

aktiv.





Eiendomsmegler

## Gaute Kverneland

**Mobil** 934 55 983

**E-post** gaute.kverneland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 88 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 578 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 275,-  
**Selger:** Simen Ravnevand Nilsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2012  
**BRA-i/BRA Total** 86/91 kvm  
**Tomtstr.:** 5196.9 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 33, bnr. 1436  
**Snr.** 4  
**Oppdragsnr.:** 1411260045

# Delikat 3-roms selveier med solrik balkong - Heis og parkering m/lader - Attraktiv beliggenhet -

Moderne og tiltalende 3-roms eierleilighet med sentral plassering, bare noen minutters spasertur fra bykjernen. Boligen ligger skjermet til i en stille gate med lite gjennomgangstrafikk, i et etablert og ettertraktet boligområde.

Verdt å merke seg:

- Romslig og luftig stue i åpen forbindelse med kjøkkenet. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir adkomst til en terrasse med gode solforhold på ettermiddag og kveld.
- Kjøkkenet fremstår moderne og funksjonelt, med god skap- og arbeidsplass. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
- To soverom med gode oppbevaringsmuligheter.

Innbydende entré med praktisk garderobeløsning med



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 50  |
| Nabolagsprofil .....    | 117 |
| Budskjema .....         | 125 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 86 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 91 kvm

TBA: 16 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 86 kvm Entré, bad/vaskerom, baderom, bod, stue/kjøkken og 2 soverom

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5196.9 kvm

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boligområde. Herfra er det en kort spasertur til sentrum, flotte turområder, idrettsanlegg, samt ungdoms- og videregående skoler på Møglestu. Kort vei til Sørlandsparken (ca 10 min) og Kristiansand sentrum (ca 20 min).

### Adkomst

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

### Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

## Type rapport

### Tilstandsrapport

## Byggemåte

### Utvendig

- Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rakkverk av glass og metall.

### Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Leiligheten har gasspeis i stuen.
- Det blir utført kontroll årlig.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

### Bad 1

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Fallforholdene under kabinettet er ikke vurdert.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### Bad/vaskerom

- 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, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avtrekk via balansert anlegg.

### Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Lovlighet - Boligbygg med flere boenheter

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Forrige eier opplyste om at tre fliser sprakk bak toalettet på hovedbad. Feilen ble utbedret av utbygger før nåværende eiers overtakelse. Det har ikke vært kjent problemer med badet i eiertiden.

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

- Ja. Feilen ble rettet opp av utbygger før nåværende eiers overtakelse.

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

- Ja. Forrige eier opplyste om noe fukt i boder i parkeringskjeller. Dette gjaldt alle boder i bygget og ble utbedret av utbygger før nåværende eiers overtakelse. Feilen ble rettet opp av utbygger før nåværende eiers overtakelse.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- Ja. Forrige eier opplyste om tidligere forekomst av skjeggkre i bygget. Skadedyrfirma har vært involvert og satt ut feller. Nåværende eier har ikke observert skjeggkre i sin eiertid. Feller satt ut.

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

- Ja. Gjeldende reguleringsplan fra 2008 åpner for oppføring av ytterligere et bygg (Bygg C) samt lekeplass på eiendommen. Dette er per februar 2026 ikke påbegynt.

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

- Tidligere stekeovn hadde feil og ble byttet ut i 2025. Nåværende stekeovn fungerer normalt. Tidligere stekeovn med funksjonsfeil ble erstattet med ny stekeovn i 2025. Tilkoblet eksisterende stikkontakt.

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 tegnet boligselgerforsikring.

**Innhold**

1. etasje:

Entré, bad/vaskerom, baderom, bod, stue/kjøkken og 2 soverom

Heis, parkering og bod.

**Standard**

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

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

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

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

**Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

**Hvitevarer**

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

**Parkering**

Parkeringsplass i garasjekjeller med elbil-lader.

**Solforhold**

Eiendommen byr på gode solforhold.

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og peis.

### 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](http://www.nve.no)

### Energimerke

D

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 3 490 000

### Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

88 640 (Omkostninger totalt)  
100 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
103 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 590 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 593 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## **Eiendomsskatt**

Kr 5 775 for år 2026

## **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**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.

## Boenheten

**Eierbrøk**

88/3155

**Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgifter kr 2 740,-

TV og internett kr 749,-

Vedlikeholdsavsetning kr 0,-

Nettleie gass kr 286,-

Neste endring av felleskostnader skal skje 01.09.2027 i følge forretningsfører. Endring fra 01.09.2027 er estimert til 3775,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 275

**Kommentar fellesgjeld**

Ingen opplyst fellesgjeld.

**Andel fellesformue**

Kr 11 801

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Lofthus Panorama

**Organisasjonsnummer**

997830873

**Om sameiet**

Sameiet består av 35 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33, bnr. 1436 i Lillesandkommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsgdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsgdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)
- private uteplasser
- annet

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### **Regnskap/budsjett**

Budsjettet for 2025 (som ble utarbeidet i siste kvartal i 2024) måtte høynes, i forhold til budsjettet for 2024, på grunn av økte utgifter. Dette resulterte i at hver leilighet fikk økt fellesutgiftene med 11%.

Det er vanskelig å legge opp en økonomisk buffer for sameiet, selv om vi hver måned i 2025, får inn kr. 128.543,- i samlet fellesutgifter. Dersom utgiftene til uforutsatte hendelser, som f.eks. lekkasjer, uteblir, kan vi greie å få egenkapitalen høyere enn den var ved årsskiftet.

Sameiets årsresultat er endret fra 36 631,- i 2023 til – 68 867,- i 2024.

Sameiet har egenkapital på kr 335 555,- som det fremgår av årsregnskapet. Av disse er 100 000,- knyttet til fremtidig vedlikehold.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Søknad om dyrehold sendes styret i forkant. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra terrasse eller vindu. Hunder holdes i bånd på sameiets eiendom.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påregnes.

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 33, bruksnummer 1436, seksjonsnummer 4 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:

4215/33/1436/4:

17.10.2011 - Dokumentnr: 846616 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Lofthus Panorama AS

Org.nr: 996 122 832

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2026 - Dokumentnr: 154265 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

07.09.2011 - Dokumentnr: 712724 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 88/3155

01.01.2020 - Dokumentnr: 974222 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0926 Gnr:33 Bnr:1436 Snr:4

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 10.05.2012. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

10.05.2012.

### **Vei, vann og avløp**

Privat vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til Blokkbebyggelse, tilhører reguleringsplan Lofthus boligfelt, reguleringsplan for områdene B7-B12, datert 03.12.2008. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Adgang til utleie**

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

boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Konsesjon**

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. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg 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](http://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.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt fastpris av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

2 600 Opplysninger fra forretningsfører

16 990 Tilretteleggingsgebyr

0 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 86 170

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Gaute Kverneland

Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

### **Ansvarlig megler bistås av**

Gaute Kverneland

Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

### **Oppdragstaker**

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

### **Salgsoppgavedato**

02.03.2026











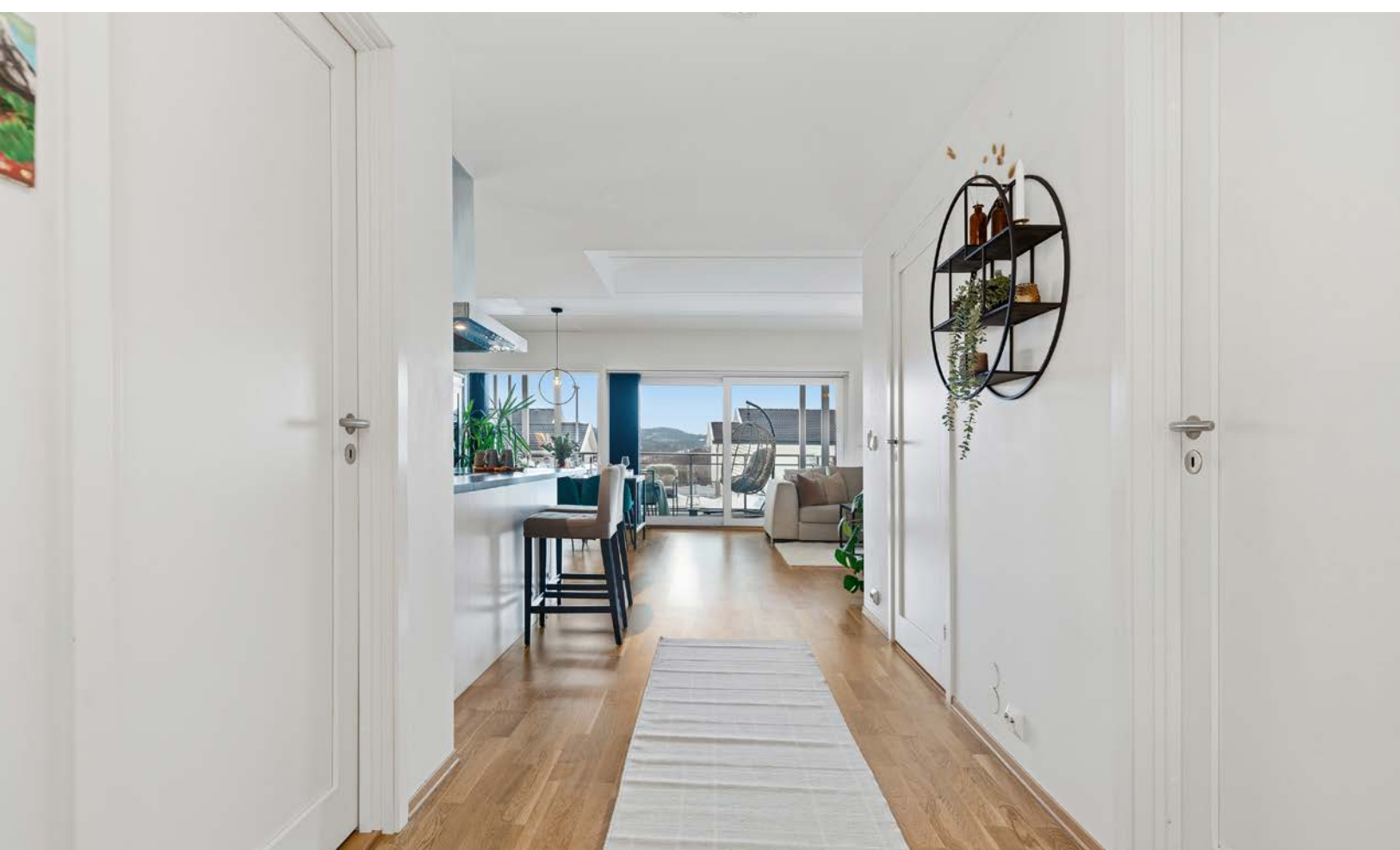


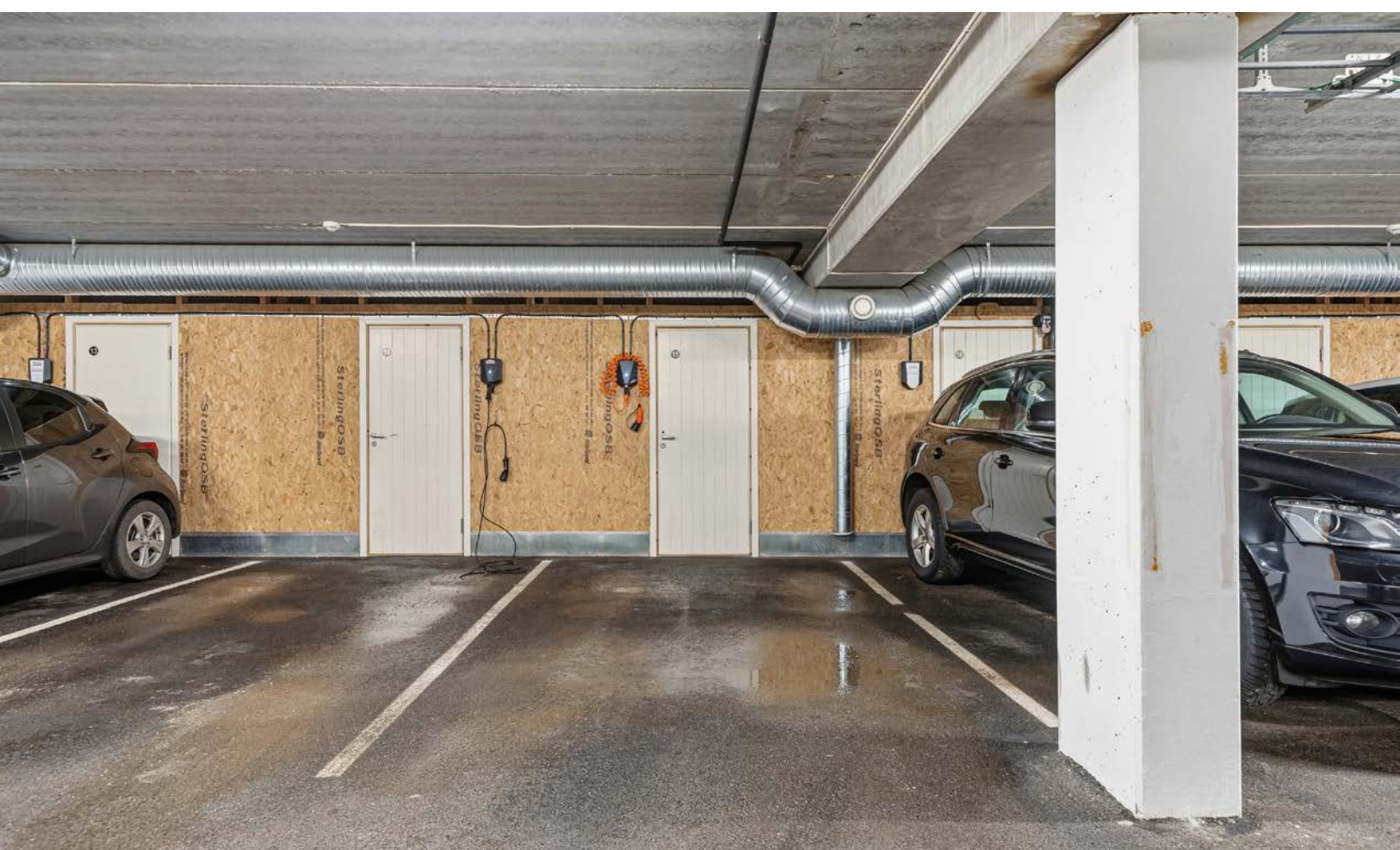
















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Søndre Vardåsen 50, 4790 LILLESAND



LILLESAND kommune



gnr. 33, bnr. 1436, snr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 91 m<sup>2</sup> BRA-i: 86 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 20924-2763

Referansenummer: NN6369

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.



## 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC.  
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av glass og metall.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Leiligheten har gasspeis i stuen.  
Det blir utført kontroll årlig.  
Innvendig har leiligheten 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.  
Fallforholdene under kabinettet er ikke vurdert.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### Bad/vaskerom

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, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.  
Det er avløpsrør av plast.  
Leiligheten har balansert ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

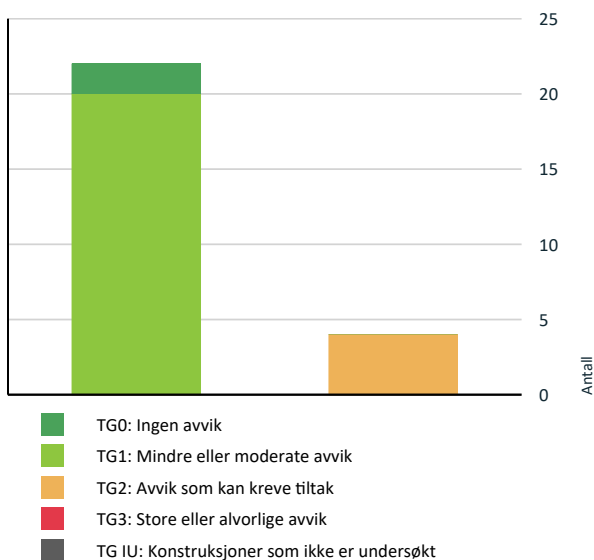
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 26.2.2026 Klokka 14.00

Det var skyer og 4 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon  $\pm 0,3$  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.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
2012

### UTVENDIG

#### Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

#### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av glass og metall.

#### Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

### INNENDIG

#### Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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 leilighet.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard, +5 mm over en avstand mindre enn 2 meter og +/-7 mm gjennom hele rommet.

#### Pipe og ildsted

Leiligheten har gasspeis i stuen.  
Det blir utført kontroll årlig.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Innvendige dører

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i fliser bak toalettet. Avviket kan skyldes manglende dekning bak toalettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

For å lukke avviket må flisen byttes. Fare for ytterligere sprekker og knekt flis.



Kjekt flis bak toalettet.



Fuktskader på listverket

### 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 25 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør. Fallforholdene under kabinettet er ikke vurdert.

Det er lokalisert noe hullyd, men flisene virker å sitter godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.



## 1. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

## 1. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

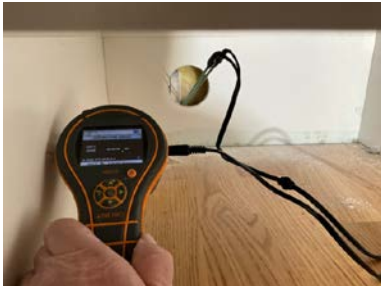
## 1. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet, målingen er utført i bunnsvillen mot badet. 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/VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 35 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

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

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

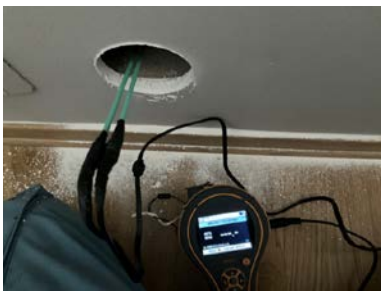
### ! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue, målingen er utført i bunnsvillen mot badet. 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.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.



Jevnlig service anbefales.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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.

Dette 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 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)

# 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 bygningssakkyndig 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.*

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

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.

**2012**

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**

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, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

# Tilstandsrapport

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.



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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.

Det er ikke funnet vesentlig avvik fra byggeforskrift på oppføringstidspunktet og dagens krav og/eller standard.

# 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

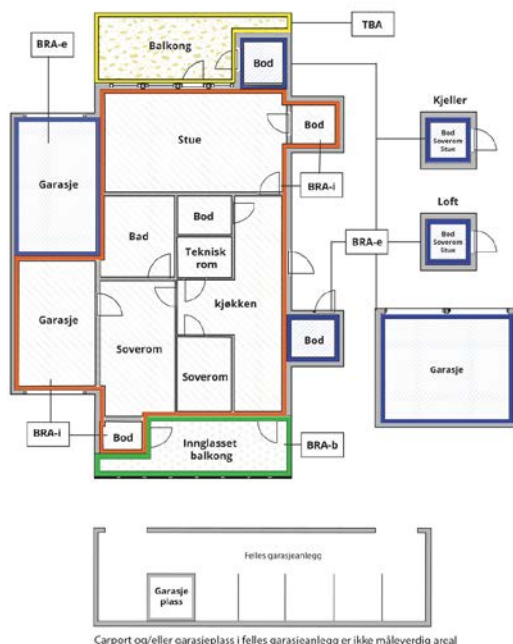
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 86                            |                             |                            | 86  | 16                              |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>86</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>16</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>91</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

☒ Ja ☐ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede              | Rolle         |
|-----------|------------------------|---------------|
| 26.2.2026 | Jan Arild Tallaksen    | Takstingeniør |
|           | Simen Ravnevand Nilsen | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune                                        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|------------------------------------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 4215 LILLESAND                                 | 33   | 1436 |      | 4    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b><br>Søndre Vardåsen 50           |      |      |      |      |                  |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Nilsen Simen Ravnevand |      |      |      |      |                  |                       |               |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 27.02.2026 |           | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Ordrebekreftelse | 24.02.2026 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 27.02.2026 |           |
| 2       | 02.03.2026 |           |

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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

Simen Ravnevand Nilsen

## Boligen

Søndre Vardåsen 50

4790 Lillesand

4215-33/1436/0/4

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ 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?

♦ Ja

Forrige eier opplyste om at tre fliser sprakk bak toalettet på hovedbad. Feilen ble utbedret av utbygger før nåværende eiers overtakelse. Det har ikke vært kjent problemer med badet i eiertiden.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Utbygger

**Beskrivelse av arbeidet:** Feilen ble rettet opp av utbygger før nåværende eiers overtakelse

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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, 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

---

6. 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

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

♦ Ja

Forrige eier opplyste om noe fukt i boder i parkeringskjeller. Dette gjaldt alle boder i bygget og ble utbedret av utbygger før nåværende eiers overtakelse.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Utbygger

Beskrivelse av arbeidet: Feilen ble rettet opp av utbygger før nåværende eiers overtakelse

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Forrige eier opplyste om tidligere forekomst av skjeggkre i bygget. Skadedyrfirma har vært involvert og satt ut feller. Nåværende eier har ikke observert skjeggkre i sin eiertid.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Skadedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Feller satt ut

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Gjeldende reguleringsplan fra 2008 åpner for oppføring av ytterligere et bygg (Bygg C) samt lekeplass på eiendommen. Dette er per februar 2026 ikke påbegynt.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. 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



29. 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

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Tidligere stekeovn hadde feil og ble byttet ut i 2025. Nåværende stekeovn fungerer normalt.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere stekeovn med funksjonsfeil ble erstattet med ny stekeovn i 2025. Tilkoblet eksisterende stikkontakt.

---

32. 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.

---

33. 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.

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 06.02.26 Side 1 av 2

|                                 |                               |                              |
|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Sameiet Lofthus Panorama        | V <sup>3</sup> r ref.: 1128/4 | Fjdselsdato eier: 12.03.1990 |
| Sjndre Vard <sup>3</sup> sen 50 | Type: Sameie                  |                              |
| 4790 LILLESAND                  | Eiere: Simen R. Nilsen        |                              |
| Organisasjonsnr: 997 830 873    | Seksjonsnr: 4                 |                              |

**1: Felleskostnader**

|                                 |                        |       |
|---------------------------------|------------------------|-------|
| Tot. innev. m <sup>3</sup> ned: | 4 275                  |       |
| Felleskostnader:                | Fellesutgifter         | 2 740 |
| Tilleggsytelser:                | Tv og internett avgift | 749   |
|                                 | Vedlikeholdsavsetning  | 500   |
|                                 | Nettleie gass          | 286   |

**2: Registrerte endringer felleskostnader**

|                  |                        |                     |       |
|------------------|------------------------|---------------------|-------|
| Neste endring:   | 01.09.2027             | Tot. utg. i kr.:    | 3 775 |
| Felleskostnader: | Fellesutgifter         |                     | 2 740 |
| Tilleggsytelser: | Tv og internett avgift |                     | 749   |
|                  | Vedlikeholdsavsetning  | ( 500,00 i Aug. 27) | 0     |
|                  | Nettleie gass          |                     | 286   |

**3: Fellesgjeld**

|                                         |   |                                     |   |
|-----------------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (P <sup>3</sup> n): | 0 | Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:   | 0 |
| Klient ajourf. P <sup>3</sup> n:        |   | Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: | 0 |

**4: Skyrskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Knut Fylkesnes  
Adresse: Sjndre Vard<sup>3</sup> sen 42  
Postnr/-sted: 4790 LILLESAND  
Telefon: Mob.: 95931309  
E-post: kfylkes@icloud.com

**5: Restanse felleskostnader pr. 06.02.2026**

|                                |       |              |       |
|--------------------------------|-------|--------------|-------|
| Utest <sup>3</sup> ende saldo: | 4 275 |              |       |
| Felleskostnader:               | 4 275 | Restanse:    | 4 275 |
| Gebyr:                         | 0     | Forskudd:    | 0     |
| Rente:                         | 0     | Overdekning: | 0     |

**6: Ligning - 2025**

|               |        |           |   |                  |     |
|---------------|--------|-----------|---|------------------|-----|
| Annen formue: | 11 801 | Gjeld:    | 0 | Andre inntekter: | 451 |
|               |        | Utgifter: | 0 |                  |     |

**7: P<sup>3</sup> lydende**

|                         |  |                       |  |
|-------------------------|--|-----------------------|--|
| P <sup>3</sup> lydende: |  | Opprinnelig innskudd: |  |
| Seksjonsnr: 4           |  | Partialobligasjonsnr: |  |

**8: Bygning/eiendom**

G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 33/1436 - seksjon:4  
Feste/eiet tomt: Eiet

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 06.02.26 Side 2 av 2

|                              |                        |                              |
|------------------------------|------------------------|------------------------------|
| Sameiet Lofthus Panorama     | V³ r ref.: 1128/4      | Fødselsdato eier: 12.03.1990 |
| Sjøndre Vard³ sen 50         | Type: Sameie           |                              |
| 4790 LILLESAND               | Eiere: Simen R. Nilsen |                              |
| Organisasjonsnr: 997 830 873 |                        |                              |

### 9: Forsikring

|              |                           |           |         |
|--------------|---------------------------|-----------|---------|
| Forsikret i: | Frende Skadeforsikring AS | Polisenr: | 1174990 |
|--------------|---------------------------|-----------|---------|



# Lillesand kommune

**Adresse:** Postboks 115, 4795 Birkeland

**Telefon:** 37261500

Utskriftsdato: 27.02.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

|                   |                                    |                 |    |                 |      |                 |  |                    |   |
|-------------------|------------------------------------|-----------------|----|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 4215                               | <b>Gårdsnr.</b> | 33 | <b>Bruksnr.</b> | 1436 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 4 |
| <b>Adresse</b>    | Søndre Vardåsen 50, 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 |
|---------------|------------------------|
| Eiendomsskatt | 3 955,00 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>3 955,00 kr</b>     |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                    | Mva | Grunnlag     | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose        | Fakt. hittil i år |
|-------------------------|-----|--------------|------------|-------|------------|--------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt - Boliger | 0%  | 1443840 prom | 4.00       | 1/1   | 0 %        | 5 775,00 kr        | 0,00 kr           |
|                         |     |              |            |       | <b>Sum</b> | <b>5 775,00 kr</b> | <b>0,00 kr</b>    |

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

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

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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.

# Sameiet Lofthus Panorama

## Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Mandag 17.03.2025 kl. 18:30  
Sted: Avigo

Hilsen styret i  
Sameiet Lofthus Panorama.



## FULLMAKT

**Fullmakt gis til (navn):**.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Lofthus Panorama mandag 17.03.2025

**Fullmaktsgiver:**

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. ....

SIGNATUR:.....

**Leveres til møteleder**

.....

## Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

## **1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av protokollvitne**
- 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter**
- 1.5 Godkjenning av innkalling**
- 1.6 Godkjenning av saksliste**

## **2. Årsmelding 2024**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

## **3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets underskudd dekkes av annen egenkapital.

## **4. Budsjett 2025**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Budsjettet tas til orientering.

## **5. Godtgjørelse til styret**

Styret honoreres med kr 50.000,- som styret selv fordeler mellom medlemmene.

**Forslag til vedtak:**

## 6. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har i året som har gått bestått av:

Styreleder, Knut Fylkesnes  
Styremedlem, Helle Højlyng Fløde  
Styremedlem, Eva Elisabeth Bjørnstad  
Styremedlem, Geir Hellingsæther Fosseli

Styreleder Knut Fylkesnes og ett styremedlem, Helle Højlyng Fløde, er på valg.

### Valgkomiteen for 2025 har bestått av:

Torleiv Lindtveit  
Sigurd Bjellerås

### Valgkomiteens innstilling styrevalg 2025 Styret for sameiet for 2024 har bestått av:

Styreleder Knut Fylkesnes (på valg)  
Styremedlem Helle Højlyng Fløde (på valg)  
Styremedlem Geir Fosseli (ikke på valg 1 år igjen)  
Styremedlem Eva Bjørnstad (ikke på valg 1 år igjen)

### Valgkomiteens innstilling til nytt styre:

Det sittende styret har så langt valgkomiteen erfarer skjøttet sine verv på en utmerket måte. Da begge styremedlemmene som er på valg har sagt seg villig til å ta en ny periode, så ser ikke valgkomiteen noen grunn til å foreslå andre kandidater. Valgkomiteen innstiller derfor på gjenvalg av Knut Fylkesnes og Helle Højlyng Fløde for en ny periode.

Lillesand 12.01.2025.

Torleiv Lindtveit

Sigurd Bjellerås

### 6.1 Valg av styreleder for to år

**Forslag til vedtak:** Som styreleder for to år foreslås: Knut Fylkesnes

### 6.2 Valg av styremedlem for to år

**Forslag til vedtak:** Som styremedlem for to år foreslås: Helle Højlyng Fløde

### 6.3 Valg av valgkomité til neste års møte

**Forslag til vedtak:** Til valgkomité foreslås: Torleiv Lindtveit og Sigurd Bjellerås

## Årsmelding for Sameiet Lofthus Panorama for året 2024

### **Styret har i perioden bestått av:**

Styreleder, Knut Fylkesnes, Søndre Vardåsen 42  
Styremedlem, Helle Højlyng Fløde, Søndre Vardåsen 42  
Styremedlem, Eva Elisabeth Bjørnstad, Søndre Vardåsen 44  
Styremedlem, Geir Hellingsæther Fosseli, Søndre Vardåsen 44

**Forretningsførsel:** Arendal Boligbyggelag.

**Revisjon:** PWC

### **Årsregnskapet:**

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 36 631 i 2023 til kr - 68 867 i 2024

Boligselskapet har frie disponible midler med kr 435 554 som fremgår av årsregnskapet, av disse er kr 100 000 avsatt til fremtidig vedlikehold.

Styret i Sameiet Lofthus Panorama

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Årsmelding for Sameiet Lofthus Panorama for året 2024

## Informasjon om året 2024

Styret har i perioden bestått av

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Styreleder:  | Knut Fylkesnes      |
| Styremedlem: | Eva Bjørnstad       |
| Styremedlem: | Geir Fosseli        |
| Styremedlem: | Helle Højlyng Fløde |

Forretningsfører: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

## Styrets arbeid i perioden:

### HMS

Vi har i 2024 hatt en «sikker drift» av sameiet, uten noen personskader.

Det er fortsatt viktig at alle i sameiet gjør det en kan for å forebygge brann og andre skader.

Det har vært en utfordring å opprettholde rømningsveier på grunn av store snøfall på kort tid.

Vi har inngått avtale med Ole Bent Hansen, for sesongen 2024/2025. Han skal rydde snø på timebasis.

Snømengder kan bli en utfordring, også i framtiden.

Vi har gjennomført «årets brannøvelse», årlig kontroll av brannvarslingsanlegget, fastsatte sjekker og kontroller (2) av heisene, pluss besøk av Norsk Heiskontroll. I tillegg har vi hatt egne inspeksjonsrunder (2 pr. år) for brannalarm, rømningsveier, brannslukkeutstyr og elektriske kontakter i fellesområdene.

### Økonomi

Budsjettet for 2025 (som ble utarbeidet i siste kvartal i 2024) måtte høynes, i forhold til budsjettet for 2024, på grunn av økte utgifter. Dette resulterte i at hver leilighet fikk økt fellesutgiftene med 11%.

Det er vanskelig å legge opp en økonomisk buffer for sameiet, selv om vi hver måned i 2025, får inn kr. 128.543,- i samlet fellesutgifter. Dersom utgiftene til uforutsatte hendelser, som f.eks. lekkasjer, uteblir, kan vi greie å få egenkapitalen høyere enn den var ved årsskiftet.

Sameiets årsresultat er endret fra 36 631,- i 2023 til – 68 867,- i 2024.

Sameiet har egenkapital på kr 335 555,- som det fremgår av årsregnskapet.

Av disse er 100 000,- knyttet til fremtidig vedlikehold.

### Forsikring

Vi har fortsatt forsikringsavtale med Frende Skadeforsikring. Vi har i 2024 benyttet forsikringen ved noen skader. Dette har resultert i at årspremien har steget fra kr. 111 276,- til kr. 164 160,-. Altså en økning på kr. 52 884,- /år, eller 47,52%. Byggene er fullverdiforsikret.

Forsikringen dekker kun følgeskader, og sameiet må selv dekke kostnader til reparasjon av årsaken til skaden.

### Snøbrøyting og snørydding

Vi har forlenget avtalen med Pål Osmundsen om snøbrøyting for vinteren 2024/25. Det er ingen selvfølge.

Kommunen har satt begrensninger for hva Osmundsen kan utføre, men fikk tillatelse til å brøye for vårt sameie.

Grunnen er at han har behov for plassen til plassering av snø som brøytes.

Som tidligere skal det brøytes hos oss, etter behov.

Vi betaler fast beløp på kr. 3.000,- + mva./år, pluss kr. 550,- + mva. for hvert besøk/brøyting.

Som tidligere nevnt, har vi inngått avtale om snørydding, med Ole Bent Hansen.

**Heiser**

Vi har hatt 2 ekstra besøk av servicemann på heisene, i tillegg til fast serviceavtale, 2 ganger pr. år.

**Lekkasjer**

Vi har hatt flere lekkasjer i byggene. Dette er et resultat av manglende kvalitet på utførelse da byggene ble satt opp. Det er ingen som kan forutse hvor og når det kommer til å lekke, og vi skal gjøre vårt beste med å registrere hvor vannet kommer inn, og reparere skadene. Noen av lekkasjene oppstår kun når snøen smelter. Vi må gjøre alt vi kan for å sjekke ut hvor vannet kan komme inn. Dersom vi unnlater å foreta oss noe, vil vi få problemer med forsikringsselskapet. En slik utsjekk må utføres av et innleid snekkerfirma. Vi har derfor engasjert Rune Andreassen hos Byggfirma Glenn Arne Githmark AS, som har utført en del jobber hos oss.

**Garasjeporten**

Hørmann har endelig fått kontroll på «de falske signalene», som gjorde at porten gikk opp og ned, utilsiktet. Porten fikk utbedret en skade i 2024. Skaden var på nederste portelementet. Reparasjonen kostet kr. 27 005,-. Faktura ble betalt av vedkommende som forårsaket skaden. Det er vanlig at slike skader blir dekket av forsikringen til bileier, som påførte skaden. Wirene på begge sider av porten er blitt byttet. I tillegg har vi anskaffet en reserve fjær (tosjonsfjær).

**Ladeanlegg for el-biler**

Vi har fremdeles avtale om lading for el-biler, med Aneo Mobility. De har et helt greit konsept, og med tanke på at vi ikke har betalt noe som helst for anlegget, har det vært en god avtale for oss. Det som ikke er bra, er at Aneo har «bukten og begge endene» når det gjelder pris, og andre forhold som avtalen inneholder. I november gikk selskapet over til «spotpris» for strøm, noe som sannsynligvis vil bli dyrere for hver enkelt som lader i sameiet. Det vil koste sameiet kr. 262 250,- å kjøpe ut anlegget. Vi har ikke vurdert å gå over til annen leverandør for lading.

**Dugnad**

Vi hadde en grei dugnad i 2024. I forkant av dugnaden, hadde vi klippet ned alle rhododendronplantene i bedet bak blokkene. Det var vellykket, og plantene er blitt fine. Dugnaden for året hadde bra deltakelse, men det er ønskelig at flere stiller opp.

**Filtre til ventilasjonsanleggene**

Vi har fremdeles avtale med firmaet Luftig AS om levering av filtre til ventilasjonsanleggene for leilighetene. Filtrene ble levert i mai 2024. Vi vil også motta ny forsyning med filtre i 2025.

**Styret**

Vi har hatt 3 styremøter i 2024. Det har vært god kommunikasjon i styret. Alle har blitt informert om alt av betydning, som vedgår sameiet.

På vegne av styret  
Knut Fylkesnes  
Styreleder for  
Sameiet Lofthus Panorama  
Tel. 95 93 13 09

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2024

|                                              | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |                  |
| Inntekter fellesutgifter                     |      | 1 061 880        | 992 496          | 1 061 971        |
| Inntekter a-konto/avregning                  |      | 88 200           | 88 200           | 88 200           |
| Innbetalt tv og internett                    |      | 268 800          | 256 200          | 271 320          |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>1 418 880</b> | <b>1 336 896</b> | <b>1 421 491</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |
| Lønnskostnader                               | 1    | 57 050           | 57 050           | 57 050           |
| Revisjonshonorar                             | 2    | 9 750            | 9 250            | 10 000           |
| Årskontigent boligbyggelag                   |      | 13 300           | 10 500           | 10 500           |
| Forretningsførerhonorar bbl                  |      | 62 262           | 58 740           | 62 264           |
| Kommunale avgifter                           |      | 417 491          | 340 272          | 377 000          |
| Tv og internett utgifter                     |      | 268 510          | 256 367          | 271 320          |
| Forsikring                                   |      | 114 744          | 111 244          | 125 000          |
| Vedlikehold                                  | 3    | 247 261          | 151 821          | 180 000          |
| Elektrisk energi                             |      | 182 252          | 199 239          | 190 000          |
| Andre driftskostnader                        | 4    | 136 559          | 122 074          | 148 357          |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   |      | <b>1 509 178</b> | <b>1 316 557</b> | <b>1 431 491</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-90 298</b>   | <b>20 339</b>    | <b>-10 000</b>   |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |      |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                               |      | 21 431           | 16 291           | 10 000           |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> |      | <b>-21 431</b>   | <b>-16 291</b>   | <b>-10 000</b>   |
| <b>Arsresultat</b>                           |      | <b>-68 867</b>   | <b>36 631</b>    | <b>0</b>         |
| Overført opptjent egenkapital                |      | -68 867          | 36 631           | 0                |
| <b>Sum disponert</b>                         |      | <b>-68 867</b>   | <b>36 631</b>    | <b>0</b>         |

## Balanse

|                             | Note | Balanse<br>31.12.24 | Balanse<br>31.12.23 |
|-----------------------------|------|---------------------|---------------------|
| <b>EIENDELER</b>            |      |                     |                     |
| Anleggsmidler               |      |                     |                     |
| Varige driftsmidler         |      |                     |                     |
| <b>Omløpsmidler</b>         |      |                     |                     |
| <b>Fordringer</b>           |      |                     |                     |
| Restanser felleskostnader   |      | 15 357              | 5 807               |
| Andre fordringer            |      | 106 209             | 95 238              |
| Innestå ende på driftskonto |      | 388 679             | 462 708             |
| <b>Sum omløpsmidler</b>     |      | <b>510 245</b>      | <b>563 754</b>      |
| <b>SUM EIENDELER</b>        |      | <b>510 245</b>      | <b>563 754</b>      |

## Balanse

|                                     | Note | Balanse<br>31.12.24 | Balanse<br>31.12.23 |
|-------------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |      |                     |                     |
| <b>Egenkapital</b>                  |      |                     |                     |
| Opptjent egenkapital                | 5    | 335 555             | 404 422             |
| <b>Sum egenkapital</b>              |      | <b>335 555</b>      | <b>404 422</b>      |
| <b>Gjeld</b>                        |      |                     |                     |
| Avsetning forpliktelser vedlikehold |      | 100 000             | 100 000             |
| <b>Sum forpliktelser</b>            |      | <b>100 000</b>      | <b>100 000</b>      |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |      |                     |                     |
| Leverandørgjeld                     |      | 66 875              | 44 719              |
| Annen kortsiktig gjeld              |      | 7 816               | 14 613              |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         |      | <b>74 691</b>       | <b>59 332</b>       |
| <b>Sum gjeld</b>                    |      | <b>174 691</b>      | <b>159 332</b>      |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      | <b>510 245</b>      | <b>563 754</b>      |

Sameiet Lofthus Panorama

Lillesand, 14.02.25

\_\_\_\_\_  
Knut Fylkesnes  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Helle Højlyng Fløde  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Geir Hellingsæther Fosseli  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eva Elisabeth Bjørnstad  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette år er satt opp under denne forutsetningen.  
Det foreligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter. På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter

## Note 1 - Lønnskostnader

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 5300 Styrehonorar       | 50 000        | 50 000        |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 7 050         | 7 050         |
| <b>Sum</b>              | <b>57 050</b> | <b>57 050</b> |

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 2 - Revisjonshonorar

|               | 2024         | 2023         |
|---------------|--------------|--------------|
| 6700 Revisjon | 9 750        | 9 250        |
| <b>Sum</b>    | <b>9 750</b> | <b>9 250</b> |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Vedlikehold

|                                        | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| 6601 Vedlikehold Bygg                  | 258 590        | 32 558         |
| 6602 Vedlikehold Elektro               | 18 123         | 19 377         |
| 6603 Vedlikehold Rør                   | 0              | 1 059          |
| 6604 Vedlikehold Utvendig              | 3 429          | 22 247         |
| 6605 Vedlikehold Heis                  | 38 286         | 71 389         |
| 6606 Vedlikehold Garasjer              | 27 539         | 5 192          |
| 6660 Forsikringsskader andre selskaper | -98 706        | 0              |
| <b>Sum</b>                             | <b>247 261</b> | <b>151 821</b> |

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er foretatt en avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for mindre forefallende arbeid, på kr 100.000, -

#### Note 4 - Andre driftskostnader

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| 6619 Andre driftskostnader          | 7 138          | 4 332          |
| 6620 Snørydding                     | 23 229         | 11 588         |
| 6621 Alarmkostnader                 | 13 583         | 13 012         |
| 6761 Vaktmestertjeneste andre       | 88 010         | 88 010         |
| 7710 Kostnader vedr. styrearbeid    | 0              | 218            |
| 7720 Årsmøte                        | 1 500          | 1 600          |
| 7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg | 3 099          | 3 314          |
| <b>Sum</b>                          | <b>136 559</b> | <b>122 074</b> |

#### Note 5 - Opptjent egenkapital

|                              | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Annen egenkapital 01.01      | 404 422          | 367 791          |
| Årets resultat               | -68 867          | 36 631           |
| <b>Sum egenkapital 31.12</b> | <b>335 555</b>   | <b>404 422</b>   |

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Lofthus Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Lofthus Panorama**

|             |                                    |            |
|-------------|------------------------------------|------------|
| Styreleder  | Knut Fylkesnes (sign.)             | 18.02.2025 |
| Styremedlem | Helle Højlyng Fløde (sign.)        | 15.02.2025 |
| Styremedlem | Eva Elisabeth Bjørnstad (sign.)    | 15.02.2025 |
| Styremedlem | Geir Hellingsæther Fosseli (sign.) | 15.02.2025 |



Til årsmøtet i Sameiet Lofthus Panorama

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lofthus Panorama som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Arendal, 14. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Torbjørn Aarli  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Revisjonsberetning

---

### Signers:

| <i>Name</i>     | <i>Method</i> | <i>Date</i>      |
|-----------------|---------------|------------------|
| Aarli, Torbjørn | BANKID        | 2025-02-25 17:28 |



**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

## Budsjett

|                                              | Regnskap<br>31.12.24 | Regnskap<br>31.12.2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |                      |                        |                  |                  |
| Inntekter felleskostnader                    | 1 061 880            | 992 496                | 1 061 971        | 1 179 000        |
| Inntekter a-konto/avregning                  | 88 200               | 88 200                 | 88 200           | 91 500           |
| Andre driftsinntekter                        | 268 800              | 256 200                | 271 320          | 281 900          |
| <b>Sum inntekter</b>                         | <b>1 418 880</b>     | <b>1 336 896</b>       | <b>1 421 491</b> | <b>1 552 400</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                       |                      |                        |                  |                  |
| Lønnskostnader                               | 57 050               | 57 050                 | 57 050           | 57 050           |
| Revisjonshonorar                             | 9 750                | 9 250                  | 10 000           | 10 250           |
| Årskontigent boligbyggelag                   | 13 300               | 10 500                 | 10 500           | 13 300           |
| Forretningsførerhonorar bbl                  | 62 262               | 58 740                 | 62 264           | 66 000           |
| Kommunale avgifter                           | 417 491              | 340 272                | 377 000          | 437 600          |
| Kabel-tv                                     | 268 510              | 256 367                | 271 320          | 281 900          |
| Forsikring                                   | 114 744              | 111 244                | 125 000          | 125 000          |
| Vedlikehold                                  | 247 261              | 151 821                | 180 000          | 232 500          |
| Elektrisk energi                             | 182 252              | 199 239                | 190 000          | 202 000          |
| Andre driftskostnader                        | 136 559              | 122 074                | 148 357          | 141 800          |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   | <b>1 509 178</b>     | <b>1 316 557</b>       | <b>1 431 491</b> | <b>1 567 400</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        | <b>-90 298</b>       | <b>20 339</b>          | <b>-10 000</b>   | <b>-15 000</b>   |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |                      |                        |                  |                  |
| Renteinntekter                               | 21 431               | 16 291                 | 10 000           | 15 000           |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> | <b>21 431</b>        | <b>16 291</b>          | <b>10 000</b>    | <b>15 000</b>    |
| <b>Arsresultat</b>                           | <b>-68 867</b>       | <b>36 631</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Overført til/fra opptjent egenkapital        | -68 867              | 36 631                 | 0                | 0                |
| <b>Sum disponert</b>                         | <b>-68 867</b>       | <b>36 631</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Knut Fylkesnes  
Styreleder

Helle Højlyng Fløde  
Styremedlem

Geir Hellingsæther Fosseli  
Styremedlem

Eva Elisabeth Bjørnstad  
Styremedlem

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Lofthus Panorama mandag 17.03.2025 kl. 18:30 - Avigo.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Lise Bakke Upsahl, Arendal Boligbyggelag

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær velges Lise Bakke Upsahl, Arendal Boligbyggelag

### 1.3 Valg av protokollvitne

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Torleiv Lindtveit

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**

18 seksjonseiere møtte og 1 fullmakt ble levert.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Sakslisten godkjennes.

## 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

### **3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning**

**Vedtak:**

Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets underskudd dekkes av annen egenkapital.

### **4. Budsjett 2025**

**Vedtak:**

Budsjettet tas til orientering.

### **5. Godtgjørelse til styret**

Opprinnelig forslag: Styret honoreres med kr 50.000,- som styret selv fordeler mellom medlemmene.

Det ble i møtet foreslått å øke honoraret til styret. Nytt forslag: styret honoreres med kr 70.000,- som styret selv fordeler mellom medlemmene.

**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 70.000,- som styret selv fordeler mellom medlemmene. Enstemmig vedtatt

### **6. Valg til styret**

#### **6.1 Valg av styreleder for to år**

**Vedtak:**

Som styreleder for to år velges: Knut Fylkesnes

#### **6.2 Valg av styremedlem for to år**

**Vedtak:**

Som styremedlem for to år velges: Helle Højlyng Fløde

#### **6.3 Valg av valgkomité til neste års møte**

**Vedtak:**

Til valgkomité velges: Torleiv Lindtveit og Sigurd Bjellerås

## Protokoll for Sameiet Lofthus Panorama

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                           |            |
|----------------|---------------------------|------------|
| Møteleder      | Lise Bakke Upsahl (sign.) | 17.03.2025 |
| Sekretær       | Lise Bakke Upsahl (sign.) | 17.03.2025 |
| Protokollvitne | Torleiv Lindtveit (sign.) | 17.03.2025 |



|                         |                                |                      |
|-------------------------|--------------------------------|----------------------|
| Arkivnr.: GBR-33/1436   | Saksbehandler.: Linn Borgersen | Dok.dato: 10.05.2012 |
| Arkivsaksnr: 10/2093-21 | Tittel: avdelingsingeniør      |                      |

## Ferdigattest

Ferdigattest: 33/1436, adresse Vardåsen, 4790 Lillesand

### Administrativt vedtak:

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven 1985 § 99.

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

Vi viser til søknad om ferdigattest for Lofthus Panorama blokk A og blokk B mottatt 10.05.12.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf plan- og bygningsloven 1985 § 99.

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

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med saksbehandler

Med vennlig hilsen

Birgitte Hille  
Enhetsleder plan,- bygg og oppmåling

Linn Borgersen  
Avd.ingeniør Lillesand kommune

**Saksdokumenter:**

| <b>Nr</b> | <b>T</b> | <b>Dok.dato</b> | <b>Avsender/Mottaker</b>         | <b>Tittel</b>                                                                                  |
|-----------|----------|-----------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | I        | 30.06.2010      | Asplan Viak                      | Rammesøknad boligblokker A og B<br>gnr. 33/1436                                                |
| 2         | U        | 07.07.2010      | Asplan Viak                      | Varsel om forlenget behandlingstid i<br>kommunen                                               |
| 3         | I        | 01.09.2010      | Bernt Wilhelmsen                 | Ber om informasjon om saksgang                                                                 |
| 5         | I        | 21.10.2010      | Asplan Viak AS                   | Søknad om igangsettingstillatelse del 1<br>- gnr33-bnr1436 - Lofthus B11, bygg B               |
| 7         | I        | 15.02.2011      | Heldal Entreprenør AS            | Rørleggermelding gbr.33/1436<br>boligblokker A og B                                            |
| 8         | U        | 16.03.2011      | Heldal entreprenør               | Rørleggermelding utvendig arbeid<br>godkjent                                                   |
| 9         | I        | 09.05.2011      | Asplan Viak                      | Avslutning av ansvarsforhold                                                                   |
| 10        | I        | 20.05.2011      | Byggmester Kristian Flaa as      | Søknad om endring av ansvarlig søker<br>og igangsettingstillatelse for resten av<br>prosjektet |
| 11        | U        | 23.05.2011      | Kristiansand Brann og<br>Redning | Gnr. 33, bnr. 1436 Lofthus B11 -<br>boligblokker A og B - høring ift<br>brannprosjektering     |
| 13        | I        | 18.06.2011      | Rambøll Norge AS                 | Oversender brannsikkerhetsstrategi for<br>Lofthus panorama                                     |
| 14        | I        | 02.09.2011      | Kristian Flaa                    | Kontrollerklæringer                                                                            |
| 15        | I        | 04.09.2011      | Byggmester Kristian Flaa AS      | Anmodning om midlertidig<br>brukstillatelse                                                    |
| 17        | U        | 08.09.2011      | Byggmester Kristian Flaa AS      | Midlertidig brukstillatelse                                                                    |
| 16        | I        | 08.09.2011      | Byggmester Kristian Flaa AS      | Kontrollerklæringer                                                                            |
| 18        | I        | 10.11.2011      | Byggmester Kristian Flaa AS      | Anmodning om midlertidig<br>brukstillatelse                                                    |
| 19        | U        | 23.11.2011      | Byggmester Kristian Flaa as      | Midlertidig brukstillatelse                                                                    |
| 20        | I        | 09.05.2012      | Byggmester Kristian Flaa AS      | Søknad om ferdigattest blokk A og B                                                            |

Byggmester Kristian Flaa as



## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601129491  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

|                 |                   |                             |
|-----------------|-------------------|-----------------------------|
| Organisasjonsnr | Navn              | Adresse                     |
| 964965404       | LILLESAND KOMMUNE | Postboks 23, 4791 LILLESAND |

### Rekvirent(er) av forretning

|                   |                |            |                              |
|-------------------|----------------|------------|------------------------------|
| Fødselsdato/Orgnr | Navn           | Bruksenhet | Adresse                      |
| 968757954         | BLOCK WATNE AS |            | Postboks 1817 Vik, 0123 OSLO |

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

|      |     |      |
|------|-----|------|
| Knr  | Gnr | Bnr  |
| 0926 | 33  | 1436 |

### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr  | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålkode   | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|------|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 1   | 50 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 2   | 97 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 3   | 88 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 4   | 88 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 5   | 85 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 6   | 60 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 7   | 50 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 8   | 97 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 9   | 88 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 10  | 88 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 11  | 85 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 12  | 60 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 13  | 50 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 14  | 97 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 15  | 88 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 16  | 88 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 17  | 85 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 18  | 60 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 19  | 120 / 3155 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |



Doknr: 712724 Tinglyst: 07.09.2011  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

05.09.2011 14.18

Side 1 av 2

## Melding til tinglysing

| Knr  | Gnr | Bnr  | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|------|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 20  | 138 / 3155 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 21  | 120 / 3155 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 22  | 105 / 3155 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 23  | 90 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 24  | 104 / 3155 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 25  | 66 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 26  | 105 / 3155 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 27  | 90 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 28  | 104 / 3155 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 29  | 66 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 30  | 105 / 3155 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 31  | 90 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 32  | 104 / 3155 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 33  | 66 / 3155  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 34  | 137 / 3155 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0926 | 33  | 1436 | 0   | 35  | 141 / 3155 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

|                                                                                                |                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Begjæringsskjemaet sendes til<br>Lillesand Kommune<br>Plan- og bygningsetaten,<br>Postadresse: | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Begjæring om oppdeling i eierseksjoner</b><br><input type="checkbox"/> <b>Begjæring om resekksjonering</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreeksperdering til rekviert.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen som begjæres seksjonert |                  |           |             |          |             |
|---------------------------------------|------------------|-----------|-------------|----------|-------------|
| Kommunenr.                            | Kommunens navn   | Gårdsnr.  | Bruksnr.    | Festenr. | Seksjonsnr. |
| <b>0926</b>                           | <b>Lillesand</b> | <b>33</b> | <b>1436</b> |          |             |

| 2. Hjemmelshaver(e)                            |                |                           |                            |
|------------------------------------------------|----------------|---------------------------|----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>1)</sup> | Navn           | Seksjonsnr. <sup>2)</sup> | Ideell andel <sup>3)</sup> |
| 968757954                                      | Block Watne AS |                           |                            |
|                                                |                |                           |                            |
|                                                |                |                           |                            |
|                                                |                |                           |                            |
|                                                |                |                           |                            |
|                                                |                |                           |                            |
|                                                |                |                           |                            |

| 3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste |               |                      |                           |                              |               |                      |                           |              |               |                      |                           |              |               |                      |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|---------------------------|------------------------------|---------------|----------------------|---------------------------|--------------|---------------|----------------------|---------------------------|--------------|---------------|----------------------|---------------------------|
| S.nr.                                                                                                      | Formål<br>(4) | Brøk (teller)<br>(5) | Tilleggs-<br>areal<br>(6) | S.nr.                        | Formål<br>(4) | Brøk (teller)<br>(5) | Tilleggs-<br>areal<br>(6) | S.nr.        | Formål<br>(4) | Brøk (teller)<br>(5) | Tilleggs-<br>areal<br>(6) | S.nr.        | Formål<br>(4) | Brøk (teller)<br>(5) | Tilleggs-<br>areal<br>(6) |
| 1                                                                                                          | B             | 50                   | B                         | 11                           | B             | 85                   | B                         | 21           | B             | 120                  | B                         | 31           | B             | 90                   | B                         |
| 2                                                                                                          | B             | 97                   | B                         | 12                           | B             | 60                   | B                         | 22           | B             | 105                  | B                         | 32           | B             | 104                  | B                         |
| 3                                                                                                          | B             | 88                   | B                         | 13                           | B             | 50                   | B                         | 23           | B             | 90                   | B                         | 33           | B             | 66                   | B                         |
| 4                                                                                                          | B             | 88                   | B                         | 14                           | B             | 97                   | B                         | 24           | B             | 104                  | B                         | 34           | B             | 137                  | B                         |
| 5                                                                                                          | B             | 85                   | B                         | 15                           | B             | 88                   | B                         | 25           | B             | 66                   | B                         | 35           | B             | 141                  | B                         |
| 6                                                                                                          | B             | 60                   | B                         | 16                           | B             | 88                   | B                         | 26           | B             | 105                  | B                         | 36           |               |                      |                           |
| 7                                                                                                          | B             | 50                   | B                         | 17                           | B             | 85                   | B                         | 27           | B             | 90                   | B                         | 37           |               |                      |                           |
| 8                                                                                                          | B             | 97                   | B                         | 18                           | B             | 60                   | B                         | 28           | B             | 104                  | B                         | 38           |               |                      |                           |
| 9                                                                                                          | B             | 88                   | B                         | 19                           | B             | 120                  | B                         | 29           | B             | 66                   | B                         | 39           |               |                      |                           |
| 10                                                                                                         | B             | 88                   | B                         | 20                           | B             | 138                  | B                         | 30           | B             | 105                  | B                         | 40           |               |                      |                           |
| SUM BRØK 791                                                                                               |               |                      |                           | SUM BRØK 871                 |               |                      |                           | SUM BRØK 955 |               |                      |                           | SUM BRØK 538 |               |                      |                           |
| SUM BRØK (TELLERE)                                                                                         |               |                      |                           | 3155 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN |               |                      |                           |              |               |                      |                           |              |               |                      |                           |

|                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4. Supplerende tekst <sup>7)</sup></b><br>OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.<br>Ved resekksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Signaturer</b><br>Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Undertegnede erklærer at                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a)                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller<br><input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.                                                                               |
| b)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.                                                                                                                                                                                                                                              |
| c)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.                                                                                                                                                                                                            |
| d)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> bruksenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller<br><input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.                                                                                                      |
| e)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov. |
| f)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.                                                                                              |
| g)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.                                                                                                                                            |
| h)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller<br><input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller<br><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig                               |
| i)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

#### 6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)

d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

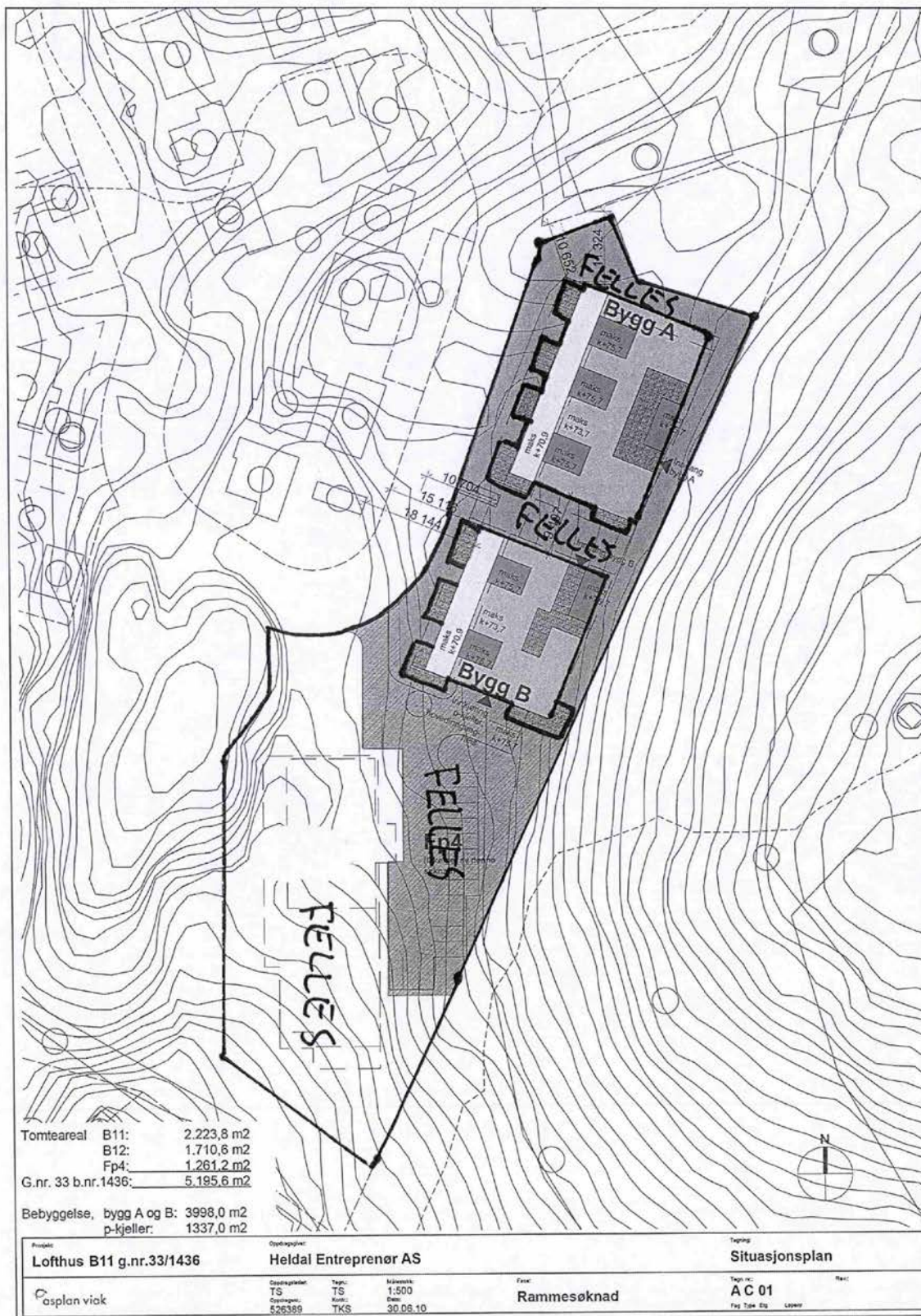
#### 7. Underskrifter

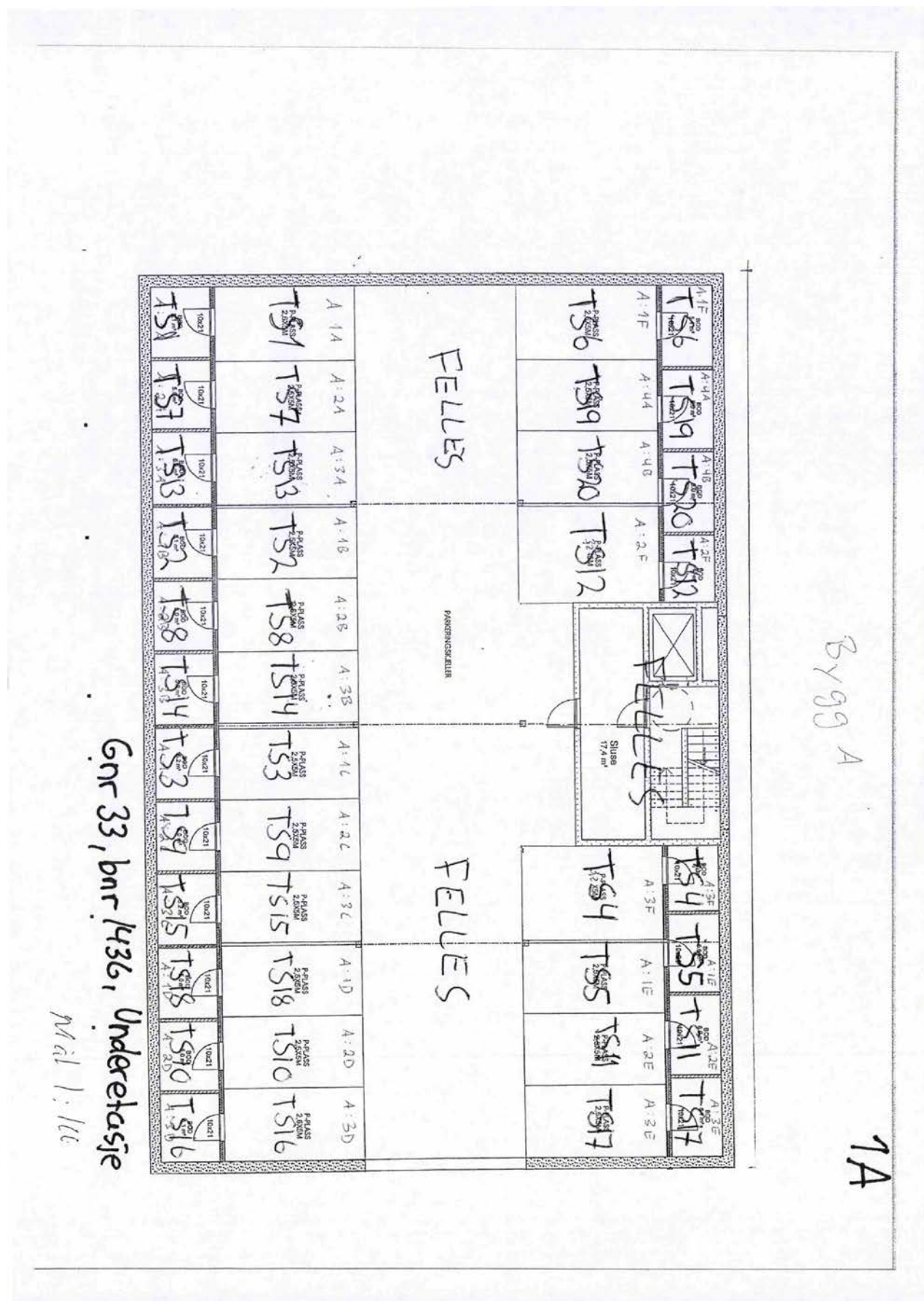
| Sted og dato | Underskrift <sup>8)</sup> | Navn gjeittas med blokkbokst. | Ektefelle/registrert partner <sup>9)</sup> |
|--------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|
|              |                           | Block Watne AS                |                                            |
|              |                           | v/ Storemyr Næringspark AS    |                                            |
|              |                           | e/generalfullmakt             |                                            |
| 16/8 11      | <i>Bjørn Heldal</i>       | v/ Bjørn Heldal               |                                            |
| 16/8-11      | <i>Kurt P. Malm</i>       | v/ Kurt P. Malm               |                                            |
| 16/8-11      | <i>Jon Einar Stie</i>     | v/ Jon Einar Stie             |                                            |
|              |                           |                               |                                            |
|              |                           |                               |                                            |

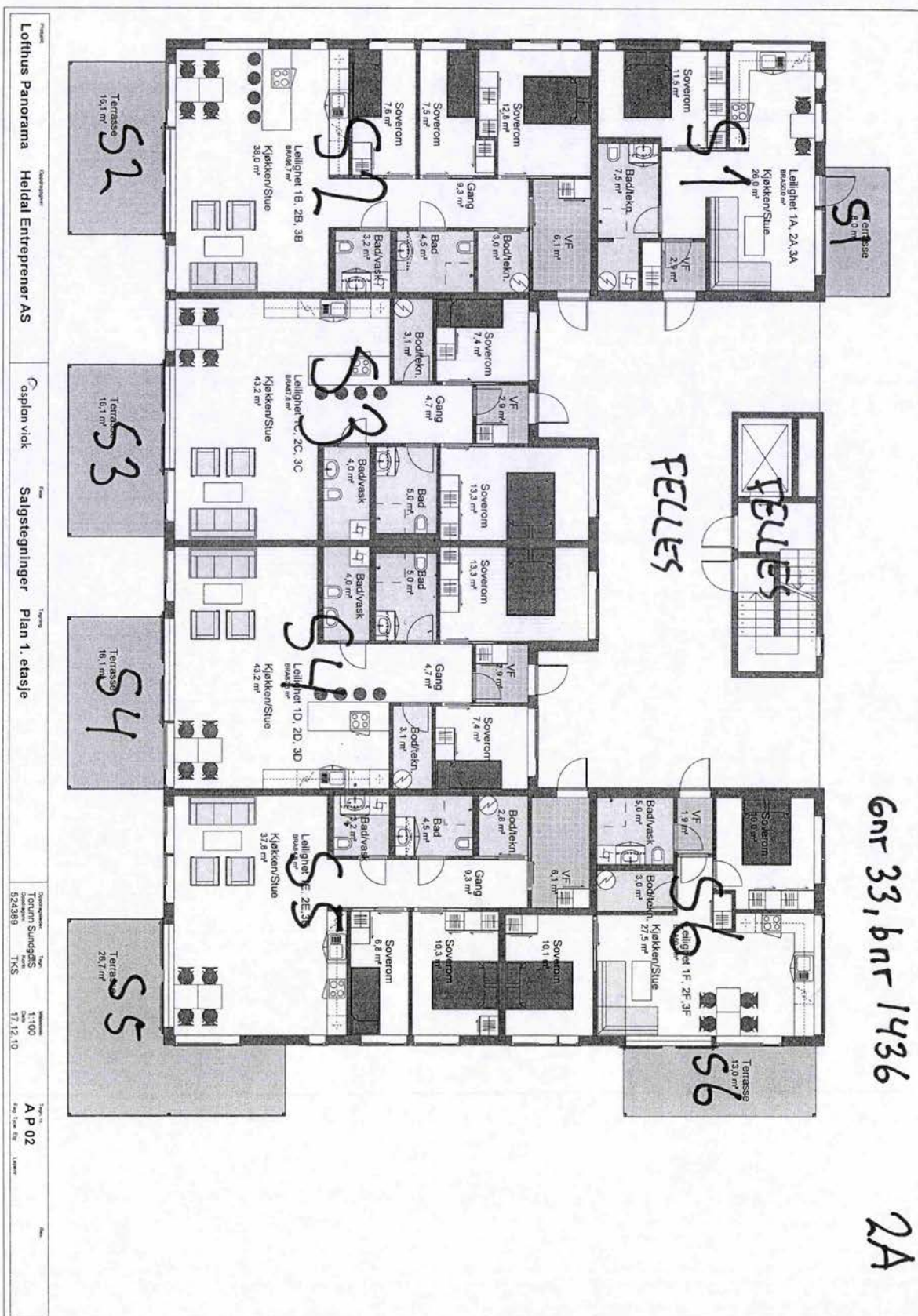
| 8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering <sup>10)</sup>                                                                                                                              |                            |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)<br>eller<br><input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30) |                            |                              |
| Sted og dato                                                                                                                                                                            | Underskrift <sup>11)</sup> | Navn gjentas med blokkbokst. |
|                                                                                                                                                                                         |                            |                              |
|                                                                                                                                                                                         |                            |                              |
|                                                                                                                                                                                         |                            |                              |

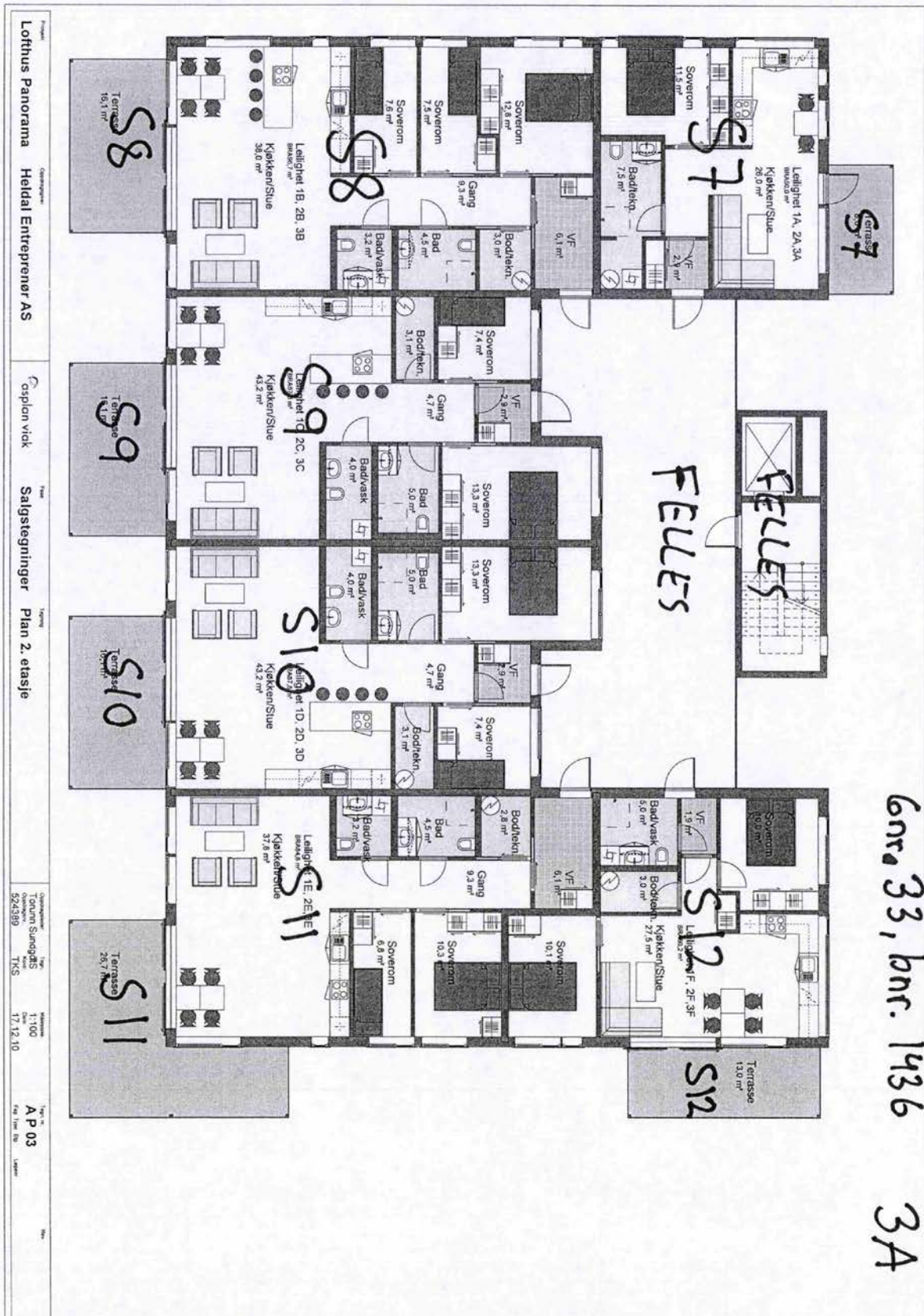
| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering                                                                                                          |                   |                                            |             |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|-------------|----------------------------|
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt<br><input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>12)</sup> |                   |                                            |             |                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor<br><input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt                        |                   |                                            |             |                            |
| Lillesand kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:                                                           |                   |                                            |             |                            |
| Gårdsnr.                                                                                                                                          | Bruksnr.          | Festenr.                                   | Seksjonsnr. |                            |
| 33                                                                                                                                                | 1436              |                                            |             | <b>i Lillesand kommune</b> |
| Dato                                                                                                                                              | Underskrift       | Stempel                                    |             |                            |
| 5/9-11                                                                                                                                            | Hadde Hallingstad | LILLESAND KOMMUNE<br>Oppmålingsmyndigheten |             |                            |

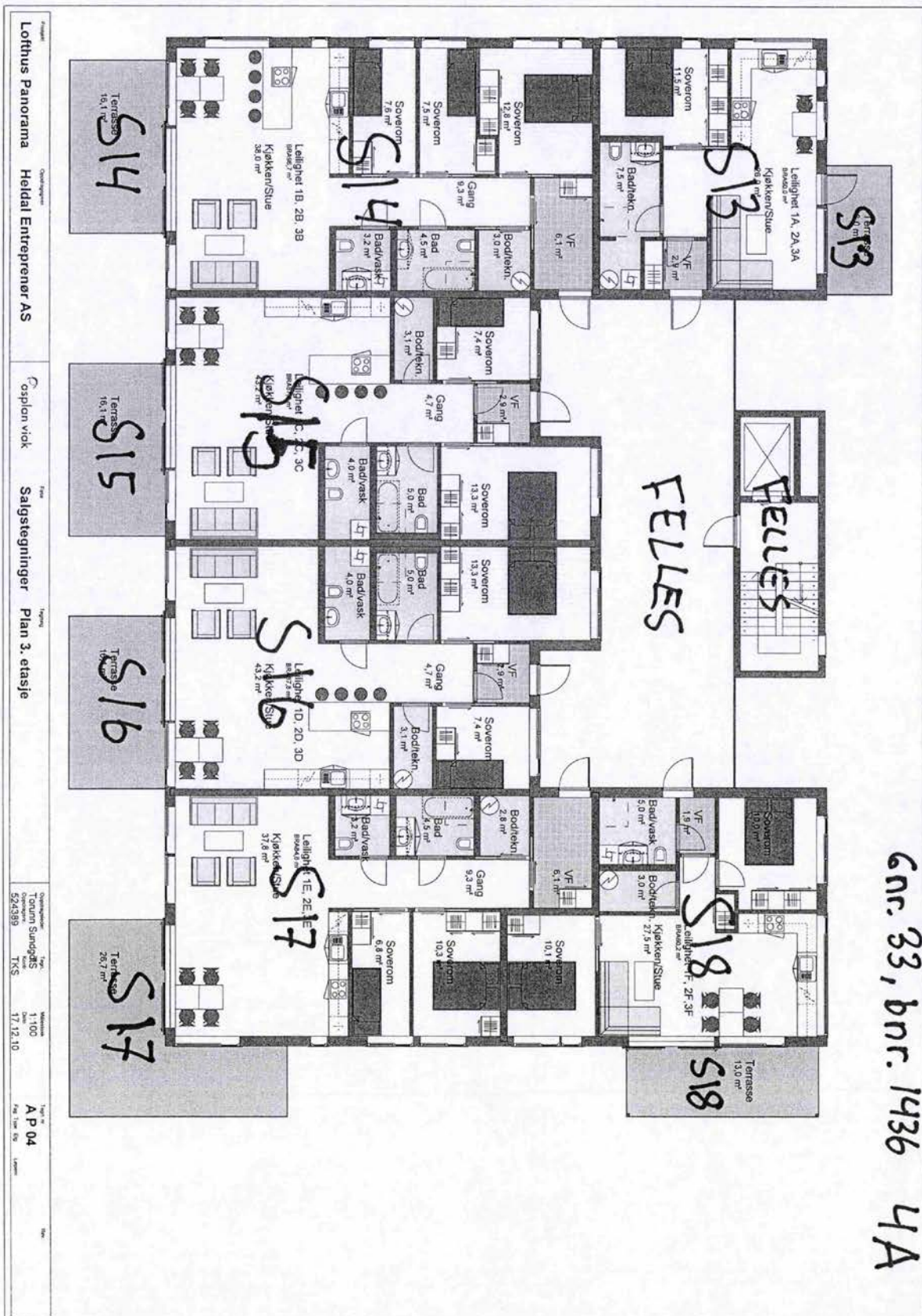
| Noter:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.<br>2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.<br>3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.<br>4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.<br>5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.<br>6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.<br>7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.<br>8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)<br>9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.<br>10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.<br>11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.<br>12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart. |  |

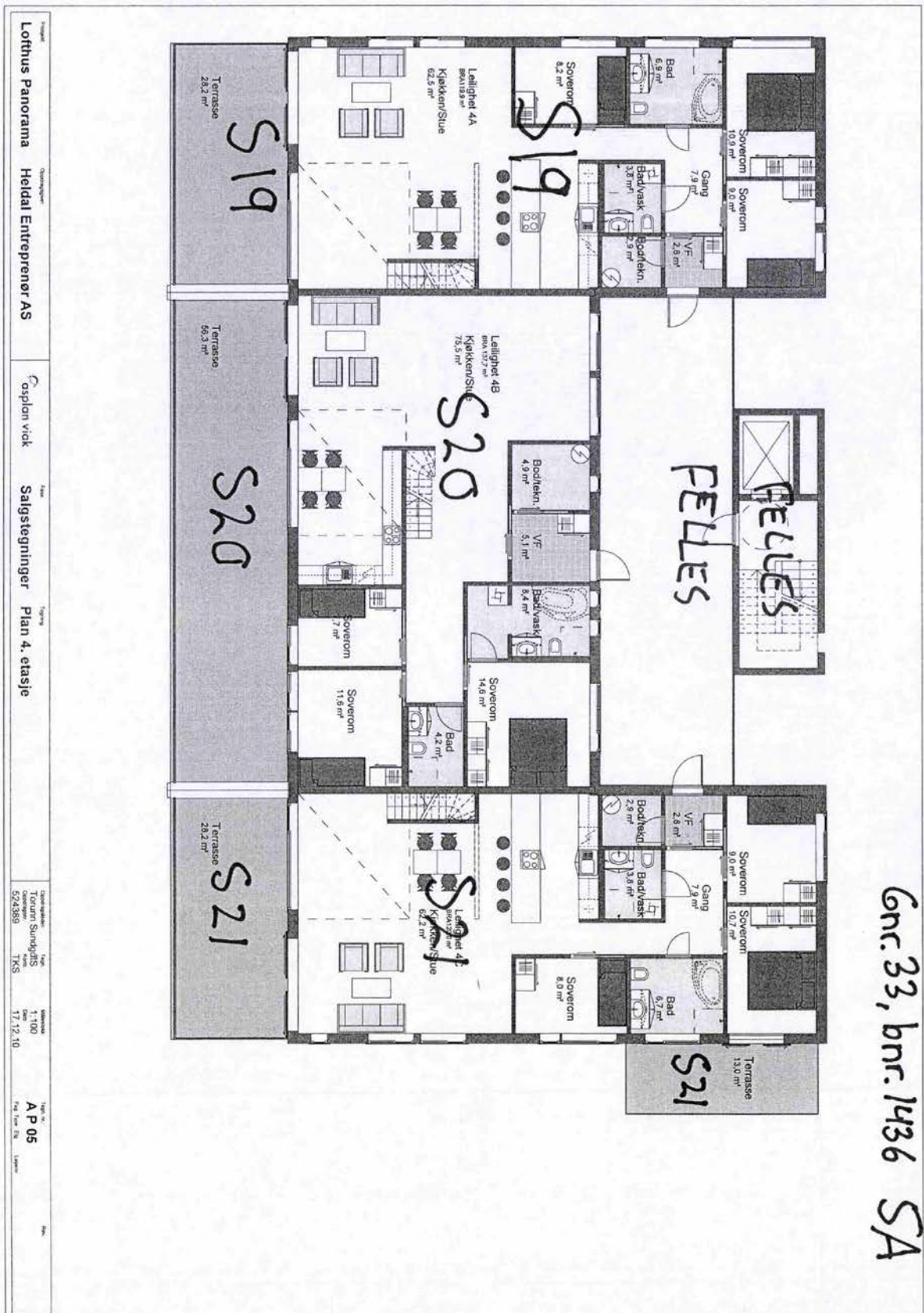


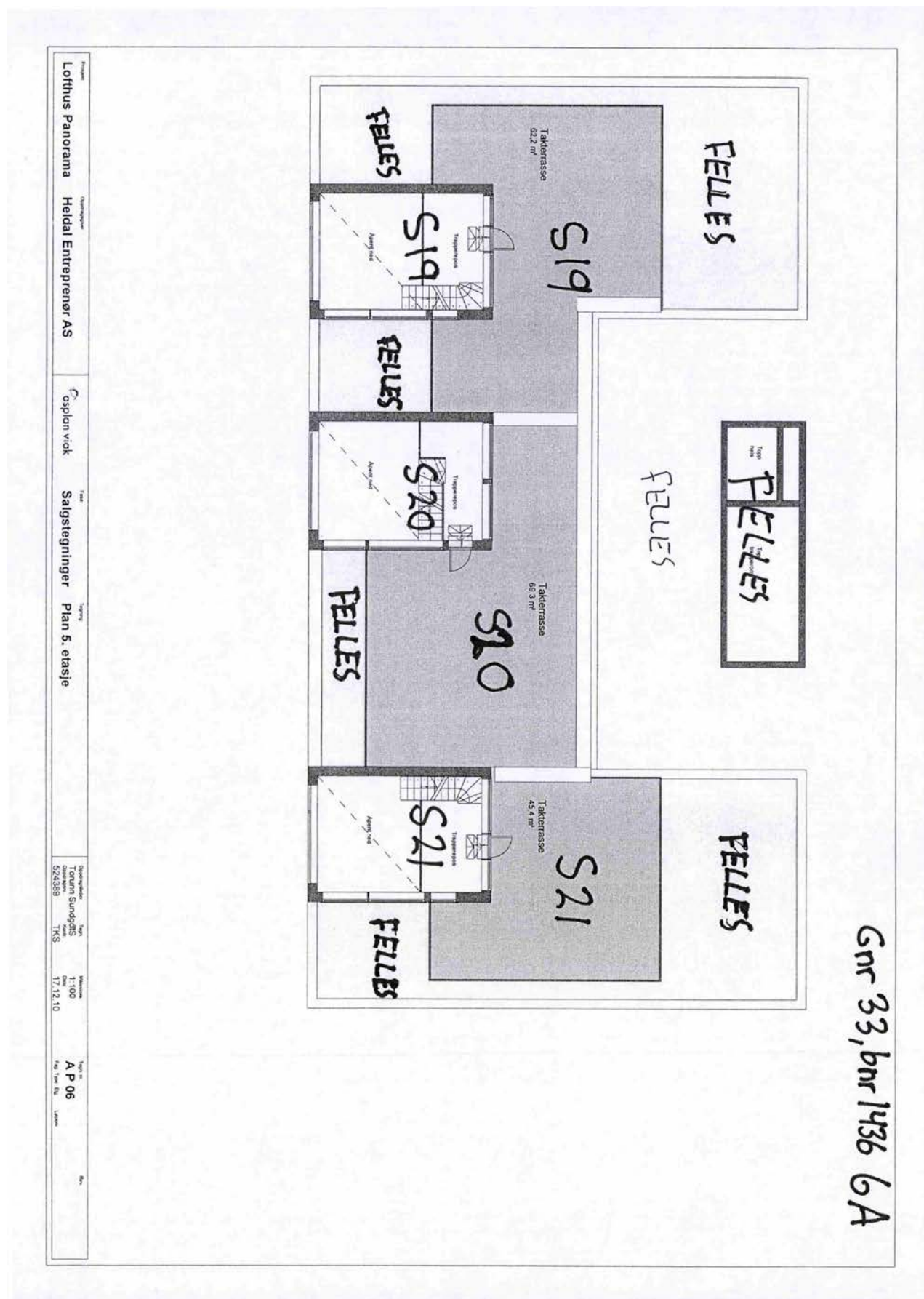


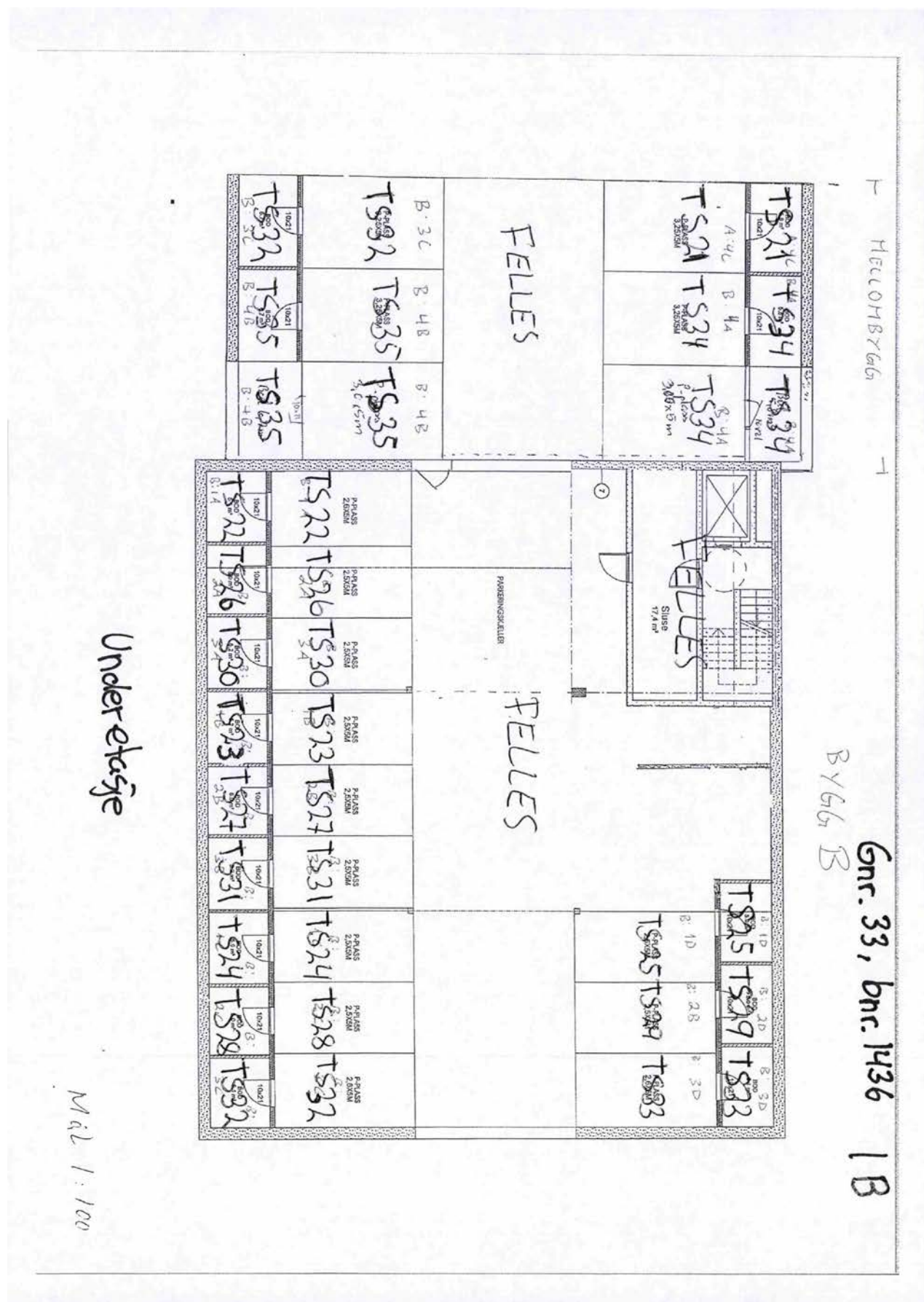


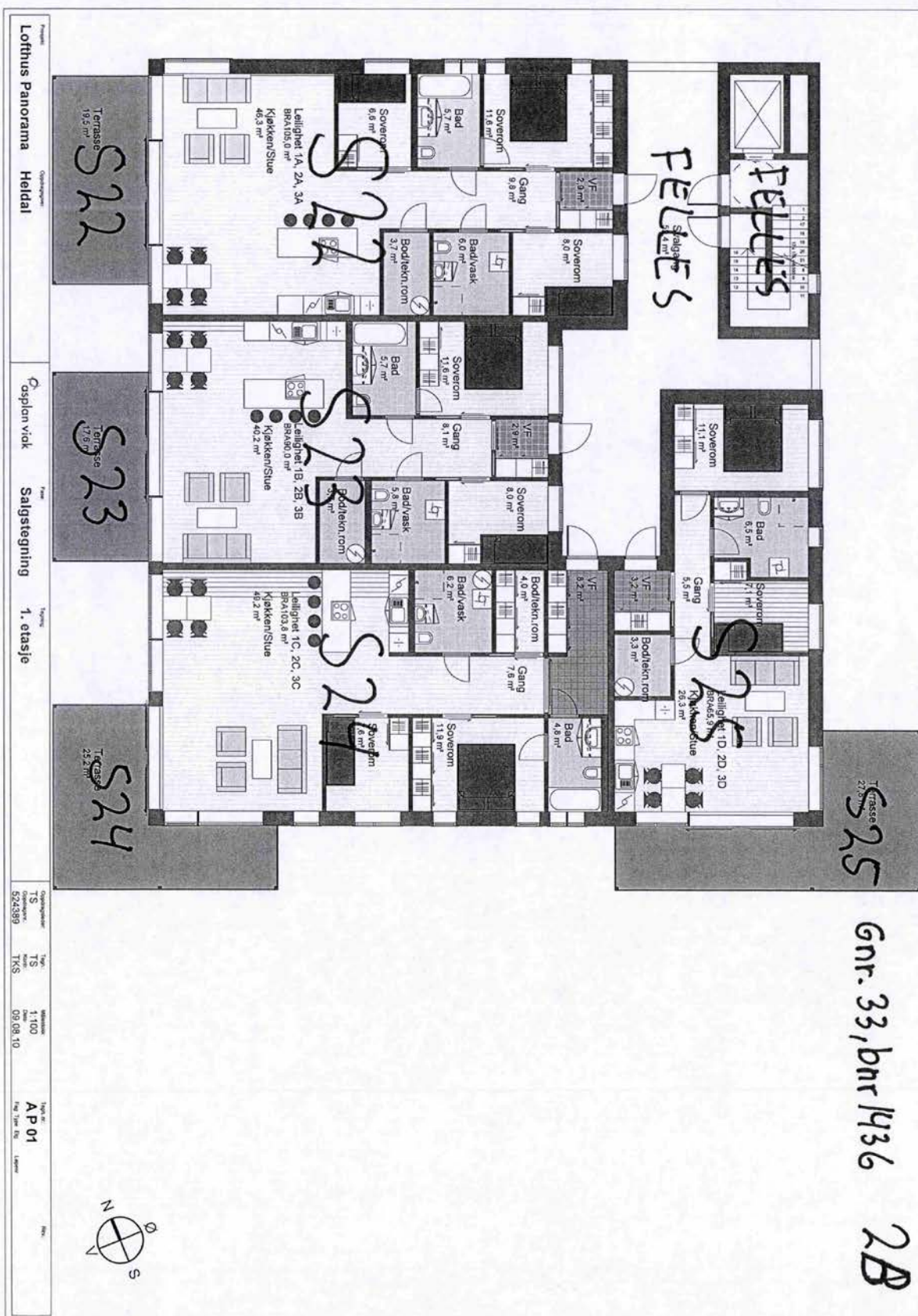


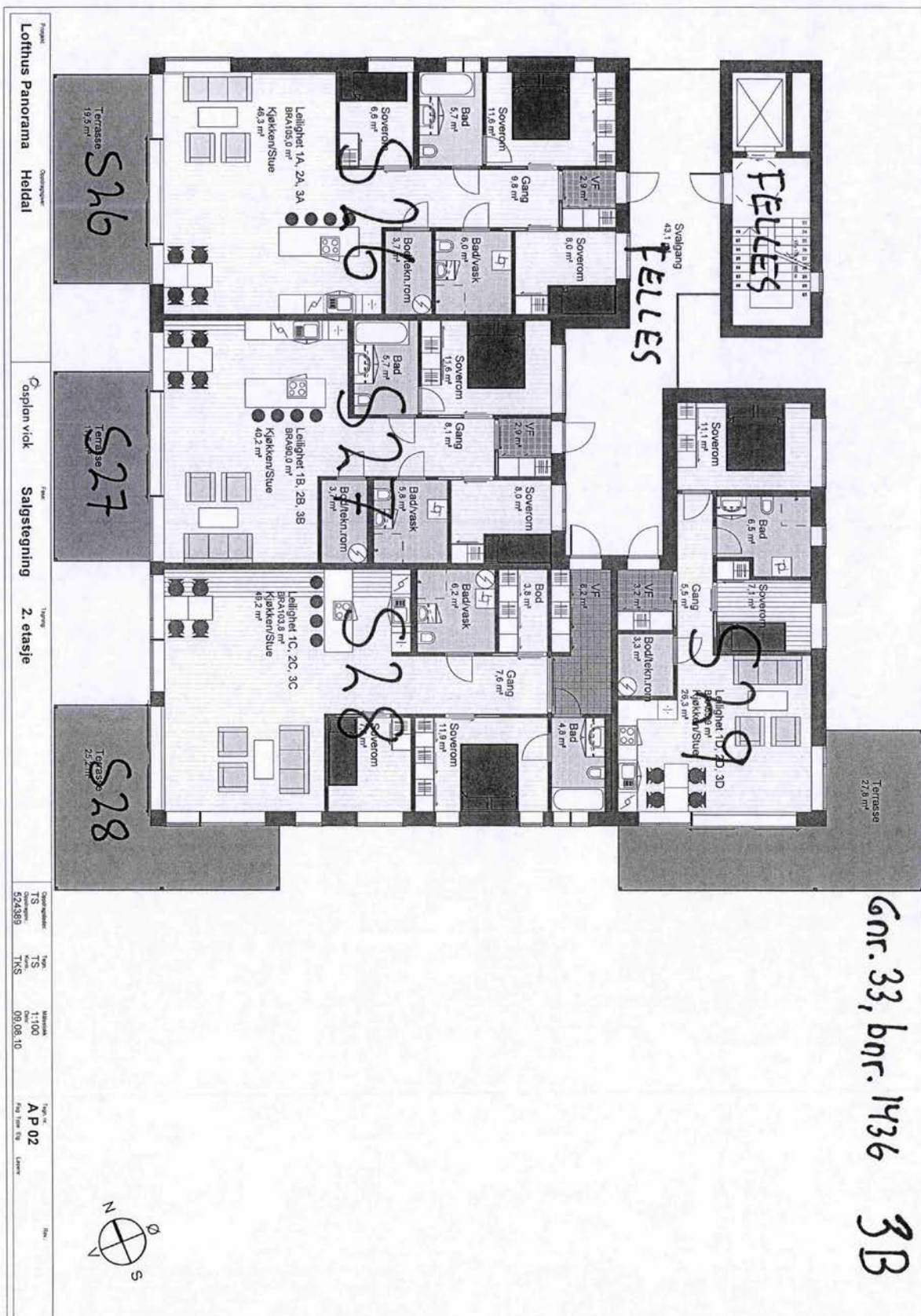


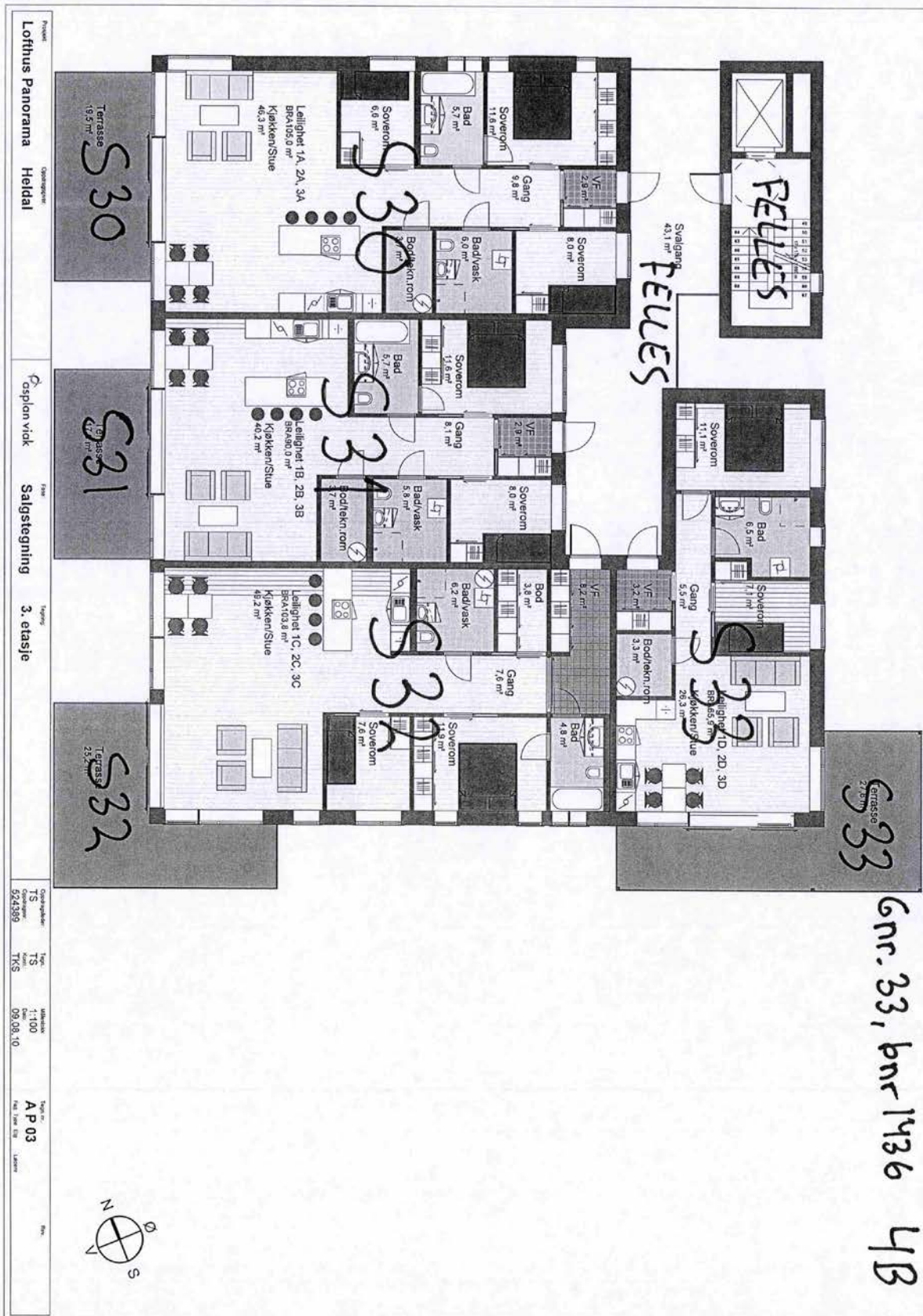


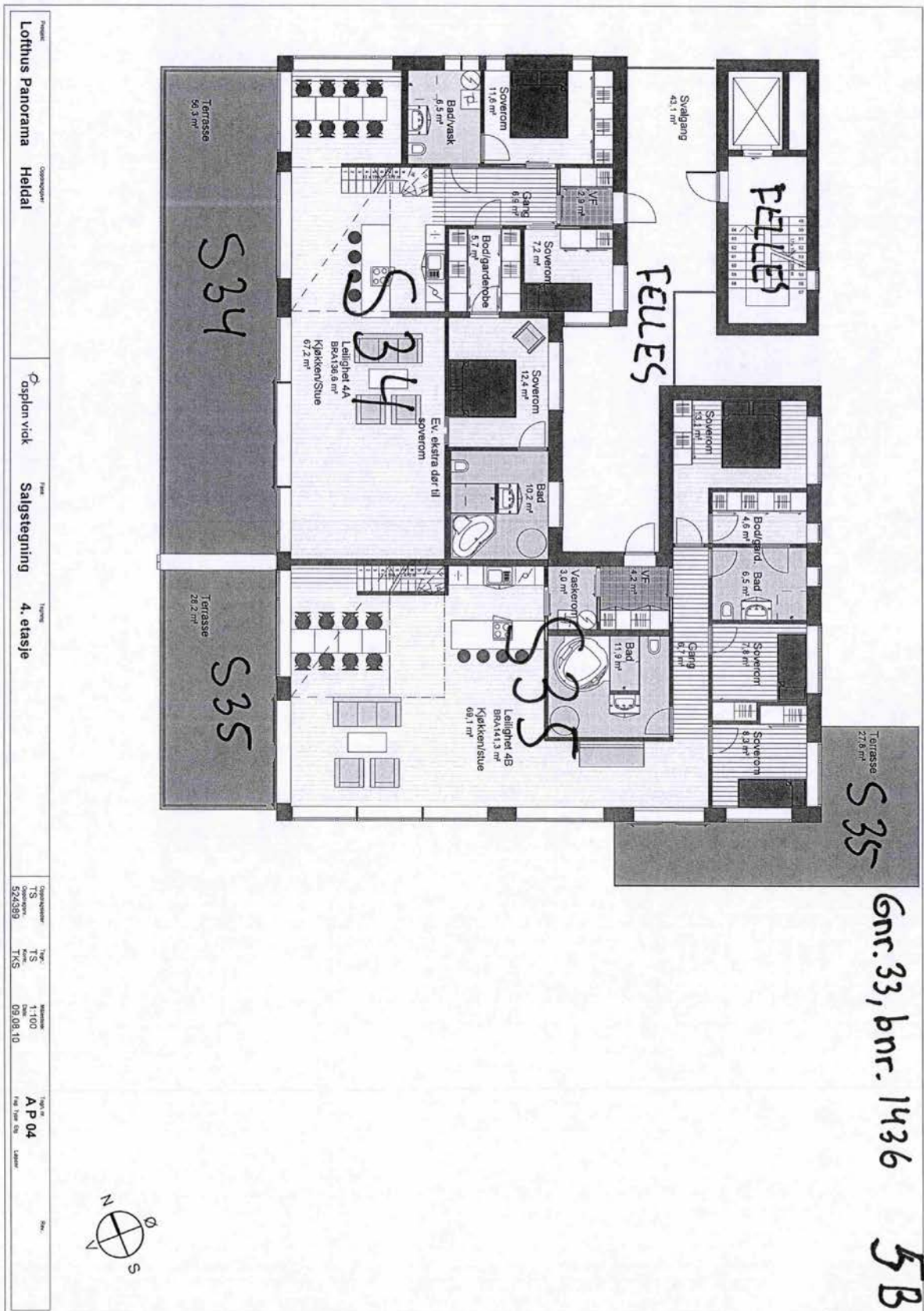


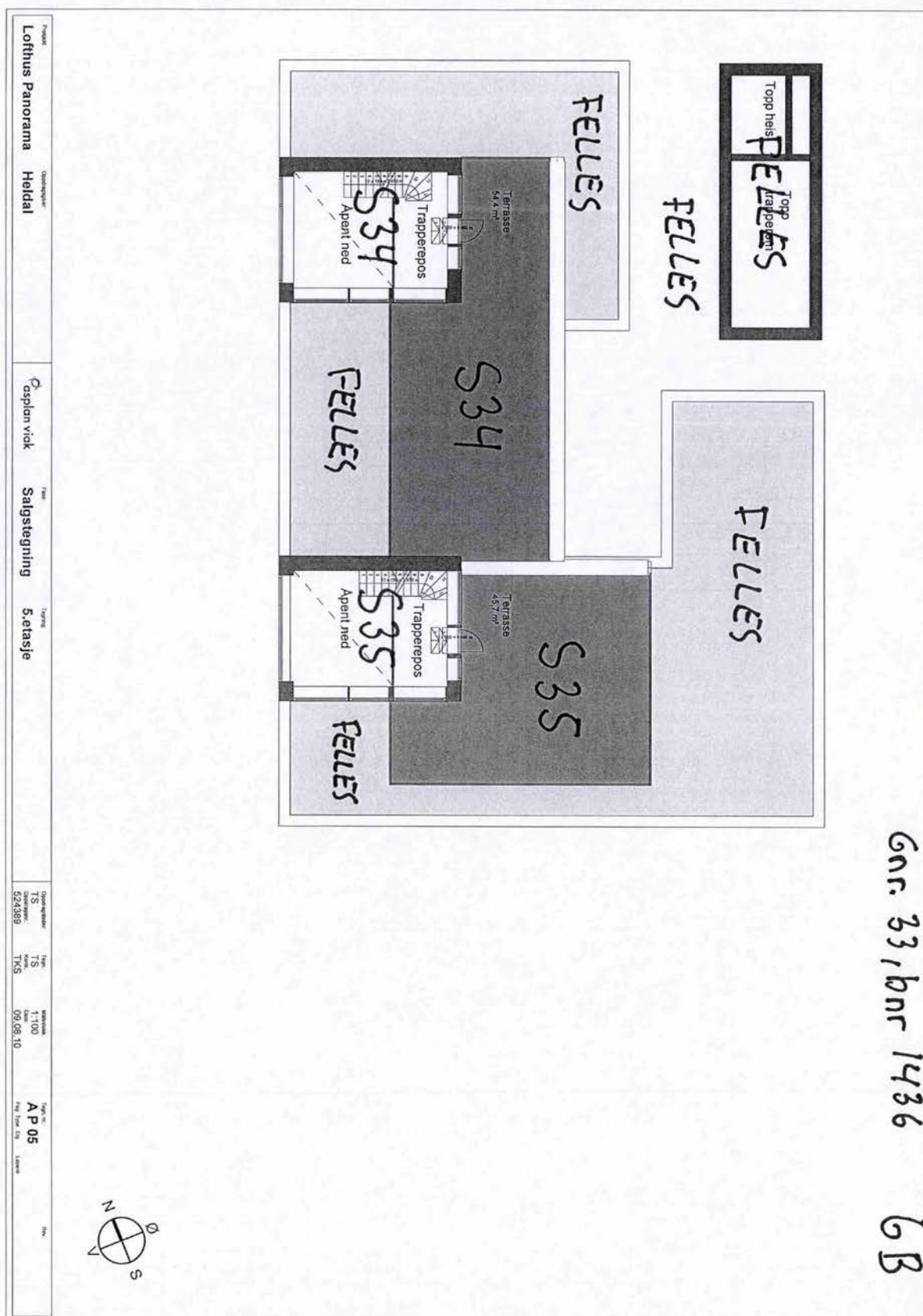






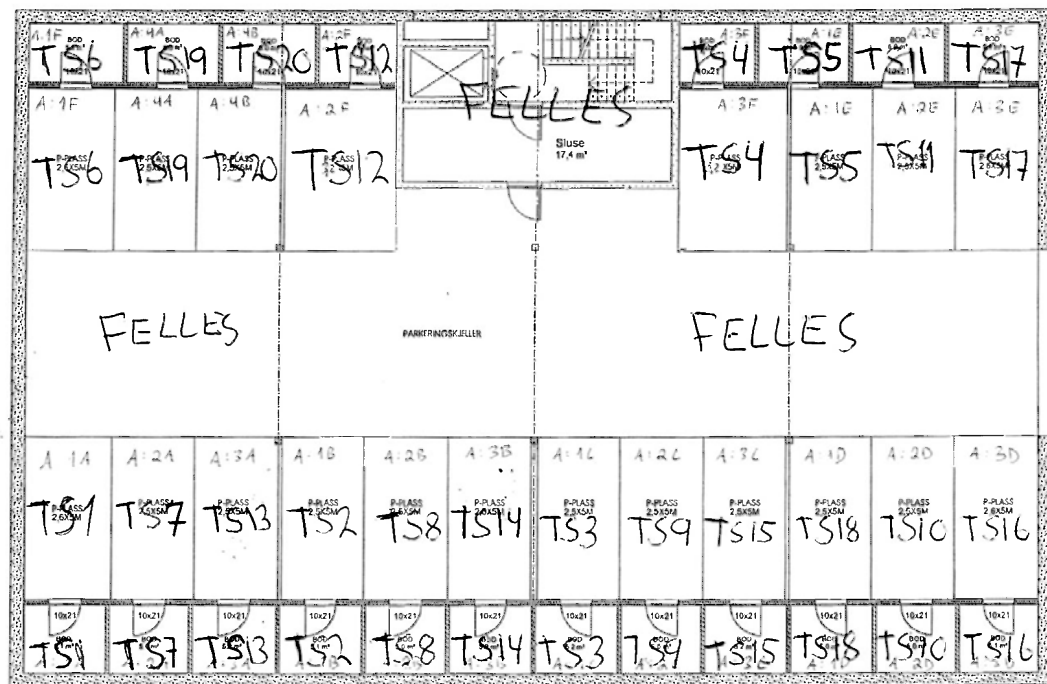






Bygg A

1A



Gnr 33, bnr 1436, Underetasje  
Mål 1:100

Gnr 33, bnr 1436

2A



Lofthus Panorama Haldal Entreprenør AS

Gasplan viok

Salgstegninger Plan 1. etasje

Torunn Sundgås  
524389 TKS

AP 02

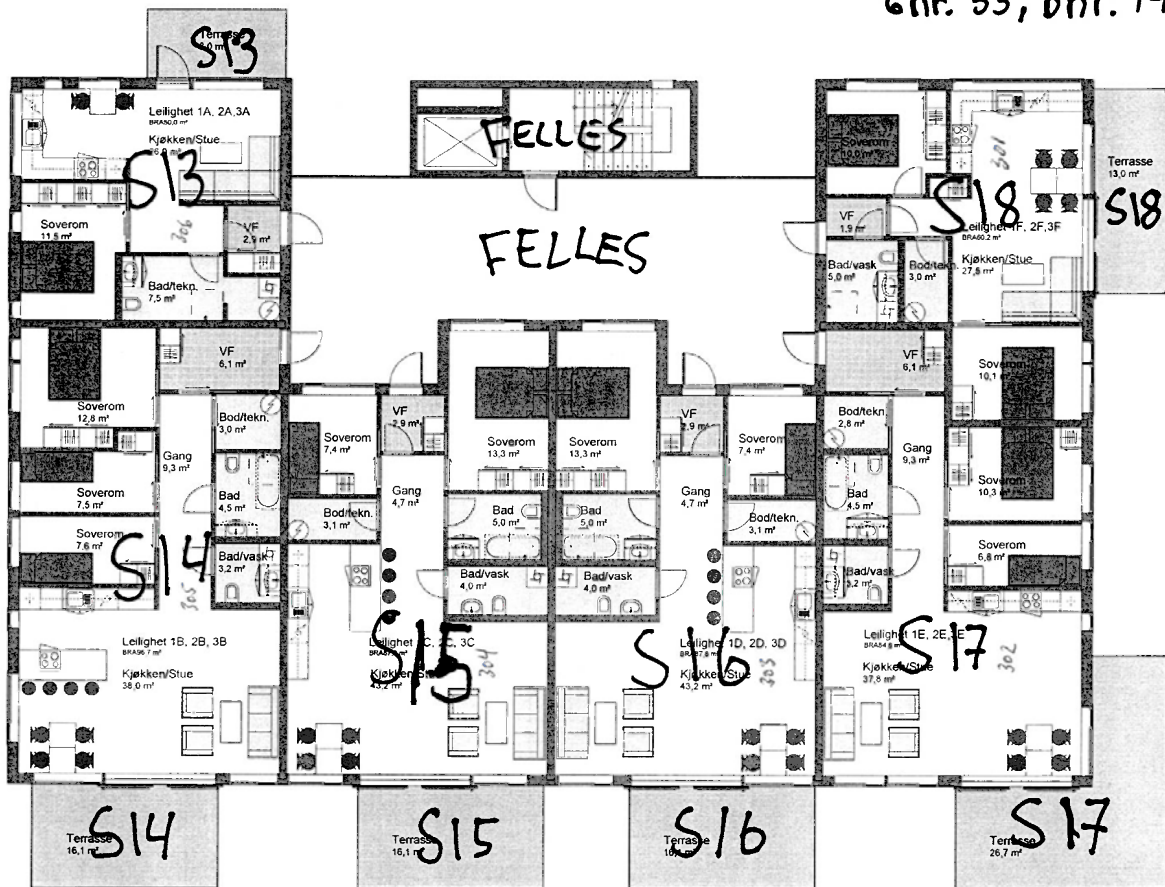
6nr. 33, bnr. 1436

3A



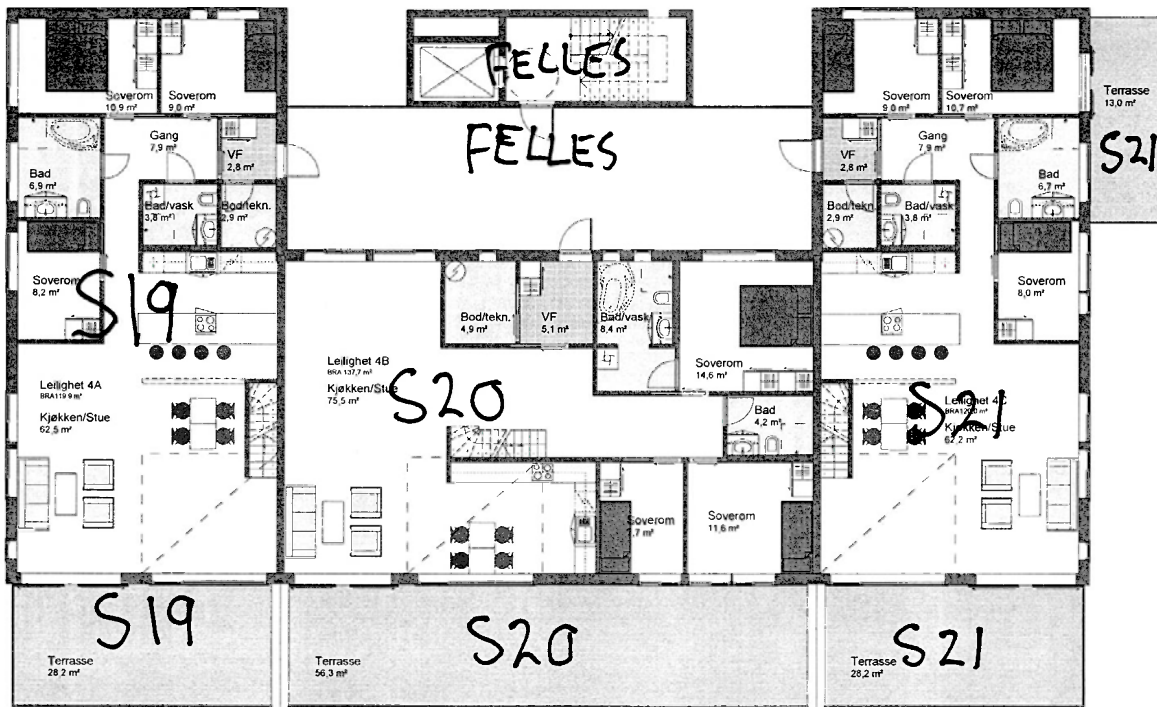
|                  |                       |              |                |                |                             |              |                |          |
|------------------|-----------------------|--------------|----------------|----------------|-----------------------------|--------------|----------------|----------|
| Lofthus Panorama | Heldal Entreprenør AS | Gasplan vick | Salgstegninger | Plan 2. etasje | Oppmåling: Torunn Sundgø IS | Skala: 1:100 | Side: 17.12.10 | Page: 03 |
|                  |                       |              |                |                | Oppmåling: TKS              |              |                |          |

Gnr. 33, bnr. 1436 4A



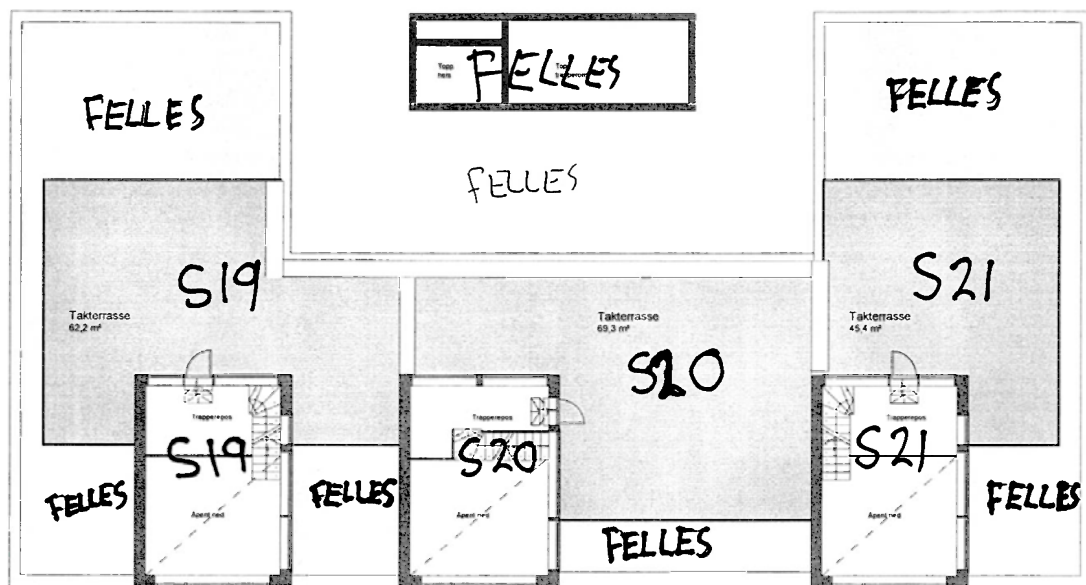
|                                     |                                               |                           |                                                 |                                                                    |                                    |                         |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Prosjekt<br><b>Lofthus Panorama</b> | Utarbeidet av<br><b>Heldal Entreprenør AS</b> | For<br><b>Osplan viak</b> | Tegning<br><b>Salgstegninger Plan 3. etasje</b> | Opparbeidet av<br><b>Torunn Sundgås</b><br>Oppmåling<br>524389 TKS | Skala<br>1:100<br>Dato<br>17.12.10 | Tegning<br><b>AP 04</b> |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|

Gnr. 33, bnr. 1436 SA



|                                     |                                                 |                                |                               |                                  |                                  |                       |                         |                      |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| Prosjekt<br><b>Lofthus Panorama</b> | Utviklingsfirma<br><b>Heldal Entreprenør AS</b> | Arkitekt<br><b>Gasplan ark</b> | Fase<br><b>Salgstegninger</b> | Tegning<br><b>Plan 4. etasje</b> | Oppmåler<br><b>Torunn Sundgø</b> | Skala<br><b>1:100</b> | Dato<br><b>17.12.10</b> | Side<br><b>AP 05</b> |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|

Gnr 33, bnr 1436 6A



Lofthus Panorama Haldal Entreprenør AS

Gasplan vialk

Salgstegninger Plan 5. etasje

Oppmåler Torunn Sundgø  
Oppmåling 524389  
Skala 1:100  
Dato 17.12.10

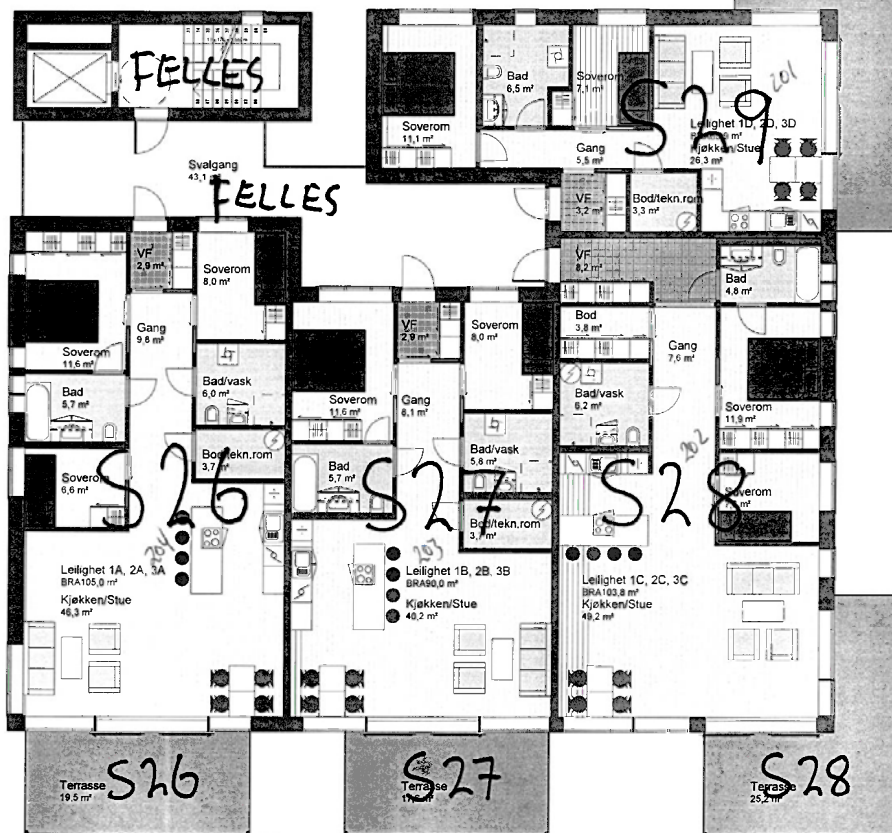
Side 06

Fig. Tegn. Utv. 1:1000

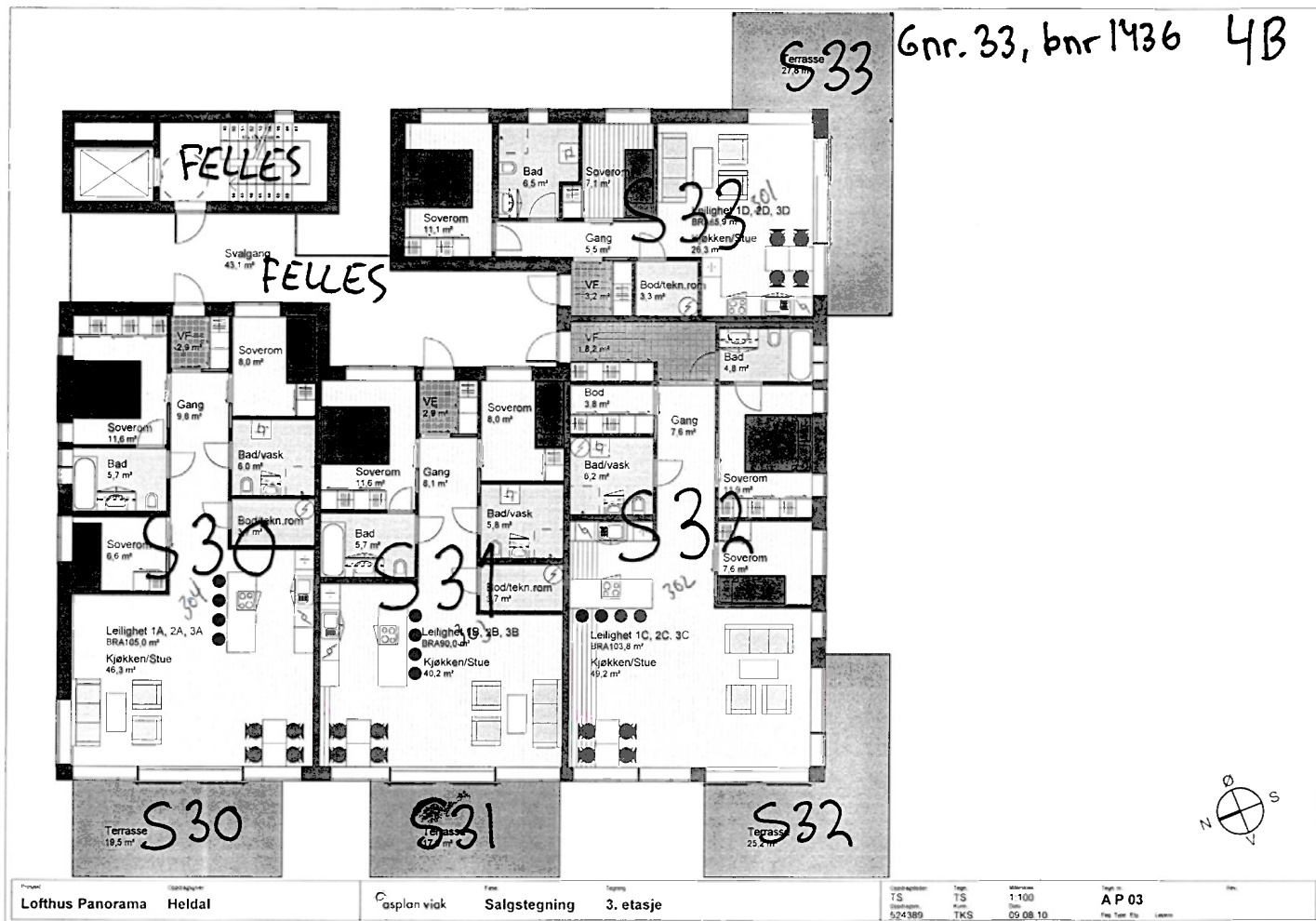


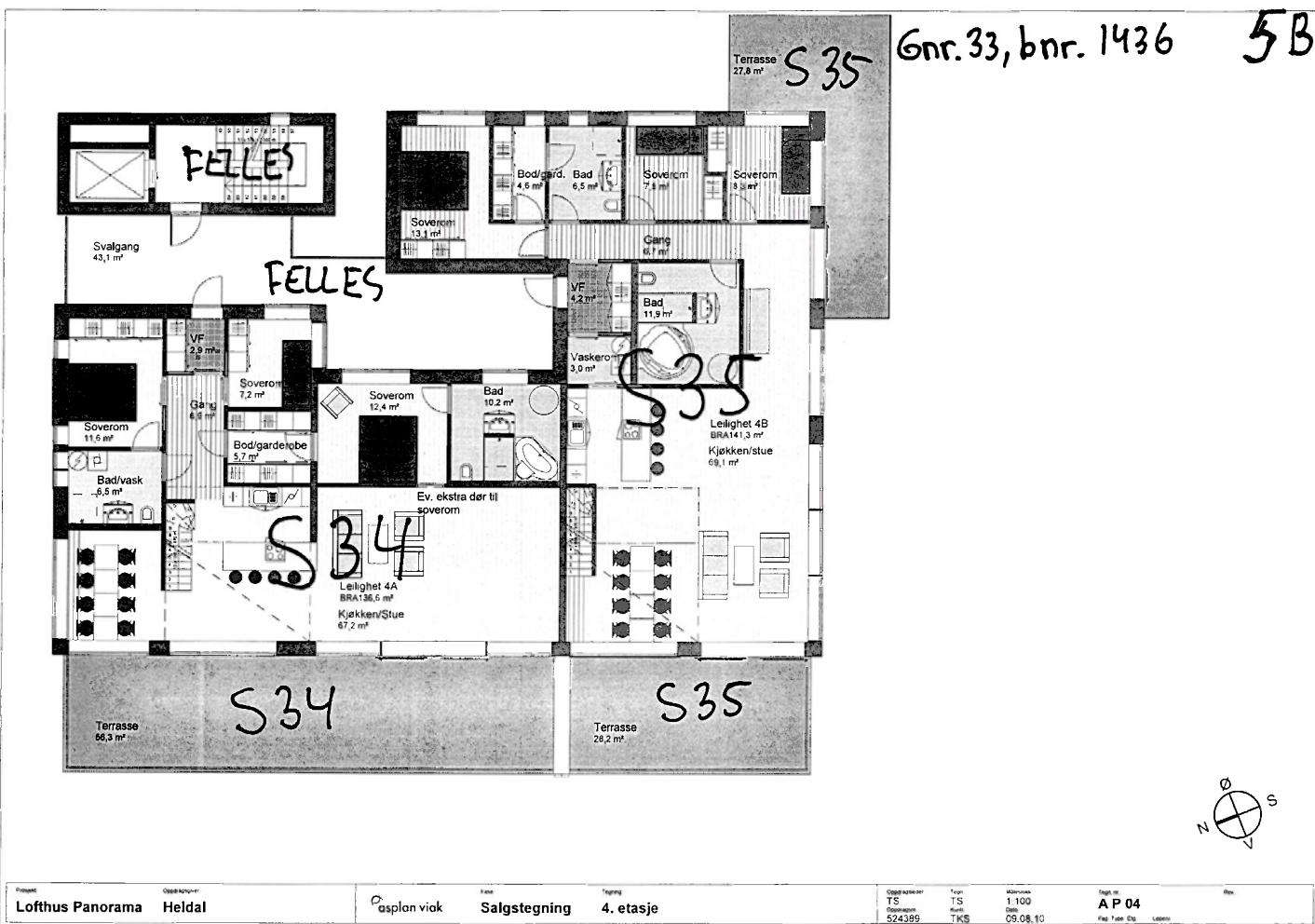


Gnr. 33, bnr. 1436 3B

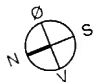
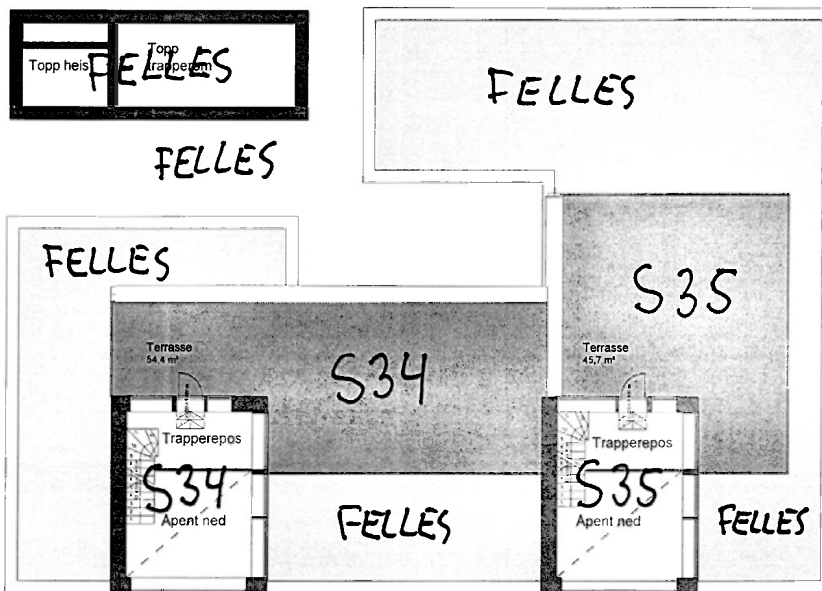


|                  |               |             |              |           |          |          |          |                |
|------------------|---------------|-------------|--------------|-----------|----------|----------|----------|----------------|
| Prosjekt         | Oppr. tegning | Plan        | Tegning      | Skala     | Utskrift | Utskrift | Utskrift | Utskrift       |
| Lofthus Panorama | Heldal        | Asplan viak | Salgstegning | 2. etasje | TS       | TS       | TS       | TS             |
|                  |               |             |              |           | 524389   | TKS      | 09.08.10 | AP 02          |
|                  |               |             |              |           |          |          |          | Fig. 1000 1000 |





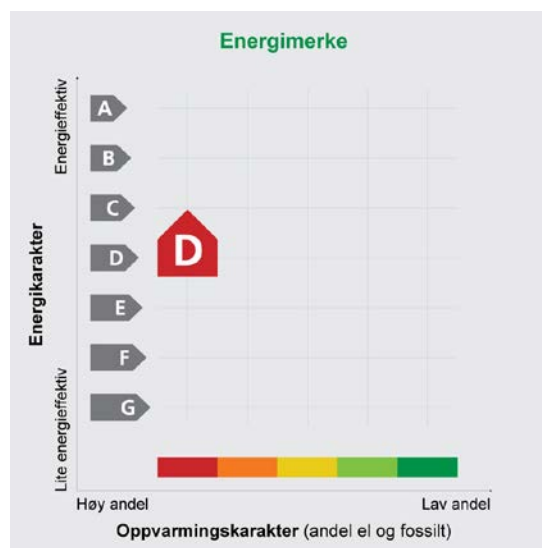
Gnr. 33, bnr 1436 6B



|                  |               |              |          |
|------------------|---------------|--------------|----------|
| Prosjekt         | Overdragsplan | Plan         | Rekke    |
| Lofthus Panorama | Heldal        | Salgstegning | 5.etasje |
| Oppmåler         | TS            | TS           | 1:100    |
| Oppmåling        | 524389        | TKS          | 05.08.10 |
|                  |               | Prosjekt     | AP 05    |
|                  |               | Prosjekt     | Prosjekt |

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Adresse               | Søndre Vardåsen 50 |
| Postnr                | 4790               |
| Sted                  | Lillesand          |
| Andels-/leilighetsnr. | / 50               |
| Gnr.                  | 33                 |
| Bnr.                  | 1436               |
| Seksjonsnr.           | 4                  |
| Festenr.              |                    |
| Bygn. nr.             |                    |
| Bolignr.              |                    |
| Merkenr.              | A2020-1205482      |
| Dato                  | 27.11.2020         |

Innmeldt av Ingunn Alfsen



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

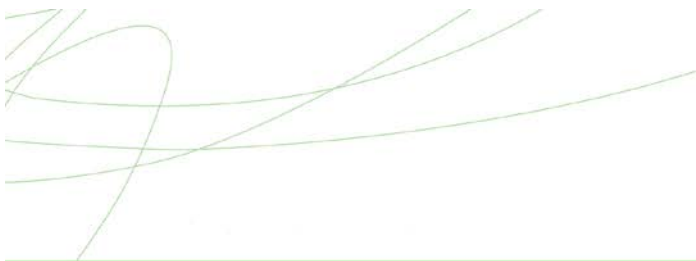
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

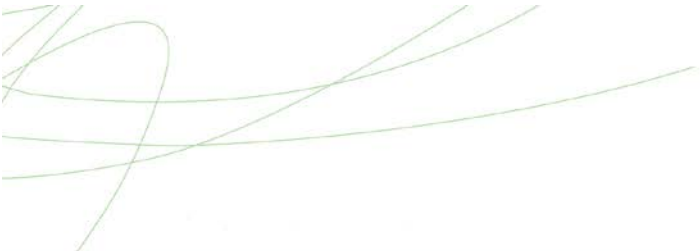
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

### - Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

### - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



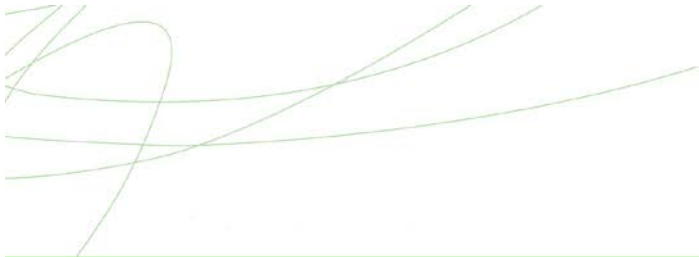
---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

|                                 |                                                    |
|---------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Registrering:</b>            | Attest utstedt med enkel registrering.             |
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker                                       |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet                                          |
| <b>Byggeår:</b>                 | 2012                                               |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong                                             |
| <b>BRA:</b>                     | 78                                                 |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1                                                  |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei                                                |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei                                                |
| <b>Teknisk installasjon</b>     |                                                    |
| <b>Oppvarming:</b>              | Elektrisitet<br>Gass                               |
| <b>Ventilasjon:</b>             | Mekanisk avtrekk                                   |
| <b>Detaljering varmesystem:</b> | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Gasskamin |



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Søndre Vardåsen 50

Postnr/Sted: 4790 Lillesand

Leilighetsnummer: 50

Bolignr:

Dato: 27.11.2020 09:34:55

Energimerkenummer: A2020-1205482

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Ingunn Alfsen

Gnr: 33

Bnr: 1436

Seksjonsnr: 4

Festenr:

Bygnnr:

---

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

#### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

#### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

# Nabolagsprofil

Søndre Vardåsen 50 - Nabolaget Møglestu/Vardåsen - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                        |          |
|------------------------|----------|
| 🚗 Vardåsen             | 5 min 🚶  |
| Linje 130, 133, 139    | 0.4 km   |
| ✈️ Kristiansand Kjevik | 26 min 🚗 |

## Skoler

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Brentemoen skole (1-7 kl.)        | 14 min 🚶 |
| 143 elever, 14 klasser            | 1.2 km   |
| Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) | 13 min 🚶 |
| 415 elever, 30 klasser            | 1.2 km   |
| Møglestu videregående skole       | 13 min 🚶 |
| 405 elever, 21 klasser            | 1.2 km   |

## Ladepunkt for el-bil

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| 🚗 Lillesand VGS - Agder fylkeskommune | 13 min 🚶 |
| 🚗 Lillesand - Strandgata              | 15 min 🚶 |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

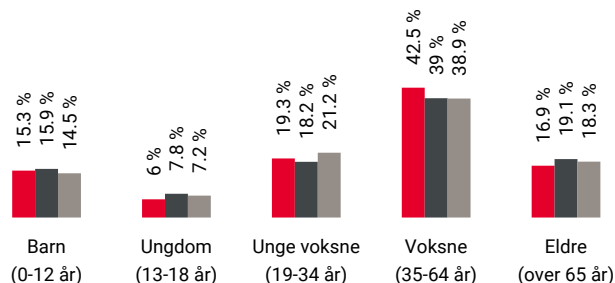
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



| Område              | Personer  | Husholdninger |
|---------------------|-----------|---------------|
| 🔴 Møglestu/Vardåsen | 759       | 357           |
| 🟤 Lillesand         | 8 573     | 3 858         |
| 🟡 Norge             | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                             |          |
|---------------------------------------------|----------|
| Villa Snøringsmoen montessoribhg. (1-5 ...) | 8 min 🚶  |
| 51 barn                                     | 0.7 km   |
| Møglestu Fus barnehage (1-5 år)             | 12 min 🚶 |
| 29 barn                                     | 1.1 km   |
| Prestholt barnehage (1-5 år)                | 16 min 🚶 |
| 51 barn                                     | 1.4 km   |

## Dagligvare

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Kiwi Ole Olsen              | 15 min 🚶 |
| Matkroken Lillesand         | 16 min 🚶 |
| Post i butikk, søndagsåpent | 1.5 km   |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Trafikk

Lite trafikk 89/100



### Gateparkering

Lett 85/100

## Sport

⚽ Møglestuhallen 13 min 🚶  
Aktivitetshall 1.1 km

⚽ Møglestu videregående skole sand... 13 min 🚶  
Sandvolleyball 1.1 km

🚴 Fresh Fitness Lillesand 20 min 🚶

🚴 Fitnesspoint Lillesand 22 min 🚶

## Boligmasse



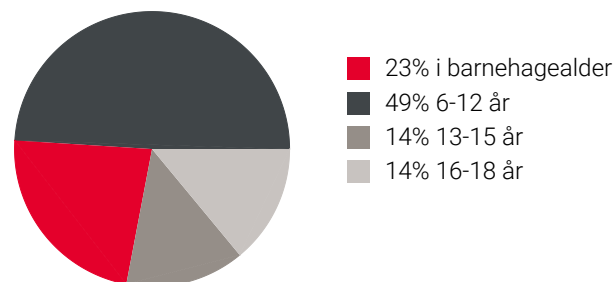
■ 63% enebolig  
■ 7% rekkehus  
■ 13% blokk  
■ 17% annet

## Varer/Tjenester

📦 Lillesand Senter 21 min 🚶

📦 Vitusapotek Lillesand 15 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

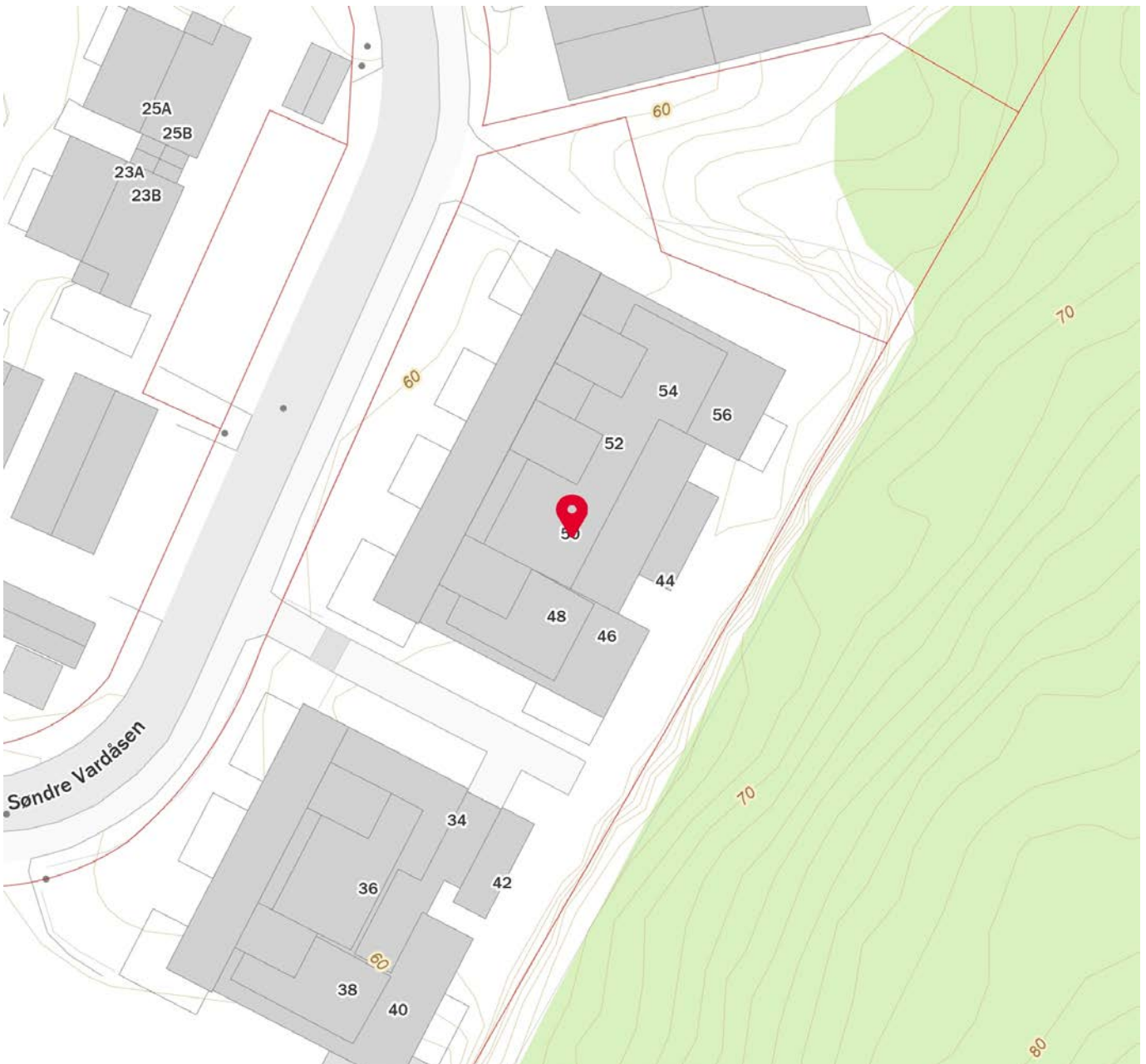
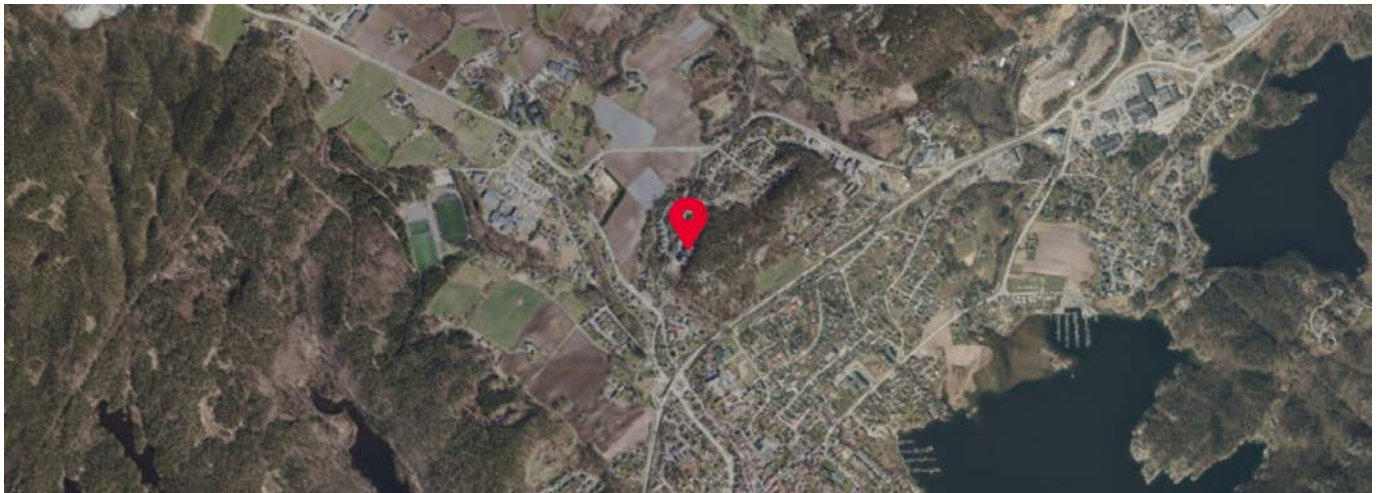


0% 46%

■ Møglestu/Vardåsen  
■ Lillesand  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 52% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.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:** Søndre Vardåsen 50  
4790 LILLESAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Gaute Kverneland

**Telefon:** 934 55 983  
**E-post:** gaute.kverneland@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 viderefremidlet 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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre