tillater det - arbeide med stikking og merking av de aktuelle grenser så langt vedr. parter kan enes. Dersom det viser seg å oppstå tvist angående noen strekning, vil jordskifteretten ta seg av slike spørsmål i senere møter.

Det bemerkes at adv. Rodvelt ikke var med under synfaringen i marka. På grunn av andre gjøremål måtte han forlate retten etter en kortere tilstedeværelse.

Videre, med hensyn til kravet om kostnadsfordeling for Stordalsvegen skal bemerkes:

Jordskifteretten har oppfattet adv. Lars Ths. Rodvelt slik at han mener dette spørsmål ikke har behandlingshjemmel i jordskifte-loven.

Nå har Lillesand kommune v/herredsagronomen tidligere ført forhandlinger overfor partene angående fordeling av påløpne kostnader - kfr. framlagt dok. 7. Det fremgår at i 1984 ble det regnet med et foreliggende beløp til fordeling av størrelsesorden kr. 46.200,-.

Imidlertid er noen flere kostnadssider med vegen kommet til senere slik at dagens aktuelle kostnadsbeløp som må dekkes, er noe større.

Kommunens representant, Tor Malvin Bakke, klargjorde dette spørsmål og foreviste tallmateriale som viser at det aktuelle beløp til fordeling i dag lyder på kr. 54.896,-.

Ellers forklarte Tor Malvin Bakke at kostnadsfordelingen av 1984 (dok. 7) ble den gang godtatt og innbetalt med ilagte beløp av alle parter med unntak av Geir Sørensen. Han syntes han hadde fått for stor kostnadsandel.

Det fremgår også av dok. 7, at Helge As ikke ble medregnet som veginteressert i 1984.

Jordskifteretten ønsket å høre partenes mening i dag angående kostnadsfordelingsspørsmålet i samband med den foretatte omlegging og utbedring av Stordalsvegen. Kanskje skulle affæren kunne bringes ut av verden i minnelighet. Det gjelder jo her bare dette: å få dekning for et forfalt kostnadsbeløp, og forøvrig binder partene seg ikke i noen sammenheng framtidig. Derimot forutsettes at alle anførte veginteressenter ved oppgjør, får uinnskrenket stedsevarende rett til å bruke den nyetablerte Stordalsveg etter behov.

Etter fordelingsforslaget av 1984 skal eieren av gnr. 43/2, Rudolf Spenser Gregersen, slippe kontantutlegg idet han har ytet fri grunn til vegen i samband med omleggingen m.v.

Herr Gregersen er ikke til stede i dag, men jordskifteretten regner med at han for sitt vedk. fortsatt godtar slik ordning.

For de øvrige parter som var medtatt i kostnadsfordelingen av 1984 og hadde godtatt den, regnet jordskifteretten ut den

6

andelsprosent hver da hadde fått, som et drøftingsgrunnlag for videre forhandlinger i dag.

Det viste seg, etter en del samtale, at de tilstedeværende parter sa seg villige til å godta slik prosentvis

Kostnadsfordeling

vedr. omlegging og utbedring av Stordalsvegen:

Beløp til fordeling - stort kr. 54.896,-

| | | | |
|-------------|---|------|------|
| Gnr. 43/1, | Hans Henrik Eide og Nina Risvand, | bet. | 5 % |
| " 43/2, | Rudolf Spencer Gregersen (ytter fri grunn), | " | 0 " |
| " 43/3, | Kristen Heldal, | " | 34 " |
| " 43/5, | Geir Sørensen, | " | 10 " |
| " 43/9, | Kaldvell sameie, | " | 20 " |
| " 43/11, | Helge Ås, | " | 5 " |
| " 43/36-37, | Carl Otto Gregersen, | " | 16 " |
| " 44/1, | Hunsfoss fabrikker, | " | 10 " |

Men jordskifteretten må her skynde seg å anføre med hensyn til Carl Otto Gregersen som eier av gnr. 43/36-37: Han er ikke blitt varslet til møtet idag og har ikke fått høve til å uttale seg.

Carl Otto Gregersen står således fritt med hensyn til spørsmålet om han for sitt vedk. vil godta ovenstående kostnadsfordeling.

Det bemerkes at når Gregersen er oppført med en kostnadsandel på 16 %, så svarer dette ganske nær til den andelsprosent han ble tildelt og godtok etter fordelingen av 1984.

Hermed var dagen medgått og saka ble utsatt på ubestemt tid.

Carl Otto Gregersen må kontaktes, og han vil - som alle øvrige parter - så snart det lar seg gjøre få seg oversendt utskrift av rettsboka.

Det ble bestemt at innkalling til neste møte kan gjøres i vanlig brev ca. 1 veke forut.

Kostnadene

med dette møtet:

Jordskiftemeddommer Bjelland:

| | | | |
|-----------------------|-------------|--------------|------------|
| 1 dag | a kr. 250,- | kr. 250,- | |
| 1 till. " | " " 160,- | " 160,- | |
| Skyss: Egen bil 25 km | | <u>56,25</u> | kr. 466,25 |

- " -

Topland:

| | | |
|-------|-------------|-----------|
| 1 dag | a kr. 250,- | kr. 250,- |
|-------|-------------|-----------|

7

| | | | |
|-------------------------|---|--------|----------|
| 1 till. " " 160,- | " | 160,- | |
| Skyss: | | | |
| Egen bil m/pass. 69 km. | " | 165,60 | |
| " " u/pass. 23 " | " | 51,75 | " 627,35 |

Til sammen

kr. 1.093,60

Kristen Heldal ble bedt om å forskottere kr. 1.500,- til dekning av påløpende kostnader med saka.

Så snart forskudd er innkommet vil jordskiftemeddommerne få seg utbet. sine tilgodehavender.

Retten hevet.

Lillesand, 23/9-86.

Asbjørn Tveitå (s.)

Nils Bjelland (s.)

Einar Topland (s.)

8

Ar 1988, den 12. februar, ble jordskifterett igjen holdt på Kaldvell skole i Lillesand kommune.

Rettsformann: Jordskiftedommer Asbjørn Tveitå.

Jordskiftemeddommere:

1. Skogtekniker Nils Bjelland, 4760 Birkeland.
2. Bonde Einar Topland, 4760 Birkeland.

Protokollfører: Rettens formann.

Møtereferent: Ingeniør Torstein Andersen.

Sak nr.10-1984-S - utsatt fra 23/9-86.

Partsforhold: Det har vist seg under sakas gang at noen flere parter er kommet til enn de som ble anført under inkaminasjonsmøtet. De som er blitt mer eller mindre berørt av saka, er følgende:

1. Nina Risvand og
Hans Henrik Eide, eiere av gnr.43/1 i Lillesand kommune
2. Rudolf Spenser
Gregersen, eier av gnr.43/2 i "
3. Kristen Heldal, eier av gnr.43/3 i "
4. Geir Sørensen, eier av gnr.43/5 i "
5. Magnhild Sjursø, eier av gnr.43/6 i "
6. Jan Osmundsen, eier av gnr.43/8 i "
7. Kaldvell sameie
v/Per Mollatt eier av gnr.43/9 i "
8. Christian Håland, eier av gnr.43/10 i "
9. Helge As, eier av gnr.43/11 i "
10. Kari Nordal og
Kjell B. Berntsen eiere av gnr.43/13 i "
11. Odd Steinsland eier av gnr.43/15 i "
12. Ingrid Helvig
Hansen eier av gnr.43/16 i "
13. Astrid Benjaminsen eier av gnr.43/19 i "
14. Marit Flaten eier av gnr.43/20 i "
15. Gunhild Heldal eier av gnr.43/22 i "
16. Helge Berntsen eier av gnr.43/23 i "
17. Torbjørn Engesland eier av gnr.43/24 i "
18. Ivar Berntsen, eier av gnr.43/35 i "

9

- 19. Carl Otto Gregersen eier av gnr.43/36 i Lillesand kommune
- 20. Lillesand kommune eier av gnr.43/4 og 44/1 i Lillesand kom.
- 21. Laurits Kristiansen eier av gnr.44/11 i "
- 22. Syvert Unander eier av gnr.45/2 i "

Saka gjelder: Grensegang m.v.

Til behandling: Sakas slutføring.

Til stede:

I henhold til partsliste som anført i dette møtet, var følgende til stede personlig:

Partene nr. 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11, 19, 21 og 22.

Part nr. 20, Lillesand kommune, var representert v/ konsulent Tor Malvin Bakke og teknisk sjef Eilef Fiskå. Øvrige parter, som alle var lovlig varslet, møtte ikke.

Det forelå fremdeles ingen merknader i anledning rettens habilitet. Rettens formann la fram:

8. Innkalling til møtet i dag dat. 20/1-88.

9. Utsnitt av øk. kartverk i målestokk 1:5000 (bladene BO 007-5-1 og 3) og Lillesand kommunes kart i målestokk 1:1000 hvorpå grenser som er behandlet i samband med denne sak er avlagt.

(Kartriss i målestokk 1:1000 over gnr.43, bnr.11, Sagbakken, vil inngå i rettsbokutskriften i A4 format).

10. Statusoversikt for Stordalsvegen pr. 12/2 - 88

Siden inkaminasjonsmøtet er sakas aktuelle grensestrekkninger blitt stukket og merket i marka under ledelse av ingeniør Barbro Hillestad.

Flere grenseklarheter og tvistesporsmål har foreligget, men de aktuelle parter har likevel, etter hvert, klart å bli enige om respektive eiendommers grenseforhold.

Saka er således ferdig til avslutting.

De aktuelle grenser er merket i marka med prefabrikerte grensemerker, som igjen er innmålt med teodolitt og elektronisk avstandsmåler. Koordinater er beregnet i NGO sitt landsnett hvor de refererer seg til akse II.

10

Grensebeskrivelse med beregnede grensepunktkoordinater er skrevet på datamaskin og inngår her (nedenfor) i den endelige rettsprotokollen.

De angitte grenseretninger refererer seg til sant nord med 400 graders sirkelinndeling.

G R E N S E B E S K R I V E L S E

Grense nr.1 - tar til i sjøen og går videre over de prefabrikerte grensemerkene nr.1-21 som kartet viser.

På nordøstre side av grensa støter gnr.44, bnr.1, eier, Lillesand kommune, til med unntak av strekning hvor grensa skjærer E-18 og videre oppover fra denne veg til og med den gamle Postvegen (se kartet). Mellom de to her nevnte veger støter gnr.44, bnr.11, eier Laurits Kristiansen, til grense 1 på nevnte nordøstre side.

På sørvestre side av grensa, støter gnr.43, bnr.3, eier Kristen Heldal, til med unntak av strekninga fra den gamle Postvegen og oppover til grensemerke nr.4, hvor gnr.43, bnr.24, eier Torbjørn Engesland, er tilstøtende.

| Punkt | X | Y | Side | Retn. | Beskrivelse |
|-------|----------|---------|--------|-------|---------------------------------------|
| 1 | 30226,86 | 1842,09 | | | Bolt i fjell |
| 2 | 30265,49 | 1804,68 | 53,78 | 351,0 | Bolt i fjell |
| 3 | 30283,64 | 1787,16 | 25,23 | 351,1 | Bolt i fjell |
| 4 | 30326,31 | 1745,94 | 59,32 | 351,1 | Bolt i fjell |
| 5 | 30334,61 | 1737,75 | 11,66 | 350,4 | Bolt i fjell |
| 6 | 30363,92 | 1703,01 | 45,46 | 344,6 | Bolt i fjell |
| 7 | 30390,78 | 1674,74 | 38,99 | 348,4 | Godkjent jordmerke Bolt i fjell |
| 8 | 30429,62 | 1624,76 | 63,29 | 342,1 | Bolt i stein |
| 9 | 30475,08 | 1576,87 | 66,03 | 348,3 | Bolt i fjell |
| 10 | 30501,66 | 1549,93 | 37,84 | 349,6 | Bolt i fjell |
| 11 | 30547,95 | 1501,17 | 67,23 | 348,4 | Bolt i fjell |
| 12 | 30634,80 | 1409,70 | 126,13 | 348,3 | Bolt i fjell |
| 13 | 30677,00 | 1372,91 | 55,99 | 354,4 | Bolt i fjell |

11

| | | | | | |
|----|----------|---------|-------|-------|--------------|
| 14 | 30727.68 | 1328.72 | 67.24 | 354.4 | Bolt i fjell |
| 15 | 30764.59 | 1292.74 | 51.54 | 350.8 | Bolt i fjell |
| 16 | 30810.92 | 1256.15 | 59.04 | 357.4 | Bolt i fjell |
| 17 | 30846.73 | 1225.47 | 47.15 | 354.9 | Bolt i fjell |
| 18 | 30904.02 | 1176.41 | 75.43 | 354.9 | Bolt i fjell |
| 19 | 30967.54 | 1127.63 | 80.09 | 358.3 | Bolt i fjell |
| 20 | 31015.45 | 1090.79 | 60.43 | 358.3 | Bolt i fjell |
| 21 | 31037.34 | 1081.42 | 23.82 | 374.2 | Bolt i fjell |

Grense nr.2 - går over grensemerkene nr.22 - 47 som kartet viser.

På nordøstre side av grensa støter gnr.44, bnr.1, eier Lillesand kommune til.

På motsatt side støter gnr.43, bnr.3, eier Kristen Heldal til med unntak av strekninga fra grensemerke nr.23 til 25, hvor gnr.43, bnr.11, eier Helge As er tilstøtende.

Det skal ellers bemerkes at det ikke er avklart hvor vidt gnr.43, bnr.4, Heldal sag, strekker seg helt nordøstover til en linjeretning over grenspunktene nr.21 - 22. Hvis ikke blir ende- og utgangspunktet for grense nr.1 og 2 et punkt på nevnte linjeretning og ellers beliggende omtrent midt i Nedre Heldalslona - se kartet.

12

| Punkt | X | Y | Side | Retn. | Beskrivelse |
|-------|----------|---------|--------|-------|---------------|
| 22 | 31067.03 | 1013.46 | | | Bolt i fjell |
| | | | 34.01 | 331.7 | |
| 23 | 31083.29 | 983.59 | | | Bolt i stein |
| | | | 28.66 | 358.2 | i steingjerde |
| 24 | 31105.99 | 966.09 | | | Bolt i fjell |
| | | | 26.18 | 336.6 | i steingjerde |
| 25 | 31120.21 | 944.11 | | | Bolt i stein |
| | | | 36.46 | 349.7 | i steingjerde |
| 26 | 31145.87 | 918.21 | | | Bolt i fjell |
| | | | 72.98 | 350.3 | |
| 27 | 31197.74 | 866.87 | | | Bolt i fjell |
| | | | 106.61 | 360.3 | |
| 28 | 31284.24 | 804.56 | | | Bolt i fjell |
| | | | 24.57 | 358.8 | |
| 29 | 31303.83 | 789.74 | | | Bolt i fjell |
| | | | 45.19 | 351.1 | |
| 30 | 31336.35 | 758.35 | | | Bolt i fjell |
| | | | 54.23 | 349.6 | |
| 31 | 31374.44 | 719.75 | | | Bolt i fjell |
| | | | 48.03 | 344.5 | |
| 32 | 31405.32 | 682.97 | | | Bolt i fjell |
| | | | 73.45 | 344.3 | |
| 33 | 31452.37 | 626.57 | | | Bolt i fjell |
| | | | 51.32 | 342.0 | |
| 34 | 31483.79 | 586.00 | | | Bolt i fjell |
| | | | 65.80 | 341.9 | |
| 35 | 31524.03 | 533.93 | | | Bolt i fjell |
| | | | 36.03 | 341.7 | |
| 36 | 31545.97 | 505.35 | | | Bolt i fjell |
| | | | 122.37 | 341.6 | |
| 37 | 31620.35 | 408.18 | | | Bolt i fjell |
| | | | 73.27 | 346.2 | |
| 38 | 31668.95 | 353.35 | | | Bolt i fjell |
| | | | 100.07 | 344.8 | |
| 39 | 31733.69 | 277.04 | | | Bolt i fjell |
| | | | 69.27 | 353.2 | |
| 40 | 31785.05 | 230.56 | | | Bolt i fjell |
| | | | 98.59 | 357.2 | |
| 41 | 31862.22 | 169.20 | | | Bolt i fjell |
| | | | 83.87 | 339.3 | |
| 42 | 31910.82 | 100.84 | | | Bolt i fjell |
| | | | 62.44 | 339.5 | |
| 43 | 31947.13 | 50.05 | | | Bolt i fjell |
| | | | 81.26 | 309.8 | |
| 44 | 31959.65 | -30.24 | | | Bolt i fjell |
| | | | 27.50 | 309.8 | |
| 45 | 31963.87 | -57.41 | | | Bolt i fjell |
| | | | 42.25 | 327.8 | |
| 46 | 31981.71 | -95.71 | | | Bolt i fjell |
| | | | 39.12 | 328.3 | |
| 47 | 31998.56 | -131.02 | | | Bolt i fjell |

13

Grense nr.3 - går fra grensemerke nr.4 over grensemerkene nr.48-56 og frem til den gamle Postvegen som kartet viser.

I nordvest og sørvest støter gnr.43, bnr.3, eier Kristen Heldal, til grensen.

På motsatt side grenser eiendommer til som følger: Fra grensemerke nr.4 til merke nr.48, gnr.43, bnr.24, eier Torbjørn Engesland, i grensemerke nr.48, gnr.43, bnr.8, eier Jan Osmundsen, fra grensemerke nr.48 til merke nr.49, gnr.43, bnr.35, eier Ivar Berntsen, videre til grensemerke nr.50A, gnr.43, bnr.23, eier Helge Berntsen, fortsettende til grensemerke nr.53, gnr.43, bnr.16, eier Ingrid Helvig Hansen, og endelig videre over merkene nr. 54, 55 og 56 til den gamle Postvegen, gnr.43, bnr.19, eier Astrid Benjaminsen.

| Punkt | X | Y | Side | Retn. | Beskrivelse |
|-------|----------|---------|-------|-------|--------------|
| 4 | 30326.31 | 1745.94 | 37.95 | 242.8 | Bolt i fjell |
| 48 | 30296.62 | 1722.30 | 44.20 | 243.8 | Bolt i fjell |
| 49 | 30262.47 | 1694.24 | 18.65 | 244.9 | Bolt i fjell |
| 50 | 30248.27 | 1682.15 | 10.08 | 155.9 | Bolt i fjell |
| 50A | 30240.51 | 1688.59 | 6.78 | 242.9 | Bolt i fjell |
| 51 | 30235.21 | 1684.36 | 11.06 | 243.0 | Bolt i fjell |
| 52 | 30226.58 | 1677.44 | 36.67 | 219.9 | Bolt i fjell |
| 53 | 30191.70 | 1666.13 | 13.53 | 225.8 | Bolt i stein |
| 54 | 30179.26 | 1660.80 | 2.60 | 199.0 | Bolt i fjell |
| 55 | 30176.67 | 1660.84 | 40.94 | 149.7 | Bolt i fjell |
| 56 | 30147.84 | 1689.91 | | | Bolt i fjell |

Grense nr.4 - omringer eiendommen gnr.43, bnr.20, eier Marit Flaten, med gnr.43, bnr.3, eier Kristen Heldal, som tilstøtende på alle sider.

Grensen - som i marka stort sett er markert med

14

steingard - er innmålt. Nødvendige innmålingspunkter nr.57-72 (se kartet) er koordinatberegnet og gjelder som eiendomsgrense med unntak av punktene 66 og 67. Disse punkt markerer kun bruksrett til garasjeplass.

| punkt | X | Y | Side | Retn. | Beskrivelse |
|-------|----------|---------|-------|-------|-----------------------------|
| 57 | 30156.58 | 1646.55 | 6.39 | 339.8 | Umerket punkt i steingjerde |
| 58 | 30160.32 | 1641.37 | 20.50 | 339.9 | Umerket punkt i steingjerde |
| 59 | 30172.34 | 1624.76 | 15.81 | 339.5 | Umerket punkt i steingjerde |
| 60 | 30181.53 | 1611.90 | 8.54 | 246.4 | Umerket punkt i steingjerde |
| 61 | 30175.16 | 1606.21 | 13.11 | 268.4 | Umerket punkt i steingjerde |
| 62 | 30168.92 | 1594.68 | 18.47 | 230.3 | Umerket punkt i steingjerde |
| 63 | 30152.50 | 1586.23 | 6.19 | 230.3 | Umerket punkt i steingjerde |
| 64 | 30146.99 | 1583.39 | 4.89 | 120.3 | Umerket punkt i steingjerde |
| 65 | 30145.46 | 1588.03 | 6.84 | 222.5 | Umerket punkt i steingjerde |
| 66 | 30139.04 | 1585.66 | 6.16 | 122.2 | Umerket punkt |
| 67 | 30136.93 | 1591.44 | 7.03 | 22.0 | Umerket punkt |
| 68 | 30143.55 | 1593.82 | 3.20 | 125.7 | Umerket punkt |
| 69 | 30142.29 | 1596.77 | 18.42 | 102.8 | Umerket punkt i steingjerde |
| 70 | 30141.48 | 1615.17 | 18.93 | 129.2 | Umerket punkt i steingjerde |
| 71 | 30133.09 | 1632.14 | 12.19 | 36.4 | Umerket punkt i steingjerde |
| 72 | 30143.34 | 1638.74 | 15.38 | 33.9 | Umerket punkt i steingjerde |
| 57 | 30156.58 | 1646.55 | | | Umerket punkt i steingjerde |

Grense nr.5 - går fra den gamle postvegen over grensemerkene nr. 73-83 til E-18 som kartet viser.

Tilgrensende i nordøst, nordvest og vest-sørvest er gnr.43, bnr.3, eier Kristen Heldal.

På motsatte sider støter først gnr.43, bnr.13, eier Kari Nordal, til fra Postvegen og over grensemerkene nr. 73-80 hvorfra gnr.43, bnr.15, eier Odd Steinsland blir tilstøtende til grensemerke nr.81, og endelig blir gnr.43, bnr.6, eier Magnhild

15

Sjursø tilstøtende over grensemerkene nr.81-83 og hvorav grensemerkene 82-83 angir avsluttende grenseretning frem til E-18.

| Punkt | X | Y | Side | Retn. | Beskrivelse |
|-------|----------|---------|-------|-------|------------------|
| 73 | 30133.08 | 1679.97 | | | Bolt i fjell ca. |
| 74 | 30140.74 | 1671.79 | 11.21 | 347.9 | 4,5 m til veg |
| 75 | 30127.38 | 1659.24 | 18.33 | 248.0 | Gml.bolt |
| 76 | 30126.47 | 1657.51 | 1.96 | 268.9 | Gjerde |
| 77 | 30115.81 | 1650.33 | 12.85 | 237.7 | Gjerde |
| 78 | 30103.05 | 1642.56 | 14.94 | 234.8 | Gjerde |
| 79 | 30076.04 | 1624.74 | 32.36 | 237.1 | Gjerde |
| 80 | 30073.33 | 1630.05 | 5.96 | 130.0 | Bolt i fjell |
| 81 | 30061.74 | 1622.46 | 13.85 | 236.9 | Bolt i fjell |
| 82 | 30030.52 | 1602.36 | 37.14 | 236.4 | Bolt i fjell |
| 83 | 30006.00 | 1610.94 | 25.97 | 178.6 | Bolt i fjell |

Grense nr.6 - mellom gnr. 43, bnr.3, eier Kristen Heldal på nord-vestre side og gnr.43, bnr.10, eier Chr.Håland, på motsatt side - tar til i en av vegvesenets grensebolter (84) (sørvestre kant av Fylkesveg 241) og grensa følger steingard over grensebolt (85) til grensebolt (86) hvor gnr.43, bnr.1, eier Nina Risvand og Hans Henrik Eide blir tilstøtende eiendom.

| Punkt | X | Y | Side | Retn. | Beskrivelse |
|-------|----------|---------|-------|-------|---------------|
| 84 | 29985.31 | 1553.27 | | | Bolt i fjell |
| 85 | 29960.41 | 1536.89 | 29.81 | 237.0 | i vegkant |
| 86 | 29943.22 | 1524.67 | 21.08 | 239.3 | Bolt i fjell |
| | | | | | i steingjerde |
| | | | | | Bolt i stein |
| | | | | | i steingjerde |

16

Grense nr.7 - er grensa rundt gnr.43, bnr.22, eier Gunhild Heldal med gnr.43, bnr.3, eier Kristen Heldal, tilstøtende på alle sider.

Grensa går over grensemerkene nr.87-92 som kartet viser.

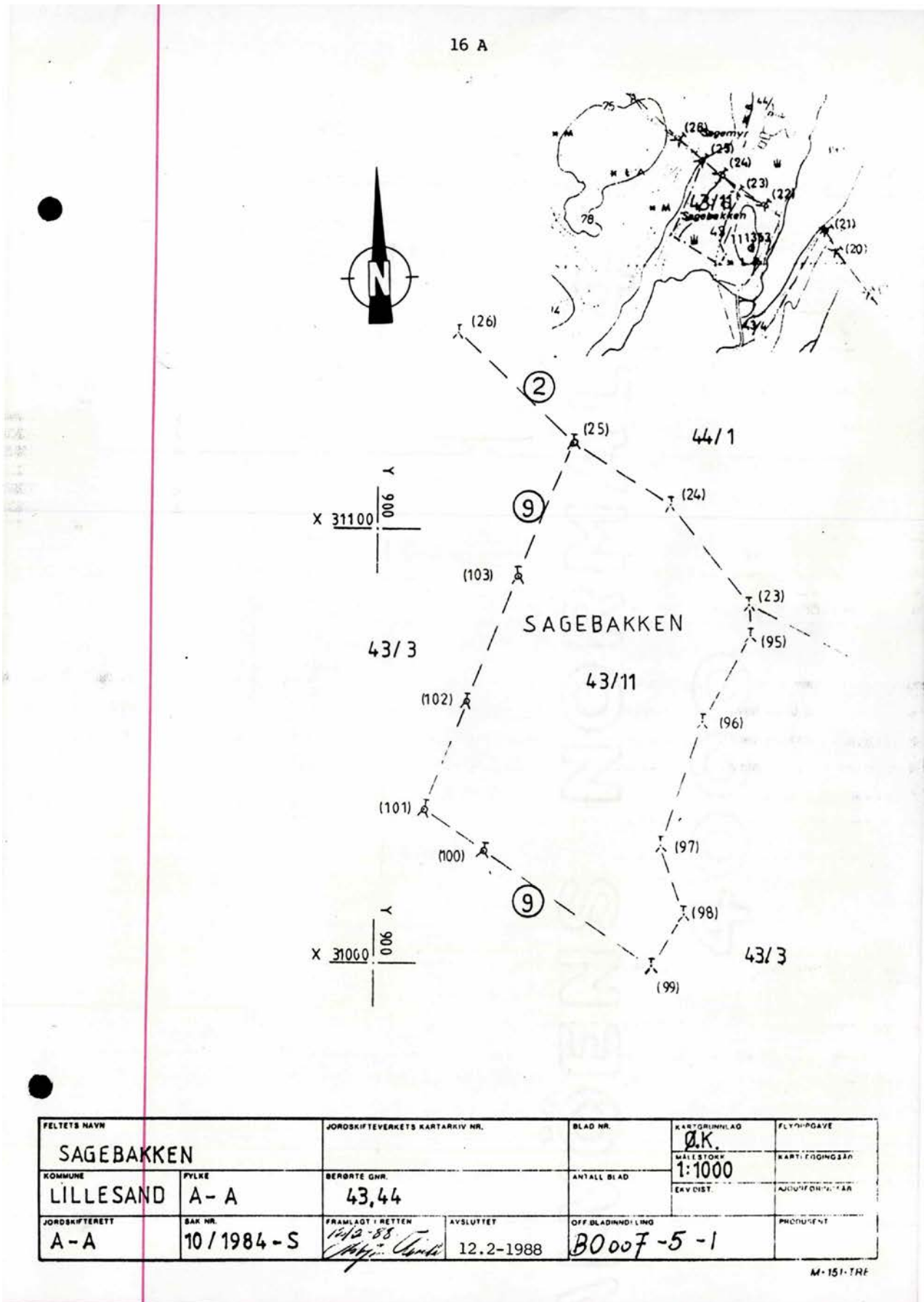
| Punkt | X | Y | Side | Retn. | Beskrivelse |
|-------|----------|---------|-------|-------|---------------|
| 87 | 30030.17 | 1544.86 | | | Bolt i fjell |
| | | | 44.55 | 45.1 | i vegkant |
| 88 | 30063.99 | 1573.86 | 43.00 | 317.7 | Bolt i fjell |
| | | | | | i vegkant |
| 89 | 30075.77 | 1532.50 | | | Bolt i fjell |
| | | | 35.95 | 226.6 | |
| 90 | 30042.91 | 1517.92 | | | Bolt i fjell |
| | | | 13.27 | 155.2 | i vegkant |
| 91 | 30032.79 | 1526.50 | | | Bolt i fjell |
| | | | 6.11 | 168.2 | i vegkant |
| 92 | 30027.42 | 1529.43 | | | Umerket punkt |
| | | | 15.67 | 88.8 | i vegen |
| 87 | 30030.17 | 1544.86 | | | Bolt i fjell |

Grense nr.8 - mellom gnr.43, bnr.6, eier Magnhild Sjursø på sørvestre side og gnr.43, bnr.3, eier Kristen Heldal på motsatt side - går fra sjøen med retning over grensemerke nr.93 mot grensemerke nr.81 frem til der hvor E-18 blir tilstøtende.

| Punkt | X | Y | Side | Retn. | Beskrivelse |
|-------|----------|---------|------|-------|--------------|
| 93 | 30020,39 | 1661,39 | | | Bolt i fjell |
| 81 | 30061,74 | 1622,46 | | | Bolt i fjell |

Grense nr.9 - er grense for Sagebakken, gnr.43, bnr.11, eier Helge As. med gnr.43, bnr.3, eier Kristen Heldal, tilstøtende i øst-sørøst, sørvest og vest-nordvest.

Grensa utgår og ender i henholdsvis grensemerkene nr.23 og 25 i grense nr.2, og grensa går ellers over grensemerkene nr.95-103 som kartet viser.



17

| Punkt | X | Y | Side | Retn. | Beskrivelse |
|-------|----------|--------|-------|-------|-------------------------------|
| 23 | 31083.29 | 983.59 | | | Bolt i fjell i steingjerde |
| 95 | 31076.24 | 983.90 | 22.33 | 231.1 | Bolt i fjell i vegkant |
| 96 | 31056.53 | 973.41 | 30.45 | 219.0 | Bolt i fjell i vegkant |
| 97 | 31027.43 | 964.45 | 16.27 | 177.7 | Bolt i fjell i vegkant |
| 98 | 31012.14 | 970.03 | 14.15 | 234.7 | Bolt i fjell i vegkant |
| 99 | 31000.04 | 962.68 | 46.22 | 338.1 | Bolt i fjell |
| 100 | 31026.06 | 924.49 | 16.42 | 338.2 | Bolt i stein |
| 101 | 31035.33 | 910.93 | 27.30 | 23.3 | Bolt i stein |
| 102 | 31060.83 | 920.68 | 30.91 | 24.1 | Bolt i stein |
| 103 | 31089.54 | 932.12 | 32.93 | 23.7 | Bolt i stein |
| 25 | 31120.21 | 944.11 | 26.18 | 136.6 | Bolt i stein i steingjerde |
| 24 | 31105.99 | 966.09 | | | Bolt i fjell i steingjerde |

Grense nr.10 - begrenser Teinemyr, gnr.43, bnr.5, eier Geir Sørensen mot sørøst og øst-nordøst hvor gnr.43, bnr.3, eier Kristen Heldal, støter til.

Grensa går fra vannkant over grensemerkene nr.104-110 som kartet viser.

| Punkt | X | Y | Side | Retn. | Beskrivelse |
|-------|----------|--------|-------|-------|--------------|
| 104 | 30681.43 | 819.56 | 19.36 | 48.3 | Bolt i stein |
| 105 | 30695.49 | 832.87 | 13.48 | 45.1 | Bolt i fjell |
| 106 | 30705.73 | 841.63 | 25.82 | 49.1 | Bolt i fjell |
| 107 | 30724.24 | 859.63 | 19.00 | 379.3 | Bolt i fjell |
| 108 | 30742.24 | 853.55 | 16.03 | 8.7 | Bolt i fjell |
| 109 | 30758.13 | 855.72 | 40.82 | 374.0 | Bolt i stein |
| 110 | 30795.59 | 839.52 | | | Bolt i fjell |

18

Omlegging av Stordalsvegen.

Status vedr. kostnad med omlegging av Stordalsvegen pr.
12/2 - 88 går fram av framlagte dok. 10.

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Samla kostnad er | kr. 66895,94 |
| Statstilskudd | " 12000,- |
| Beløp til utligning på partene blir: | <u>kr. 54896,-</u> |

Spørsmål vedr. fordelingen av dette beløp ble igjen drøftet.

Partene godtok slik endelig fordeling:

| | | | |
|-----------------------------|----------------|----------|-------------------|
| Hans H.Eide og Nina Risvand | for gnr. 43/1 | bet. 5%, | kr. 2745,- |
| Kristen Heldal | " " 43/3 | " 34%, | kr.18665,- |
| Geir Sørensen | " " 43/5 | " 11%, | kr. 6038,- |
| Kaldvell sameie | " " 43/9 | " 20%, | kr.10979,- |
| Helge As | " " 43/11 | " 5%, | kr. 2745,- |
| Carl Otto Gregersen | " " 43/36,37 | " 13%, | kr. 7136,- |
| Lillesand kommune | " " 43/4,44/1" | 12%, | <u>kr. 6588,-</u> |
| | | Tils. | <u>kr.54896,-</u> |

Framlagt dok. 10 viser hvorledes veginteressentene hittil har forskottet midler. Med grunnlag i dette dok. blir det endelige oppgjør som følger:

| | <u>Har betalt</u> | <u>Skal betale</u> | <u>Skyldig/tilgode</u> |
|---------------------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| Hans Henrik Eide, | kr. 1920,- | kr. 2745,- | Skyl. kr. 825,- |
| Kristen Heldal | " 14240,- | " 18665,- | " " 4425,- |
| Geir Sørensen | " 0,- | " 6038,- | " " 6038,- |
| Kaldvell sameie | " 10690,- | " 10979,- | " " 289,- |
| Helge As | " 0,- | " 2745,- | " " 2745,- |
| Carl Otto Gregersen | " 7200,- | " 7136,- | Tilg. " 64,- |
| Hunsfoss fabr.(tidl.eier) | 4850,- | | |
| Lillesand kommune | | " 6588,- | Skyl. " 1738,- |

Kostnadene

med denne jordskiftesaka:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Grunngebyr | kr. 500,- |
| Rettsmøtet den 23/9-86 | kr. 1093,60 |
| Sluttgebyr | kr. 2800,- |
| Prefabrikkerte grensmerker | kr. 1720,- |
| Utgift til leid målehjelp | kr. 2944,- |
| Nåværende rettsmøte | <u>kr. 1290,-</u> |
| Til sammen | <u>kr.10347,60</u> |

19

De parter som har hatt nytte av grensegangen, bør bære forholdsmessige andeler av sakskostnadene.

Jordskifteretten foretok slik kostnadsfordeling:

| | | |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Kristen Heldal, | for gnr. 43/3, | bet. kr. 5117,60 |
| Geir Sørensen, | for gnr. 43/5, | bet. kr. 180,- |
| Magnhild Sjørso, | for gnr. 43/6, | bet. kr. 150,- |
| Chr. Håland, | for gnr. 43/10, | bet. kr. 100,- |
| Helge As, | for gnr. 43/11, | bet. kr. 250,- |
| Kari Nordal og | | |
| Kjell B. Berntsen, | for gnr. 43/13, | bet. kr. 150,- |
| Odd Steinsland, | for gnr. 43/15, | bet. kr. 30,- |
| Ingrid Helvig Hansen, | for gnr. 43/16, | bet. kr. 120,- |
| Astrid Benjaminsen, | for gnr. 43/19, | bet. kr. 120,- |
| Marit Flaten, | for gnr. 43/20, | bet. kr. 120,- |
| Gunhild Heldal, | for gnr. 43/22, | bet. kr. 180,- |
| Helge Berntsen, | for gnr. 43/23, | bet. kr. 100,- |
| Torbjørn Engesland, | for gnr. 43/24, | bet. kr. 100,- |
| Ivar Berntsen, | for gnr. 43/35 | bet. kr. 100,- |
| Lillesand kommune, | for gnr. 43/4 og 44/1 | bet. kr. 3500,- |
| Laurits Kristiansen, | for gnr. 44/11 | <u>bet. kr. 30,-</u> |
| | Tils. | <u>Kr. 10347,60</u> |

Oppgjør: Kristen Heldal har tidligere forskottert sakskostnader med i alt kr. 5000,-

Han skylder således nå kr. 117,60.

De øvrige parter har ikke forskottert, og skylder beløp som ilignet.

Frist for innbetaling av jordskiftekostnadene settes til 15 - femten - dager regnet fra dato for sakas forkynning.

Saka vil bli forkynt ved at partene får oversendt attestert rettsbokutskrift i rek. brev. (Utfylte innbetalingsblanketter vil bli vedlagt forkynninga).

Frist for innbet. av respektive kostnadsbeløp vedr. omlegging av Stordalsvegen settes også til 15 - femten - dager fra sakas forkynningsdato.

20

Tinglyst utskrift.

Tinglyst utskrift av saka med kopi av grensekart skal oppbevares hos eieren av gnr. 43/3 til felles avbenyttelse for interesserte.

Hermed ble saka sluttet etter at rettsboka var opplest.

Til denne var det ingen merknad.

Jordskiftemeddommerne vil få utbet. sine tilgodehavender pr. post.

Retten hevet.

Heldal, 12/2-88.

Asbjørn Tveitå

Nils Bjelland (s)

Einar Topland

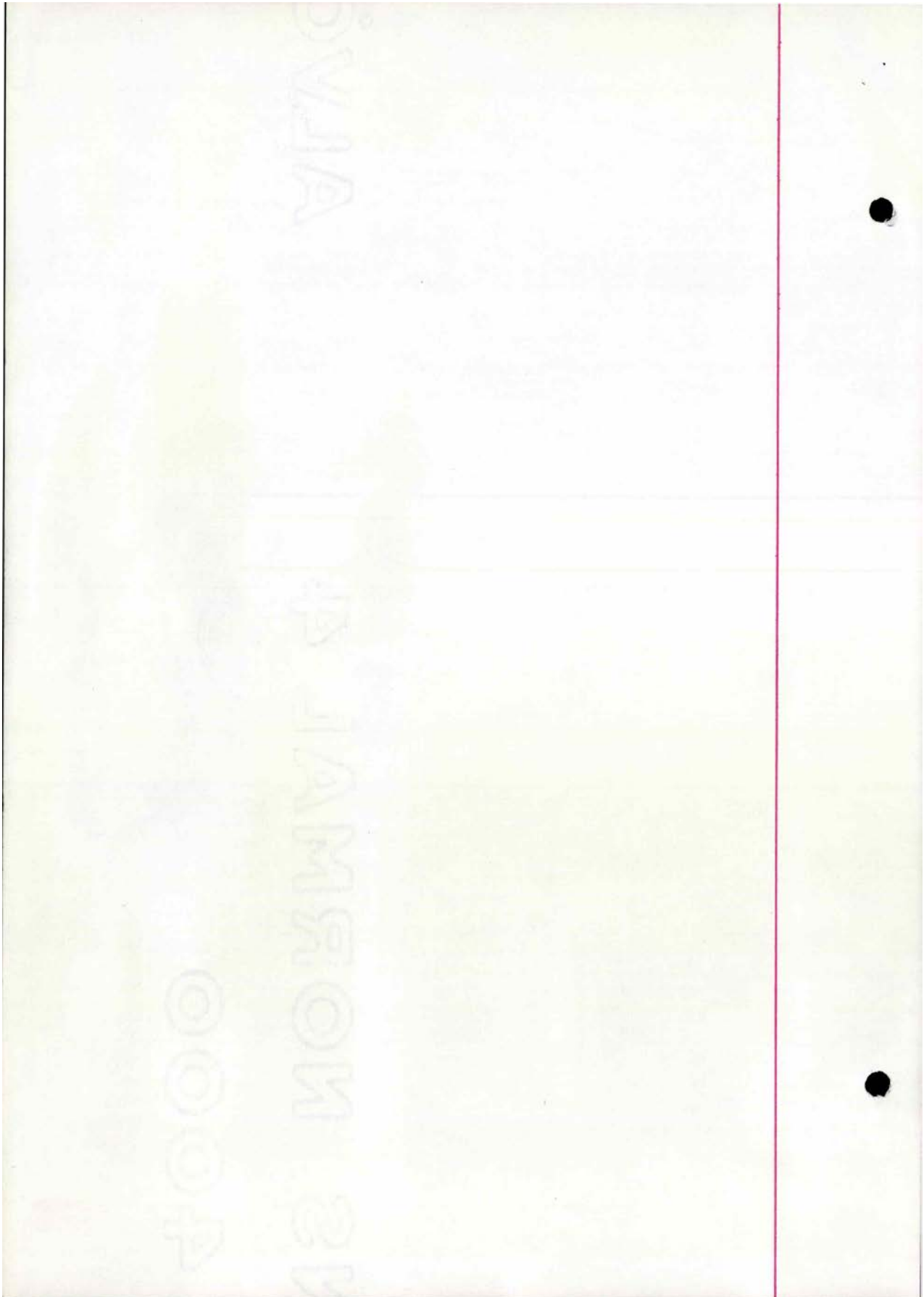
(s)

(s)

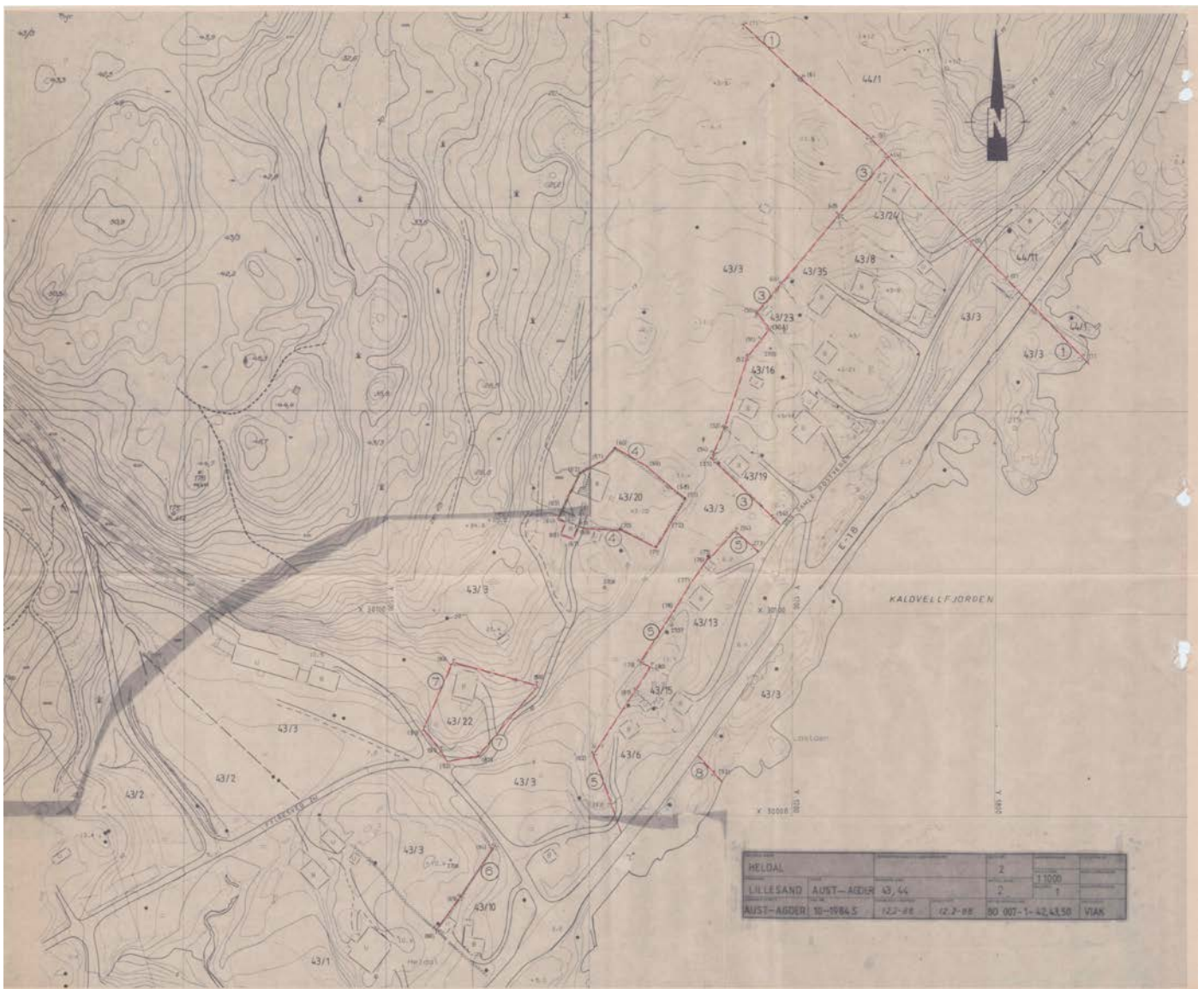
Rett utskrift bekreftes

Asbjørn Tveitå









Nabolagsprofil

Heldal 24 - Nabolaget Tingsaker/Heldal - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|---------------------------|-------------------|
| 🚗 Heldal øst Linje 130 | 3 min 🚶 0.3 km |
| ✈️ Kristiansand Kjevik | 28 min 🚗 |

Skoler

| | |
|---|---------------------|
| Tingsaker skole (1-7 kl.) 267 elever, 20 klasser | 3 min 🚶 2.1 km |
| Brentemoen skole (1-7 kl.) 143 elever, 14 klasser | 7 min 🚶 3.8 km |
| Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 415 elever, 30 klasser | 7 min 🚶 4.2 km |
| Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser | 7 min 🚶 4.1 km |
| Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser | 15 min 🚶 17.2 km |

«Hyggelige og greie naboer
pluss nærhet til sjøen»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

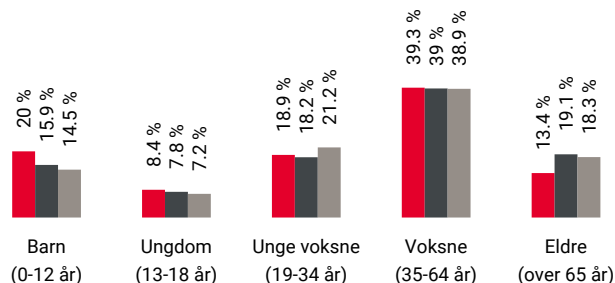
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|---------------------|-----------|---------------|
| 🇳🇴 Tingsaker/Heldal | 1 862 | 765 |
| 🇳🇴 Lillesand | 8 573 | 3 858 |
| 🇳🇴 Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|---|--------------------|
| Kaldvell naturbarnehage (0-5 år) 61 barn | 6 min 🚶 0.5 km |
| Avigo barnehage (0-5 år) 47 barn | 21 min 🚶 1.8 km |
| Bergstø barnehage (1-5 år) 31 barn | 6 min 🚶 3.3 km |

Dagligvare

| | |
|---|--------------------|
| Coop Extra Lillesand Post i butikk, PostNord | 20 min 🚶 1.7 km |
| Meny Lillesand | 22 min 🚶 |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



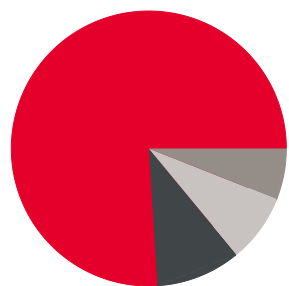
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

| | | | |
|--|--|--------|--------|
| | Dyvig balløkke Ballspill | 18 min | 1.6 km |
| | Tingsaker skole Aktivitetshall, ballspill | 3 min | 2.1 km |
| | Fitnesspoint Lillesand | 20 min | |
| | Trend Trim Lillesand | 20 min | |

Boligmasse



- 76% enebolig
- 10% rekkehus
- 6% blokk
- 8% annet

«Stille og rolig, fine turområder. Bra bussforbindelser, og kort avstand til butikker.»

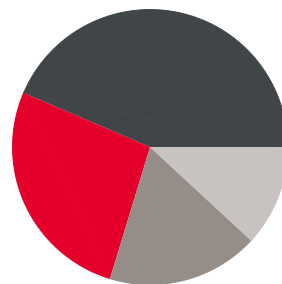
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|--|--------------------|--------|
| | Lillesand Senter | 21 min |
| | Apotek 1 Lillesand | 8 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 44% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

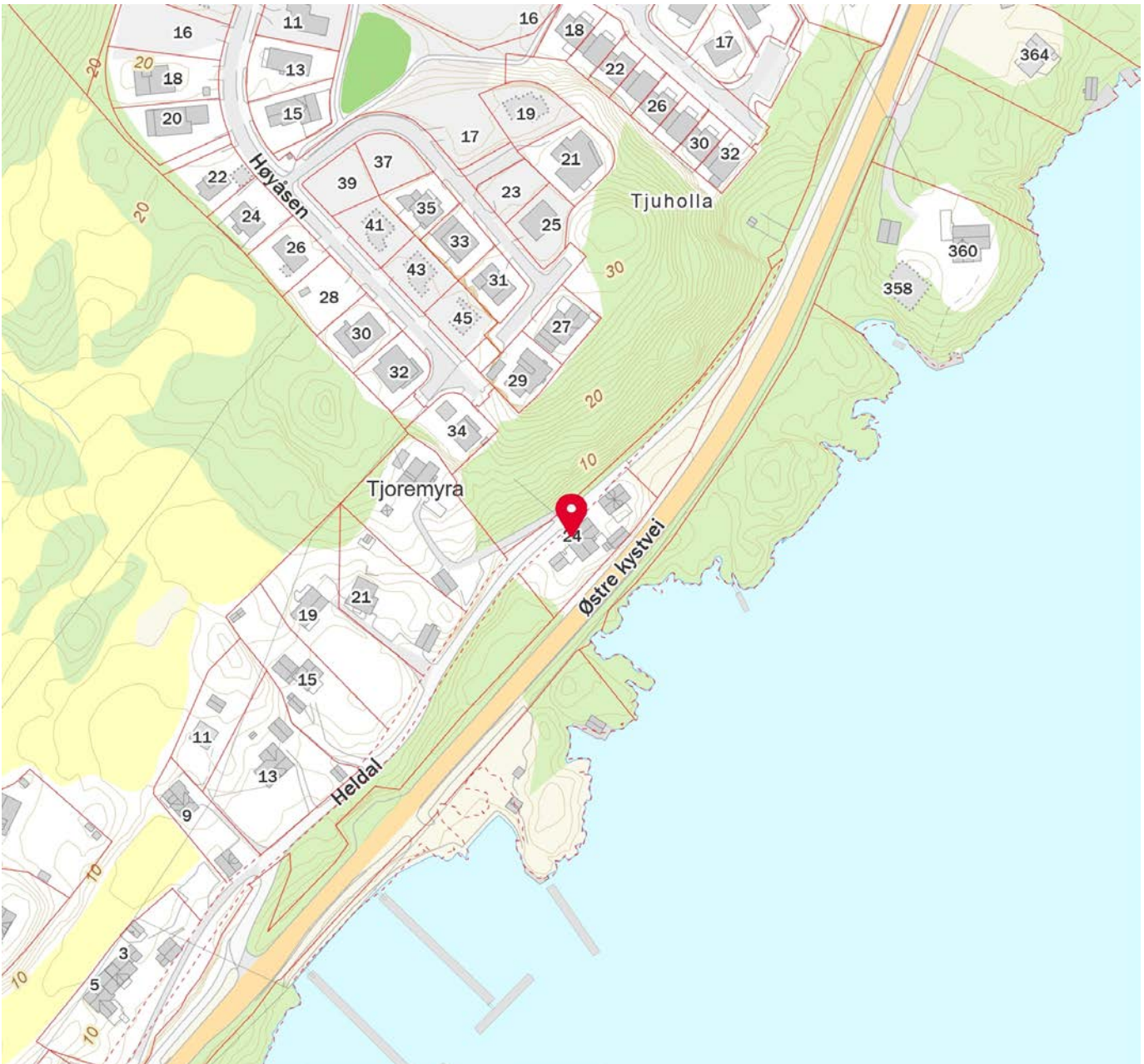
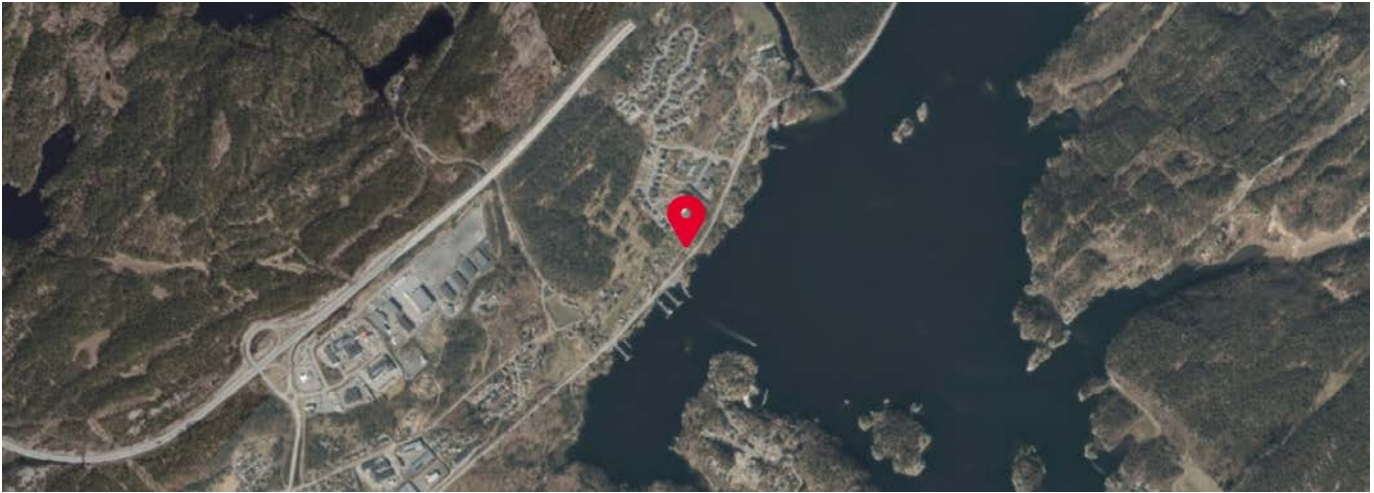


0% 43%

- Tingsaker/Heldal
- Lillesand
- Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 36% | 33% |
| Ikke gift | 52% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |





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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Haldal 24
4790 LILLESAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simon Aarhus

Telefon: 918 86 234
E-post: simon.aarhus@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre