

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 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Aksel Wilhelm Baardsen
Anne-Lise Baardsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 121/121 kvm
Tomtstr.: 123.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 64
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1411250436

Flott 4-roms selveier i hyggelig nabolag - Usjenert hage - Flott utsikt fra terrasse - God

Lys og innbydende 4-roms bolig beliggende i et barnevennlig og hyggelig nabolag. Boligen går over to plan og byr på en praktisk planløsning med entré, teknisk bod, toalett, vaskerom og åpen stue/kjøkkenløsning i 2. etasje. I 3. etasje finner du baderom og tre soverom. Boligen har en solrik og usjenert hage med direkte utgang fra stuen, samt en romslig terrasse med flott utsikt fra kjøkkenet. Totalt balkongareal er på hele 35 m².

Et hjem som kombinerer funksjonalitet, gode uteplasser og en rolig beliggenhet perfekt for barnefamilier.

Verdt å merke seg:

- Flott, solrikt og usjenert hage med utgang fra stua
- God planløsning
- God standard
- Flott utsikt fra terrasse som vender ut mot kjøkken
- Barnevennlig område



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	95
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA totalt: 121 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 72 m² Entré, teknisk bod, toalettrom, vaskerom og stue/kjøkken

3. etasje

BRA-i: 49 m² Baderom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

30 m²

3. etasje

5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

123.4 m²

Beliggenhet

Engelshei er et attraktivt nyere boligområde ca 5 km øst for Lillesand sentrum.

Området er meget barnevennlig med flere barnefamilier, og kort avstand til badeplasser i sjø og ferskvann. Det er flotte turområder i nærheten.

Adkomst

Fra Lillesand, følg RV402 (Gamle E-18) mot Grimstad, og følg denne langs Kaldvellfjorden til du kommer til skilt opp til Engelshei mot venstre. Følg denne veien

innover i feltet. Boligen er merket med til salgs plakat fra Aktiv Eiendomsmegling.

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Lossius Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten. Hele rapporten må leses.

Utvendig

- Bygning oppfør i tre over grunnmur av betong.
- Boligen ligger i 2.- og 3. etasje av en tomannsbolig.
- Yttervegger av isolert bindingsverk av tre kledd med stående Royalimpregnert kledning med lufting mellom kledningsbord.
- Saltak tekket med flate betongtakstein.
- Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast og stål.
- Vinduer fra byggeår med malte karmer og rammer av tre med 2-lags glass. Malt hovedytterdør, balkongdører og boddør i tre.
- Balkongdører har 2-lags isolerglass.
- Veranda/balkong med terrassebord og rekke av tre. Platting av tre ved inngangsparti.
- Terrassebord og rekkverk er av impregnert trevirke.
- Plassbygd trapp med trinn av stål og vanger og rekkverk i tre.
- Trappen har håndlist på begge sider av trappeløpet.

Innvendig

- Parkett og flis på gulv. Malt vegg- og takhimling mulig av gips.
- Etasjeskille mellom boenheter er av betong, ellers tre mellom 2. etasje og loftsetasje.
- Boligen har malt tretrapp mellom etasjer.
- Glatte 1-speilsdører som innvendige dører.

Våtrom

- Vaskerom med fliser på gulv og malte vegg- og takoverflater.
- Rommet er innredet med utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin.
- Bad med fliser på gulv og vegger og malt takhimling.
- Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, badekar og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Kjøkken

Strai kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av tre. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp. Ellers er det kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

Toalettrom med fliser på gulv, malte vegger og takhimling mulig av gips. Rommet er innredet med vask med skuffeseksjon og toalett.

Tekniske installasjoner

- Vann- og avløpsrør i boligen er av plast.
- Luftutskifting i boligen skjer via balansert ventilasjonsanlegg.
- Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.
- Frittstående vedovn tilkoblet stålpipe, ellers varmes boligen opp elektrisk, blant annet opp via luft-til-luft varmepumpe.

Lovlighet - Del av tomannsbolig

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2010

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. Installasjon av varmepumpe.

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

- Vanlig vedlikehold av ventilasjon.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

- Det har vært bier, men det ble sanert, dette er dokumentert.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

2. etasje: Entré, teknisk bod, toalettrom, vaskerom og stue/kjøkken

3. etasje: Baderom og 3 soverom

Solrikt balkongareal på totalt 35m²

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Dører

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendige > Innvendige dører

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv

Tilstandsgrad 2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

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 gode solforhold.

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

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

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

- Help forsikring
- 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 varmes opp ved bruk av varmepumpe, elektrisitet og vedovn.

Info strømforbruk

Selger har ikke informasjon vedørende strømforbruk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 12 810

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Avløp kr 5 757,-

Eiendomsskatt kr 3 040,-

Vann kr 4 013,-

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 3 040,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 836 946

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 347 782

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 prosentandel 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.

Boenheten

Eierbrøk

113/165

Felleskostnader inkluderer

Det betales kr. 6 264,- i husforsikring i året for denne seksjonen i følge selger.

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 64, seksjonsnummer 2 i Lillesand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4215/44/64/2:

03.09.2010 - Dokumentnr: 661687 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

26.08.2010 - Dokumentnr: 637081 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 113/165

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.05.2009. Ferdigattesten gjelder Engelshei 25. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.05.2009.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Boligen har vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til "Konsentrert småhusbebyggelse", tilhører reguleringsplan "Kaldvell øvre", datert 25.09.2006. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Boligen ligger under hensyonssone "Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)" i forhold til kommuneplanen, men i forhold til reguleringsplanen fremkommer ikke dette. Reguleringsplaner står over kommuneplanener.

Megler har kontaktet kommunen, men har ikke fått frem en konklusjon i forhold til strømkablene. Det antas at strømledningene er gravd ned og lagt under bakken i forbindelse med utbyggingen av Engleshei boligfelt.

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 godkjennelse 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

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

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

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 100 (Omkostninger totalt)

112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 102 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 104 800 (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 101 100

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.

Meglervederlag

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

4 000 Fotograf
3 700 Kommunale opplysninger
8 990 Markedspakke
9 990 Oppgjørshonorar
19 990 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 93 660

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

06.10.2025









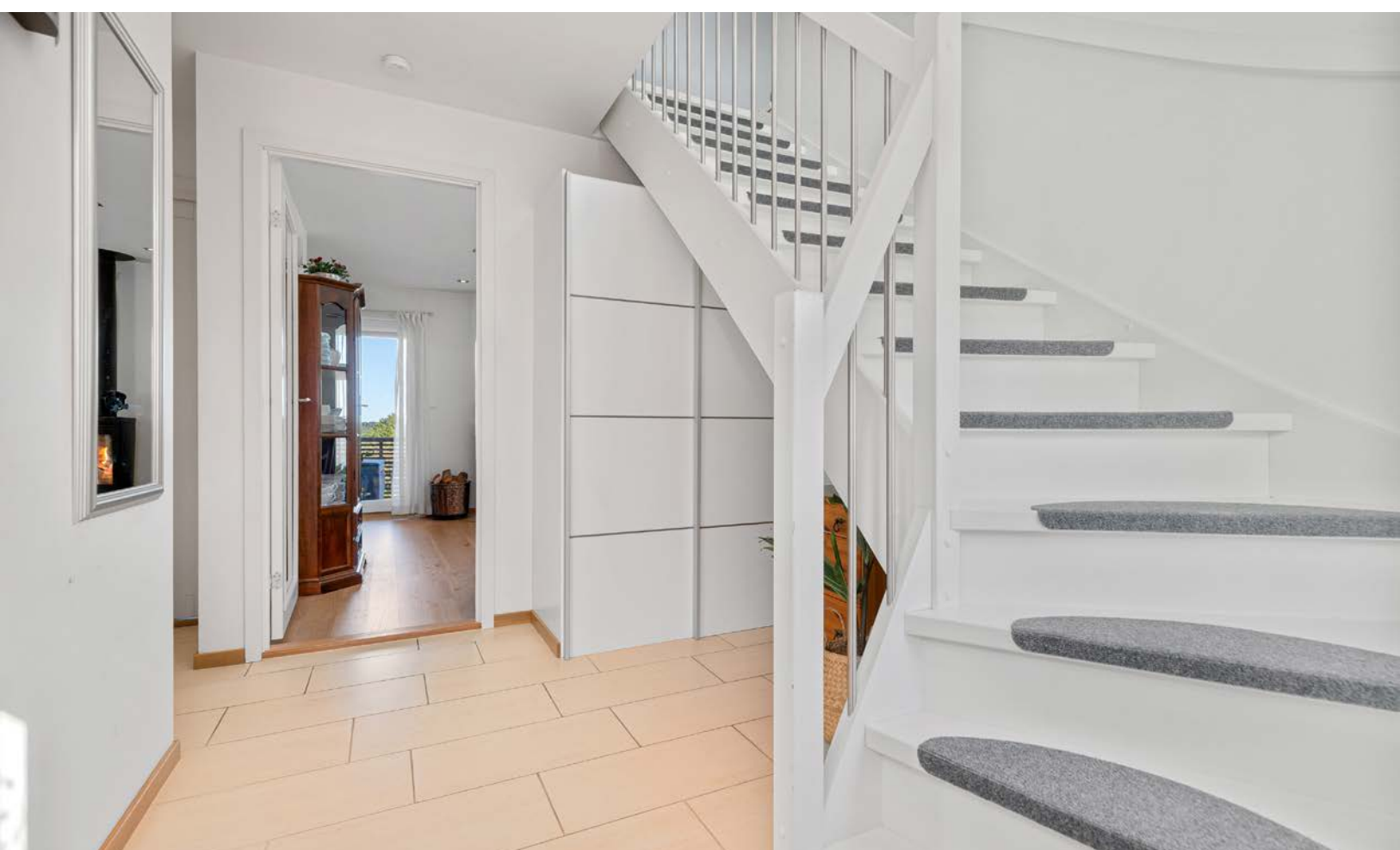


























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Del av tomannsbolig

 Engelshei 25, 4790 LILLESAND

 LILLESAND kommune

 gnr. 44, bnr. 64, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 26.09.2025

Oppdragsnr.: 20811-1881

Referansenummer: LT1360

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



Lossius Takst



Medlem av
Sørlandstakst

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.

Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlig oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



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

KONKLUSJON TILSTAND

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Del av tomannsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppføres i tre over grunnmur av betong. Boligen ligger i 2.- og 3. etasje av en tomannsbolig. Yttervegger av isolert bindingsverk av tre kledd med stående Royalimpregneret kledning med lufting mellom kledningsbord.

Saltak tekket med flate betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast og stål.

Vinduer fra byggeår med malte karmene og rammer av tre med 2-lags glass. Malt hovedytterdør, balkongdører og boddør i tre. Balkongdører har 2-lags isolerglass.

Veranda/balkong med terrassebord og rekke av tre. Platting av tre ved inngangsparti. Terrassebord og rekkverk er av impregneret trevirke.

Plassbygd trapp med trinn av stål og vanger og rekkverk i tre. Trappen har håndlist på begge sider av trappeløpet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og flis på gulv. Malt vegg- og takhimling mulig av gips.

Etasjeskille mellom boenheter er av betong, ellers tre mellom 2. etasje og loftsetasje.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjer.

Glatte 1-speilsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med fliser på gulv og malte vegg- og takoverflater. Rommet er innredet med utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin.

Bad med fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, badekar og baderomsinnredning med nedfelt servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Strai kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av tre.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp. Ellers er det kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, malte vegger og takhimling mulig av gips. Rommet er innredet med vask med skuffeseksjon og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast.

Luftutskifting i boligen skjer via balansert ventilasjonsanlegg.

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

Frittstående vedovn tilkoblet stålpipeline, ellers varmes boligen opp elektrisk, blant annet opp via luft-til-luft varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

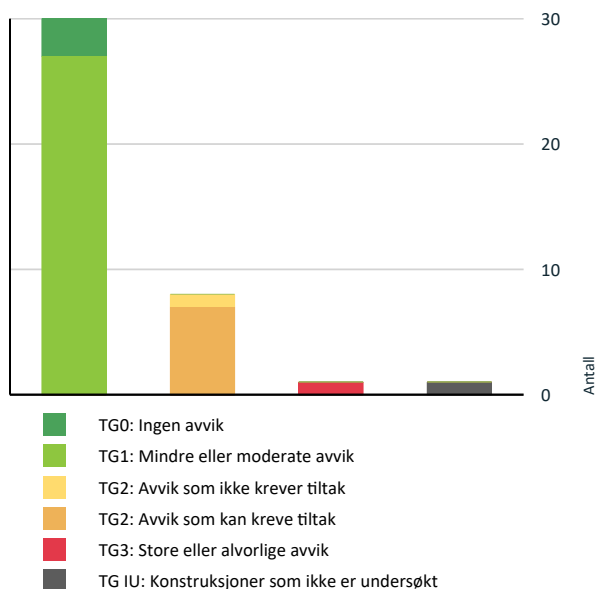
[Gå til side](#)

Del av tomannsbolig

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

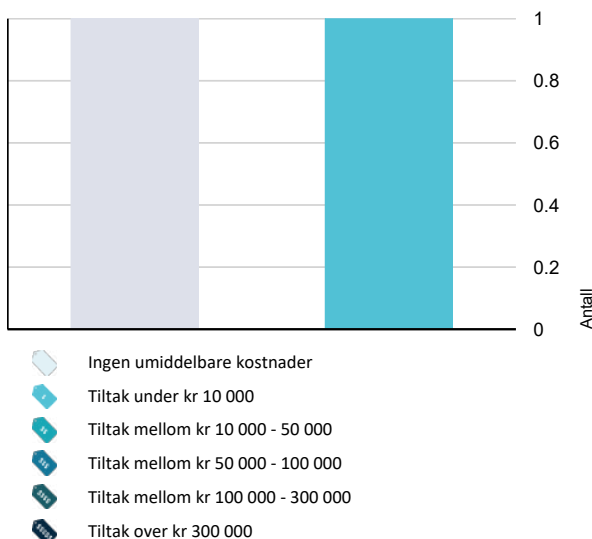
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist noe varmgang i stikkkontakten for varmtvannsbereider.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert noe svelleskade neders på dørblad til inngangsdør.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble registrert noe lokale svanker i område i stuen hvor det tidligere har vært plassert bokhylle. Årsak er mulig på grunn av begrenset trykkfasthet i underliggende plater.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Enkelte dører må ettertrekkes ved lukking.
- Det ble registrert påbegynt svelleskade på dørblad på bad i 2. etasje. Årsak er tidvis høy luftfuktighet i rom, mulig lav hastighet på avtrekksvifte, eller dårlig plassering av ventil. (omtalt i annet punkt)



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv mellom sluk og dører. Oppkant ved dør er ikke av dokumentert tett membran.



Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at det er montert ventil på vegg i våtsone. Badekar har håndholdt dusj. Løsningen er ikke preakseptert og ansees som ikke tilfredsstillende da membran i dette området er perforert og løsningen medfører risiko for at vannsprut i luftekanaler.



Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet iht. lekkasjesikring og for bruksvann om det på et senere tidspunkt ønskes å dusjes direkte på flis.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

! TG IIJ Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

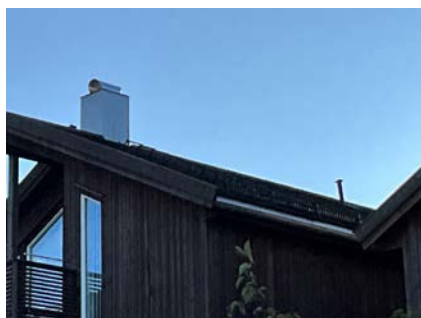
Saltak tekkes med flate betongtakstein. Undertekke er ukjent. Undertekke er ikke kontrollert da det er skjult/dekket av takstein. Taket ble kun inspisert betydelig begrenset fra avstand fra bakkenivå, på grunn av manglende forsvarlig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Takteking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.



! TG I Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast og stål fra byggeår.

Det er montert snøfangere på taket.

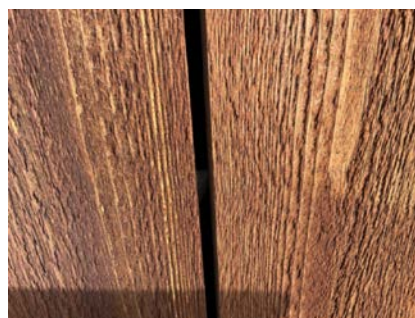
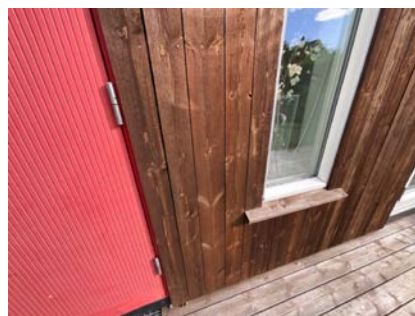
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år



! TG I Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon kledd med stående Royal impregneret bordkledning. Kledningen ble sist overflatebehandlet i 2021 flg. selger.

Kledningen er utlektet for lufting mot konstruksjonen, samt naturlig lufting mellom kledningsbord.



! TG I Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Luftet saltakkonstruksjon med taksperrer i tre.

Takhimling ble inspisert fra underliggende rom uten at det ble registrert symptomer på fukt eller kondensrelaterte skader.

Det er tilrettelagt for lufting i gesimskasser.
Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter i konstruksjon.

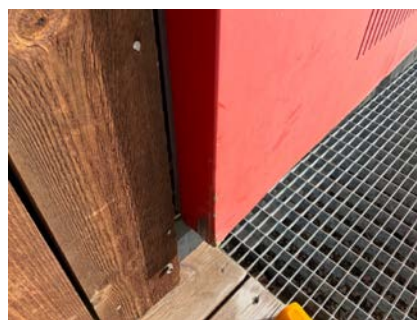
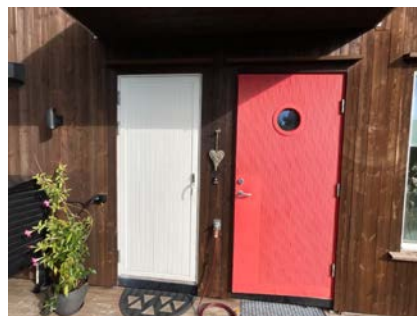
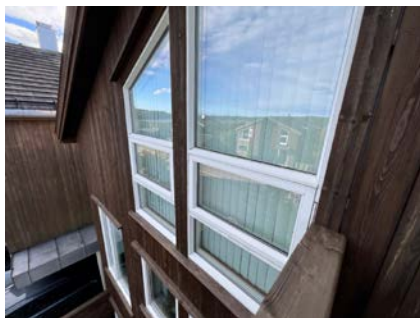
Tilstandsrapport

1 TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggeår med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass.

Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasjegrad basert på alder- og bruk. Vinduer ble funksjonstestet uten at det ble registrert vesentlige avvik. Noe småjusteringer kan mulig med fordel utføres, men ansees ikke som et avvik.

Normalt vedlikehold som smøring av bevegelige deler anbefales som årlig rutine.



2 TG 2 Dører

Malt hovedytterdør, balkongdører og boddør i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill, samt for eventuelle avvik ved montering/eller skader.

Generelt har ytterdørene normal bruksslitasje og fungerte som tiltenkt, men kan med fordel etterjusteres noe for å unngå fremtidige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert noe svelleskade neders på dørblad til inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring og vedlikehold må kunne forventes.

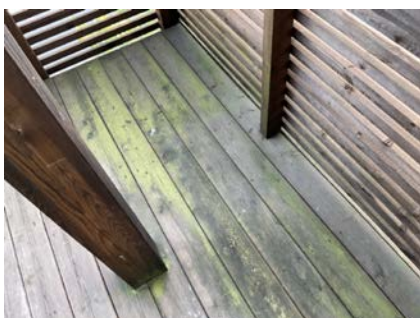
1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Veranda/balkong med terrassebord og rekke av tre. Platting av tre ved inngangsparti.

Terrassebord og rekkverk er av impregnert trevirke.

Balkong terrasse fremstod hovedsakelig i god stand, men med noe etterslep på vedlikehold.

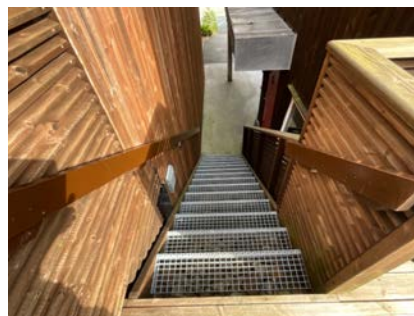


TG 1 Utvendige trapper

Plassbygd trapp med trinn av stål og vanger og rekkverk i tre.

Trappen har håndlist på begge sider av trappeløpet.

Trappen fremstod i god stand.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Parkett og flis på gulv. Malt vegg- og takhimling mulig av gips.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom boenheter er av betong, ellers tre mellom 2. etasje og loftsetasje.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betraktning, men stedvis er nivåforskjellen over hva som ansees å være normalt basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Det ble registrert noe lokale svanker i område i stuen hvor det tidligere har vært plassert bokhylle. Årsak er mulig på grunn av begrenset trykfasthet i underliggende plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Oppretting er ikke prekært. 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. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.
 - Gulvet fungerer med svankene. Ansees som et estetisk avvik.

Tilstandsrapport



Utgangsstråle laser er 13,5 cm.



Svank synlig ved list.



! TG 2 Radon

Vedr. radon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.



! TG 1 Pipe og ildsted

Frittstående vedovn tilkoblet stålpipe.

Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.



! TG 1 Innvendige trapper

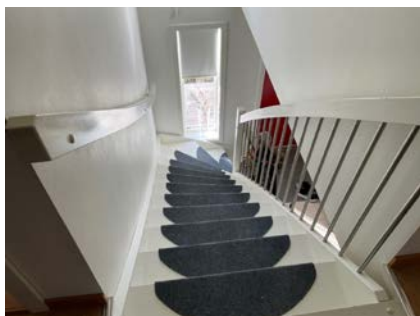
Boligen har malt tretrapp mellom etasjer.

Trappen har forskriftsmessig montert rekkverk og håndløper på vegg.

Normal trinnlyd og knirk må kunne forventes.

Trappen fremstod i god stand.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Glatte 1-speilsdører som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers OK.

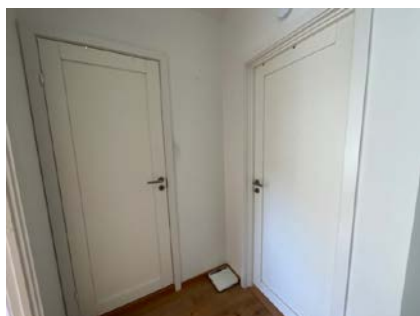
Dørene fremstod med lite slitasje på overflater og ellers i normal god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Enkelte dører må ettertrekkes ved lukking.
 - Det ble registrert påbegynt svelleskade på dørrblad på bad i 2. etasje. Årsak er tidvis høy luftfuktighet i rom, mulig lav hastighet på avtrekksvifte, eller dårlig plassering av ventil. (omtalt i annet punkt)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Justering er påregnelig på enkelte dører.
 - Dør må påregnes utbedret. Årsak til skade bør videre undersøkes og utbedres.



Eksempel på dør som må ettertrekkes ved lukking.



Påbegynt svelleskade på dørrblad på bad.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulv og malte vegg- og takoverflater. Rommet er innredet med utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden mellom 1997 og 2010. (TEK 97)

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger og takoverflate.

Veggoverflater på vaskerom blir normalt lite utsatt for direkte vannsprut, men rommet kan tidvis ha høy relativ luftfuktighet. Våtrommet er malt med våtromsmaling som ansees som en godkjent løsning for rom med vanninstallasjoner og som til tider er utsatt for høy luftfuktighet.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Fliser på gulvet. Rommet har flislagt gulv.

Gulvet har noe fall fra dørterskel mot sluk. men det er ikke dokumentert tett membranoppkant ved dører, kun fuge av silikon.

Lekkasjesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne. Lekkasjesikringen vurderes ikke å være tilstrekkelig ihht. gjeldene forskriftskrav i TEK.

Det er målt ca. 10 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

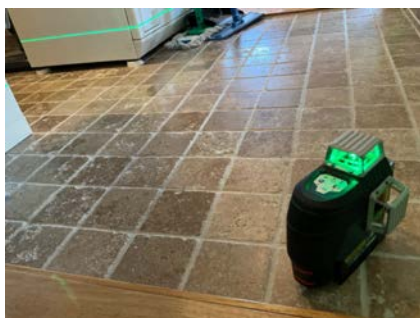
- Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv mellom sluk og dører. Oppkant ved dør er ikke av dokumentert tett membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør gjøres tiltak ved dører for at lekkasjesikring i rommet skal være tilstrekkelig iht. krav.



Fall på gulv ble målt til 10 mm.



ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrister.

Antydning til membran synlig i sluk.

Ukjente membran løsninger bak lister ved dør. Bildedokumentasjon foreligger ikke.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig må rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.



ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet er innredet med utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin.

VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning, TG 1.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk fra ventilasjonsanlegg. Avtrekksventil er plassert i himling.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er kjøkkeninnredning. Vegger på vaskerom blir normalt ikke utsatt for direkte vannpåføring og vannrør skjult i vegg er av typen rør-i-rør som vil lede eventuelt lekkasjevann til vannfordelersskap og videre til rom med sluk. Hulltaking er dermed lite relevant.

Ved annen form for indikasjonssøk på vegger i bruksbelastede område ble det ikke registrert avvik.

LOFT > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, badekar og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden mellom 1997 og 2010. (TEK 97)



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegger og malt takhimling.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikkkontroll av tilfeldige valgte fliser. Det ble heller ikke registrert indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder.

Badet har dusjkabinett, noe som ansees som en god løsning og som bidrar til å ivareta tiltenkt levetid for flis og membran på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at det er montert ventil på vegg i våtsone. Badekar har håndholdt dusj. Løsningen er ikke preakseptert og ansees som ikke tilfredsstillende da membran i dette området er perforert og løsningen medfører risiko for at vannsprut i luftekanaler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ventil bør flyttes til utenfor våtsone om mulig. Løsningen har fungert fint for dagens eiere og deres bruk, men endret bruk kan medføre skade og behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

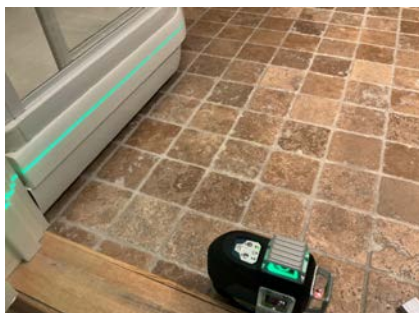
Flis på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet iht. lekkasjesikring og for bruksvann om det på et senere tidspunkt ønskes å dusjes direkte på flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lekkasjesikringen bør bedres ved at det etableres bedre membranoppkant ved dør. Utover dette fungerer rommet med avvik i fallforhold, så lenge det dusjes i kabinett og badekar med direkte rørforbindelser til sluk.



LOFT > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrør.

Antydning til butylmansjett, som er dekket med smøremembran e.l. synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Mansjett er festet i klemring som tiltent.

Ukjente membran løsninger bak lister ved dør. Billedokumentasjon foreligger ikke. Også omtalt i forrige punkt.

Det gjøres oppmerksom på at sluk under dusjkabinett og badekar, samt røropplegg må jevnlig rengjøres/renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltent effekt/funksjon, da dette er en vesentlig del av lekkasjesikringen i rommet.



LOFT > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, badekar og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning, men det bør refuges mellom badekar og fliser, da det er noe slipp i elastisk fugemasse her.



Elastisk fuge med slipp bør refuges.

LOFT > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk fra ventilasjonsanlegg. Avtrekksventil er plassert i himling. Det er tilrettelagt for tilluft ved dør.



Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Strai kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og benkeplate av tre.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



SPECIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, malte vegger og takhimling mulig av gips. Rommet er innredet med vask med skuffeseksjon og toalett.

Ventilering i form av avtrekksventil tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Overflater fremstod i god stand. Utstyr fungerte på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra byggeår.

Vannrørøppegget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelersskap plassert i bad/vaskerom. Fordelersskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Stoppekran påvist.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet er montert av autorisert rørlegger og fremstår med fagmessig utførelse.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

! TG 1 Ventilasjon

Luftutskifting i boligen skjer via balansert ventilasjonsanlegg.

Anlegget har nylig gjennomgått service og fungerte fint på befaringsdagen.



! TG 3 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist noe varmgang i stikkontakten for varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avviket må utbedres til fast tilkobling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



Andre installasjoner

Boligen varmes blant annet opp via luft-til-luft varmepumpe fra 2023.

Varmepumpen fungerer fint.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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



TG 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.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent eksakt byggegrunn. Normalt for området er sprengt fjell og andre tilkjørte løsmasser.

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

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport

Boligen ligger i 2. etasje. Forhold knyttet til drenering er derfor lite relevant for gjeldende boligenhet, derfor ikke vurdert med tilstandsrapport.

Til opplysning.

Undertegnede kjenner ikke til om det foreligger noe fellesansvar i vedtekter mtp. fremtidige behov tiltak som kunne oppstå. Drenering er kun 15 år, dvs. har forventet god gjenværende levetid.

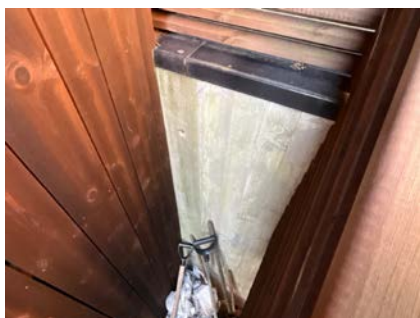
TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong fra byggeår.

Det ble ikke registrert relaterte avvik som har innvirkning på boligen.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong ved trapp. Fremstod i god stand.



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er plassert naturlig i terrenget, med omliggende bergknauser og skråninger.

Boligen er plassert på flatt utsprengt terreng, ikke i område som er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør og vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A. TG settes ut fra antatt god gjenværende levetid.

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

Del av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	72			72	30
Loft	49			49	5
SUM	121				35
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, teknisk bod, toalettrom, vaskerom, stue/kjøkken		
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montering av varmepumpe.

☒ Ja ☐ Nei

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)
Del av tomannsbolig	116	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Selgere	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	44	64		2	123.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Engelshei 25

Hjemmelshaver

Baardsen Aksel Wilhelm, Baardsen Anne-Lise

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 690 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.09.2025	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2025	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.11.2008	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	

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 elektroaglig 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/LT1360>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250436	
Selger 1 navn	
Elisabeth Solberg	
Gateadresse	
Engelshei 25	
Poststed	Postnr
LILLESAND	4790
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Aksel Wilhelm og Anne -Lise Baardsen
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1411250436

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

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

Svar

Nei

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Installasjon av varmepumpe

Arbeid utført av

Daikin

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

Beskrivelse

Vanlig vedlikehold av ventilasjon.

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Det har vært bier, men det ble sanert, dette er dokumentert.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250436

Tilleggskommentar

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: 1411250436

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeh Solberg	dfd88cc3344b3b7d4fe73 3c61b0eff49b3bb209c	25.09.2025 19:31:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250436

- 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: 19.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	64	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Engelshei 25, 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	5 757,10 kr
Eiendomsskatt	3 040,00 kr
Vann	4 013,47 kr
Sum	12 810,57 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt - Boliger	0%	1593780 prom	3.00	1/1	0 %	4 781,00 kr
Målerleie tom 32 mm	15%	1 stk	318.55	1/1	0 %	318,55 kr
Forskudd vann 2025	15%	115 m3	14.29	1/1	0 %	1 643,87 kr
Forskudd avløp 2025	15%	115 m3	21.38	1/1	0 %	2 458,53 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	14 988,75 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.



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 19.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	64	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Engelshei 25, 4790 LILLESAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
79011973/1603	1531	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	115

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

Melding til tinglysning

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

Løpenummer for forretning: 600949396
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 964965404
Navn LILLESAND KOMMUNE
Adresse Postboks 23, 4791 LILLESAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 992277122
Navn MUR I SØR EIENDOM AS
Adresse Linneflaten 4, 4640 SØGNE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0926	44	64

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0926	44	64	0	1	52 / 165	Boligseksjon	Nei	Ja
0926	44	64	0	2	113 / 165	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 637081 Tinglyst: 26.08.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Begjæring om** ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn MUR I SØR EIENDOM AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse LINNEFJELLEN 4		
Postnr. 4640	Poststed SENTER	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.		
Ref. nr.		

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen							
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.		
0926	Lillesand	44	64				

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
992277122	Mur i Sør Eiendom as	100%

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	52	g	13				25				37				49			
2	B	113	g	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				165				= nevner:											

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato 12/8-2010	Utstederens underskrift [Signature]
--------------------------	---

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato 12/8-2010  For Murisør Eiendom Telefon 95 82 90 00 Tom ARNE AAMODT	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres) For Murisør Eiendom 1/5 Orgnr. 992277122

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. 44	Bnr. 64
Festenr.	Snr.
Kommune	
Dato	Stempel og underskrift
10.8.2010	Hadde Hadde Lillesand Kommune Oppmålingssjefen

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendene samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

Dato	Utsenderens underskrift
12/8-2010	Hadde Hadde

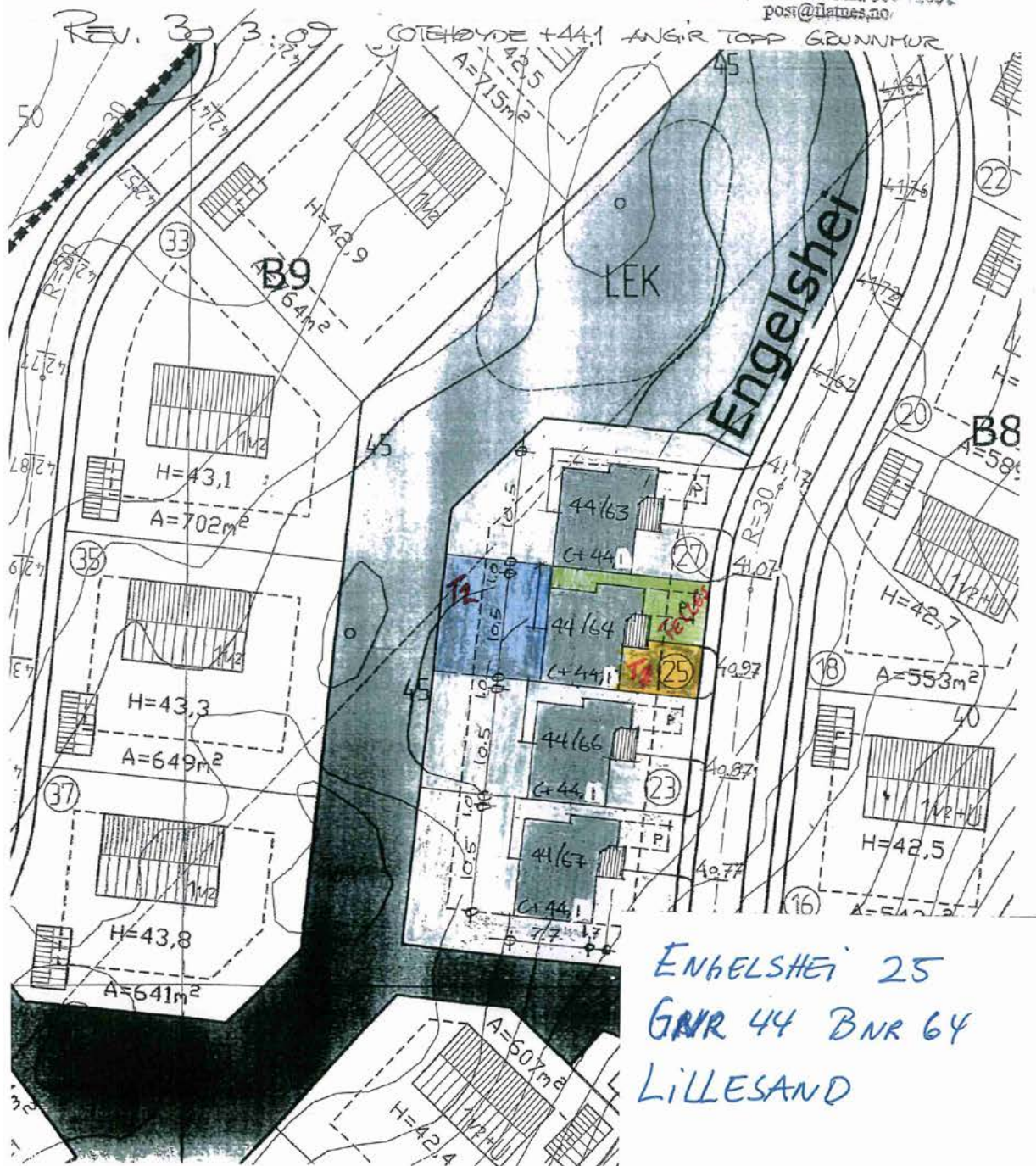
VEOLELL 1 av 4

4 KJEDEHUS PÅ KALDVELL - B-18

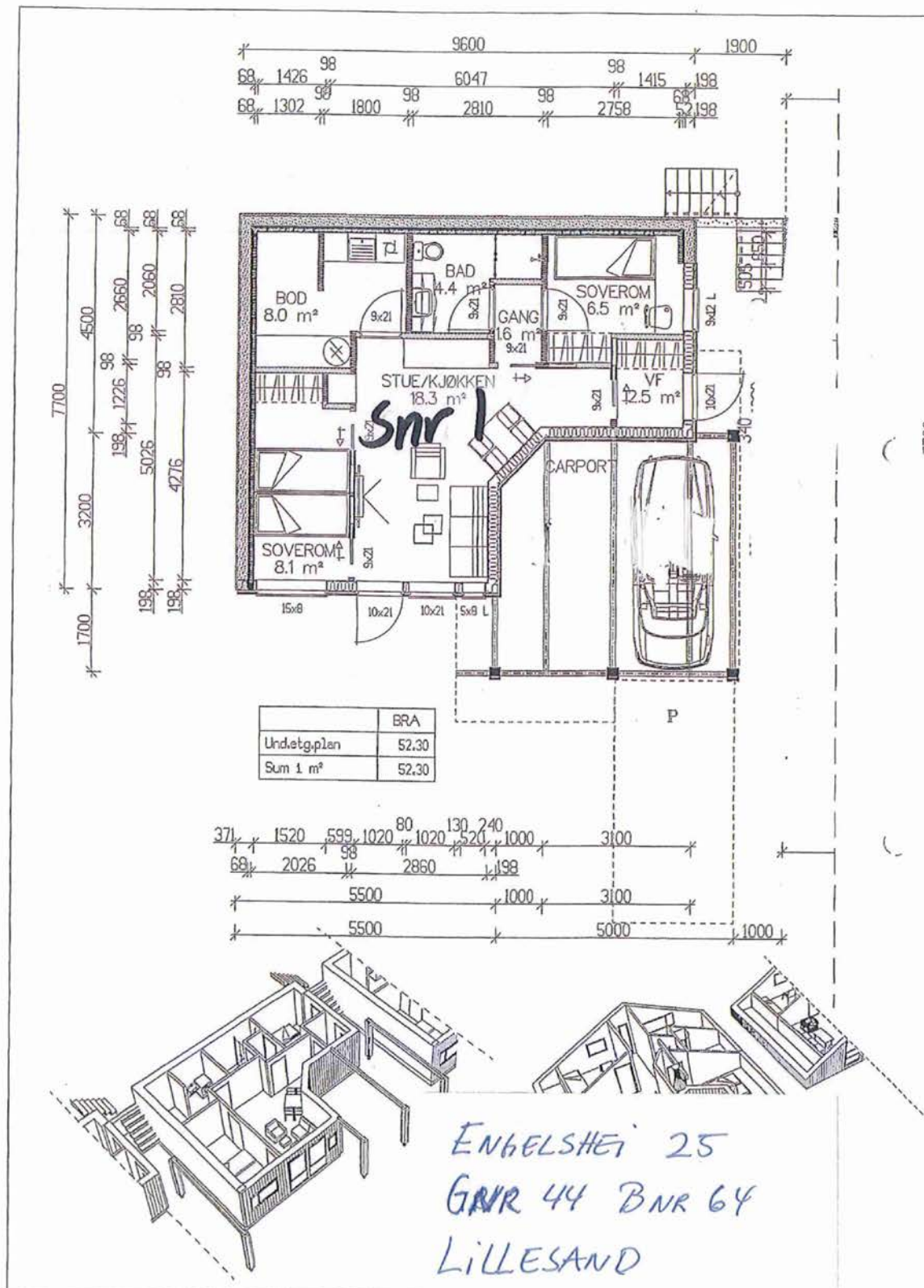
MUR I SØR EIENDOM A/S
1:500 26.11.08

FLATNES
bygg consult as

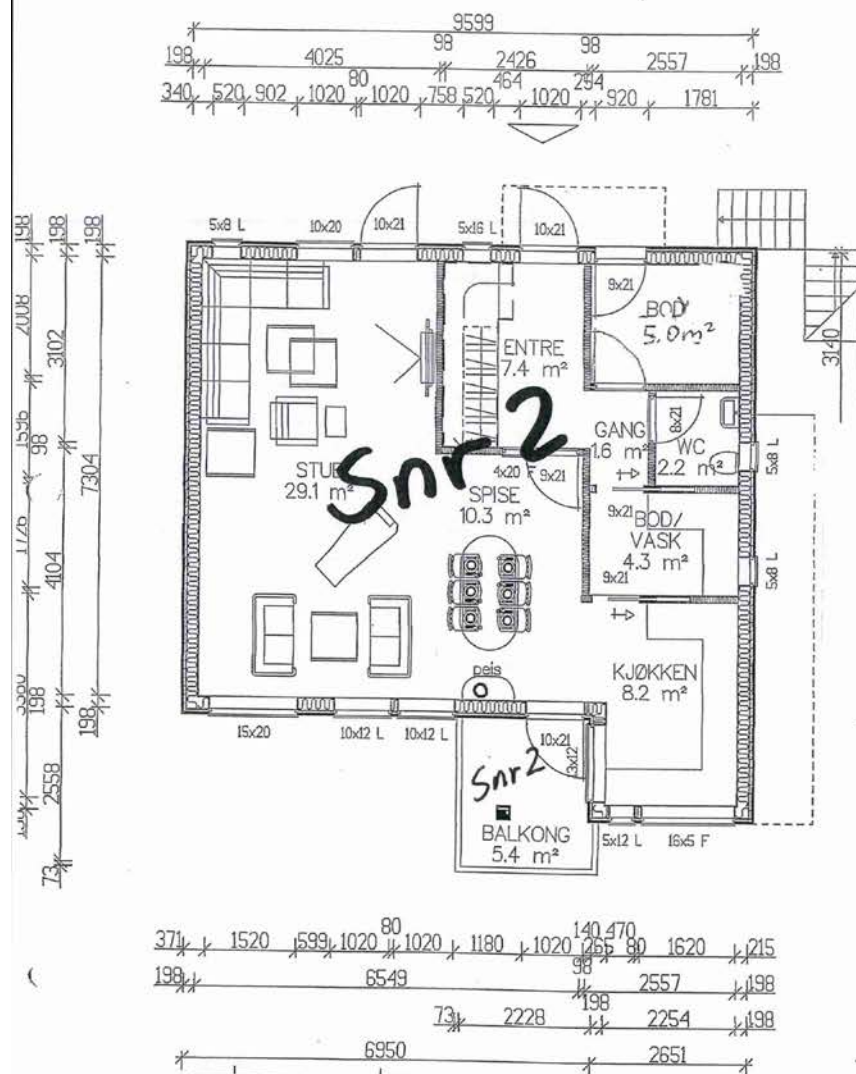
Gyldenløvesgate 34, 4614 Kristiansand
Tlf: 380 71650 - Fax: 380 71651
post@flatnes.no



VEDLEGG 2 av 4



VERGLEICH 3 zu 4



	BRA
Hovedplan	71.00
Etg.plan	42.00
Sum 1 m ²	113.00

C	tak, og..
B	Dør sekundærleilighet
A	Balkonger

Dunja	27.03.2009
oyvin	26.11.2008
oyvin	20.11.2008

 DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER
------	------	----------------------

SIGN.	DATA
-------	------

4-MANNSBOLIGER MUR I SØR- EIJENDOM A/S

G.N.R.

B.N.R.

Plan u. etg og 1. etg

KA

ENGELSHET 25

GVR 44 BNR 64

LILLESAND

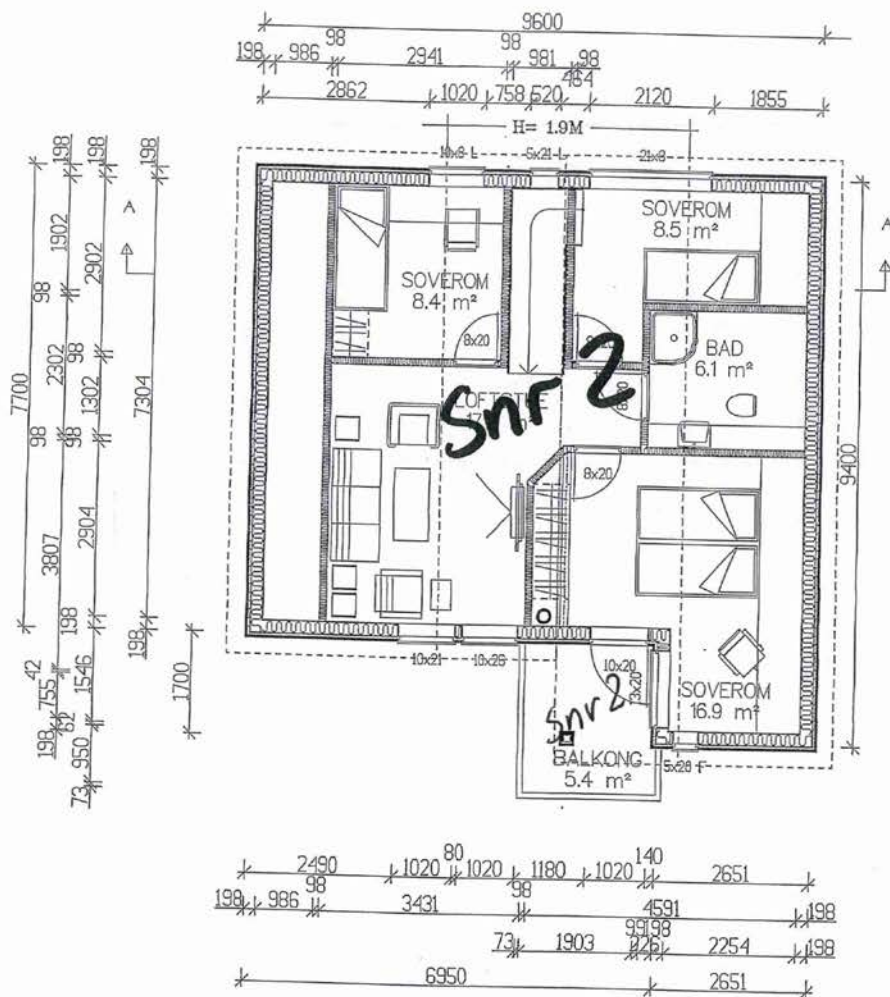
FLATNES
bygg consult as

bygg consult as

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES E

EDVIRKER I

VEDLEGG 4 av 4



PLAN 2. ETG

ENGELSHEI 25
GAR 44 BNR 64
LILLESAND



Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløvesgt. 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres dato:		Saksbehandler:	Wanda Nor	Vår dato:	04.06.2010
Deres ref:		Avdeling:	Enhet for drift og forvaltning - plan og bygg	Vår ref:	08/3895-28
		Kontakt:	postmottak@lillesand.kommune.no Tlf: 37 26 15 00	Arkiv:	GBR-44/64

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 99.

Byggeplass (adresse) :	Engelshei 25	Gnr/bnr:	44/64
Tiltakshaver:	Mur i Sør Eiendom AS	Adresse:	Linneflaten 4 4640 Søgne
Søker:	Flatnes bygg consult as	Adresse:	Gyldenløvesgt 34 4614 Kristiansand
Tiltakets art: (pbl §93)	Oppføring av bolig	Planlagt bruk/formål:	Bolig
Søknadsdato:	27. april 2009	Vedtaksdato:	19. mai 2009
		Vedtaket saksnr.:	FPUV 148/09

Det gis ferdigattest for tiltaket

Det er installert vannmåler i boligen

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

Etter anmodning, dat.9. april 2010, og på bakgrunn av fremlagt kontrolldokumentasjon utstedes ferdigattest for ovenfor nevnte tiltak. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

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

Med vennlig hilsen

Wanda Nor
avdelingsingeniør

Kopi til:

- GAB v/Britt Opheim
- VAR v/ Jorunn Glastad

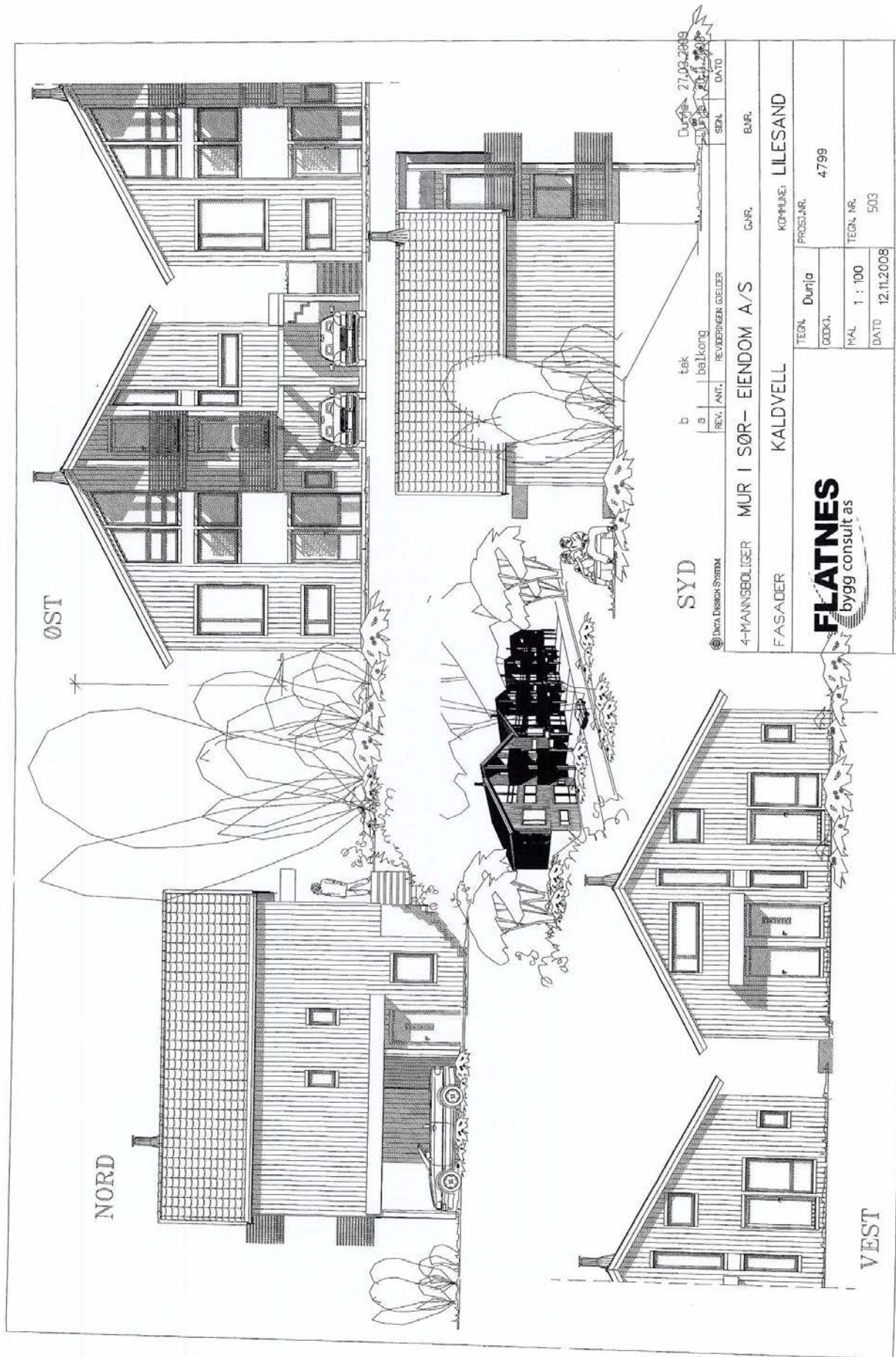
4 KJEDEHUS PÅ KALDVELL - B-18

MUR I SØR EIENDOM A/S
1:500 26.11.08 *Rev. 30/3/09*

FLATNES
bygg consult as

Gyldenløvesgate 34, 4614 Kristiansand
Tlf. 380 71650 - Fax: 380 71651
post@flatnes.no





SYD

© DCA DESIGN SYSTEM

4-MANNSEBOLLIGER

MUR I SØR- EIENDOM A/S

G.NR.

B.NR.

FASADER

KALDVELL

KOMMUNE: LILESAND

PROSJEKTNR.

4799

TEGN. Dunja

ODDGI.

TEGN. NR.

503

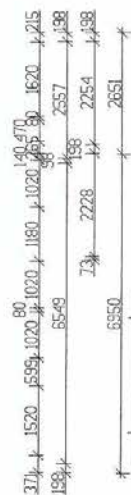
DATA

12.11.2008

FLATNES
bygg consult as

TEGningen MA. VEKSENDELIGT BLIET BEVILG. FOR SØRS EGEN BENYTTING AV UTØVELSE AV ARBEID SOM PLANLEGGER BYGGKONSULT AS. ARBEID FØRBYRRET I

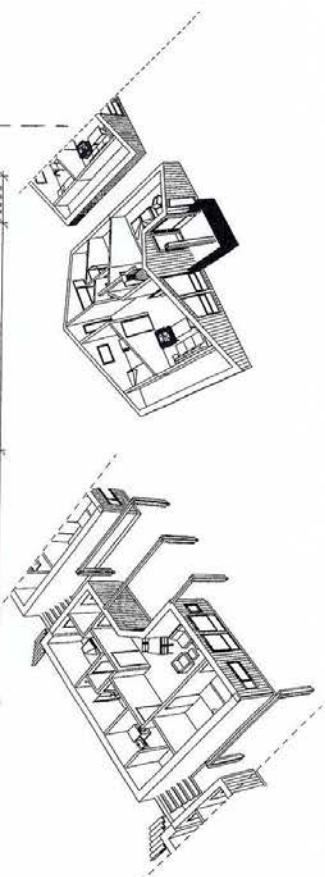


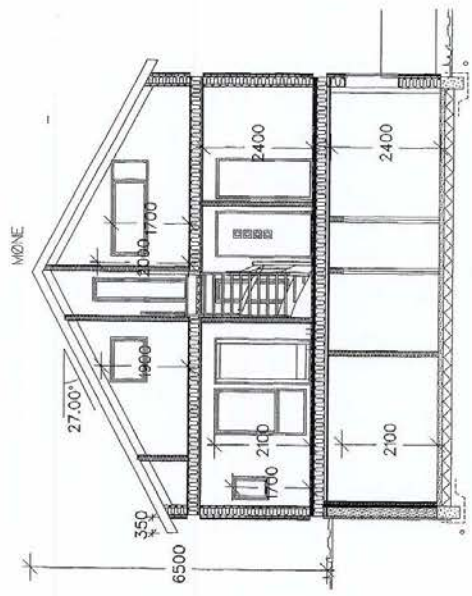


	BFA
Hovedplan	71,00
Etg.plan	42,00
Sum 1 m²	113,00

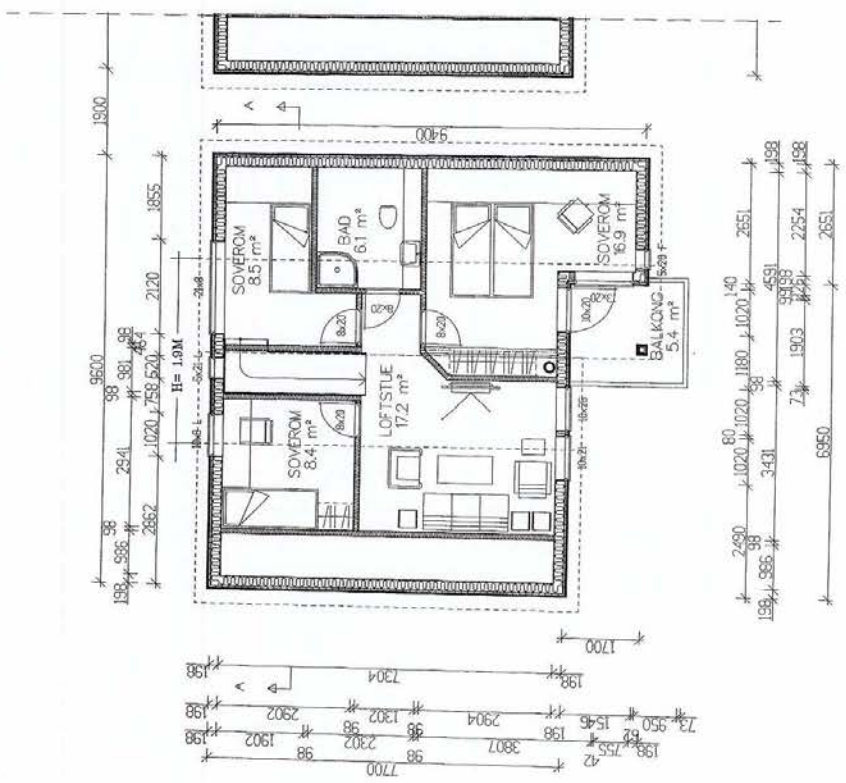
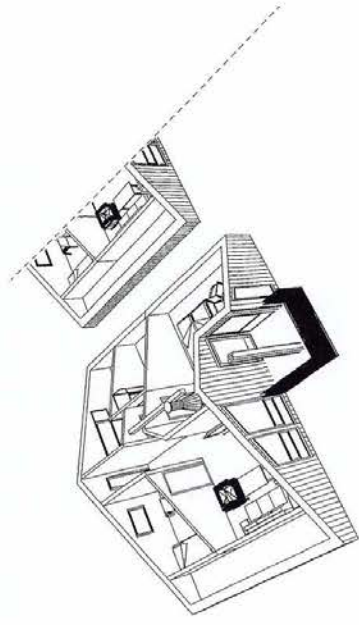
Dunja	27.03.2009
oyvín	26.11.2008
oyvín	20.11.2008

 DATA DESIGN SYSTEM	REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATE
	4-MANNSBOLIGER MUR I SØR- EIENDOM A/S GNR. BNR.				
Plan u. etg og 1. etg			KALDVELL KOMMUNE: LILESAND		
			TEGN.	Dunja	PROSJEK.NR. 4799
			GODKJ.		
			MAL.	1 : 100	TEGN. NR.
			DATE	11.11.2008	501
TEIKNINGEN HAR IKKE GJELT ELLER BEHØVER KONTROLLS ELLER BEHOVER SE AV ARBEIDSGIVEN AV ET ARBEIDSGIVER I					





SNITT A-A



PLAN 2. ETG

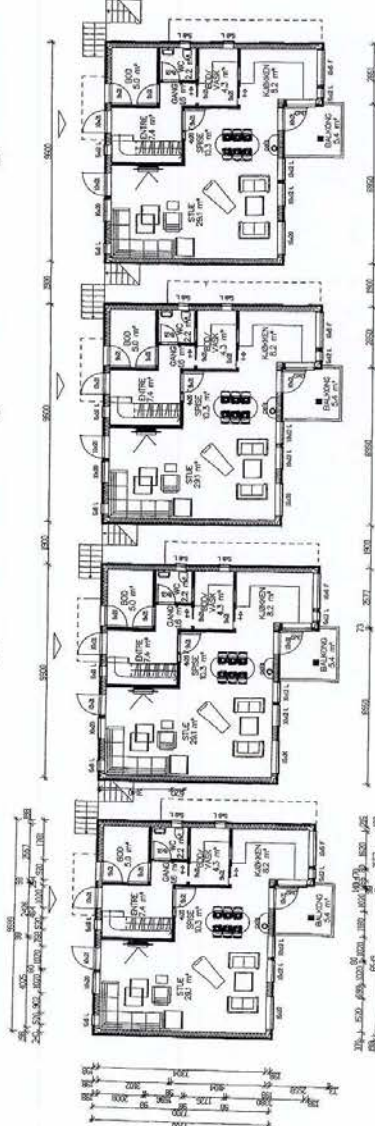
Data Design System		8	bol/kong		Dunja 20.11.2008		
REV.		ANT.	REVIDERENDE		GJELDER		
4-MANNSBOLIGER		MUR I SØR- EIENDOM A/S		GAR.			
Plan 2. etg og snitt		KALDVELL		KOMMUNE: LILESAND			
		TEGN.		Dunja		PROSJEKTNR.	
		GRUNN.					
		MÅL		1 : 100		TEGN. NR.	
		DATE		14.11.2008		504	
TEGNENGEN PÅ VÆRKEN MÅLT ELLER GJELDES KOPPERES ELLER BENYTTES VED UTBYGGELSE AV ANREDE BOLT-PLANES BRUG CONSULT AS PÅ VEI FREDRIKKE I							

A

B

C

D

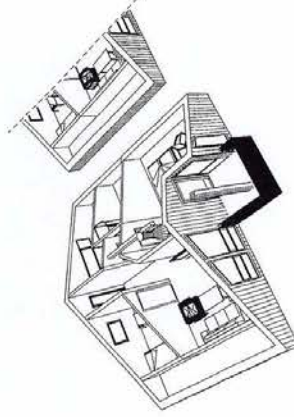
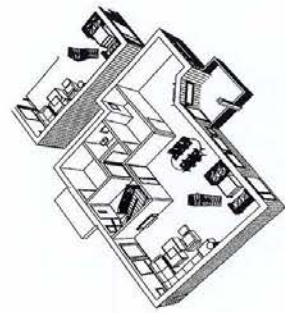
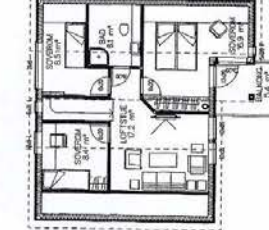
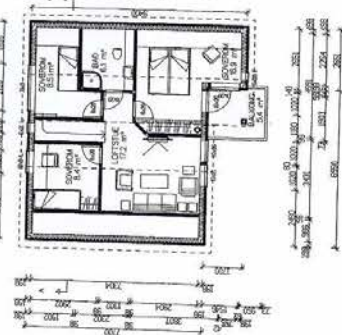


BRA	71,00
Hovedplan	42,00
Etagplan	113,00
Sum 1 m²	

BRA	71,00
Hovedplan	42,00
Etagplan	113,00
Sum 1 m²	

BRA	71,00
Hovedplan	42,00
Etagplan	113,00
Sum 1 m²	

BRA	71,00
Hovedplan	42,00
Etagplan	113,00
Sum 1 m²	



B	TAK OG...	Dunja	27.03.2009
a	balkong	Dunja	20.11.2008
REV. ANT.	REVIDERINGEN GELDER	SIGN.	DATE

4-MANNSEBOLIGER MUR | SØR- EIENDOM A/S GJNR. BNR.

Plan 1. etg og 2. etg.

KALDVELL KOMMUNE LILESAND

TECH. Dunja PROSJEKT 4799

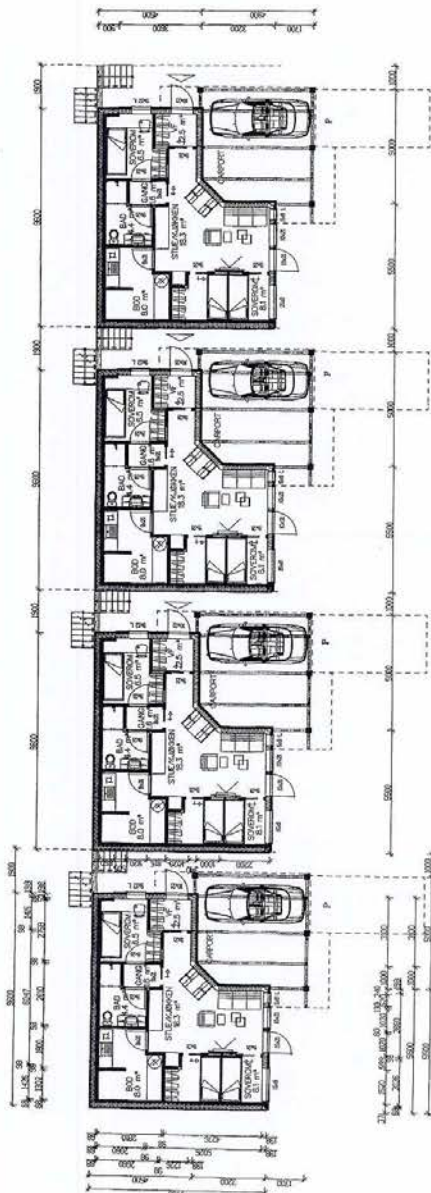
MAAL 1 : 200 TECH. NR. 506

DATE 14.11.2008

TEKSTEN PÅ REKKEFØLT ELLER DELVIS KOPPERE ELLER BENYTTES VED UPPRØP SE AV ARIEID SØR PLANES SIG ONSALT AS BOK REKKEFØLT



A B C D

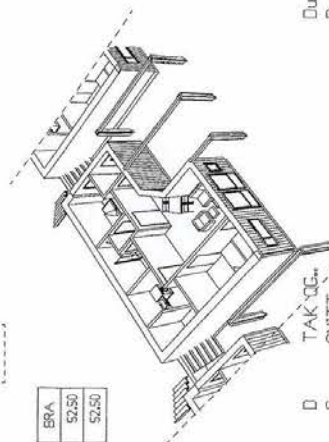


BRA	UNDERTEGG
52,50	52,50
Sum 1 m²	52,50

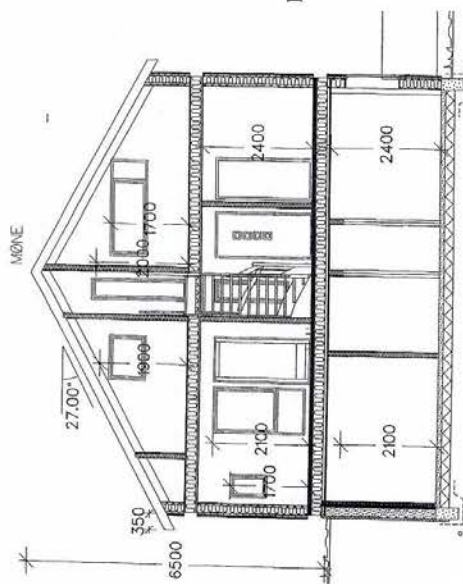
BRA	UNDERTEGG
52,50	52,50
Sum 1 m²	52,50

BRA	UNDERTEGG
52,50	52,50
Sum 1 m²	52,50

BRA	UNDERTEGG
52,50	52,50
Sum 1 m²	52,50



MØNE



M 1:100

Dunja 27.03.2009
Dunja 27.02.2008
ovrin 26.11.2008

D TAK OG
C SNITT
B Der sekundærleilighet

DICA DESIGN SYSTEM

REV. ANT. REVIDEREN GJELDER

SEGN. DATO

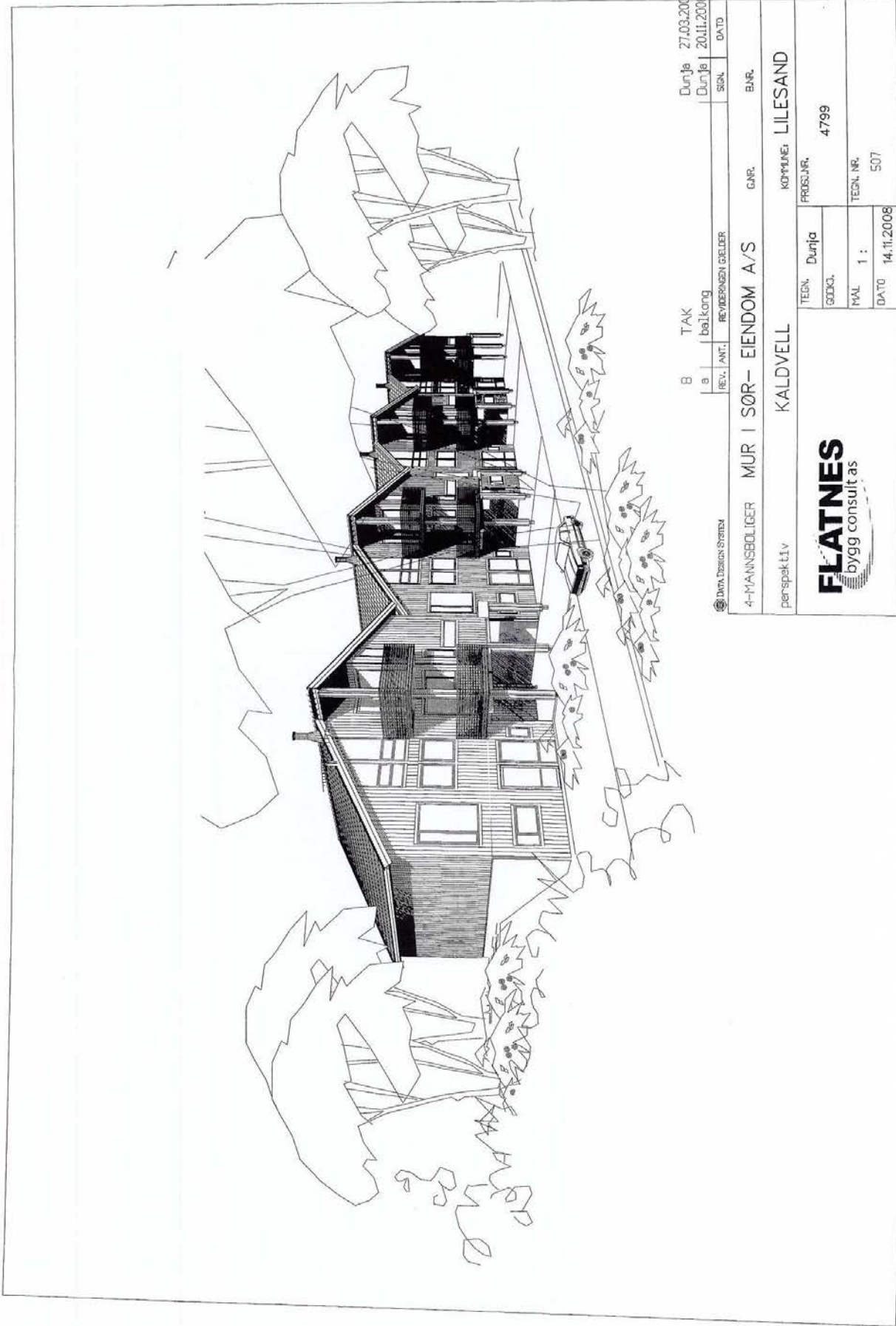
4-MANNSEBOLIGER MUR | SØR- EIENDOM A/S GNR. BAR.

PLAN U. ETG. OG SNITT KALDVELL KOMMUNE LILESAND

FLATNES
bygg consult as

TEGN. Dunja
GODKJ. 4799
NÅL 1 : 200
TEGN. NR. 505
DATO 14.11.2008

TEGNEREN HAR IKKE GJORT ETTER ETTERKONTROLL AV ANNEKSET SØR-FLATNES BYGGCONSULT AS INNE HESTØPPET I



DATA DESIGN SYSTEM		B		TAK		Dunja 27.03.2009	
		REV. ANT.		balkong		Dunja 20.11.2008	
4-MANNBOLIGER		MUR		I SØR- EIENDOM A/S		SIGN. DATO	
perspektiv		KALDVELL		GMR.		BMR.	
FLATNES bygg consult as		TEGN.		Dunja		KOMMUNE: LILESAND	
		GDDR.				PROSJEKTNR. 4799	
		MAL		1 :		TEGN. NR.	
		DATO		14.11.2008		507	

TEGNEREN PÅ SVARSKEN NÅR ET ELLER DELVIS SVARSKEN ELLER RENTITES ELLER UTVEKSE AV ARBEID SPY FLATNES BYGG CONSULT AS PÅR MEDSVARER I

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	123.4
Etablert dato	11.08.2010	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.02.2024	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	113/165	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☐ Har fester ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	44/64, 44/64/0/1, 44/64/0/2
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	30.09.2013 30.09.2013		Tinglyst 09.11.2013	44/14 (-6456), 44/126 (6456) 0926-44/57/0/2, 44/42, 44/43, 44/45, 44/47, 44/49, 44/51, 44/53, 44/55, 44/56, 44/58, 44/59, 44/63, 44/64/0/2, 44/66, 44/67, 44/69, 44/71, 44/73, 44/75, 44/77, 44/78, 44/79, 44/80, 44/115, 44/125
Seksjonering Seksjonering	10.08.2010 11.08.2010	10/2077	Tinglyst 31.08.2010	44/64 (-165,1), 44/64/0/1 (41,6), 44/64/0/2 (123,4) 44/14, 44/63, 44/66
Seksjonering Feilretting	10.08.2010 18.08.2010	10/2077		44/64, 44/64/0/1, 44/64/0/2

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6459883.57	465667.49		Ja	123.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BAARDSSEN AKSEL WILHELM F050838*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ENGELSHEI 25 4790 4790 LILLESAND	Bosatt (B)
BAARDSSEN ANNE-LISE F081243*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ENGELSHEI 25 4790 4790 LILLESAND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Engelshei 25	H0101	44/64/0/2	113	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Engelshei 25

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300061300		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	04.06.2010

1: Bygning 300061300: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 04.06.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	162
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	162
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	19.05.2009	08.06.2009
Ferdigattest	04.06.2010	04.06.2010

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Engelshei 25	H0101	44/64/0/2	113	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0
U01	1	49	0	49	0	0	0

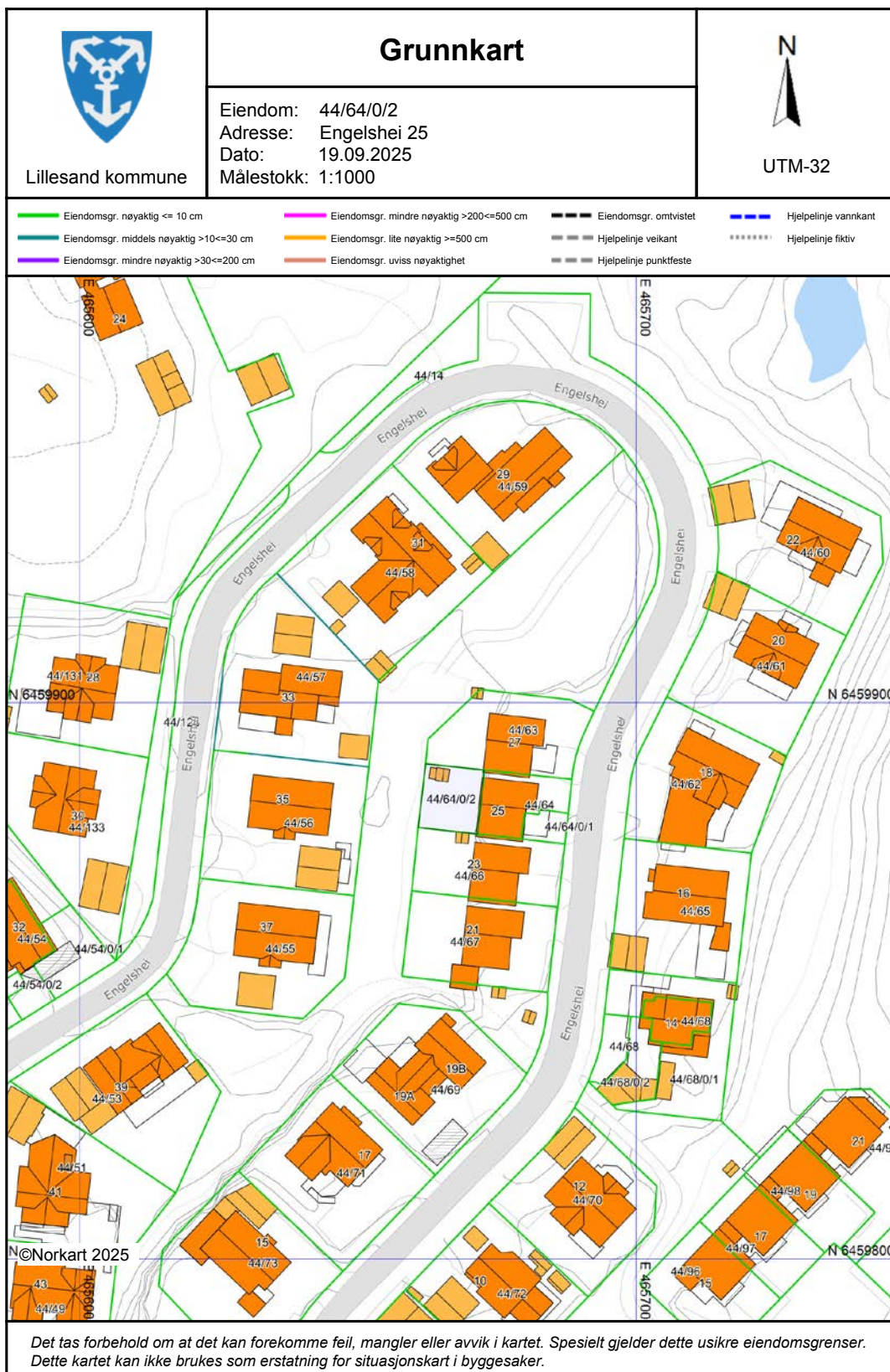
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 44/64

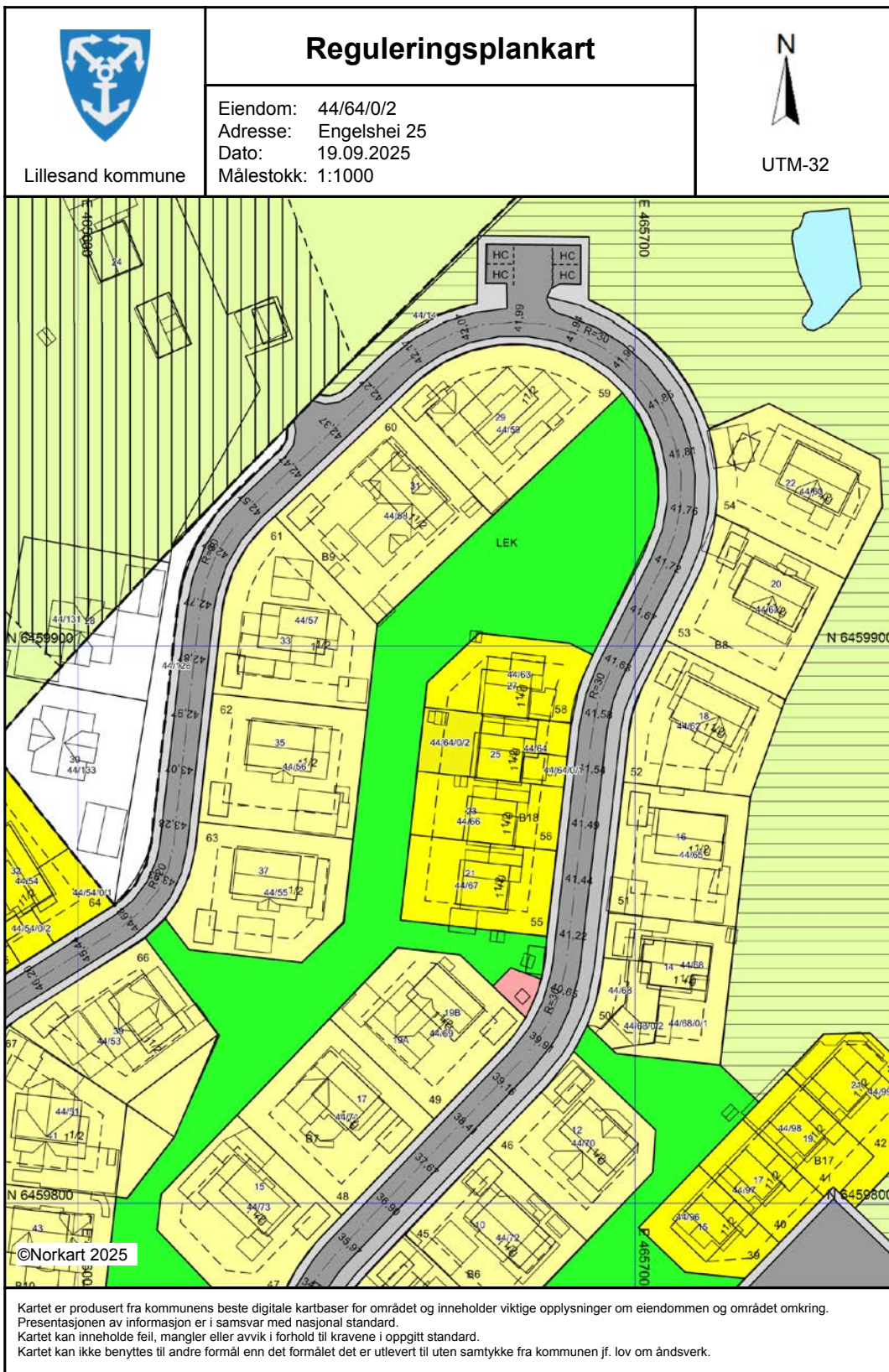
Bruksnavn		Beregnet areal	142.3
Etablert dato	13.12.2008	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	09.02.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- | | | | |
|--|---|--|---|
| ☒ 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: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknað
Eiendomsteig	6459881.89	465674.7	0	Ja	142.3	





Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Friområder
	Friområde i sjø og vassdrag
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Naturvernomsråde (på land)
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Grense for rekkefølgeområde
	Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan PBL 2008

	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Uteoppholdsareal
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert parkeringsfelt
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSPLAN FOR

KALDVELL ØVRE

LILLESAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 25.10.05

Siste revisjon: 15.06.06

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

1. GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal bebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrensene.
- 1.2 Arealene innenfor planområdet er satt av til følgende formål:
- | | |
|-------------------------|---|
| Byggeområder - § 25.1 | Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Terrasseblokker |
| Trafikkområder - § 25.3 | Kjørevei
Parkeringsplass
Annen veigrunn
Gang-/sykkelvei, fortau |
| Friområder - § 25.4 | Friområde
Lekeplass
Friområde i vann |
| Fareområde - § 25.5 | Gasstank |
| Spesialområder - § 25.6 | Friluftsområde
Frisiktsone
Bevaringsområde |
| Fellesområder - § 25.7 | Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass |

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Lillesand kommune.
- 2.2. Det er ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.

- 2.3. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Lillesand kommune.
- 2.4 Sammen med søknad om tiltak for det enkelte prosjekt skal det vedlegges målsatt situasjonsplan som viser bebyggelsen og disponering av den ubebygde delen av tomte.
- 2.5 Skjæringer og fyllinger som oppstår ved planering av byggetomter, skal i sin helhet ligge innenfor arealet som er regulert til byggeformål.
- 2.6 Den ubebygde delen av området skal holdes fri for skjemmende opplag. Utendørs lager, avfallscontainere m. v. må plasseres slik at dette ikke er til sjenanse for omgivelsene og omkringliggende bebyggelse.
- 2.7 Endelig utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder takform og gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.
- 2.8 Det skal tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen med hensyn til fasader, takform og materialbruk. Boliger i samme gruppe skal harmonere med hensyn til utforming, høyde og takvinkel.
- 2.9 Mønehøyden for boligene skal ikke være mer enn 8 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen og ikke mer enn 6,5 m over topp grunnmur. Møneretningen for boligene skal være som vist på planen.
- 2.10 Avstanden fra garasje til veiens asfaltkant skal være minst 1,5 m dersom garasjen ligger parallelt med veien og minst 5 m der den ligger vinkelrett på veien. Møneretningen for garasjer skal være i garasjens lengderetning. Der det er tilstrekkelig plass, kan dobbeltgarasje tillates.
- 2.11 I avkjørsler skal det etableres frisiktsoner på 4 m x 30 m.

3. BOLIGOMRÅDER B1 – B20

- 3.1 Områdene skal benyttes til bolighus med nødvendige boder og uthus. Det skal avsettes 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig på egen grunn eller i fellesareal.
- 3.2 Områdene B1-B11 skal benyttes til frittliggende eneboliger. Bebygget areal, BYA, skal for den enkelte tomt ikke være større enn 30 % av tomtearealet.
- 3.3 Områdene B12-B19 skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus, kjedehus eller 4-mannsboliger. Bebygget areal, BYA, skal for den enkelte tomt ikke være større enn 35 % av tomtearealet.
- 3.4 Område B20 skal benyttes til konsentrert terrassert bebyggelse. Bebygget areal, BYA, skal ikke være større enn 40 % av tomtearealet.

4 FRIOMRÅDE, LEKEPLASS

- 4.1 Lekeplassene skal opparbeides etter kommunens norm for lekeplasser. Hogst av skog og rydding av vegetasjon kan bare utføres etter godkjenning av kommunen. Spesielle hensyn skal tas i området som ligger mellom boligområdet og Kaldvasselva, for å unngå at bebyggelsen får en dominerende virkning fra denne siden.
- 4.2 Der turstier ender ut i offentlig veg, skal det etableres frisiktsoner på 4 m x 30 m.

5 OMRÅDE FOR GASSTANK

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

6 FRILUFTSOMRÅDE

- 6.1 I friluftsområdet kan det opparbeides enkle stier og turveier.

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

7 BEVARINGSOMRÅDE

- 7.1 Innenfor området finnes fornminner som skal bevares slik de ligger. Opparbeidelse av stier eller andre inngrep i området må bare finne sted etter godkjenning fra vedkommende vernemyndighet.
- 7.2 Fornminnene og et belte omkring dem på 5 m er fredet ved lov av 09.06.87, §§ 4 og 6.

8 FELLES AVKJØRSEL OG FELLES PARKERINGSPLASS

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

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 9.1 Dersom utbyggingen av boligfeltet settes i gang før E18 er lagt om i ny trase, må det anlegges holdeplass vest for eksisterende avkjørsel for busstrafikk i begge retninger. Holdeplassen skal være ferdig opparbeidet før boligene i området tas i bruk.
- 9.2 Før en bolig kan tas i bruk, skal kjørevei og gang-/sykkelvei frem til tomta være ferdig bygget som vist på planen.

Arendal 21.10.05
Viak AS

Asplan

Rev 15.06.06

Nabolagsprofil

Engelshei 25 - Nabolaget Tingsaker/Heldal - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Engelshei Linje 130	7 min 0.7 km
Kristiansand Kjevik	29 min

Skoler

Tingsaker skole (1-7 kl.) 272 elever, 25 klasser	5 min 3.1 km
Brentemoen skole (1-7 kl.) 143 elever, 14 klasser	8 min 4.7 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 5.1 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	8 min 5 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	16 min 18.2 km

«Hyggelige og greie naboer
pluss nærhet til sjøen»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

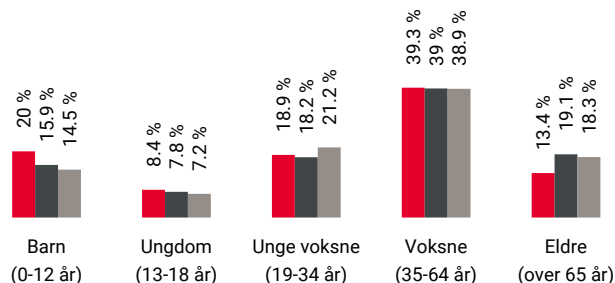
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kaldvell naturbarnehage (0-5 år) 49 barn	6 min 0.6 km
Avigo barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min 3.4 km
Bergstø barnehage (1-5 år) 32 barn	8 min 4.3 km

Dagligvare

Coop Extra Lillesand Post i butikk	5 min 2.7 km
Kiwi Tingsaker PostNord	5 min 2.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



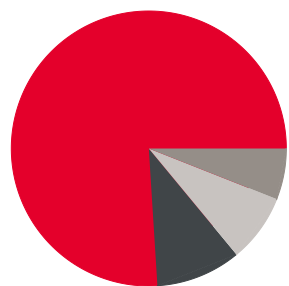
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

	Dyvig balløkke	4 min
	Ballspill	2.5 km
	Tingsaker skole	5 min
	Aktivitetshall, ballspill	3.1 km
	Fitnesspoint Lillesand	5 min
	Trend Trim Lillesand	5 min

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Lillesand Senter

5 min



Apotek 1 Lillesand

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



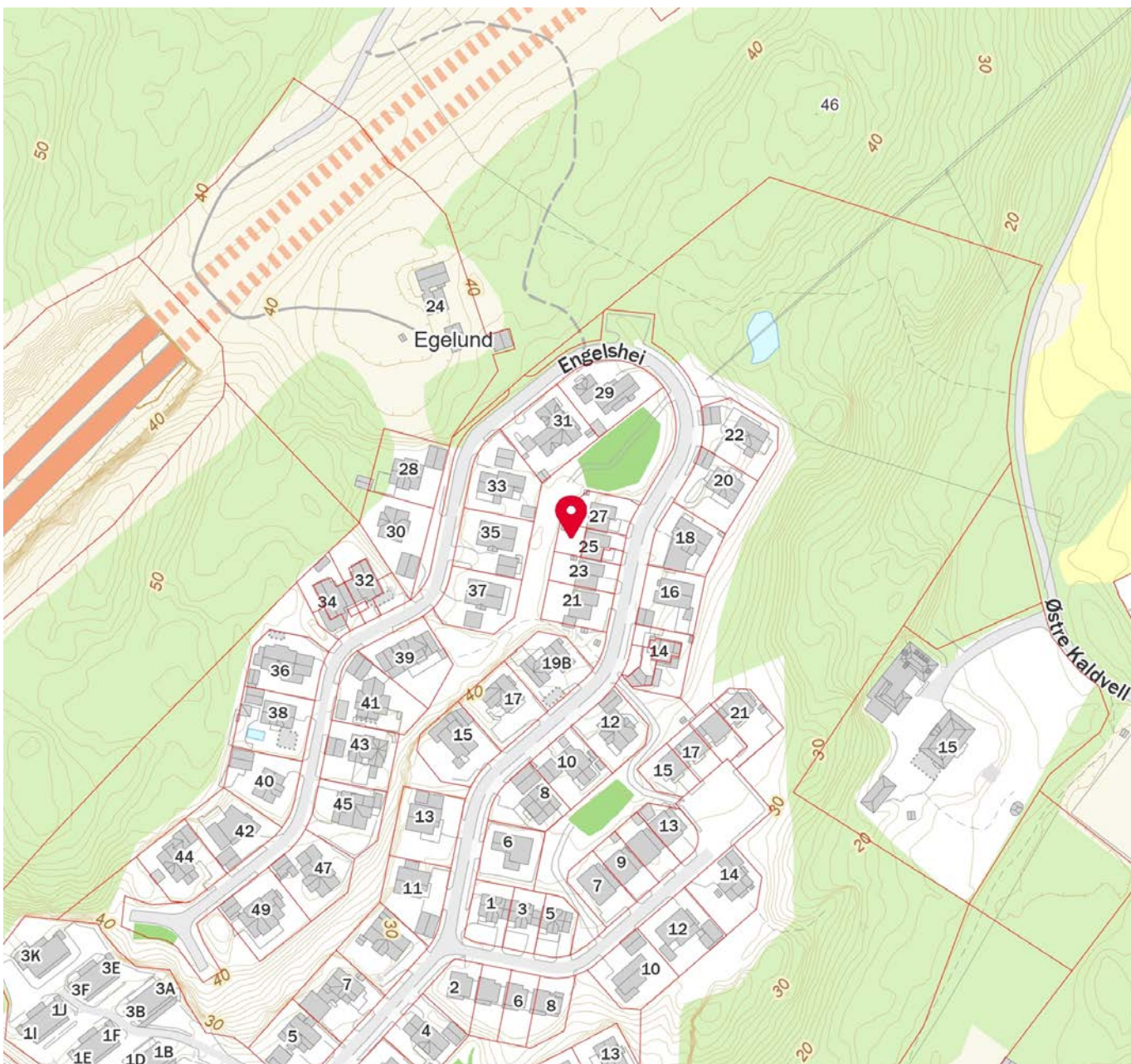
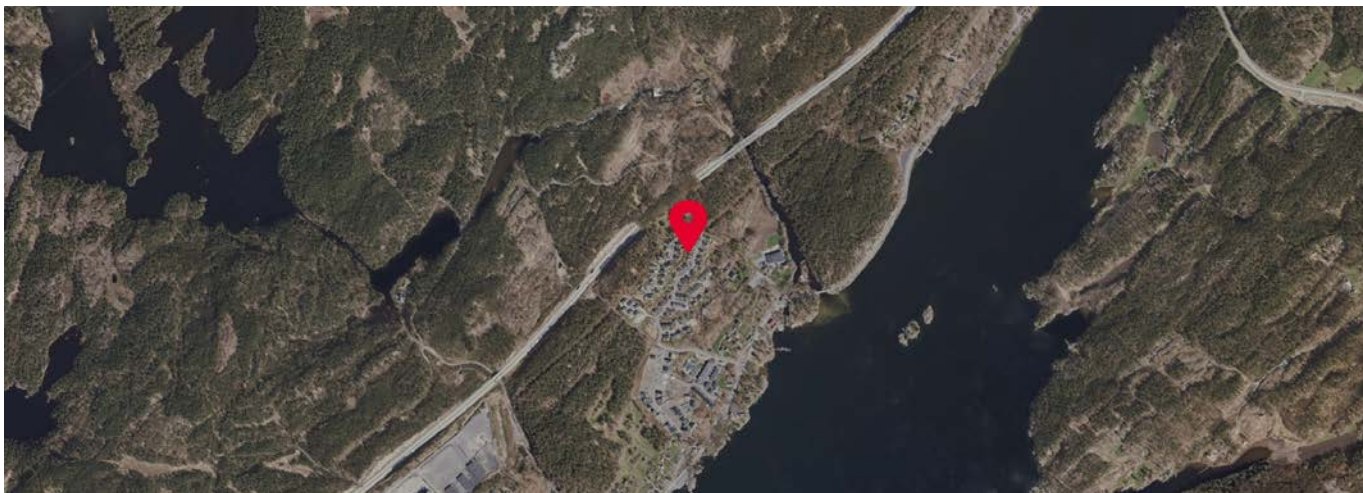
0%

43%

Tingsaker/Heldal
Lillesand
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. PLUSdekningen 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: Engelshei 25
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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre