

aktiv.





Faglig leder/ 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 3 090 000,-
Omkostn.: Kr 78 600,-
Total ink omk.: Kr 3 168 600,-
Selger: Jennifer Annie Skreosen
Rebekka Skreosen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1875
BRA-i/BRA Total 85/85 kvm
Tomtstr.: 365.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 136
Oppdragsnr.: 1411250379

Sjarmerende enebolig - Gode solforhold og utsikt mot sentrum - Stor uteplass - sentralt!

Velkommen til Stisens Kleiv 5 – en sjarmerende enebolig med solrik beliggenhet og flott utsikt mot sentrum og sjøen. Boligen ligger i et fredelig nabolag kun 500 meter fra Lillesand sentrum, med gangavstand til skole, idrettsanlegg, turløyper og kollektivtransport. Innholdsrik planløsning over tre etasjer: loft med gang, kott og 3 soverom, 1. etasje med entré, stue, kjøkken, trapperom og bad, og kjeller med gang, vaskerom, hobbyrom, kryperom og kott. Boligen har stor uteplass og moderniseringsbehov – perfekt for deg som vil skape ditt eget hjem i et etablert, familievennlig område.

Høydepunkt:

- 3 soverom
- Flotte uteplasser
- Sentrumsnært
- Vaskerom og hobbyrom
- Boligen har et moderniseringsbehov

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	57
Energiattest	94
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 6 m² Gang, vaskerom, hobbyrom, kryperom og kott

1. etasje

BRA-i: 51 m² Entré, stue, kjøkken, trapperom og bad

2. etasje

BRA-i: 28 m² Gang, kott og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m²

10 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tegninger datert 1949 legges til grunn for lovlighet, det er ikke mottatt tegninger fra byggeår.

- Mindre endringer på veggene på loftet og i 1. etasje
- Rom merket "Do" er i bruk som baderom
- Gang på loftet er gjennom soverommene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

365.7 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik tomt hvor den østre delen består av platting og terrasse. På vestsiden er det stakitt gjerde, stensatt gårdsrom og platting/trapp med skifer. I tillegg er det en egen tomteparsell for parkering.

Nabo har gangrett over eiendommen.

Tomtegrensene er uklare og deler av eiendommen ligger utenfor grensene som vises på eiendomskartet.

Beliggenhet

Velkommen til denne attraktive boligen på Stisens Kleiv 5 – et fredelig og etablert småhusområde i enden av blindvei, kun ca. 500 meter fra Lillesand sentrum. Her bor du i en idyllisk og velholdt bomiljø med sjarmerende trehus, hager og trygg atmosfære – helt ideelt for barnefamilier.

Nærområdet byr på korte og trygge gangavstander til skole, idrettsanlegg, flotte turløyper og grønne områder – perfekt for både hverdagsliv og helgeturer. I tillegg er det bare en kort spasertur til bussholdeplass med hyppige avganger til Kristiansand og Arendal.

En sjelden anledning til å sikre seg en koselig boligtomt i et attraktivt familievennlig nabolag – kombinasjonen av ro, nærhet og historisk sjarm er noe helt spesielt.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall.
- Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll.

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkle glass.
- Glassene har varierende alder: 1989, 1994 og nyere dat.
- Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
- Utvendige trapp av tre i front av boligen.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjelleren er det støpt plate på mark.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Boligen har mursteinspipe og vedovn i 1. etasje og i kjelleren.
- Kun synlige deler av pipen er vurdert.
- Deler av boligen ligger under terrenget. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.
- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kun deler under badet er tilgjengelig for kontroll.
- Boligen har malte tretrapper.
- Innvendig har boligen malte innerdører av tre.

Bad

- Rommet inneholder: dusj, toalett og innredning med vask.
- På gulvet er det belegg. Vegger med overflater av malt panel. I taket er det malte plater.
- Rommet er ventilert med ventil i ytterveggen.
- Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på undersiden av badekaret i kryperommet.

Vaskerom

- Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.
- På gulvet er det belegg. Vegger med overflater av malt panel. I taket er det malt panel.
- Rommet er ventilert med ventil i taket.
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kjøkken

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

Tekniske installasjoner

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

- Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold

- Det er ukjent byggegrunn.
- Det er ingen synlig utvendig fuktsperre på murene.
- Bygningen har betonggrunnmur/steinmurer.
- Deler av boligen er oppført med kjeller. Det er stedvis flatt rundt boligen uten fall bort fra bygget.
- Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet - Enebolig

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

Tegninger datert 1949 legges til grunn for lovlighet, det er ikke mottatt tegninger fra byggeår.

- Mindre endringer på veggene på loftet og i 1. etasje.
- Rom merket Do er i bruk som bad.
- Gang på loftet er gjennom soverommene.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2024

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Frende/1164379

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Sporadisk lekkasje fra toalett, kanskje 5 ganger ila året vi har bodd her. Ellers funksjonelt baderom.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet fug i dusjkabinett.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

- Øvrig fukt/fuktmerker som følge av bruk av vaskerom/kjeller. Kjenner ikke til fuktinnsig.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

- Eldre hus med skjeve gulv, men ingen skjevheter utover det som fremgikk av tilstandsrapport da vi kjøpte huset.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- Forekomst av maur i en kort periode på 1-2 mnd. ett sted i huset. Forekomst av sølvkre på badetrom, men sjelden.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært. Byttet stikk og ledning på soverom, samt lampe i stuen.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

- Gipset vegg på ett av soverommene samt sparklet og malt.

Tilleggs kommentar

Boligen er i stor grad tilsvarende stand som den ble kjøpt, og det henvises til egenerklæring fra tidligere eier. Kontakt megler ved behov for gjennomgang av denne.

Innhold

Loft: Gang, kott og 3 soverom

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, trapperom og bad

Kjeller: Gang, vaskerom, hobbyrom, kryperom og kott

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Tilstandsgrader > Avvik som kan tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom under terreng

Innvendig > Kryp kjeller

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendig dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Terrengforhold
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjon våtrom

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på tomt.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

1164379

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

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

- Help forsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet varmepumpe og peis.

Info strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk for 2024.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 090 000

Kommunale avgifter

Kr 14 385

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 1736,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 688 577

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 754 308

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 136 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:

4215/47/136:

01.05.1838 - Dokumentnr: 900056 - Utskipting

Overført fra: Knr:0926 Gnr:33 Bnr:1354

Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2025 - Dokumentnr: 956007 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162
Elektronisk innsendt

11.03.1873 - Dokumentnr: 900021 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0926 Gnr:47 Bnr:137

12.09.1994 - Dokumentnr: 5111 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1994 - Dokumentnr: 5111 - Målebrev

02.04.2001 - Dokumentnr: 1963 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0926 Gnr:47 Bnr:525

28.04.2006 - Dokumentnr: 213514 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0926 Gnr:33 Bnr:1354

01.01.2020 - Dokumentnr: 585110 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0926 Gnr:47 Bnr:136

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Tegninger datert 1949 legges til grunn for lovlighet, det er ikke mottatt tegninger fra byggeår.

- Mindre endringer på veggene på loftet og i 1. etasje.
- Rom merket "Do" er i bruk som bad.
- Gang på loftet er gjennom soverommene.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Nabo har gangrett over eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål under "Områdeplan for sentrum"

Kommuneplaner:
Id: 2021000918

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Bestemmelser: [https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser datert 9_2_24.pdf](https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf)

Kommunedelplaner:

Id: 2017002545

Navn: Kommunedelplan for sykkel, Lillesand kommune

Bestemmelser: [https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1546/KDPsykkelbestemmelser_vedtatt 161024.pdf](https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1546/KDPsykkelbestemmelser_vedtatt%20161024.pdf)

Reguleringsplaner:

Id: 2014000725

Navn: Områdeplan for sentrum - Sentrumsplanen

Bestemmelser: [https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1280/Bestemmelser%2C revidert 11.03.20%2C vedtatt 13.10.20.pdf](https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1280/Bestemmelser%20revidert%2011.03.20%20vedtatt%2013.10.20.pdf)

Adgang til utleie

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

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

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

Legalpant

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

Kommentar 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

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

77 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

78 600 (Omkostninger totalt)
94 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
97 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 168 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 184 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 187 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 78 600

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

14 990 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

520 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 86 670

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

Faglig leder/ Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Gaute Kverneland

Faglig leder/ Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

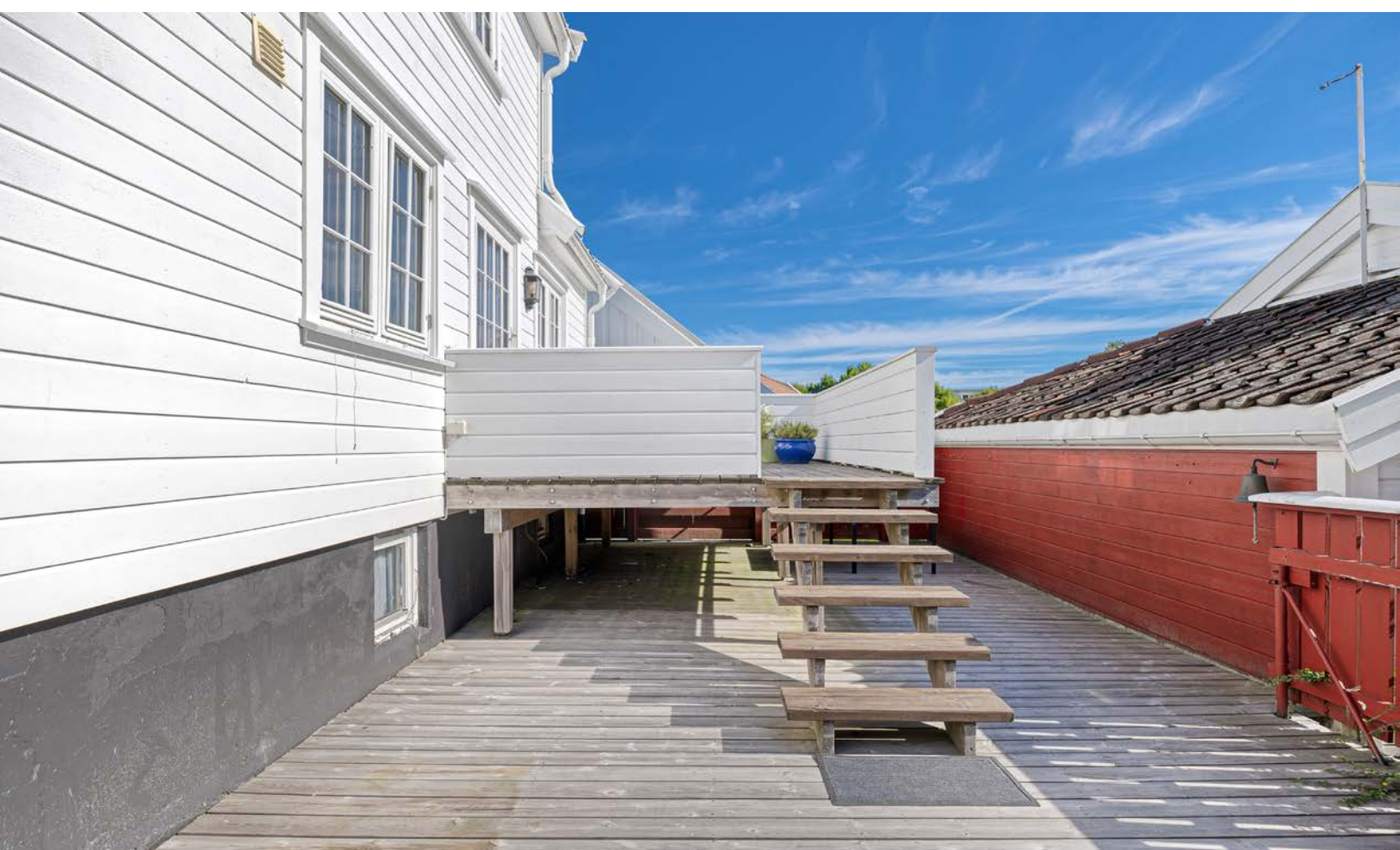
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

29.08.2025

















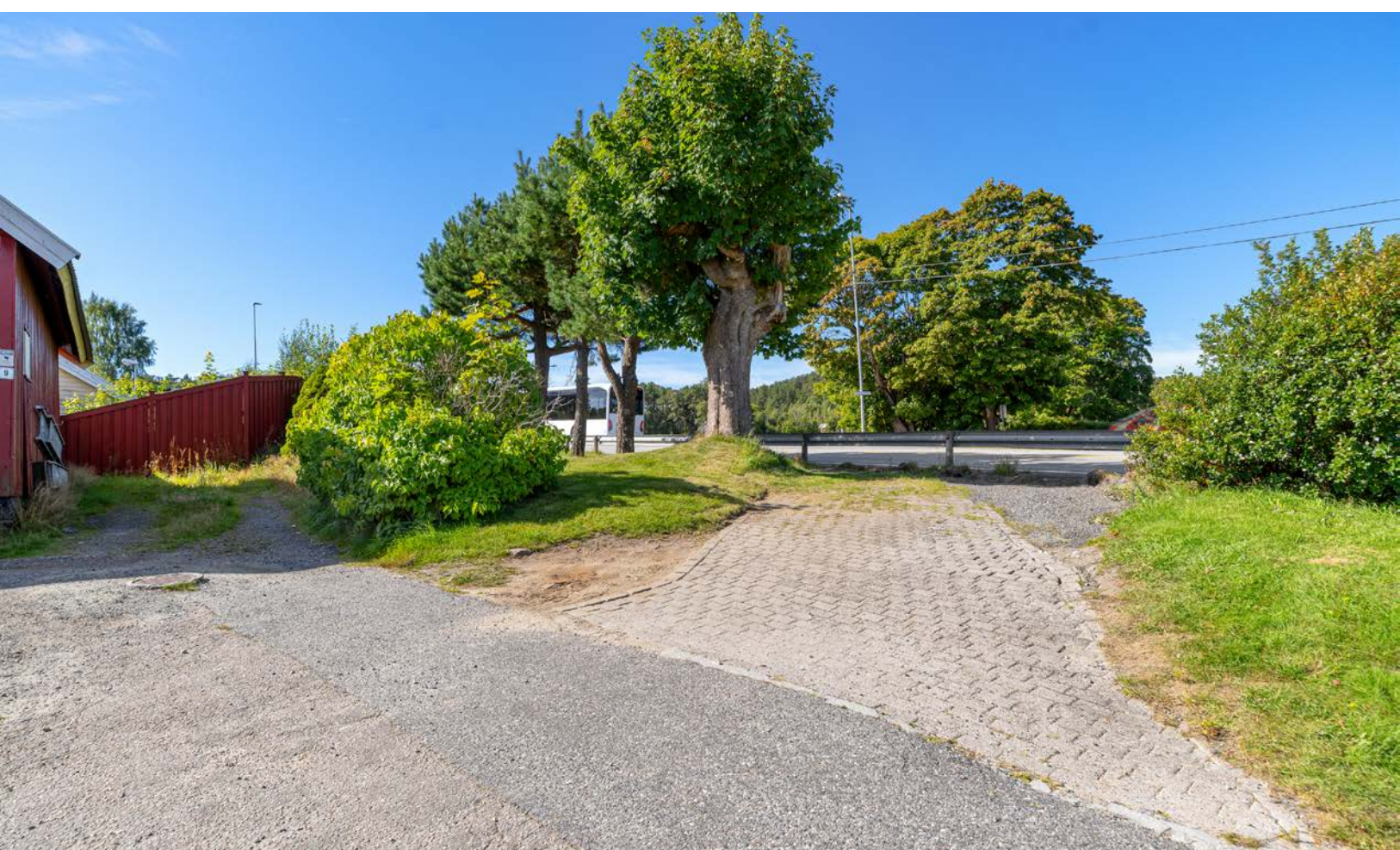






Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Stisens Kleiv 5, 4790 LILLESAND



LILLESAND kommune



gnr. 47, bnr. 136

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 29.08.2025

Oppdragsnr.: 20924-2456

Referansenummer: XV1867

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall. T
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning
har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkle glass.
Glassene har varierende alder: 1989, 1994 og nyere dat.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel
kjellerdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av
tre.
Utvendige trapp av tre i front av boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og betong. Veggene
har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har
malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjelleren er det støpt plate på mark.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført
med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn i 1. etasje og i kjelleren.
Kun synlige deler av pipen er vurdert.
Deler av boligen ligger under terrenget. Det er registrert kalkutslag
på deler av overflatene.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kun
deler under badet er tilgjengelig for kontroll.
Boligen har malte tretrapper.
Innvendig har boligen malte innerdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Rommet inneholder: dusj, toalett og innredning med vask.
På gulvet er det beleg. Vegger med overflater av malt panel. I taket
er det malte plater.
Rommet er ventilert med ventil i ytterveggen.
Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på undersiden av
badekaret i kryperommet.

Vaskerom

Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.
På gulvet er det beleg. Vegger med overflater av malt panel. I taket
er det malt panel.
Rommet er ventilert med ventil i taket.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i
våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ingen synlig utvendig fuktsperre på murene.
Bygningen har betonggrunnmur/steinmur.
Deler av boligen er oppført med kjeller. Det er stedvis flatt rundt
boligen uten fall bort fra bygget.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private
stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger datert 1949 legges til grunn for lovlighet, det er
ikke mottatt tegninger fra byggeår.

Mindre endringer på veggene på loftet og i 1. etasje.

Rom merket Do er i bruk som bad.

Gang på loftet er gjennom soverommene.

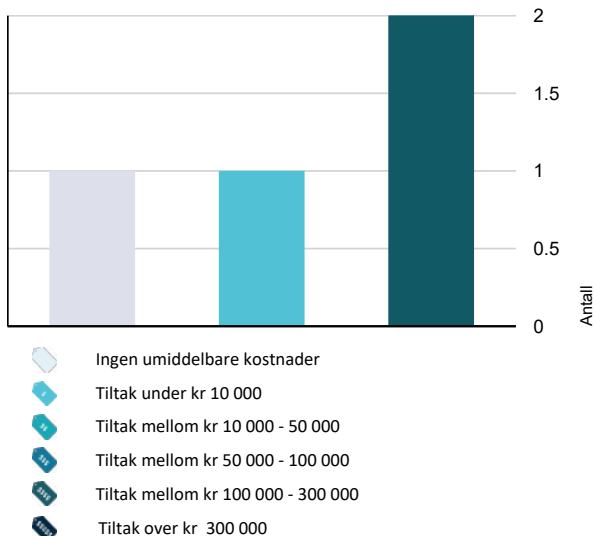
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 25.8.2025 Klokka 13.00

Det var skyer/sol og 11 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.

Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Kommentar

Ukjent byggeår.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket da det ikke er muligheter for sikring. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tidligere salgsprospekt opplyser: I forbindelse med at taktekket ble skiftet i 2016, ble det også lagt ny takpapp sløyfer og lekter på kvister. Øvrig tak har undertak av sutak fra ukjent monteringsår. Det ble vurdert at dette undertaket hadde gjenværende god levetid, og derfor ikke skiftet. Arbeider i 2016 ble utført av Byggmester Svein Arild Githmark AS.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Takrenner og beslag er ifølge tidligere salgsprospekt stort sett byttet i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

I hht Tek 17 skal byggverket sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Fare for snø fra taket ved manglende snøfangere.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er nyere kledning på deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

I hht FDV fra leverandør av kledning:

Kledningen skal ha minst 30 cm avstand til terreng for å unngå vannsprut opp på kledningen fra bakken. På steder der det er liten fare for vannsprut kan denne avstanden reduseres noe, men ikke under 10 cm. På stående kledning skal avslutningen være skråskåret med en vinkel på ca. 15° slik at vann drypper av i forkant.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport

Regelmessig vedlikehold forlenger levetiden på treverk og mur slik at fukt og vann ikke trenger inn i konstruksjonen. Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.

- Mangelfull eller ikke tilstrekkelig lufting av kledningen kan føre til fukt i bakenforliggende konstruksjoner.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll. Bygg av eldre dato pleier å være oppført med Åstak. Tilbygget kan da være oppført med sperrer av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det bør om mulig etableres luke for inspeksjon av kaldtloftet. Skader i slike rom kan utvikle seg uten at det er mulig å se skadene før de er omfattende.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkle glass.
Glassene har varierende alder: 1989, 1994 og nyere dat.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

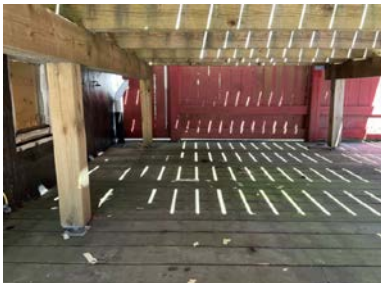
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger, terrasser skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter og minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 3 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendige trapp av tre i front av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

I hht dagens krav -

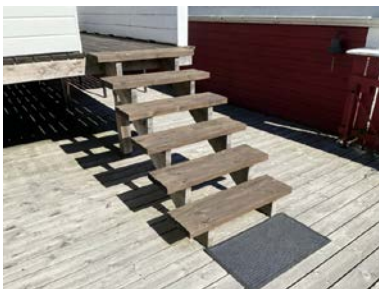
Tek 17 § 8-9. Trapp i uteareal b) håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens av manglende rekkverk er at trappen er mindre sikker i bruk og gir økt fare for fallskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

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

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjelleren er det støpt plate på mark.

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt store skjevheter i etasjeskille mot kjelleren, avviket kan skyldes setninger i grunnen eller dårlig bæring.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Kostnad er ikke satt da det er opp til ny eier om tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Ved påvirkning over lengre tid øker radon risikoen for lungekreft.
Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskriften i 2010 og sådan ikke et krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avsug av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avsug hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn i 1. etasje og i kjelleren.
Kun synlige deler av pipen er vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Eldre piper kan bli mer utsatt for sprekker, lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til funksjonsfeil eller behov for reparasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipeløp, tiltak kan påregnes.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefaler tiltak på dreneringen da høy fuktighet på sikt vil kunne resultere i mugg/råte i de deler av underetasjen som ligger mot terrenget. Det er nå ingen tegn på skader, men det kan ikke utelukkes skader som ikke er registrert.

Bruken av rommene i kjelleren av avgjørende for hvilke tiltak som er nødvendig.

Tilstandsrapport



Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kun deler under badet er tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er fukt i kjelleren i bygget også i kryperommet. Fuktigheten kommer sannsynligvis av fuktopptrekk fra grunnen og manglende utvendig fuktsperre på bygget.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Organisk materialer vil bli fjernet før overtakelse.

Fuktighet i kryperommet er normalt på eldre bygg.



Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper. Trappene er fra byggeår og vil ikke tilfredsstillе dagens krav.

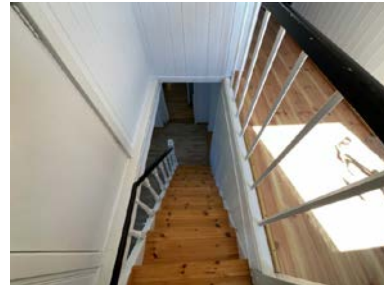
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte innerdører av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er av eldre dato.

Rommet inneholder: dusj, toalett og innredning med vask.

På gulvet er det beleg. Vegger med overflater av malt panel. I taket er det malte plater.

Rommet er ventilert med ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

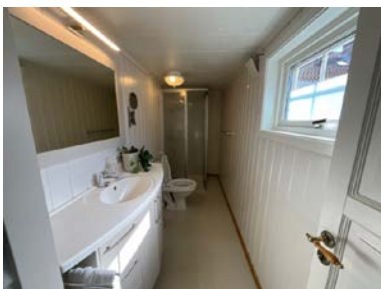
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på undersiden av badekaret i kryperommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er av eldre dato.
Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.
På gulvet er det belegget. Vegger med overflater av malt panel. I taket er det malt panel.
Rommet er ventilert med ventil i taket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er synlig fuktvandring i ytterveggene. Ved renovering av våtrommet bør det også påregnes ny drenering.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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

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.

Tilstandsgraden 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 kjelleren.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Det er gjort store utskiftinger i 2017, ellers ukjent årgang.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på de deler av anlegget som er av nyere dato.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

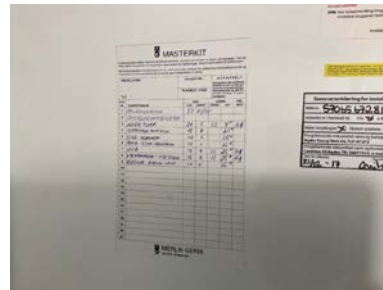
Nei

Generell kommentar

Ved renovering av bad og vaskerom må det forventes oppgradering og utskifting på anlegget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget.

Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



🔧 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

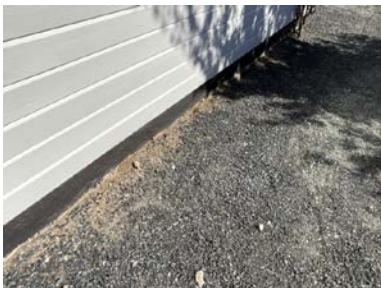
Det er ingen synlig utvendig fuktsperre på murene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur/steinmurer.

TG 2 Terrengforhold

Deler av boligen er oppført med kjeller. Det er stedvis flatt rundt boligen uten fall bort fra bygget.

Vurdering av avvik:

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

Tek 17.

§ 13-11. Overvann

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Avviket har sammenheng med fukten i kryperommet og kjelleren.

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger er ifølge tidligere salgsprospekt byttet i senere tid, tilstandsgrad er satt på bakgrunn av opplysninger gitt av forrige eier.

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

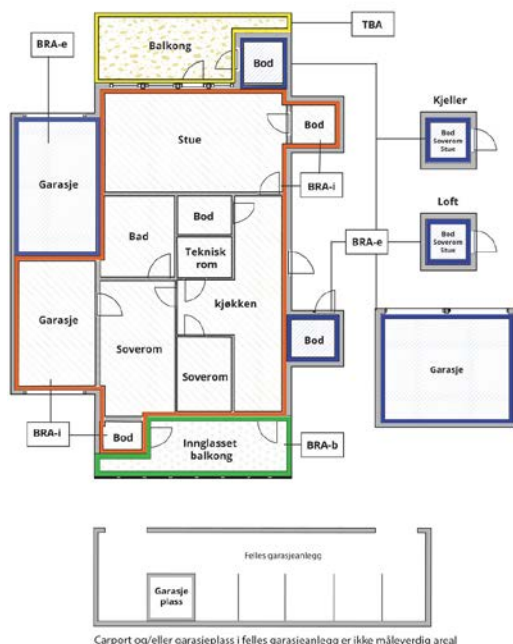
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	28			28			28
1. etasje	51			51	22		51
Kjeller	6			6		25	31
SUM	85				22	25	110
SUM BRA	85						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kott, Gang		
1. etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Trapperom, Bad		
Kjeller	Gang, Vaskerom, Hobbyrom, Kryperom, Kott		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 1949 legges til grunn for lovlighet, det er ikke mottatt tegninger fra byggeår.

Mindre endringer på veggene på loftet og i 1. etasje.

Rom merket Do er i bruk som bad.

Gang på loftet er gjennom soverommene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	79	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	47	136		0	365.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stisens Kleiv 5

Hjemmelshaver

Skreosen Jennifer Annie, Skreosen Rebekka

Siste hjemmelsovergang

År

2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	25.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	26.08.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XV1867>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250379	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rebekka Skreosen	Jennifer Annie Skreosen

Gateadresse	
Stisens Kleiv 5	

Poststed	Postnr
LILLESAND	4790

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250379

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sporadisk lekkasje fra toalett, kanskje 5 ganger ilet året vi har bodd her. Ellers funksjonelt badetrom.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet fug i dusjkabinett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Øvrig fukt/fuktmerker som følge av bruk av vaskerom/kjeller. Kjenner ikke til fuktinnsig.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eldre hus med skjeve gulv, men ingen skjevheter utover det som fremgikk av tilstandsrapport når vi kjøpte huset

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forekomst av maur i en kort periode på 1-2 mnd. ett sted i huset. Forekomst av sølvkre på badet, men sjelden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet stikk og ledning på soverom, samt lampe i stuen.

Arbeid utført av

Elektrotema AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gipset vegg på ett av soverommene samt sparklet og malt.

Document reference: 1411250379

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250379

Tilleggskommentar

Boligen er i stor grad tilsvarende stand som den ble kjøpt, og det henvises til egenerklæring fra tidligere eier. Kontakt megler ved behov for gjennomgang av denne.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250379

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rebekka Skreosen	6863b37f972636633fb7b 9b156d2fdb921c7958c	28.08.2025 10:47:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jennifer Annie Skreosen	e44219f09066ded1b9ba5 d40170d673d06401878	28.08.2025 12:42:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250379

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 13.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	136	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stisens Kleiv 5, 4790 LILLESAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	7 606,32 kr
Eiendomsskatt	1 736,00 kr
Feiing	186,00 kr
Vann	4 856,76 kr
Sum	14 385,08 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt - Boliger	0%	915270 prom	3.00	1/1	0 %	2 746,00 kr
Vann etter stip forbruk	15%	189 m3	14.29	1/1	0 %	2 701,66 kr
Avløp etter stip forbruk	15%	189 m3	21.38	1/1	0 %	4 040,54 kr
Abonnement vann	15%	1 stk	2243.65	1/1	0 %	2 243,65 kr
Abonnement avløp	15%	1 stk	3543.15	1/1	0 %	3 543,15 kr
					Sum	15 275,00 kr

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

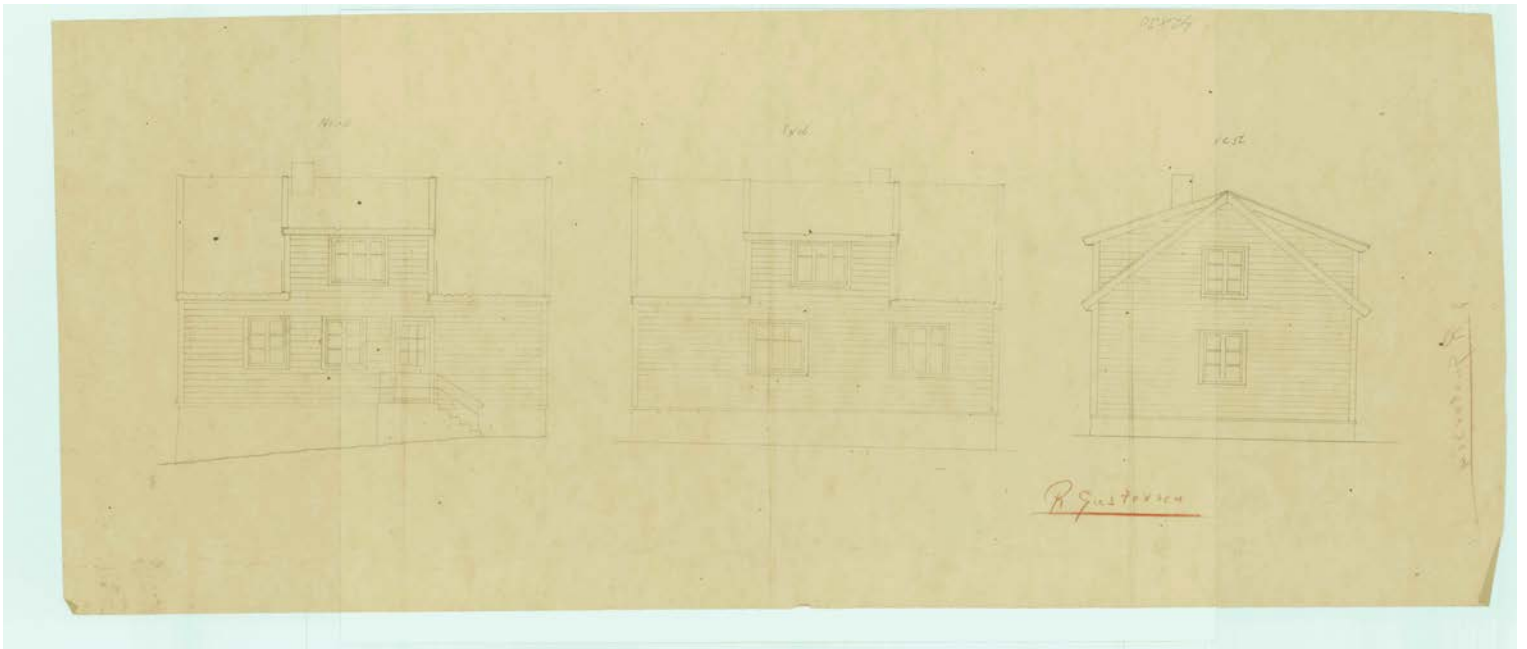
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

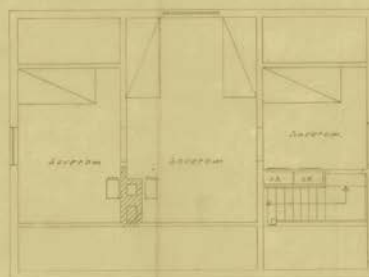
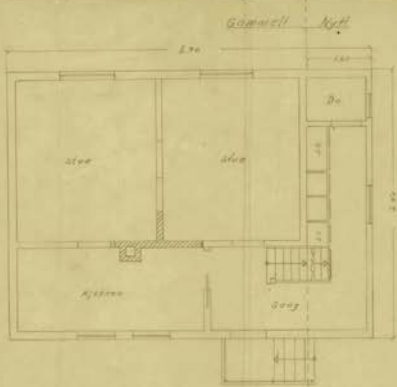
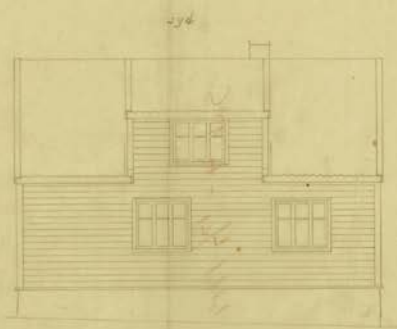
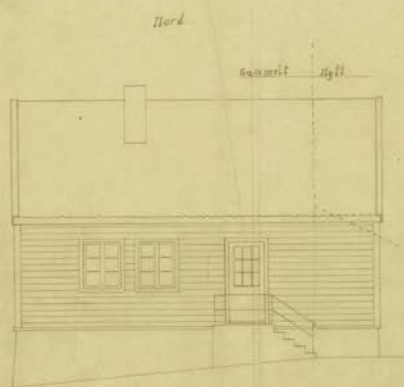
Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.





Forlæg til ombygning af hus
for den Redder Bistavsen.
af L. B.
Lønnet 1. juli 1899
Egon Christensen



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LUNDEMOGATEN 136	Beregnet areal	365.7
Etablert dato	11.03.1876	Historisk oppgitt areal	440,2
Oppdatert dato	04.06.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Reseksjonering	02.01.2023 02.01.2023	22/1327 i Birkenes arkivsystem	Tinglyst 06.01.2023	33/1345 (-19,5), 33/1345/0/1 (19,5) 33/33, 33/1347, 33/1389, 47/136
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	09.06.2022 16.12.2022	22/1327 i Birkenes arkivsystem	Tinglyst 24.12.2022	33/1345 (39,4), 33/1348 (-39,4) 33/33, 33/1347, 33/1389, 47/136
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	47/136
Sammenslåing Sammenslåing	03.05.2006			0926-33/1354 (-76,6), 47/136 (76,6)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.03.2001	J7/01		0926-47/525 (82), 47/136 (-82)
Grensejustering Grensejustering	01.09.1994	M3247		34/4 (-198,3), 47/136 (198,3)
Grensejustering Grensejustering	01.09.1994	M3247		33/1 (-46,3), 47/136 (46,3)
Skylddeling Skylddeling	11.03.1876			0926-47/137 (-119), 47/136 (119)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6456937.02	463155.23	0	Ja	120.8	
Eiendomsteig	6456926.64	463133.38	0	Nei	244.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKREOSEN REBEKKA F080897*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Stisens Kleiv 5 4790 4790 LILLESAND	Bosatt (B)
SKREOSEN JENNIFER ANNIE F220203*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Dybvadvej 2, 4600 Køge	Utflyttet (U)

Adresse

Vegadresse: Stisens Kleiv 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4790 LILLESAND	Kirkesogn	05060101 Lillesand
Grunnkrets	213 Lillesand 3	Tettsted	3571 Lillesand
Valgkrets	1 Lillesand Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	14974830		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 14974830: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	86
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	86
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stisens Kleiv 5	H0101	47/136	136	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	35	0	35	0	0	0
H01	1	51	0	51	0	0	0

Bestemmelser for Områderegulering for Lillesand Sentrum

Vedtatt: 19.05.2015

Sist revidert: 11.03.2020

Vedtatt endring etter §12-14 andre ledd: 13.10.2020

1. Generelle bestemmelser

11 Formål og henvisninger

Planbestemmelser med plankart bygger på Plan- og bygningsloven av 2008-06-27 nr.71, og gjelder for de områdene som faller inn under planavgrensningen.

Bestemmelsene skal gi juridiske rammer for vern og utvikling av historiske, arkitektoniske, kulturelle, næringsmessige og andre miljømessige verdier som Lillesand sentrum innehar. Hensikten er å oppnå et fremtidsrettet, miljøvennlig, levende og attraktivt sentrum med offentlige institusjoner, kompetansekreverende virksomheter, undervisning, handel, gaterom, kultur og boliger som de viktigste miljøskapende faktorer.

12 Temakart:

Temakartene er ment som supplement til planbeskrivelsen, men gis juridisk virkning i den grad de vises til i bestemmelser.

Følgende temakart er vedlagt planen:

- Temakart "Sandsbekken og grønnstruktur"
- Temakart "Smau, snarveier og allmenninger"
- Temakart "Gatemiljø"
- Temakart "Bygningsdatering"
- Temakart "Vernesoner"
- Temakart "Barn og unge"

Temakartene er knyttet opp mot plankart og bestemmelser. Der hensynssone Vern kulturmiljø sammenfaller med områder vist i temakart, gjelder egne bestemmelser.

13 Formingsveileder for Lillesand Sentrum

Det er utarbeidet en formingsveileder for Lillesand sentrum. Denne gis virkning der bestemmelsene viser til denne. Innenfor hensynssone bevaring gjelder denne fullt ut.

For detaljreguleringsplan skal gjeldende normaler for veg og utomhusanlegg følges dersom det ikke fremkommer andre bestemmelser under relevant reguleringsformål i områdeplanen.

14 Plankrav

Følgende områder må detaljreguleres før tiltak større enn BRA/BYA 50 m² kan iverksettes:

B26, B/T1, B/T2, T1, T2
S5_2, S7_1, S7_2, S11, S12
TUN2, TUN3, TUN4, SGG1
TORG1, TORG2, TORG3
HTL/S
KIRKE, PP2, PP3, G3

15 Innholdet i utbygningsavtaler (pbl kap. 17)

Utbygningsavtaler skal sikre gjennomføring av planen og dens rekkefølgebestemmelser.

Det skal også fastsettes et anleggsbidrag per boenhet/bruksenhet til opparbeidelse av offentlige parker/grøntområder, veier og annen teknisk infrastruktur innenfor Områdeplan for Lillesand sentrum.

16 Rekkefølge av tiltak/utbyggingsavtale

Rekkefølgebestemmelser og utbygningsavtaler skal i form av anleggsbidrag sikre opparbeidelse av fellesområder og anlegg i hele sentrumsområdet og skal pålegges alle utbyggingsprosjekter innenfor sentrumsplanen. Dette gjelder likevel ikke for tiltak som er untatt søknadsplikt, eller ikke rammes av bestemmelsene om ansvarsbelegging.

Med grunnlag i kostnadsbidrag (kr. Pr m² BRA fastsatt av Lillesand Bystyre) for bolig og øvrige formål, skal det innbetales anleggsbidrag i hver enkelt byggesak før igangsettingstillatelse gis.

17 Utforming og omgivelseskvalitet

I alle plan- og byggesaker med BRA over 150m² skal det i søknad om tiltak foreligge en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider; både i forhold til seg selv, til omgivelsene, til gaterom og fjernvirkning.

Det kan i den enkelte byggesak gis spesielle krav til dokumentasjon. Tilpasninger til eksisterende bysituasjon og eksisterende bebyggelse skal skje på en slik måte at det gis rom for ny tidsmessig arkitektur av høy kvalitet der ikke vernehensyn krever sterk formstyring. Nye bygg kan gjerne ha et moderne uttrykk som tydeliggjør at bygget tilhører samtiden.

Offentlige bygg og byrom som inneholder viktige funksjoner for byen skal ha en utforming som signaliserer dette.

18 Skilt, reklame, møblering og belysning

Butikkskilt, reklameskilt, møblering og belysning skal utformes i tråd med Lillesand kommunes Formingsveileder for Lillesand sentrum. Disse tiltakene er underlagt søknadsplikt.

19 Støyforhold

Det tillates ikke støyende spunting dersom det finnes alternative fundamenteringsalternativer som f.eks borrende peler.

Ved bruk av spunting eller andre støyende fundamenteringsformer skal det i søknaden redegjøres for eventuelle negative konsekvenser for tilgrensende områder, her med fokus på støy og setningsskader.

1.10 Temporære konstruksjoner

Bruk av midlertidige konstruksjoner skal unngås hvis det finnes alternativer til

bruksområdet. Lillesand kommune skal legge forholdene til rette for å tilby gode alternativer til midlertidige scener og salgsboder for å fylle dette kravet.

Det tillates midlertidige, flyttbare installasjoner på inntil 20 m². Disse kan maksimalt være utplassert i 1 uke i strekk, med mindre de er i daglig virke.

Ellers gjelder Retningslinjer for salg, aktiviteter og utearrangementer i Lillesand sentrum.

1.11 Kvikkleire

For alle detaljreguleringsplaner og for alle tiltak som krever fundamentering i grunn innenfor planområdet, må grunnforhold og kvikkleire analyseres og vurderes. Hvis det avdekkes ustabile eller usikre grunnforhold skal tiltaksplan utarbeides. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.

1.12 Flomfare (H320)

For alle detaljreguleringsplaner og for alle tiltak innenfor hensynssone flom (H320) skal flomfare vurderes og nødvendige tiltak treffes for å redusere risiko for skade ved flom.

1.13 Gjenoppbygging etter brann

For hele planområdet tillates gjenoppbygging av boliger med samme BYA, BRA og antall boenheter som eksisterende bolig som erstatning for tapt bolig eller ved riving av eksisterende bolig.

2. Bebyggelse og anlegg (pbl§12-5 nr.1)

2.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (B) (pbl §12-5 nr.1)

2.1.1 Bebyggelsestype

Innenfor områder for boligbebyggelse skal det oppføres eneboliger/tomannsboliger.

2.1.2 Plankrav

- **B26**

Før fortetting innenfor B26 må området detaljreguleres. Sentrumsplanens bestemmelser om utnyttelse og fortetting skal legges til grunn i reguleringsarbeidet.

- **B/T1**

Området skal brukes til tjenesteyting eller bolig. Ved tiltak som krever søknad skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Utnyttelse skal klargjøres i detaljregulering.

- **B/T2**

Området skal brukes til tjenesteyting eller bolig. Ved tiltak som krever søknad skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Området ligger i hensynssone bevaring og utnyttelsesgrad og fortetting for hensynssone bevaring gjelder. For øvrig gjelder bestemmelser i vernesone.

2.1.3 Utnyttelse

Innenfor områder for boligbebyggelse tillates det inntil 2 boenheter per tomt. Én boenhet skal ha BRA minimum 35m².

Maksimalt BRA for B4-B11, B17, B18 og B26 er 45%. Maksimal BYA er 275m².

Utnyttelse beregnes for hver enkelt tomt.

For B2-B3 og B12- B16, B19-B25 og B27 gjelder utnyttelse angitt for hensynssone bevaring.

Område B/T3 skal bebygges med bolighus eller en annen bygning for publikumsrettet tjenesteyting med tilhørende anlegg. Før eventuell riving kan tillates igangsatt skal det foreligge godkjent rammetillatelse for oppføring av nytt bygg som fremmer formålet. Området skal ikke brukes som parkeringsplass utover parkering for funksjoner bolig/tjenesteyting innenfor området B/T3. Maksimal BRA er 45 %. Det skal være saltak med takvinkel 35-40 grader. Maksimalt tillatt mønehøyde er kote +16,0.

For BK1 tillates det inntil 6 boenheter og maks BRA 700m².

2.1.4 Byggegrenser

Innenfor boligområdene er byggegrense mot vei vist. Byggegrense mot naboeiendom er 2 meter der ikke annet er vist i plan.

For B2-B3 og B12- B16 og B19-B25 gjelder utnyttelse angitt for hensynssone bevaring.

2.1.5 Fortetting

Det kan tillates fradeling av nye boligtomter dersom både ny og gammel eiendom hver er minimum 400m², det vil si at det tillates ikke fradeling til ny boligeiendom for eiendommer mindre enn 800m².

2.1.6 Universell utforming/tilgjengelig boenhet

Kommuneplanens bestemmelser om universell utforming / tilgjengelige boenheter gjelder.

2.1.7 Krav til uteoppholdsareal

For hver ny boenhet innenfor områder avsatt til boligformål skal det avsettes 50 m² uteoppholdsareal per boenhet. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

2.1.8 Sekundærbygninger

Sekundærbygning (garasjer, mellombygg, bod, uthus m.v.) kan maks ha BRA som er 1/4 av hovedbygningens maksimale BRA. Det tillates kun 1 sekundærbygning per eiendom.

Det tillates ikke boenheter i frittliggende sekundærbygning.

Sekundærbygninger skal ha samme takvinkel som hovedbygning.
Sekundærbygninger kan kun oppføres i 1 etasje.

Det tillates i tillegg til sekundærbygning 1 frittliggende bod på maks 15m² per eiendom.

2.1.9 Høyder og estetikk

Alle søknadspliktige tiltak skal utformes i samsvar med Lillesand kommunes formingsveileder.

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

- Bygninger kan ha maksimalt 2 etasjer. Underetasjer tillates. Høyde fra gulv 1.etg til møne kan maks være 12,5 m.
- Saltak og halv-valmtak skal benyttes. Takvinkel må være mellom 37-42 grader. Flate tak tillates ikke. Takterrasser tillates ikke. Tekniske installasjoner (heis, ventilasjonsanlegg m.v.) skal innebygges og inngå i byggets volum og takform.
- Det tillates ikke arker eller kvister som dekker mer enn ¼ av takflatens areal.

Unntak:

For delområde B4-B11(Bellevue) gjelder følgende:

- I område B4-B11 tillates det maksimalt 1 etasje pluss underetasje, total høyde fra gulv 1.etg til møne 6,5 m.
- Byggets lengderetning og møne skal være fra syd-vest mot nord-øst, parallelt med gateløp.
- Bygningene skal ha saltak/pulttak med vinkel mellom 6 og 25 grader.

2.1.10 Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 m.

Ved terrengsprang høyere enn 1,5 m skal forstøtningsmurer avtrappes.

2.1.11 Parkering

For boligområdene gjelder kommuneplanens bestemmelser for parkering og sykkelparkering så langt ikke annet er bestemt.

2.1.12 Avkjørsler

Til kommunale veier tillates maksimalt 1 avkjørsel med maksimal bredde = 7,0 meter pr eiendom.

Avkjørsel fra kommunale veier til private eiendommer skal ha friskt i henhold til Lillesand kommunes veinormal.

2.1.13 Område BK

Innenfor område BK tillates konsentrert boligbebyggelse.

2.1.14 Særskilte tilleggsbestemmelser område B/P1

Innenfor området tillates oppføring av bygning(er) med følgende funksjoner:

Bolig og offentlig parkering

- Eksisterende bygg tillates revet.

- Det kan oppføres bygning som avtrappes med gesimshøyder maks +15, +18, +21, +24 moh regnet fra syd mot nord. Byggegrenser er angitt i plankart.
- Største tillatte byggehøyde er vist på plankart.
- Bygget skal ha saltak med ensartet takvinkel mellom 32-34 grader. Mindre deler av bygget kan ha flatt tak men ikke utover 15% av takflatens totale grunnflate.
- Det tillates ikke tekniske installasjoner over denne høyde.
- I byggesøknad må redegjøres for grunnforhold, flomfare og skredfare.
- Tekniske installasjoner skal innebygges og ikke plasseres slik at beboere i eller i tilgrensing forstyrres av støy.
- Det tillates etablering av kjeller til offentlig parkering ned til kote +9
- Det tillates ikke fasadelengder større enn 8 meter før den brytes av et mellomrom eller sprang i fasade.
- Det skal avsettes et areal på minst 100 m² til lek innenfor planavgrensning som opparbeides i henhold til Lillesand kommune normal for slike anlegg.

Parkering:

- Det tillates maksimum 1 parkeringsplass til hver bolig på øverste parkeringsnivå
- Det skal bygges parkeringsplass til offentlig bruk i nedre parkeringsnivå
- 5% av p-plassene skal ha størrelse som tilfredsstiller parkering for bevegelseshemmede

22 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål (S) (pbl §12-5 nr.1)

2.2.1 Bebyggelsestype

Innenfor områder med sentrumsformål kan det oppføres bygning med formål bolig, forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende anlegg og parkering.

For delområder S1-S5, S7-S9 og S10 langs Østregate, S5-S8 tillates det ikke boligformål i 1. etasje.

Boenheter må ha BRA på minst 35 m²

2.2.2 Plankrav

- S7_1 og S7_2

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for område S7_1 og S7_2 før områdene bebygges. Disse områdene skal utarbeides som en felles detaljregulering og inkludere TORG5 og TUN4. Rekkefølgebestemmelser skal sikre opparbeiding av TORG5, PARK6 og TUN4.

- S11

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for S11 før området bebygges. Under bakkenivå skal opparbeides parkeringshus som skal ha minst 130 offentlige parkeringsplasser. Minst 5% av parkeringsplassene innenfor området skal være HC-plasser. For øvrig kan området benyttes til sentrumsformål og øvrige bestemmelser i sentrumsplanen skal legges til grunn i detaljreguleringen.

- S12

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan før området bebygges. Det skal være minst 50 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser innenfor området. Minst 5% av alle parkeringsplasser innenfor området skal være HC-plasser. For øvrig kan området benyttes til sentrumsformål, og øvrige bestemmelser i sentrumsplanen skal legges til grunn i detaljreguleringen.

- HTL/S

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for området HTL/S før området bebygges. Området kan benyttes til hotell/botell og/eller øvrige sentrumsformål. BYA = maks 70 % og maks bygningshøyde skal settes til kote 15 moh.

2.2.3 Utnyttelse

For området avsatt til sentrumsformål og som er innenfor hensynssone bevaring, gjelder utnyttelse angitt for hensynssone bevaring.

For områdene S5_2, S7_1, S7_2, S11, og S12 avklares utnyttelsesgrad i detaljregulering.

Byggegrenser/eiendomsgrenser under bakken kan fravikes i tilfeller der det foreligger avtale med eier av berørt(e) eiendom(er).

Større bygningsvolumer skal brytes opp med mindre mellombygg/portrom. Hovedvolumer kan maksimalt ha en grunnflate på 150 m² eller en fasadelengde på 12 m før den må brytes opp av et mellombygg eller portrom med bredde min 2,5 m. Mellombygg skal trekkes tilbake min. 0.5 m fra hovedbygningens tak og vegglinje for å skape sprang. Mellombygg og hovedbygg skal ha en egen karakter og en helhetlig klar form og volum.

2.2.4 Universell utforming

Nye bruksenheter for forretning/tjenesteyting/kontor skal være universelt utformet.

2.2.5 Krav til uteoppholdsareal

Dersom boenhet ikke ligger innen 300 m fra nærmeste offentlig park/grøntområde med størrelse min 100 m² kreves det 25 m² uteoppholdsareal per boenhet.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal kan godkjennes som terrasse/balkong dersom denne er minimum 15 m² og har minste dybde 2,5 m.

2.2.6 Sekundærbygninger

Sekundærbygninger som garasjer, mellombygg, anneks, bod, uthus m.v. kan ha BRA lik inntil ¼ av hovedbygningens maksimale BRA. For sekundærbygninger som er minst 1 etg (3 m) lavere enn hovedbygning, kan sekundærbygning ha annen

takform og takvinkel enn hovedbygning og flatt tak og takterrasser kan tillates.

2.2.7 Høyder

Det tillates oppført bygg i maks 2 etasjer, det vil si med maksimal mønehøyde 12,5 m over gjennomsnittlig høyde på terreng regnet langs fasade langs tilstøtende gateløp.

Bygg kan ikke være mer enn 1 etasje (3m) lavere eller høyere enn nabobygg som ligger på samme side langs gateløp. Frittstående bygg kan ha maks 2 etasjer.

Dersom nabobygg er oppført i 3 etasjer kan nytt bygg som ligger inntil eksisterende nabobygning ha samme mønehøyde og gesimshøyde som nabobygning. Høydene regnes fra gjennomsnittlig høyde på terreng langs fasade langs tilstøtende gateløp på både eksisterende og nytt bygg.

2.2.8 Estetiske forhold

Alle tiltak skal utformes i samsvar med Lillesand kommunes formingsveileder.

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

- Bygninger skal oppføres med fasader i naturmaterialer som stein, tre, mur, tegl samt glass. Overflatebehandling tillates.
- Høye, tette eller ensartede sokler skal unngås. Sokler over 1 meters høyde skal utformes med brudd eller materialsift.
- Bygninger kan ha maksimalt 2 etasjer. Underetasje tillates. Høyde fra gulv 1.etg til møne kan maks være 12,5 m.
- Saltak og halv-valmtak skal benyttes. Takvinkel må være mellom 37-42grader. Flate tak tillates ikke. Takterrasser tillates ikke. Tekniske installasjoner (heis, ventilasjonsanlegg m.v.) skal innebygges og inngå i byggets volum og takform.
- Det tillates ikke arker eller kvister som dekker mer enn ¼ av takflatens areal.
- Takflater skal være i betong, metall eller tegltakstein. Det kan tillates andre materialer på takflater der takflate har lavere vinkel som ikke er synlig fra gateplan.
- Minimum 5m eller 60% (største faktor gjelder) av førsteetasjes fasade skal for publikumsrettet virksomhet være aktiv. Det vil si åpne og opplyste utstillingsarealer, serveringssteder med åpent innsyn/inngang, eller som tilbyr andre funksjoner til allmennheten. Tildekking/foliering av vinduer tillates ikke. Fargede/speilende glass tillates ikke. Nye fasader skal respektere det eksisterende gaterom med hensyn til rytme, skala, vinduer og fargesetting.
- Atkomst til publikumsrettet virksomhet som ligger til offentlig gate, skal som prinsipp være fra gaten.
- Eventuelle sikkerhetsgitre skal være innvendig montert.
- Tekniske installasjoner (heis, ventilasjonsanlegg, varmepumpeinntak m.v.) skal innebygges og inngå i byggets volum og takform.
- Utkragninger over byggegrense er ikke tillatt. Utkragninger skal unngås, unntatt der det tjener som ly for allmenn ferdsel for gående. Hvis ikke byggegrense er satt gjelder plan- og bygningslovens avstandskrav.

2.2.9 Parkering

Det avsettes maks 1 parkeringsplass per boenhet. Parkering kan etableres i felles garasjeanlegg. For de delområder der det ikke tillates boligformål i 1.etasje skal parkering etableres i felles garasjeanlegg under terreng eller i innebygd anlegg.

5% av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt og opparbeidet for bevegelsehemmede. For bygninger der det forventes hyppige besøk av personer med nedsatt bevegelsesevne (helsehus, trygdekontor osv) skal behovet vurderes særskilt.

Det skal avsettes areal til sykkelstativ(er) for 6 sykler per 100 m² forretning/kontor/tjenesteyting, og 1 sykkel per boenhet.

2.2.10 Midlertidige konstruksjoner

Kommunalt eide områder kan benyttes i henhold til Lillesand kommunes Retningslinjer for salg, aktiviteter og utarrangementer i Lillesand sentrum.

2.2.11 Særskilte tilleggsbestemmelser område S1_1

Innenfor området tillates oppføring av bygning(er) med følgende funksjoner:

Bolig, butikker, tjenesteyting, parkering

- Det kan oppføres bygning med gesimshøyde maks +15,5 moh
- Maksimal høyde på bygget er vist på plankart. Det tillates tekniske installasjoner over denne høyde der disse samlet ikke dekker mer enn 10% av takarealet. Tekniske installasjoner skal innebygges.
- Det skal være forretning eller kontor/tjenesteyting på de plan som ender ut på gatenivå, samt etasjen over.
- Det tillates etablering av kjeller til parkering ned til kote +2,0.
- Tekniske installasjoner som er nødvendige for byggets funksjon tillates ikke plassert under kote +3,0 hvis ikke det gjøres bygningstekniske avbøtende tiltak som hindrer vanngjennomtrekning pga forventet havnivåstigning.
- I byggesøknad må redegjøres for grunnforhold, flomfare, forurensing i grunnen og skredfare.
- Maksimal BYA = 70%
- Det tillates gangforbindelse/overbygg ut over byggegrenser over gatetun (TUN1) mellom bebyggelse på S1_1 og S1_2, med minimum høyde 4 m over gatetun.

2.2.12 Særskilte tilleggsbestemmelser område S1_2

Innenfor området tillates oppføring av bygning(er) med følgende funksjoner:

Bolig, butikker, tjenesteyting, parkering

- Det tillates ikke rivning av teglsteinsbygg Storgata 4, (GBR 47/320) Møllegården.
- Det kan oppføres bygning med gesimshøyde maks +14,5 moh
- Maksimal høyde på bygget er vist på plankart. Det tillates tekniske installasjoner over denne høyde der disse samlet ikke dekker mer enn 10% av takareal. Tekniske installasjoner skal innebygges.

- Det skal være forretning eller kontor/tjenesteyting på de plan som ender ut på gatenivå.
- Det tillates etablering av kjeller til parkering ned til kote +2,0.
- Tekniske installasjoner som er nødvendige for byggets funksjon tillates ikke plassert under kote +3,0 hvis ikke det gjøres bygningstekniske avbøtende tiltak som hindrer vanngjennomtrekning pga forventet havnivåstigning.
- I byggesøknad må redegjøres for grunnforhold, flomfare og skredfare.
- Maksimal BYA = 70%
- Det tillates gangforbindelse/overbygg ut over byggegrenser over gatetun (TUN1) mellom bebyggelse på S1_1 og S1_2, med minimum høyde 4 m over gatetun.
- Sammenbygging av bygg innenfor området tillates

2.2.13 Særskilte tilleggsbestemmelser område S1_3

Innenfor området tillates oppføring av bygning(er) med følgende funksjoner:

Bolig, butikker, tjenesteyting, parkering

- Eksisterende bygg tillates revet
- Det kan oppføres bygning med gesimshøyde maks +12,5 moh
- Maksimal høyde på bygget skal være +15 moh. Det tillates tekniske installasjoner over denne høyde der disse samlet ikke dekker mer enn 10% av takareal. Tekniske installasjoner skal innebygges.
- Det skal være forretning eller kontor/tjenesteyting på de plan som ender ut på gatenivå.
- Det tillates etablering av kjeller til parkering ned til kote +2,50.
- Tekniske installasjoner som er nødvendige for byggets funksjon tillates ikke plassert under kote +3,0 hvis ikke det gjøres bygningstekniske avbøtende tiltak som hindrer vanngjennomtrekning pga forventet havnivåstigning.
- I byggesøknad må redegjøres for grunnforhold, flomfare, forurensning i grunnen og skredfare.
- Maksimal BYA = 50 % eller 400 m²

2.2.14 Særskilte tilleggsbestemmelser område S3_1

Innenfor området skal/kan det tilrettelegges for fiskemottak og bryggekanalen skal tilpasses funksjon som kaianlegg for fiskemottak.

23 Bebyggelse og anlegg – Tjenesteyting (T) (pbl§12-5 nr.1)

2.3.1 Bruk av bygninger

Områdene kan brukes til offentlig eller privat tjenesteyting, herunder forretninger som driver med salg av tjenester som hovedgesjeft, bevertning, kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon, konsulentvirksomhet, foreninger og organisasjonsvirksomhet m.v.

2.3.2 Plankrav

Det skal utarbeides detaljregulering for område T1 og T2. Disse områdene skal utarbeides som en felles detaljregulering.

2.3.3 Arealbruk

For område T3 skal eksisterende bygg bevares. Ved uopprettelig skade som følge av f.eks brann, kan det oppføres nytt bygg med samme fotavtrykk, byggehøyder og takvinkler som eksisterende bygg.

2.3.4 Parkering

Parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng eller i innebygd anlegg.

Det skal avsettes areal til sykkelstativ(er) for 6 sykler per 100 m².

24 Bebyggelse og anlegg – Undervisning (U) (pbl§12-5 nr.1)

2.4.1 Arealbruk

I området tillates skolebygninger med tilhørende anlegg.

Skolebygget kan ha en mønehøyde på maks kote + 26,50 og plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet.

Skolebygget skal bevares i tråd med historisk uttrykk og form og skal vedlikeholdes og utbedres i tråd med Lillesand Kommunes Formingsveileder for Lillesand sentrum. Bygget skal være utformet etter prinsipper om tilgjengelighet for alle.

2.4.2 Utnyttelsesgrad

Arealet innenfor byggegrensen kan utnyttes fullt ut.

2.4.3 Parkering/sykkelparkering

Det tillates ikke anlagt bilparkering innenfor områder som er regulert til undervisning. Her kan det gjøres unntak for parkeringsplasser for funksjonshemmede. Slike parkeringsplasser skal anlegges nær inngangen til skolebygget.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser tilsvarende minimum 50 % av elevmassen. Sykkelparkering skal ligge så tett inntil inngangene som mulig og etableres med tilfredsstillende låsemuligheter.

2.4.4 Uteoppholdsarealer

Krav til uteoppholdsareal løses innefor område UT9.

Uteområdene skal opparbeides med tanke på å gi elevene gode uteoppholdsarealer som kan brukes både i undervisningstiden, men også benyttes som kvartalslekeplass utenfor skolens undervisningstid.

25 Bebyggelse og anlegg – KIRKE (pbl§12-5 nr.1)

Lillesand kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Lillesand kommunes formingsveileder skal følges. Videre gjelder Lov om kulturminner.

2.5.1 Plankrav

Før videre utbygging innenfor området KIRKE, PP2, PP3 eller G3 skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan for disse områdene. Innenfor området for detaljreguleringsplanen skal det avsettes plass til menighetshus med tilhørende anlegg.

26 Bebyggelse og anlegg – Forsamlingslokale (FL) (pbl §12-5 nr.1)

For område FL skal eksisterende bygg bevares. Ved uopprettelig skade som følge av f.eks brann, skal det oppføres nytt bygg med samme fotavtrykk, byggehøyder og takvinkler som eksisterende bygg.

27 Bebyggelse og anlegg – Hotell (HTL) (pbl §12-5 nr.1)

Området skal benyttes til hotellvirksomhet. Hotellbygningen skal bevares. For øvrig gjelder bestemmelser for sentrumsformål. Ved uopprettelig skade som følge av f.eks brann, skal det oppføres nytt bygg med samme fotavtrykk, byggehøyder og takvinkler som eksisterende bygg.

28 Bebyggelse og anlegg – Bevertning (pbl §12-5 nr.1)

For områder avsatt til uteservering kan det tillates møblering og overbygg som er i tråd med formålet, og som ikke er til ulempe eller hinder for allmennheten, eller virker som visuelle stengsler for siktlinjer i byen. Maks høyde for overbygg er 3 meter. Møblering og overbygg skal ha en enhetlig utforming. Prinsipper om tilgjengelighet for alle gjelder. For vurdering av siktlinjer og hvorvidt tiltak utgjør visuelle stengsler, skal temakart for smau, snarveier og allmenninger være retningsgivende.

For BVE1_1, BVE1_2, BVE1_3, BVE2 og BVE6 skal alle overbygninger være temporære og kunne tas ned/fjernes utenfor sesong.

For BVE3, BVE4 og BVE5 kan utplasseres lektere for uteservering. Hvis disse forankres mot havbunn må det foretas sedimentundersøkelser og disse skal oversendes fylkesmannens miljøvernavdeling.

I området kan det anlegges lektere med formål bevertning. Lektere skal bygges i forlengelse av byggets lengderetning. Eventuelle båtplasser eller fortøyning av båter til lekteren skal ikke hindre ferdsel i trafikkområdet sjø. Lektere skal ikke plasseres slik at de er i konflikt med siktlinjer i byrom eller havn. Møblering og overbygg skal ha en enhetlig utforming. Prinsipper om tilgjengelighet for alle gjelder.

29 Kombinerte formål – Bolig/Tjenesteyting(B/T) (pbl §12-5 nr.1)

For delområde B/T1 og B/T2 kan området brukes til de formål som faller inn under bolig/tjenesteyting.

For delområde B/T1 kan bygg ha maksimalt BYA=1300 m². Mønehøyde skal ikke overstige kote + 26.00.

Materialbruk og utforming skal følge bestemmelser gitt under Sentrumsformål.

For delområde B/T2 gjelder samme bestemmelser som for sentrumsformål.

3. LEK og Uteoppholdsarealer (pbl 12-5 nr1)

3.1 LEK (pbl §12-5 nr.1)

Utformes i tråd med Lillesand kommunes normal for utomhusanlegg - sandlekeplasser. Park 1 og UT9 benyttes som kvartalslekeplasser. Alle lekeplasser må tilfredsstillе kommunens normal for utomhusanlegg.

3.2 Uteoppholdsareal (UT) (pbl §12-5 nr.1)

UT1 – UT8 skal ikke bebygges, men bevares som åpne, grønne byrom.

UT9 skal sees i sammenheng med U1 og skal benyttes som uteareal/skolegård for elevene på skolen på dagtid. Arealet skal opparbeides med tanke på å gi elevene gode uteoppholdsarealer som kan brukes både i undervisningstiden. Utenfor skolens undervisningstid skal området også benyttes som kvartalslekeplass og må tilfredsstillе kommunens normal for utomhusanlegg - kvartalslekeplass. Arealet skal utformes med universell utforming og tilgjengelighet.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr.2)

4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ; Fellesbestemmelser (pbl 12-5 nr.2)

Kommunale gater, veger og øvrige samferdselsanlegg skal opparbeides i henhold til Lillesand kommunes veinormal og formingsveileder for Lillesand sentrum.

Gatene deles inn i Veg, gatetun og gågate i henhold til plankart.

For gatetun skal trafikantgruppene prioriteres som følger:

- 1) Gående
- 2) Syklende
- 3) Varelevering
- 4) Andre kjørende

Områder for gågate og gatetun, samt torg med tilstøtende fortau skal ha varmekabler i grunn for å lette vedlikehold og bedre fremkommelighet.

Eksisterende gatestruktur og kvartalsstruktur ligger fast og skal ikke overbygges eller brytes. Historiske gateløp skal vises spesielt oppmerksomhet i planleggingen av nye tiltak. Ved arrangementer og sesonger kan gater stenges for biltrafikk.

4.2 Frisiktlinjer

Innenfor frisiktlinjene skal det ikke plasseres bebyggelse eller andre visuelle stengsler.

4.3 Område SVV (pbl §12-5 nr.2)

Innenfor område SVV skal det være vei, fortau, bussholdeplass og øvrige samferdselsanlegg.

4.4 Fortau SF 1 – 25 (pbl §12-5 nr.2)

Innenfor områder avsatt til SF – fortau skal det være fortau. Det kan etableres ramper

og trapper i forbindelse med inngangsparti for publikumsrettet virksomhet. Disse må ikke være til hinder for allmenn ferdsel eller hindre lederlinjer for tilgjengelighet for alle.

4.5 Bussholdeplass SKH (pbl § 12-5 nr.2)

Innenfor området SKH skal det være bussholdeplass.

4.6 Sykkelfelt SS1 og SS2 (pbl § 12-5 nr.2)

Innenfor området SS1 og SS2 skal det være sykkelfelt.

4.7 TUN (pbl §12-5 nr.2)

I formålet TUN skal det være sambruksområde mellom myke og harde trafikanter med myke trafikanter som prioritet. Områdene skal detaljreguleres og skilting skal avklares med skiltmyndigheten.

Arealene innenfor formålet skal være universelt utformet.

TUN1 har ikke plankrav men krav om utomhusplan i rammesøknad.

TUN2 har plankrav. Detaljreguleringen skal inneholde en gatebruksplan som viser detaljer i utformingen. Det skal oppføres sykkelparkering under tak innenfor TUN2 med plass til minst **30** sykler samt motorsykkelparkering. Formålet med området er å styrke byrom.

TUN3 har plankrav og skal utarbeides felles med TORG1, TORG2, TORG3, SGG1 og LEK1. Det skal utarbeides en gatebruksplan som viser detaljer i utformingen.

TUN4 har plankrav og skal utarbeides felles med S7_1 og S7_2, PARK6 og TORG5

4.8 Parkering PP 1-5 (pbl §12-5 nr.2)

Innenfor områdene PP skal det være offentlige parkeringsplasser.

Minst 5% av parkeringsplassene innenfor hvert felt skal være HC-plasser.

4.8.1 Innenfor PP2 og PP3 er kan antall HC-plasser sees på under ett.

4.8.2 Innenfor PP5 kan garasje rives og parkeringsplasser etableres.

4.9 Parkeringsplasser gateløp(pbl §12-5 nr.2)

Oppmerkede parkeringsplasser kan etableres i tråd med plankart og 5 % av parkeringsplassene skal være HC-tilpasset.

4.10 Torg (pbl §12-5 nr.2)

Det kan bygges kopi av historisk bensinstasjon i området Torg 1 som en museumsgjenstand. Denne plasseres slik at den ikke er i konflikt med siktlinjer og allmenn ferdsel, og plasseres i avstand til vei i tråd med Lillesand kommunes veinormal. Det kan tillates temporære, flyttbare konstruksjoner for bodsalg og liknende der disse ikke er større en 20 m² og ikke er utplassert i byrommet mer en 1 uke per år. Det tillates ikke permanente konstruksjoner utover de nevnte tiltak. Torget skal være universelt utformet.

TORG1, TORG2, TORG3 og *TORG4* kan inneholde arealer for sesongmarkeds plass og uteservering. TORG1, TORG2 og TORG3 skal inngå i en detaljregulering med TUN3 og sees i sammenheng med dette. TORG1, TORG2 og TORG3 tillates ikke benyttet til parkering.

I TORG4 tillates ikke oppført bygninger, konstruksjoner eller lignende.

TORG3 har en historisk verdi som skal understøttes i detaljreguleringen.

Torgene skal være universelt utformet.

4.11 Gangvei SGV3 og SGV4 (pbl § 12-5 nr.2)

Feltene SGV3 og SGV4 skal benyttes som gangvei.

5. Grønnstruktur (pbl §12-5 nr.3)

5.1 Fellesbestemmelser Grønnstruktur (pbl 12-5 nr.3)

Grøntarealer brukes til turdrag og park, der allmennheten skal ha uhindret adgang.

Det skal tilrettelegges slik at områdene blir tilgjengelig for alle brukergrupper.

Parkområder og torg skal bevares og videreutvikles som sammenhengende attraktive og trygge rekreasjonsområder med god tilgjengelighet for alle. Områdene skal utvikles slik at de understøtter de identitetsskapende trekkene i bymønsteret.

Alle grøntområder skal utformes i tråd med Lillesand kommunes normal for utomhusanlegg.

5.2 Grønnstruktur (G) (pbl §12-5 nr.3)

Det tillates oppført mindre konstruksjoner som leegger, toaletter o.l. som har som mål å styrke bruken av offentlig friluftsliv. I områdene kan det gjøres enkel tilrettelegging for friluftsliv inklusive stier med tilgang til G/S vegnett og boligområder. Stier skal ikke være bredere enn 2,0 meter. Annen bebyggelse tillates ikke. Vegetasjon skal bevares. Rydding av kratt kan foretas ved behov. Det tillates etablering og vedlikehold av flomforebygging.

For møblering og beplantning i område G3 skal Formingsveileder for Lillesand kommune legges til grunn.

5.3 Gangveier i grøntområder (GT) pbl § 12-5 nr.3)

Det skal opparbeides stier som ikke skal være bredere enn 2,0 meter.

5.4 Park (pbl §12-5 nr.3)

I parkområder tillates ikke inngrep eller innretninger som ikke direkte har sammenheng med områdets pleie eller bruk. Parken kan benyttes i henhold til Lillesand kommunes Retningslinjer for salg, aktiviteter og utearrangementer i Lillesand sentrum. For møblering og beplantning i parkområder skal Formingsveileder for Lillesand kommune legges til grunn.

5.4.1 Særskilt for Park1

Området opparbeides og benyttes som park for allmenn benyttelse.

Området skal også benyttes som kvartalslekeplass og må tilfredsstillende kommunens normal for utomhusanlegg - kvartalslekeplass.

5.5 VFFV – Friluftsområde vann

Det er ikke tillatt med tiltak som ikke fremmer friluftsmål.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §12-5 nr.6)

6.1 Sedimentundersøkelser

For alle inngrep i sjøbunn skal det gjøres sedimentundersøkelser og prøveresultatene skal oversendes fylkesmannen for uttalelse.

6.2 Trafikkområde i sjø (VFE) (pbl §12-5 nr.6)

Området kan brukes til skipsled, fritidsbåttbruk, friluftsområde og fiske. Allmennheten skal ha uhindret adgang.

6.3 Trafikkområde i sjø – (marina) (pbl §12-5 nr.6)

Området kan benyttes til flytende marina. Marinaens plassering, teknisk dokumentasjon, dimensjonering og utforming skal godkjennes av kommunen. Søknaden skal også redegjøre for rutiner for håndtering av akutte utslipp av olje eller drivstoff.

6.4 Småbåthavn (VS) (pbl §12-5 nr.6)

Innenfor området kan det anlegges båtplasser. Bryggeanleggets plassering, dimensjonering og utforming skal godkjennes av kommunen. Søknad skal redegjøre for håndtering av ulike typer avfall og mottak/opsamlingsystem for farlig avfall. Søknaden skal også redegjøre for rutiner for håndtering av akutte utslipp av olje eller drivstoff.

6.5 KAI (pbl §12-5 nr.6)

Området skal benyttes som kommersiell kai som ivaretar lasting, lossing og annen adkomst til større kommersiell sjøbasert virksomhet.

6.6 VHS – Havneområde sjø (pbl §12-5 nr.6)

Området kan benyttes som anløpsområde for lastebåter og rute-/ charterbåter. I havneområde sjø skal arealene holdes åpne for ferdsel og adkomst til kai/havn skal ivaretas. Tiltak som vil hindre kommersiell ferdsel innenfor området tillates ikke.

6.7 Badeområde (GB) (pbl §12-5 nr.6)

Områdene kan benyttes av allmennheten til bading.
Området skal merkes med bøyer i yttergrensen av badeområdet.

7. Kultur (pbl §12-5 nr.1)

Innenfor formålet skal det drives aktiviteter som fremmer kulturlivet. For øvrig gjelder hensynssone bevaring.

8. Hensynssoner

8.1 Hensynssone bevaring av bygninger/bygningsmiljøer og andre kulturminner (H570)
(pbl § 11-8 c)

Alle tiltak i hensynssone skal gjennomføres i henhold til Lillesand kommunes formingsveileder for Lillesand sentrum.

Hensynssonene må sees i sammenheng med temakart for Sandsbekken, temakart for smau og snarveier og temakart for grønnstruktur.

8.1.1 Utnyttelse og byggegrenser

Der ikke annen byggegrense eller utnyttelsesgrad er vist i plan, er både utnyttelsesgrad og byggegrense tilsvarende godkjent situasjon på vedtakstidspunkt for planen.

8.1.2 Antikvarisk myndighet

Ved søknad om dispensasjon fra bestemmelser knyttet til hensynssone bevaring, skal fylkeskommunen høres.

8.1.3 Bruk av bygning

Bruksendring tillates ikke hvis den omsøkte bruk vurderes å være uforenelig med verneinteressene for bygningen eller bygningsmiljøet.

8.1.4 Universell utforming/ tilgjengelighet for alle

Dersom det ikke er mulig å gjennomføre universell utforming/tilgjengelighet for alle i henhold til formålsbestemmelser uten å forringe kvaliteten på bygningen eller bygningsmiljøet kan kravet frafalles for bygg innefor hensynssonen.

8.1.5 Riving, restaurering og utskifting av bygningsdeler

Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Hele miljøet innenfor hensynssonene skal bevares.

Hovedbygningen skal beholde sin ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer. Interiør kan tilpasses ny bruk. Ved utvendig vedlikehold og eventuelle utskiftning av bygningsdeler som vinduer, dører, listverk og liknende skal en ta vare på originale materialer, og for øvrig søke å tilbakeføre til tidligere dokumentert tilstand.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal eksisterende/opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører, lister, utsmykning m.m bevares ved at det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Bebyggelsen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende.

8.1.6 Brann

Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader pga brann, tillates det kun oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder, antall boenheter/bruksenheter, med samme materialbruk og fasadeinndeling og detaljering som opprinnelig bebyggelse. Dersom man ønsker å

oppføre ny bebyggelse som visuelt er vesentlig annerledes enn opprinnelig bebyggelse må det søkes om dispensasjon for dette.

8.1.7 Estetikk

Hovedbygninger skal være hvite. Sjøhus, naust, mv. kan være røde, oker eller hvite. Dersom det kan dokumenteres at annen farge er brukt originalt eller historisk for den konkrete bygningen, kan annen tilsvarende fargebruk tillates. Dører og belistning kan gis annen farge dersom det kan dokumenteres at fargen historisk har blitt brukt i området.

8.1.8 Hage/park

Eksisterende hage, park eller annet utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon og andre elementer som trapper, murer, mindre bygg og øvrige utomhuselementer. Alle trær med stammeomkrets på over 40cm, målt en meter over bakken skal bevares, såfremt ikke sikkerhetshensyn tilsier noe annet. Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes. Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller beleg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.

8.1.9 Gater, portrom, bakgårder og uteanlegg mv.

Eksisterende gatenett, inklusive smau, snarveier, portrom, bakgårder, plasser og fjellknatter skal bevares. Gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger mv. skal bevares eller kan kreves tilbakeført til opprinnelig høyde, form og materiale, og kan ikke fjernes uten tillatelse fra kommunen. Oppføring av ny innhegning skal godkjennes av kommunen før arbeidet igangsettes. Det tillates ikke bebyggelse eller møblering av smau, snarveier, portrom og bakgårder som forringer det historiske utseende til plassen, eller hindrer allmenn ferdsel der dette er relevant.

8.1.10 Fredede interiører

Fredede interiører på gbr. 47/95 skal bevares i sin helhet uten tillegg eller endringer. Forandring av overflater eller annet arbeid ut over vanlig vedlikehold i disse interiørene er ikke tillatt. Etasjeskiller og rominndeling skal bevares.

8.1.11 Brannsikring

For brannsikring kan det tillates røropplegg på fasader. Disse kan bare monteres etter anvisning fra kommunen eller etter egen plan. I forbindelse med utbedringer på bygningene skal brannverntiltak utføres der det er mulig uten å forringe den antikvariske kvaliteten av bygningen.

8.1.12 Hensynssone bevaring i sammenheng med temakart for Sandsbekken og grøntstruktur

Der hensynssone bevaring faller sammen med temakart for Sandsbekken og grønnstruktur skal det ved tiltak som endrer grønnstruktur legges til grunn bestemmelser i Lillesand kommunes formingsveileder for Sentrum, kapittel Grøntanlegg og beplantning. Hager skal bevares, men kan vedlikeholdes og det kan gjøres endringer og møblering som er i tråd med hagens bruk og historiske karakter. Der det er mulig skal det legges til rette for at Sandsbekken kan tas opp i dagen. I trasé for Sandsbekken med buffersone 5m fra senter av antatt trasé tillates det ikke ny bebyggelse.

8.1.13 Hensynssone bevaring i sammenheng med temakart for smau og snarveier

Smau og snarveier skal holdes åpne for allmenheten og skal ikke ha stengsler eller møblering som hindrer allmenn ferdsel eller begrenser siktlinjer i bybildet. Det tillates ikke nedbygging av smau eller snarveier. Disse områdene skal ellers følge de bestemmelser som er gitt i Lillesand kommunes Formingsveileder for Sentrum, da spesielt med tanke på møblering, tekniske installasjoner, søppelhåndtering og uteservering. Smau og snarveier regnes som offentlige byrom.

Det tillates ikke etablering av nye parkeringsplasser i smau, snarveier og allmenninger.

82 Hensynssone forurensset grunn (H390_FG) (pbl § 11-8 a)

I prosjekteringsfasen for alle tiltak i grunn innenfor hensynssone forurensset grunn, skal det tas prøver av forurensning i grunn. Prøvene skal legges frem for kommunen. Dersom prøveresultatene viser at forurensningen overskrider til enhver tid gjeldende grenseverdier, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes før rammetillatelse gis.

Det samme gjelder for øvrige tiltak innenfor hele planområdet der kommunen vurderer at det er grunnlag for å kreve prøvetakning.

For sulfid i grunn gjelder til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

83 Hensynssone flom (H320) (pbl § 11-8 a)

Innenfor hensynssone flom skal flomfare vurderes og nødvendige tiltak treffes for å redusere risiko for skade ved flom.

84 Hensynssone frisikt (pbl § 11-8 e)

Innenfor hensynssone frisikt skal det ikke plasseres bebyggelse eller andre visuelle stengsler. Vegetasjon holdes nede, og skal ikke være høyere enn 0,5m.

85 Gjennomføringssone felles planlegging (H810) (pbl § 11-8 e)

For områder med plankrav innenfor samme gjennomføringssone for felles planlegging skal det utarbeides felles reguleringsplan.

9. Rekkefølgebestemmelser

91 Erstatning for offentlige parkeringsplasser

Før igangsettingstillatelse av tiltak i sentrum som fjerner eksisterende parkeringsplass kan gis, må det dokumenteres erstatningsareal for avgitt parkeringsplass. Det må også kunne dokumenteres at nye parkeringsplasser er gjort tilgjengelig for offentlig bruk. Ny parkeringsplass kan maks ligge 200m fra erstattet parkeringsplass.

92 Erstatning for lekeareal

Før igangsetting av tiltak i sentrum som fjerner eksisterende lekeareal kan gis, må det dokumenteres erstatningsareal for avgitt lekeplass. Det må også kunne dokumenteres at ny lekeplass er gjort tilgjengelig for offentlig bruk. Ny lekeplass kan maks ligge 200m fra erstattet lekeplass.

93 Ersatning ved riving

Før rivingstillatelse kan gis, skal det foreligge igangsettingstillatelse til nytt bygg som erstatning for revet bygg. Gjelder ikke bygg som er markert revet i plankart.

94 Tilbakeføring ved Renovering av VA-anlegg

Ved arbeider med renovering av VA-anlegg i gater skal gaten opparbeides/tilbakeføres i henhold til Lillesand kommunes veinormal og i Lillesand kommunes Formingsveileder for Sentrum.

95 Marina

Før det gis brukstillatelse for Marina skal det sikres adkomst for bevegelseshemmede gjennom etablering av rampe/løfteanordning.

96 Utbyggingsavtaler

Før rammetillatelse kan gis for områder avsatt til utbyggingsformål, skal det være inngått utbyggingsavtale for aktuelt område. Det er krav om utbyggingsavtale for alle områder med plankrav og i tillegg S1_1, S1_2, S1_3 og B/P1.

97 Rekkefølgebestemmelser B/P1

- 9.7.1 Fortau SF5 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger kan gis. LEK 4 eller LEK 5 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til bolig. Det gis ikke brukstillatelse for noen funksjoner før 98 parkeringsplasser er operative for offentlig bruk
- 9.7.2 Før rammetillatelse kan gis skal det tas prøver av forurensning i grunn. Prøvene skal legges frem for kommunen. Dersom prøveresultatene viser at forurensningen overskrider til enhver tid gjeldende grenseverdier, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes før rammetillatelse gis.

98 Rekkefølgebestemmelser S1_1:

- 9.8.1 TUN1 og PARK5 skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan for disse områder før brukstillatelse kan gis.
- 9.8.2 LEK1 og SGV1 i Områdeplan for sentrum skal være etablert før det gis brukstillatelse til bolig.

99 Rekkefølgebestemmelser S1_2:

- 9.9.1 TUN1 og PARK5 skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan for disse områder før brukstillatelse kan gis.
- 9.9.2 LEK1 og SGV1 i Områdeplan for sentrum skal være etablert før det gis brukstillatelse til bolig.

9.10 Rekkefølgebestemmelser S1_3:

- 9.10.1 LEK1, SGV1 og PARK 5 i Områdeplan for sentrum skal være etablert før det gis brukstillatelse til bolig.

9.11 Rekkefølgebestemmelser S12:

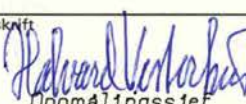
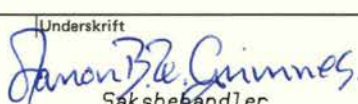
- Fortau SF5 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger kan gis.

MÅLEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
Kommune 0926 LILLESAND		J.nr. 91/92
Målebreve nr. M3247		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebreve over			Dagbokstempel TINGLYST 12 SEP 1994 SAND SØRENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR: 5111
Eiendom	Gnr. 47	Bnr. 136	
Bruksnavn/adresse			
Areal			

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	08.06.1994
Rekvirent	Ragnar Østerhus / Henrik Gauslæa etter fullmakt fra Bjørn Halfdan Gauslæa.
Bestyrer	Aanon. B. W. Grimnes
Forretning	Kartforretning for å justere grensen mellom 47/136 og 33/1,34/4. Ved justeringen mottar 47/136 hj.haver Erling Skjulestad A: 198.3m2 fra 34/4 hj.haver Ragnar Østerhus og B: 46.3m2 fra 33/1 hj.haver Bjørn H. Gauslæa, etter fullm.; Henrik Gauslæa Justeringen er skriftlig godkjent av partene. Parsell 2 av 47/136: A=244.6 m2.

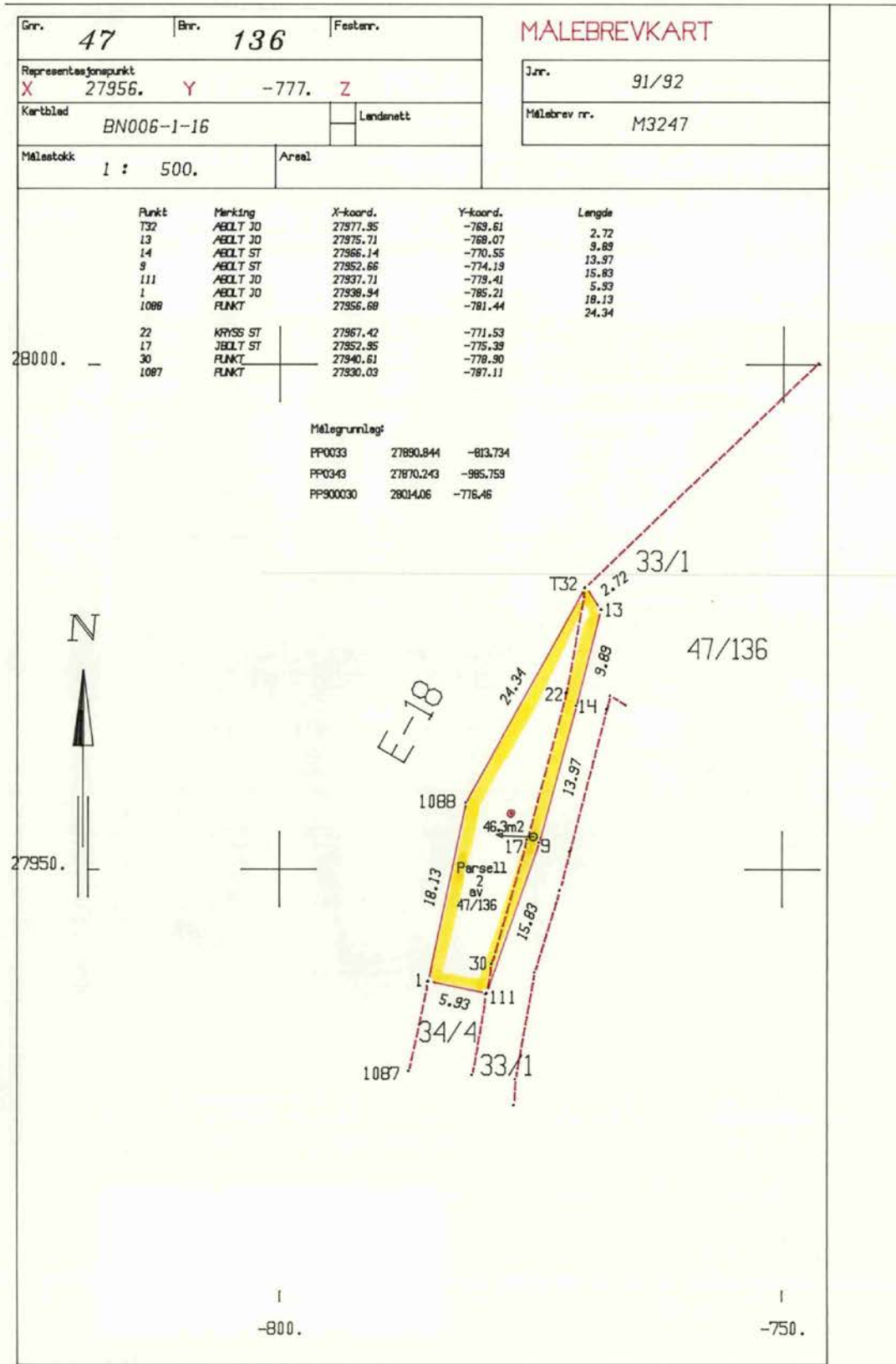
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lillesand	01/09-1994	 Oppmålingssjef	 Saksbehandler

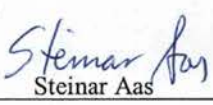
Tinglysing	
Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

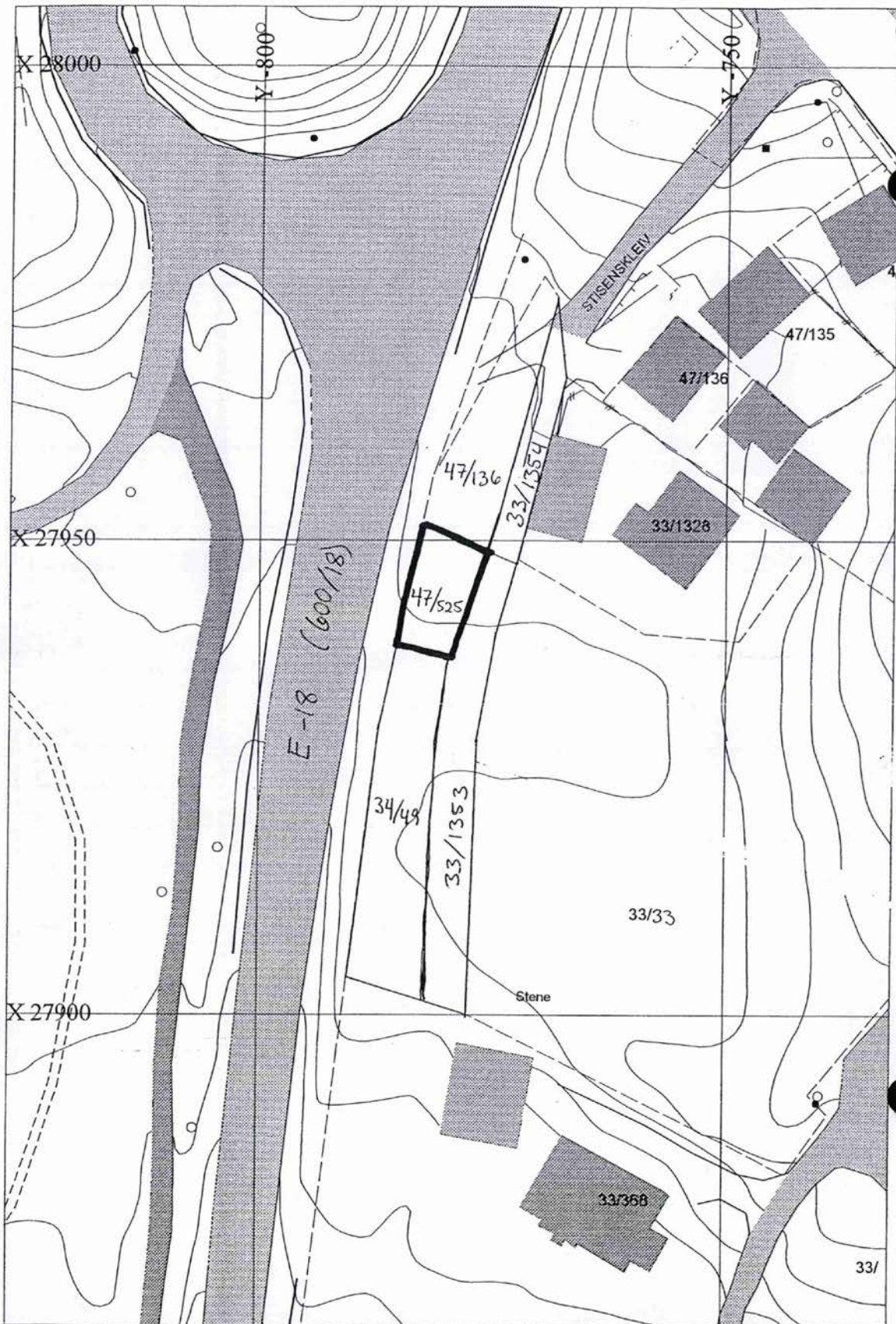
Påtegninger (rettelser o.l.)	


 Doknr: 5111 Tinglyst: 12.09.1994 Emb. 037
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

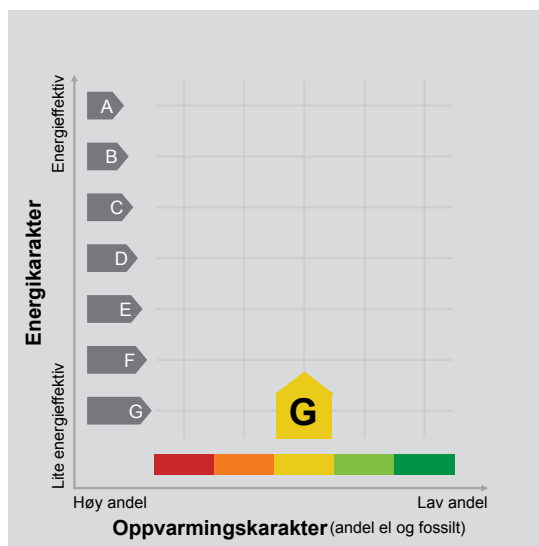


TINGLYST				MIDLERTIDIG FORRETNING	
Kommune Lillesand		02 APR. 2001 SAND SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR.: <u>1963</u>		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering Journalnr 7/01	
Midlertidig forretning for					
Eiendom	Gnr	Bnr	Festenr		
	47	525			
Bruksnavn/adresse					
Tillegg 33/33					
Representasjonspunkt	X	Y	Z		
	27946	-780			
Kartblad		X	Landsnett		
BN006-1-16			NGO 2		
Delingsloven § 4-2 første ledd «Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder for målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.»					
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2-6, attesteres at det er rekvidert					
Dato	31.10.00				
Rekvidert	☒	delingsforretning for en parsell av kartforretning over festgrunn av		Gnr	Bnr
				47	136
Rekvident	Navn				
	Erling Skjulestad				
Tillatelse		bygningrådet i møte den		Dato	Sak nr
	☒	etter delegasjon den		01.02.01	036/01
Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl § 93 1. ledd h) jf § 95 nr 2.					
Beskrivelse	Parsellen er vist på baksiden av dette dokumentet. Dette er et tilleggsareal til gnr 33 bnr 33 og skal sammenføres med denne.				
Beliggenhet og grenser	☒	er påvist i marken		Anslått areal	
		er ikke påvist i marken		ca 82 m2	
Innbetalte gebyrer					
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 29.03.2004				
Underskrift					
Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilårene for å fullføre forretningen er tilstede.					
Sted	Underskrift		Underskrift		
Lillesand	 Steinar Aas		 Unn-Rita Lindtveit		
Dato					
29.03.2001					
Tinglysing					
Dagbokstempel  Doknr: 1963 Tinglyst: 02.04.2001 Emb. 037 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM					
Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev					
Sted	Dato	Underskrift			



ENERGIATTEST

Adresse	Stisens Kleiv 5
Postnummer	4790
Sted	LILLESAND
Kommunenavn	Lillesand
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	136
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14974830
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	714f5cb1-ff54-429b-b88f-0958ee6fe7fc
Dato	12.02.2024



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.

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 innetemperaturen

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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Termografering og tetthetsprøving

- Tiltak utendørs
- Montering tetningslister

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1875
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se 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: Stisens Kleiv 5
Postnummer: 4790
Sted: LILLESAND
Kommune: Lillesand
Bolignummer: H0101
Dato: 12.02.2024 10:47:30
Energimerkenummer: 714f5cb1-ff54-429b-b88f-0958ee6fe7fc

Kommunennummer: 4215
Gårdsnummer: 47
Bruksnummer: 136
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 14974830

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Brukertiltak

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Redusér 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Stisens Kleiv 5 - Nabolaget Lillesand sentrum/Fagertun - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Lillesand Viadukten Totalt 8 ulike linjer	1 min 0.1 km
Kristiansand Kjevik	27 min
Kristiansand stasjon Linje F5	27 min 29.5 km

Skoler

Brentemoen skole (1-7 kl.) 143 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Borkedalen skole (1-7 kl.) 375 elever, 27 klasser	18 min 1.6 km
Tingsaker skole (1-7 kl.) 272 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1.1 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Lillesand - Strandgata	6 min
Lillesand	10 min

«Lilleheia er ett veldig rolig og koselig sted å bo med utsikt over alle tre innseilinger til Lillesand»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

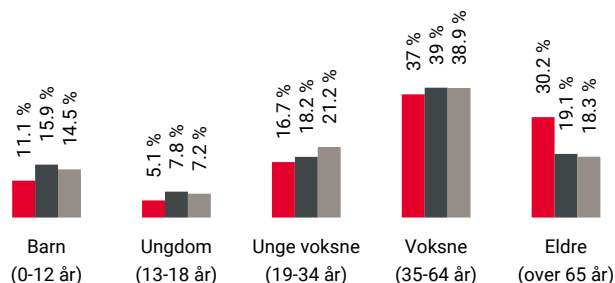
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillesand sentrum/Fagertun...	1 325	747
Lillesand	8 573	3 858
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Villa Snøringsmoen montessoribhg. (1-5 ... 44 barn	3 min 0.2 km
Bergstø barnehage (1-5 år) 32 barn	11 min 0.9 km
Møglestu Fus barnehage (2-5 år) 36 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Ole Olsen Søndagsåpent	6 min 0.5 km
Matkroken Lillesand Post i butikk, søndagsåpent	7 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 83/100

Sport

⚽ Brentemoen skole aktivitetsanlegg tri... 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Fagertun skole 6 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball 0.5 km

🚴 Fresh Fitness Lillesand 21 min 🚶

🚴 Fitnesspoint Lillesand 22 min 🚶

Boligmasse



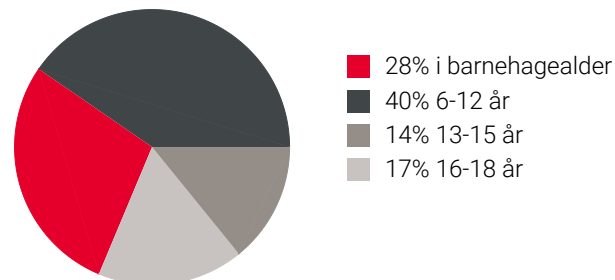
■ 35% enebolig
■ 32% rekkehus
■ 11% blokk
■ 22% annet

Varer/Tjenester

🛒 Lillesand Senter 22 min 🚶

🏪 Vitusapotek Lillesand 6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

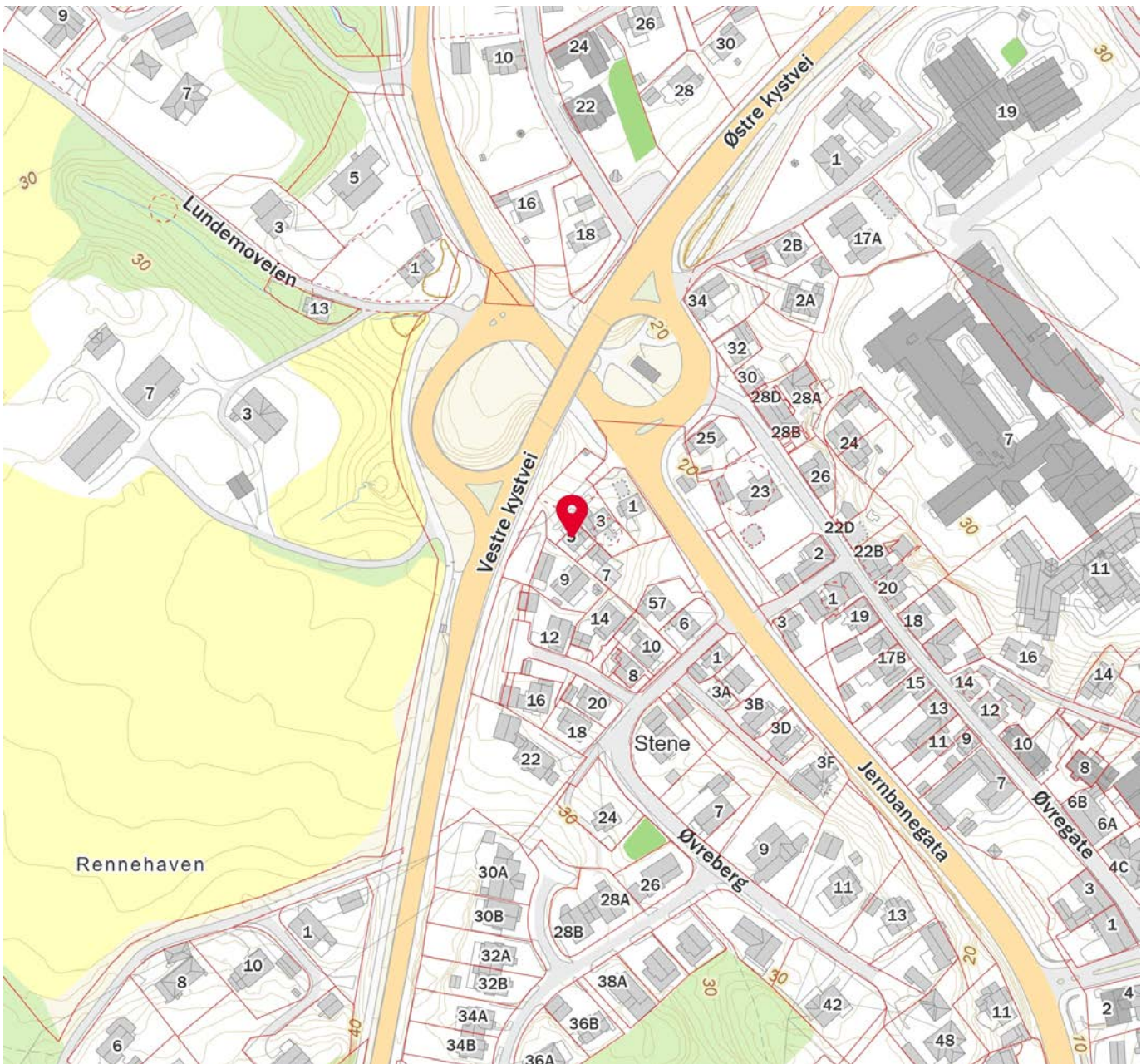
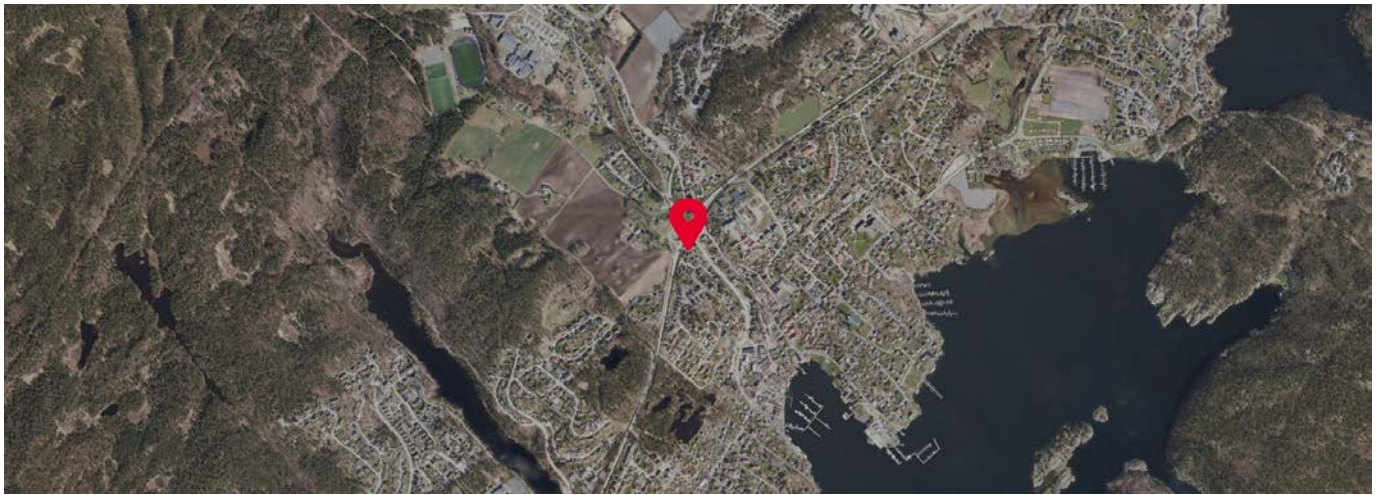


0% 50%

■ Lillesand sentrum/Fagertun
■ Lillesand
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	9%	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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Stisens Kleiv 5
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