



SALG AV NÆRINGSEIENDOM
Senterveien 54, Lillesand

 **SØRMEGLEREN**

FAKTA OM EIENDOMMEN

Sørmegleren har gleden av å kunne presentere Senterveien 54 - En næringseksjon med formål herberge. Den inneholder 2 soverom, bad og åpen stue/kjøkken løsning. Seksjonen ligger ytterst i 1. etasje, bygget har totalt 2 etasjer. Enheten ligger like ved Lillesand senter og har gangavstand til sentrum samt nærhet til sjø.

RUNAR HØYGILT

Eiendomsmegler

94 88 47 70 - runar.hoygilt@sormegleren.no

INNHOLDSFORTEGNELSE

4	Beskrivelse
48	Budskjema

NÆRINGSSEKSJON - Utleiele/Herberge med sentral beliggenhet - Like ved Lillesand senter - 2 soverom

SENTERVEIEN 54

Næringsbeskrivelse

Oppdragsnummer

65-23-0093

Adresse med betegnelse

Senterveien 54, Gnr. 42 Bnr. 634 Snr. 4 i Lillesand kommune.

Selger

Kirsten Elisabeth Hoel

Beliggenhet

Beliggenhet

Enheten ligger like ved Lillesand senter og E18 med rask vei til både Sørlandsparken/Dyreparken og Grimstad. Det er kort vei til Langedalstjønna som har flere fine badeplasser. Ca. 1 km unna Kaldvellfjorden og Tingsakerfjorden med friområder og flere badeplasser.

Næringsstype

Hotell/overnatting

Byggeår

2006 i følge Lillesand kommune.

Bygninger og byggemåte

Se tilstandsrapport vedlagt.

Innhold

Innhold

Enheten ligger i første etasje i et bygg med 2 etasjer og består av:
Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Gang , Bad samt bodrom.

Kontroll av tegninger:

Det er foretatt gjennomgang av godkjente tegninger og byggesak fra kommunen sendt via megler.
Rominndelingen på befaringsdagen stemmer ikke helt overens med godkjente tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv.
- Tegning viser et stort soverom, men nye skillevegger er satt opp og fremstår som to soverom og gang.
- Kjøkkenet er flyttet på ift. tegning.
- For øvrig stemmer bruken av rom overens med godkjente tegninger.

Standard

Konklusjon tilstand - utleieenhet

Næringsbygg med utleieenhet er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i normal teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved enheten utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten. Oppsummering av avvik som defineres som TG 2 og TG 3 vises på side 6 i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at salgsobjektet er en

utleieenhet som er en del av et næringsbygg.
Undertegnede mandat har vært å utarbeide samme type tilstandsrapport som vanligvis brukes ved salg av leiligheter/eneboliger, uten teknisk verdi/markedsverdi, IKKE næringstakst.
Hele rapporten må leses.

UTVENDIG

Næringsbygget er oppført i tre over ringmur i betong og støpt plate. Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med liggende kledning.
Vinduer med malte karmene og rammer av tre og 2-lags isolerglass fra byggeår og senere utskiftingsår. Malt hovedytterdør i tre fra senere utskiftingsår.
Veranda/balkong ved inngangsparti med tilhørende trapp. Terrassebord og rekkverk av tre.

INNENDIG

Hovedsakelig fliser og teppe på gulv. Panelplater, veggplater med type strie/tapet på vegger. Takoverflater av panel og malte plater med falske bjelker (gips e.l.) Enheten har profilerte tredører til bad og bod, profilerte lettdører til soverom og B 30 dør mellom gang og stue/kjøkken.
Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.
Enheten har ikke pipe/ildsted, oppvarming skjer via elektriske panelovner.

VÅTROM

Eldre bad med vinylbelegg på gulv, veggplater med type våtromstapet/strie og malte plater i takhimling. Rommet er innredet med vegghengt servant, speil, toalett og

dusjkabinett.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette/glatte fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår og/eller senere utskiftingsår.

- Ventilasjon (naturlig) skjer gjennom vindusventiler og ved at vinduer åpnes.

- Utleieenheten har ca. 100 liters varmtvannstank fra 2012 plassert i bod.

Enheten har fått utarbeidet tilstandsrapport hvor det fremkommer følgende:

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Det er avvik:

- Brannslukningsutstyr er over 10 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

- Det er på enkelte vinduer påvist værslitte karmen og sprekker i treverket utover normal slitastegrad både inn- og utvendig. Det ble også påvist noe råte i omrammingen utvendig.

- På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/ tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering på befaringsdagen

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

- Veranda/balkong med tilhørende trapp og rekkverk fremstår med noe etterslep på vedlikehold.

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler. Avstand mellom spiler er over

20 mm.

- Trapp mangler rekkverk og rekkverk tilhørende veranda/ balkong er for lavt iht. dagens regelverk i områder der høydeforskjell er over 50 cm til hardt underlag.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er avvik:

- Målt høydeforskjell i hele rommet var ca. 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

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

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger.

Enheten 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".

Innvendig > Andre innvendige forhold - Bod

Det er avvik:

- Lekkasjesikringen er ikke ivaretatt. Det er verken sluk, vanntett gulv eller lekkasjevarsler/sensor på gulv.

- Ingen ventilasjon utover åpning av dør.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

Det er avvik:

- Løsningen med våtromstapet/strie tilfredsstiller ikke dagens krav for tettesjikt i våtsoner.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at veggplater er beregnet for våtrom eller malt med våtromsmaling. Enkelte plater kan være risiko utsatt for svelling om de plasseres i rom med høy luftfuktighet.

- Dør er plassert i våtsone. Våtrommet har imidlertid dusjkabinett og ikke dusjing direkte på vegger. Dette begrenser påkjenning betydelig.

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Det er avvik:

- Det ble påvist begrenset avtrekk i takventil ved

papirtest.

- Det er ingen tilluftsløsning ved dør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik:

- Det ble påvist noe lavt trykk i vannkran på kjøkken ved funksjonstest.

- Vurdering er basert på alder på eldre kobberrør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring i form av avrenning, sluk eller annen kompensierende løsning på gulv fra varmtvannstank.

- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere med en effekt over 1500W eller 1.5KW.

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

- Ved stikkprøver ble registrert bom i gulvflis ved bod.

Bom i flis kan gi indikasjon på at flis har løsnet fra underlaget.

- Det ble stedvis påvist mindre skader/sprekker på falske takbjelker.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Det er avvik:

- Sluk begrenset kontrollert pga. dårlig rengjøring.

- Alder tilsier at utskifting av sluk og membran vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet da over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt.

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert (over 25 år).

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det er avvik:

- Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn siste 5 år, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør.

PARKERING

Det er ikke definerte parkeringsplasser, men felles parkering utenfor bygget.

VILKÅR OG BETINGELSER

LØSØRE OG TILBEHØR

Hvitevarer medfølger kjøpet: Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TOMT

Areal: 138 kvm, Eierform: Fellestomt

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 22.08.2008.

Ferdigattesten gjelder "Herberge". At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til "Bolig/forretning/kontor",

tilhører reguleringsplan "Detaljregulering for FASTERdammen", datert 03.04.2019. 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.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Eiendommen har vannmåler.

HEFTELSER / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

Ingen heftelser følger.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:

Ingen rettigheter funnet.

LEIEFORHOLD

Ingen eksisterende leieforhold.

UTLEIE

Det gjøres oppmerksom på at enheten er definert som herberge og ikke kan benyttes til fast bopel. Eiendommen er godkjent med formål herberge, ikke hybel eller leilighet tilrettelagt for lengre opphold. Med lengre opphold regnes mer enn 3 mnd.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

24 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 990 000,-))

25 920,- (Omkostninger totalt)

1 015 920,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 4 751 pr. år

Fakturert beløp i 2022

Avløp: 2 036,76 kr

Eiendomsskatt: 1 149,00 kr

Vann: 1 565,64 kr

Sum: 4 751,40 kr

Det er vannmåler i enheten og kostnad vil variere etter forbruk.

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 000,- pr.mnd.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Alarmkostnader, interenett, forsikring, renovasjon, felles vaskerom.

BUDGIVNING

Informasjon i dette prospekt, samt annen informasjon fremlagt i forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis. Videre forutsettes det at eiendommen er besiktiget av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom han finner det formålstjenlig.

Dette forhindrer ikke at megler i en avsluttende fase vil

kunne velge å gjennomføre en lukket budrunde. Det tas forbehold om å kreve sikkerhetsstillelse for det bud som blir antatt. Potensielle kjøpere inviteres herved å gi bud i tråd med dette prospekt og de forutsetninger som legges til grunn. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Alle opplysninger i salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standarden. Det tas også forbehold om feil i prospekt. Kontakt megler for mer informasjon.

Det anbefales at bygget gjennomgås med byggeteknisk fagperson før evt. budgivning.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har ansvar for å etterspørre opplysninger som ikke er tilgjengelig i salgsoppgaven.

LOVVERK OG AVTALEBETINGELSER

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fraveligheten som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftens §1-2 er anvendt for dette oppdraget.

Det forutsettes at kjøper gjør handelen som ledd i næringsvirksomhet. Dersom budgiver handler som forbruker må dette skriftlig meddeles megler senest ved budgivning.

Ved salg til næringsdrivende overtas eiendommen og dens tilbehør "som den/det er", jfr. avhendingsloven §3-9(2). Avhendingsloven §3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle:

Dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Videre fravikes avhendingsloven § 3-3 (2), og hvorvidt en

innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Avhendingsloven § 4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse.

Selger kjenner ikke til at det er at det er forurensning i tomtegrunnen mv. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen, med unntak av forurensning forårsaket av selger. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

Pro & Contra

Partene må selv foreta avregning av kommunale avgifter, felleskostnader, samt eventuelle leieinntekter, festeinntekter/avgifter og liknende i forbindelse med oppgjøret. Megler foretar ikke noe pro & contra pr overtakelsesdato.

VISNING

Etter avtale med Eiendomsmegler Runar Høygilt på tlf. 94 88 47 70

OPPGJØR

Så fremt ikke annet avtales, gjennomføres oppgjør gjennom Sørmeidlerens oppgjørsavdeling.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal

megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

FINANSIERING

Kontakt megler som formidler gode finansieringstilbud fra vår samarbeidspartner Sparebanken Sør.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Runar Høygilt, tlf. 94 88 47 70

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Før innleggelse av bud må følgende vedlegg gjennomgås:

- Kommunale opplysninger
- Reguleringsplaner, ferdigattest m.m.
- Grunnbok med eventuelle servitutter og heftelser
- Eventuelt andre vedlegg

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

Sist oppdatert 09. oktober 2023





Soverom 2



Soverom 1



Uteplassen ved inngangspartiet ligger mot sørvest.



Praktisk teknisk rom/vaskerom/bodrom tilknyttet kjøkkenet.

Egenerklæring

Senterveien 54, 4790 Lillesand

27 Aug 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Senterveien 54	Senterveien 54	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Hoel, Kirsten Elisabeth

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92834978

Egenerklæringsskjema

Name

Hoel, Kirsten Elisabeth

Date

2023-08-27

Identification



Hoel, Kirsten Elisabeth

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hoel, Kirsten Elisabeth

27/08-2023
15:03:28

BANKID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

📍 Senterveien 54, 4790 LILLESAND
 📖 LILLESAND kommune
 # gnr. 42, bnr. 634, snr. 4

Areal (BRA): Næringseiendom med utleieenhet 44 m²



Befaringsdato: 25.08.2023 Rapportdato: 19.09.2023 Oppdragsnr.: 20830-1044 Referansenummer: IA6225

Autorisert foretak: Hafslund Takst AS
 Sertifisert Takstingeniør: Anders Westgård Hafslund
 Vår ref: Anders W. Hafslund



Gyldig rapport
 19.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Hafslund Takst AS

OM OSS:

Hafslund Takst AS holder til i Høvåg, Lillesand og utfører hovedsakelig oppdrag i hele Agder fylke. Foretaket drives selvstendig og tar imot oppdrag fra privat- og bedriftskunder. Hafslund Takst AS har flere samarbeidspartnere som er med å hjelper med å dekke markedets behov og etterspørsel.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, reklamasjon, skadetakst, naturskade, skjønnsvurdering, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

Om du ønsker å vite mer om Hafslund Takst AS, besøk gjerne vår hjemmeside eller Facebook side, eller KONTAKT OSS gjerne på tlf. eller e-post.



Rapportansvarlig

Anders W. Hafslund

Anders Westgård Hafslund
 Uavhengig Takstingeniør
 anders@hafslundtakst.no
 997 23 689

Ekstern person

Ruben Lossius
 Uavhengig Takstingeniør
 ruben@lossiustakst.no
 46837434

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, 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 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 - Utleieenhet

Næringsbygg med utleieenhet er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i normal teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved enheten utover den forventede slitasten på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Oppsummering av avvik som defineres som TG 2 og TG 3 vises på side 6 i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at salgsobjektet er en utleieenhet som er en del av et næringsbygg. Undertegnede mandat har vært å utarbeide samme type tilstandsrapport som vanligvis brukes ved salg av leiligheter/eneboliger, uten teknisk verdi/markedsverdi, IKKE næringstakst.

Hele rapporten må leses.

Næringseiendom med utleieenhet - Byggeår: 1988

UTVENDIG

Næringsbygget er oppført i tre over ringmur i betong og støpt plate. Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med liggende kledning. Vinduer med malte karmar og rammer av tre og 2-lags isolerglass fra byggeår og senere utskiftingsår. Malt hovedytterdør i tre fra senere utskiftingsår.

Veranda/balkong ved inngangsparti med tilhørende trapp. Terrassebord og rekkverk av tre.

INNENDIG

Hovedsakelig fliser og teppe på gulv. Panelplater, veggplater med type strie/tapet på vegger. Takoverflater av panel og malte plater med falske bjelker (gips e.l.). Enheten har profilerte tredører til bad og bod, profilerte lettører til soverom og B 30 dør mellom gang og stue/kjøkken.

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

Enheten har ikke pipe/ildsted, oppvarming skjer via elektriske panelovner.

VÅTROM

Eldre bad med vinylbelegg på gulv, veggplater med type våtromstapet/strie og malte plater i takhimling. Rommet er innredet med vegghengt servant, speil, toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette/glatte fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår og/eller senere utskiftingsår.
- Ventilasjon (naturlig) skjer gjennom vindusventiler og ved at vinduer åpnes.
- Utleieenheten har ca. 100 liters varmtvannstank fra 2012 plassert i bod.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Næringseiendom med utleieenhet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	44	41	3
Sum	44	41	3

Forutsetninger og vedlegg

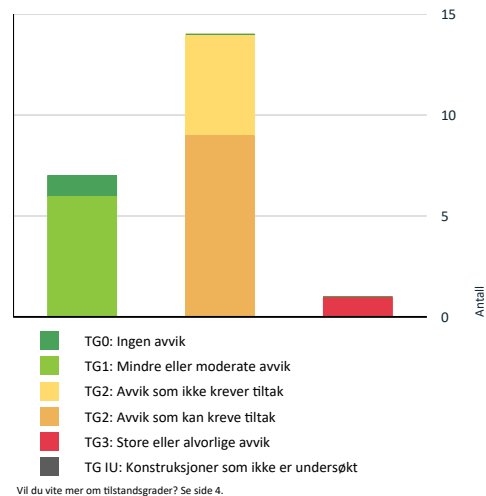
Lovlighet

Næringseiendom med utleieenhet

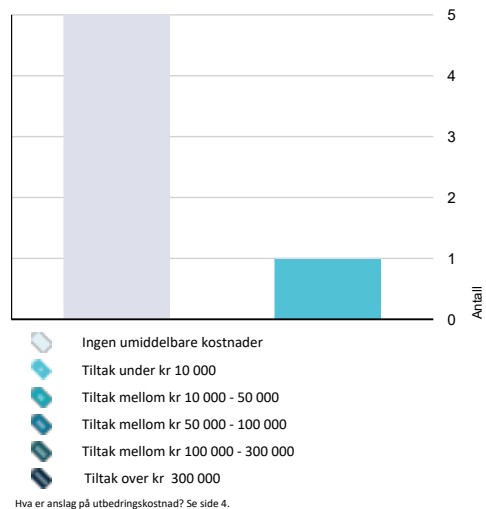
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Se kommentar under arealer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Rapporten er utarbeidet av takstingenør Anders Westgård Hafslund (Hafslund Takst AS) i faglig samarbeid/sidemannskontroll med takstingenør Ruben Lossius. (Lossius Takst AS).

- Det gjøres oppmerksom på at salgsobjektet er en utleieenhet som ligger i et næringsbygg/eiendom.

- Undertegnede mandat har vært å utarbeide samme type tilstandsrapport som vanligvis brukes ved salg av leiligheter/eneboliger, uten teknisk verdi/markedsverdi, IKKE næringstakst.

Oppsummering av avvik

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

Næringseiendom med utleieenhet

TG 2 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Det er avvik:
- Brannslukningsutstyr er over 10 år.
Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:
- Det er på enkelte vinduer påvist værslitte karmar og sprekker i treverket utover normal slitasjegrad både inn- og utvendig. Det ble også påvist noe råte i omrammingen utvendig.

- På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:
- Veranda/balkong med tilhørende trapp og rekkverk fremstår med noe etterslep på vedlikehold.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler. Avstand mellom spiler er over 20 mm.
- Trapp mangler rekkverk og rekkverk tilhørende veranda/balkong er for lavt ihht. dagens regelverk i områder der høydeforskjell er over 50 cm til hardt underlag.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Målt høydeforskjell i hele rommet var ca. 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Enheten 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".

Innvendig > Andre innvendige forhold - Bod [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Lekkasjesikringen er ikke ivarettatt. Det er verken sluk, vannnett gulv eller lekkasjevern/sensor på gulv.

- Ingen ventilasjon utover åpning av dør.

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

Det er avvik:

- Løsningen med våtromstapet/strie tilfredsstiller ikke dagens krav for tettesjikt i våtsoner.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at veggplater er beregnet for våtrom eller malt med våtromsmaling. Enkelte plater kan være risiko utsatt for svelling om de plasseres i rom med høy luftfuktighet.

- Dør er plassert i våtsone. Våtrommet har imidlertid dusjkabinett og ikke dusjing direkte på vegger. Dette begrenser påkjenning betydelig.

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

Det er avvik:

- Det ble påvist begrenset avtrekk i takventil ved papirtest.

- Det er ingen tilfyllsløsning ved dør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble påvist noe lavt trykk i vannkran på kjøkken ved funksjonstest.

- Vurdering er basert på alder på eldre kobberør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring i form av avrenning, sluk eller annen kompenserende løsning på gulv fra varmtvannstank.

- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fastkoble alle varmtvannsberedere med en effekt over 1500W eller 1.5KW.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ved stikkprøver ble registrert bom i gulvflis ved bod. Bom i flis kan gi indikasjon på at flis har løsnet fra underlaget.

- Det ble stedvis påvist mindre skader/sprekker på falske takbjelker.

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

Det er avvik:

- Sluk begrenset kontrollert pga. dårlig rengjøring.

- Alder tilsier at utskifting av sluk og membran vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet da over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt.

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevern eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert (over 25 år). Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn siste 5 år, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør.

Tilstandsrapport

NÆRINGSEIENDOM > MED Utleieenhet



Byggeår

1988

Kommentar

Ilg. eiendomsverdi.no

Anvendelse

Utleieenhet i næringsbygg

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

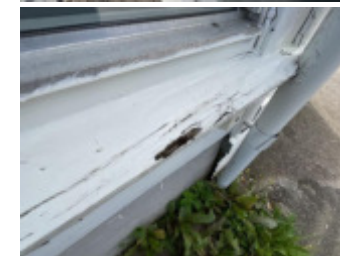
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men noe vedlikeholdsbehov må kunne forventes utvendig.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med malte karmene og rammer av tre og 2-lags isolerglass fra byggeår og senere utskiftingsår.

Ukjent om vinduer/dører inngår i sameiets felles vedlikehold-/utskiftingsplan. Henviser til Lillesand apartment for mer informasjon.



Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
- Det er på enkelte vinduer påvist værslitte karmene og sprekker i treverket utover normal slitasjegrad både inn- og utvendig. Det ble også påvist noe råte i omrammingen utvendig.

- På grunn av vinduene alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må kunne påregnes noe vedlikeholdsbehov inn- og utvendig, samt utskifting av treverk med slitasje/råte.

- Basert på alder må det kunne forventes at eldre vinduer er en del av det fremtidige utskiftingsbehovet.

- Normalt vedlikehold som mindre justerings-/smørebehov måellers kunne forventes.

Dører

Malt hovedytterdør i tre fra senere utskiftingsår.

Det gjøres oppmerksom på en liten skade i utv. belistnings bord mellom dør og vindu.

TG gis for helheten og at det ikke ble registrert avvik utover normal slitasjegrad. Men bruksmerker må likevel kunne forventes.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TGO 2

Veranda/balkong med tilhørende trapp, med terrassebord og rekke av tre.

Terrassebord er ubehandlet og av impregneret trevirke. Rekkverk er malt.

Balkong terrasse fremstod hovedsakelig i god stand, men med noe etterslep på vedlikehold og avvik mot dagens forskriftskrav for rekkverk.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Veranda/balkong med tilhørende trapp og rekkverk fremstår med noe etterslep på vedlikehold.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler. Avstand mellom spiler er over 20 mm.
- Trapp mangler rekkverk og rekkverk tilhørende veranda/balkong er for lavt iht. dagens regelverk i områder der høydeforskjell er over 50 cm til hardt underlag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må kunne påregnes noe vedlikeholdsbehov.
- Rekkverk må monteres hvor dette mangler.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk eller justering av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men anbefales.

Andre utvendige forhold

Generelt om utvendige fellesområder:

Det gjøres oppmerksom på at forhold som inngår i felleseie som taktekke, takkonstruksjon, renner nedløp, beslag og andre utvendig fellesområde, ikke vurderes i rapporten. Inngår ikke i mandat. Kjøper/interessent bør sette seg inn i sameiets vedtekter og vedlikeholdsplan før salg, da det kan foreligge avtaler om tidspunkt for utskifting/renovering, avtaler om økning i felleskostnader, og andre ulemper i fremtiden som ikke er vurdert eller inngår i tilstandsrapporten.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TGO 2

Enheten har fliser og teppe på gulv. Panelplater, veggplater med type strie/tapet på vegger. Takoverflater av panel og malte plater med falske bjelker (gips e.l.)

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje. Tørkesprekker på panel/listverk, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ved stikkprøver ble registrert bom i gulvflis ved bod. Bom i flis kan gi indikasjon på at flis har løsnet fra underlaget.

- Det ble stedvis påvist mindre skader/sprekker på falske takbjelker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Overflater med avvik krever oppussing/utbedring for å kunne lukke avviket til TGO eller TG1.

Etajeskille/gulv mot grunn

TGO 2

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje. Konstruksjonen er lukket, ukjent isolasjonsløsning i gulv på grunn. Normal løsning for byggeperioden er isolert med isopor under støp.

Betongplaten er tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker. Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det kun registrert normale avvik alder tatt i betraktning basert på standardens krav. Kontrollen er kun stikkmessig utført.



Utkaststrek på laser er 11 cm. Måling viser ca. 13 cm på målestokk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Målt høydeforskjell i hele rommet var ca. 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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 enhet som dette. Dersom gulver en gang skal skiftes ut, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

Radon

TGO 2

Vedr. radon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger, eller at bygget er utført med radonsperre. Det er krav til radonmålinger for enheter som leies ut.

Radon er normalt kun skadelig om det er høy aktsomhet og personer utsettes for dette over lengere tid (år). Området er vurdert til radon aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA.

Radonforekomster som kan utgjøre fare er derfor lite sannsynlig.



Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Enheten 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

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

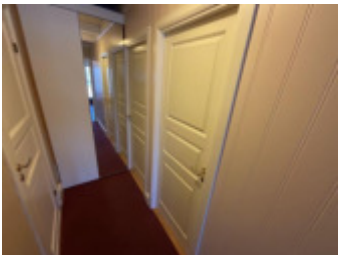
Enheten har ikke pipe eller ildsted. Ikke videre vurdert, kun til info.

Innvendige dører

Enheten har profilerte tredører til bad og bod, profilerte lettdører til soverom og B 30 dør mellom gang og stue/kjøkken.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, dør til bad kan med fordel justeres noe, ellers OK.

Dørene fremstår med normal slitasje på overflater ut ifra alder og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1.



Andre innvendige forhold

Generelt om innvendige fellesområder:

Det gjøres oppmerksom på at forhold som inngår i felleseie som innvendige trapper, felles gang og inngangsdører og vinduer, boder og andre innvendige fellesområder, ikke vurderes i rapporten. Inngår ikke i mandat.

På generell basis bør kjøper/interessent sette seg inn i sameiets vedtekter og vedlikeholdsplan før budgivning/kjøp, da det kan foreligge avtaler om tidspunkt for utskifting/renovering, avtaler om økning i felleskostnader, og andre ulemper i fremtiden som ikke er vurdert eller inngår i tilstandsrapporten.

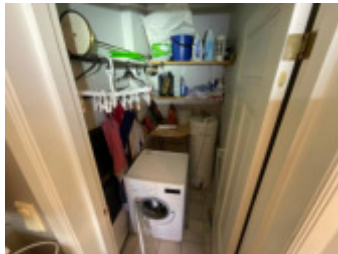
Andre innvendige forhold - Bod

Utleieenheten har bod med vanninstallasjoner som varmtvannstank og vaskemaskin, men er ikke et våtrom med sluk.

Rommet har fliser på gulv, veggplater med type strietapet, malte plater i takhimling. Opplegg for vaskemaskin.

Vaskemaskin er plassert i rommet med avløp på vegg. Det ble ikke registrert sluk eller lekkasjevarsler på gulv. Ved en evt. lekkasje vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom/ tiliggende konstruksjoner.

Varmtvannstank er vurdert under annet punkt.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lekkasjesikringen er ikke ivarettatt. Det er verken sluk, vanntett gulv eller lekkasjevarsler/sensor på gulv.
- Ingen ventilasjon utover åpning av dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må monteres lekkasjevarsler/sensor med automatisk stenging av vann for å ivareta krav om lekkasjesikring.
- Det anbefales mekanisk avtrekksvifte og tilluftsløsning ved dør i rom som er fukt utsatt, men for øvrig ikke et krav i en bod.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Eldre bad med vinylbelegg på gulv, veggplater med type våtromstapet/strie og malte plater i takhimling. Rommet er innredet med vegghengt servant, speil, toalett og dusjkabinett.

Våtrommets tettesjikt og rørledninger er fra byggeår. Undertegnede har ikke mottatt eller fått fremvist dokumentasjon på utførelse.

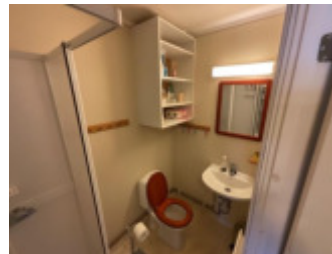
Oppgradering er ikke prekärt siden badet har fungert for nåværende eier frem til i dag og har ikke vesentlige svekkelser. Men ut ifra alder og forventet levetid må det likevel kunne forventes at badet må oppgraderes på sikt, for å tilfredsstillende dagens krav til våtrom og tettesjikt.



Overflater vegger og himling

Våtromstapet/strie på vegger og malte plater i takhimling.

Det gjøres oppmerksom på at det ble registrert ubrukte vann tilkoblingspunkt på vegger bak dusjkabinett og under servant.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Løsningen med våtromstapet/strie tilfredsstiller ikke dagens krav for tettesjikt i våtsone.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at veggplater er beregnet for våtrom eller malt med våtromsmaling. Enkelte plater kan være risiko utsatt for svelling om de plasseres i rom med høy luftfuktighet.

- Dør er plassert i våtsone. Våtrommet har imidlertid dusjkabinett og ikke dusjing direkte på vegger. Dette begrenser påkjenning betydelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må utføres tiltak for å tilfredsstillende krav til tettesjikt for våtrom om avviket skal lukkes. Badet har for øvrig fungert fint for nåværende eier, men det gjøres oppmerksom på at endret bruksbelastning kan medføre skade på bygningsdeler.

- Tiltak vedr. dør i våtsone er ikke prekärt, så lenge våtrommet har dusjkabinett og ikke dusjing direkte på vegger. Dette begrenser påkjenning betydelig. Men hver oppmerksom på at endret bruksbelastning kan medføre skade på treverk eller andre bygningsdeler.

Overflater Gulv

Rommet har vinylbelegg på gulv med oppkant langs vegger fra byggeår. Ikke varmekabler, men panelovn på vegg.

Gulvet har noe fall fra dørterskel mot sluk, men ellers tilnærmet flatt. God oppkant ved dør. Ved en evt. vannlekkasje vil vann kunne renne til sluk før det renner ut i tilstøtende rom/konstruksjoner. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og topp tettesjikt ved dør er over 25 mm.

Lekkasjesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en hver tid er rengjort/åpne.

TG gir for synlig overflate og høydeforskjell topp membran/tettesjikt og sluk.

Se også punkt "Sluk, membran og tettesjikt" vedr. alder.



Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Gulv med sveiset vinylbelegg med oppkanter langs vegger og ved dør som tettesjikt, belegg er klemt ned i plastsluk.

Bad med dusjkabinett er normalt lite utsatt for bruksvann eller direkte vannsprut og sluk er i hovedsak i tilfelle lekkasje.

Løsningen med våtromstapet tilfredsstiller ikke dagens krav for tettesjikt i våtsoner. Se punkt under "Overflater vegger og himling".



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sluk begrenset kontrollert pga. dårlig rengjøring.

- Alder tilsier at utskifting av sluk og membran vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet da over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sluk må rengjøres og det anbefales ytterligere kontroll når dette er gjort.
- Tiltak trenger ikke være prekært, siden badet har fungert fint for nåværende eier frem til i dag. Men overvåk tilstanden jevnlig. Endret bruksbelastning vil kunne føre til skader på bygningsdeler. Det påløper også risiko for svekkelser pga. alder og det gjøres oppmerksom på at tid for utskifting nærmer seg.

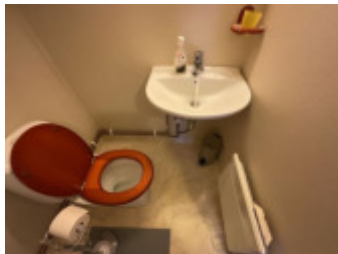
Sanitærutstyr og innredning

10 1

Badet er innredet med vegghengt servant, speil, toalett og dusjkabinett.

Innredning fremstår i god stand ut ifra alder og VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen. Helhetsinntrykk TG 1.

Det gjøres oppmerksom på at VVS-utstyr er av eldre dato og det må likevel kunne forventes at dette er en del av det fremtidige fornyings-/oppgraderingsbehovet.



Ventilasjon

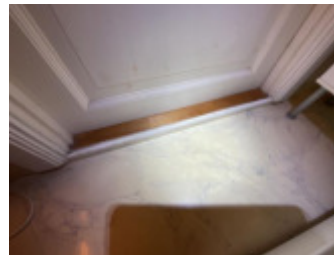
10 2

Rommet har avtrekks ventil i tak over skaphyll. Ukjent avtrekksløsning, mulig felles avtrekks-system for bygningen.

Henviser til Lillesand Apartment for mer informasjon vedr. avtrekk av våtrom.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble påvist begrenset avtrekk i takventil ved papirtest.

- Det er ingen tilluftsløsning ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avtrekket bør kontrolleres av fagkyndig. Det kan ikke utelukkes tiltak.

- Tilfredsstillende avtrekk og tilluftsløsning må etableres for å lukke avviket.

Henviser til Lillesand Apartment for mer informasjon vedr. avtrekk av våtrom.

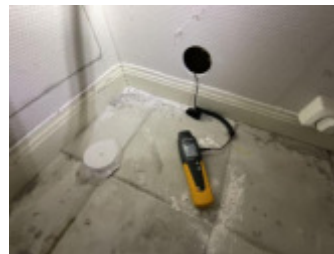
Tiliggende konstruksjoner våtrom

10 0

Det ble utført søk i risikobelastet område fra bod med indikasjoninstrument Exotek MC-410 uten at det ble registrert unormale forhold.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er en stikkmessig kontroll som er utført og det kan påløpe risiko for fukt andre steder på eldre bad som ikke oppdages ved kontrollen.

Det ble for øvrig ikke registrert isolasjon i skilleveggen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

10 2

Kjøkkeninnredning med slette/glatte fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin, 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.

Avtrekk

10 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen. Lys fungerte ikke.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter for å ivareta tiltenkt effekt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

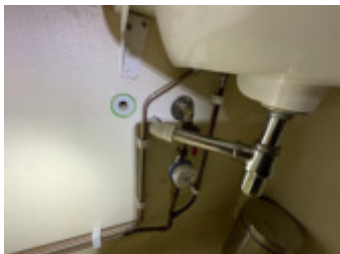
Vannledninger

10 2

Vannrør av kobber fra byggeår og/eller senere utskiftingsår. Ingen synlig lekkasje registrert.

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble påvist noe lavt trykk i vannkran på kjøkken ved funksjonstest.

- Vurdering er basert på alder på eldre kobberør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte rørnett er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales ytterligere undersøkelser vedr. lavt trykk i vannkran kjøkken. Mulige tiltak.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

På generelt grunnlag anbefales det en helhetlig vurdering/kontroll av eldre vann- og avløpsrør av godkjent rørleggerforetak, dersom dette ikke er gjort i senere/nyere tid.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår og/eller fra senere utskiftingsår.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad og kjøkken. Tilsynelatende fagmessig montert. Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte rørnett er passert (over 25 år). Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

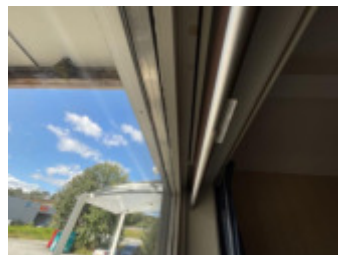
På generelt grunnlag anbefales det en helhetlig vurdering/kontroll av eldre vann- og avløpsrør av godkjent rørleggerforetak, dersom dette ikke er gjort i senere/nyere tid.

Ventilasjon

Generell luftutskifting i enheten skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes.

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra enhetens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.



Varmtvannstank

Ca. 100 liters varmtvannstank fra 2012 plassert i bod. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring i form av avrenning, sluk eller annen kompenserende løsning på gulv fra varmtvannstank.

- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere med en effekt over 1500W eller 1.5KW.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lekkasjevarsler/sensor med automatisk vannstoppeventil må monteres for å ivareta lekkasjesikring når berederen er plassert i tørt rom.
- Varmtvannstank kan være tilkoblet stikk kontakt på vegg med egen kurs (ikke skjøteledning), men det anbefales likevel fasttilkobling iht. dagens forskrift.

Andre installasjoner

Oppvarming i enheten skjer via panelovn/elektrisk. Ikke videre vurdert, kun til info.



Elektrisk anlegg

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

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

Det er avvik:

- Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn siste 5 år, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør.

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 oppdatert? (årstall) **2013**

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 at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntiløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

El-anlegget i enheten er oppgradert i 2013. Sikringsskapet har automatsikringer. Samsvarserklæring, sluttkontroll og kursfortegnelse ligger i sikringsskapet.

Undertegnede har ikke fått opplysninger om at det er utført el-tilsyns kontroll de siste 5 år.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse. Undertegnedes kontroll er kun visuelt enkelt utført på befaringsdagen.

Det anbefales derfor å foreta en kontroll av hele det elektriske anlegget av godkjent el-takstmann/kontrollør, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. Men for øvrig ikke et krav.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold



Det er avvik:

- Brannslukningsutstyr er over 10 år.

1. Er det mangler på 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?

Ja Brannslukningsutstyr er over 10 år (2005).

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Enheten er tilkoblet felles alarmsystem for bygningen. Ikke videre kontrollert. Henviser til Lillesand Apartment for mer informasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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

Næringseiendom med utleieenhet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	44	41	3	Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Gang , Bad	Bod
Sum	44	41	3		

Kommentar

KONTROLL AV TEGNINGER:

Det er foretatt gjennomgang av godkjente tegninger og byggesak fra kommunen sendt via megler.

Rominndelingen på befaringsdagen stemmer ikke helt overens med godkjente tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv.

- Tegning viser et stort soverom, men nye skillevegger er satt opp og fremstår som to soverom og gang.
- Kjøkkenet er flyttet på ift. tegning.
- For øvrig stemmer bruken av rom overens med godkjente tegninger.

Forutsetninger for måling av arealer settes etter takstbransjens retningslinjer ved arealmåling og NS 3940:

- Veggtykkelse mellom S-ROM og P-ROM regnes som sekundærareal (S-ROM)

For videre info om takstmannens retningslinjer for oppmåling, se innledningsavsnitt om arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Se kommentar under arealer.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke synlig tegn på avvik, men skillekonstruksjoner mellom boenheter var ikke mulig å kontrollere fullstendig på befaringsdagen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at brannskille er bygd opp ihht. dagens krav/forskrift. Ytterligere undersøkelser kreves.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2023	Anders Westgård Hafslund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	42	634		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Senterveien 54

Hjemmelshaver

Hoel Kirsten Elisabeth, Hoel Rolf Arnold

Siste hjemmelsovergang

År

2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.09.2023	Mottatt fra selger via megler (Dato for kontroll)	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	25.08.2023	Ordrebekreftelse er sendt. (Dato for utsendt e-post)	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	06.09.2023	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	06.09.2023	Mottatt fra megler. (Dato for kontroll)	Gjennomgått	1	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straktiltak 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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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 erfaringsstall i seks intervaller, og kan ikke forevikles 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 tjenesteytere.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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 unnlatte, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 fuktnivå 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernklæring/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/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/IA6225>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

SØRMEGLEREN AS AVD. LILLESAND
 POSTBOKS 181
 4792 LILLESAND

Bestiller: drift@websystemer.as
 Deres referanse: 65-23-0093 (Runar Høygilt)
 Vår referanse: 3271958/22201275
 Bestilling: C3 2023-08-25 (7) 130

Dato
 25.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
256891	200	29.3.2012	ENDRING AV REALSAMEIE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4215 LILLESAND	42	633	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
 Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
 Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
 Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
 E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601235788
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		Navn		Adresse	
Organisasjonsnr	964965404	LILLESAND KOMMUNE		Postboks 23, 4791 LILLESAND	
Rekvirent(er) av forretning		Navn		Adresse	
Fødselsdato/Orgnr	150766	SKAJAA EIVIND HUBERT		ANDØYTOPPEN 2, 4623 KRISTIANSAND S	
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		Navn		Adresse	
Knr	0926	Gnr	42	Bnr	634
Nye seksjoner		Navn		Adresse	
Knr	0926	Gnr	42	Bnr	634
0926	42	634	0	1	
0926	42	634	0	2	
0926	42	634	0	3	
0926	42	634	0	4	
0926	42	634	0	5	
Tilleggsareal bygning		Formålkode		Eksklusivt utareal	
		20 / 245	Næringsseksjon	Nei	
		75 / 245	Næringsseksjon	Nei	
		50 / 245	Næringsseksjon	Nei	
		50 / 245	Næringsseksjon	Nei	
		50 / 245	Næringsseksjon	Nei	



Skjemaet returneres til:

Eivind Hubert Skajaa
Andøytoppen 2 eivind@skajaa.no
4623 Kristiansand mob 91324677

Begjæring 1) om:

- ☒
- Oppdeling i eierseksjoner
-
- ☐
- Reseksjonering

1. Eiendommen									
Kommunekr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.				
0926	Lillesand kommune	42	634						

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer ²⁾)	Navn	Ideell andel ³⁾
		Eivind Hubert Skajaa	

3. Begjæring																
Nr.	Formål ⁴⁾	Brøk teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	Formål ⁴⁾	Brøk teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	Formål ⁴⁾	Brøk teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	Formål ⁴⁾	Brøk teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.
1	N	20		13				25				37				49
2	N	75		14				36				38				50
3	N	50		15				27				39				51
4	N	50		16				28				40				52
5	N	50		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

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere	245	= nevner.	245
-------------	-----	-----------	-----

4. Supplerende tekst ¹⁾	
OBST Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato	Partenes underskrift

Riv. Gnr. 0926 2005

Elektronisk utgave

Begjæring om oppdeling/reseksjonering

Side 1 av 3

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 fastsatt 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 samlekseksjon bolig. i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 26).		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger m.v.		
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 bruksenheterne, 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 (§ 26). (Skal ikke følge med til tinglysing). e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kristiansand 1. mars 2012	 Eivind Hubert Skajaa	

Elektronisk utgave

Begjæring om oppdeling/reseksjonering

Side 2 av 3

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering			
Undertegnede erklærer at			
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12). eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)			
Sted og dato		Underskrift	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
☐ Befaring er foretatt			
☐ Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt ⁶⁾			
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor			
☐ Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr.	Bnr.	Jnr.	Snr.
42	634		
Sted og dato		Stempel og underskrift	
Lillesand 14.03.2012		Lillesand kommune Hedde Hattingsfod	
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, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.			
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.			
3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.			
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieeksjon bolig, SN = sameieeksjon næring.			
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrot 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 rettstiftelser som skal og kan tinglyses som 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 sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.			
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsdelen.			
Dato	Partenes underskrift		
	Eks		

Elektronisk utgave

Begjæring om oppdeling/reseksjonering

Side 3 av 3

NB! Det foreligger ikke navneliste ved denne seksjoneringen iht punkt 6C.
Leilighetene er kun bebodd av kortidsgjester og leies ut som bolig i næringssammenheng.

Situasjonskart ved seksjonering av Gnr 42, Bnr 634 i Lillesand kommune 5 seksjoner

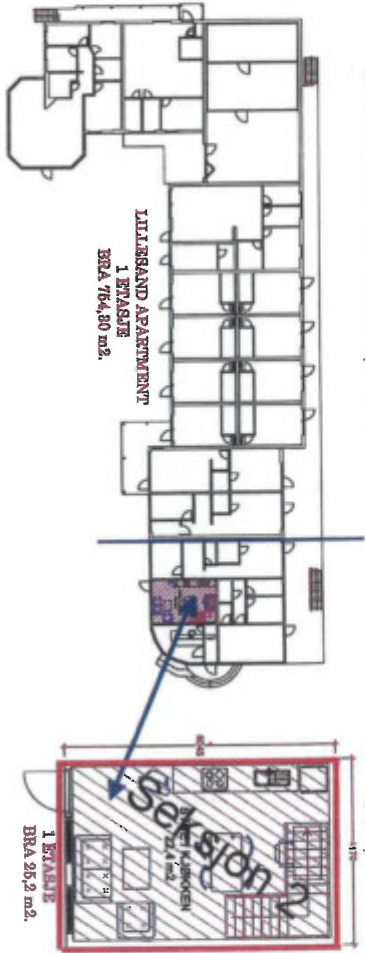
Side 1 av 6



Plantegning over deler av 1. og 2. etasje, Gnr. 42, Bnr. 634 i Lillesand kommune
Leilighet 106 - Seksjon 2

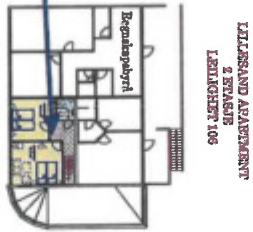
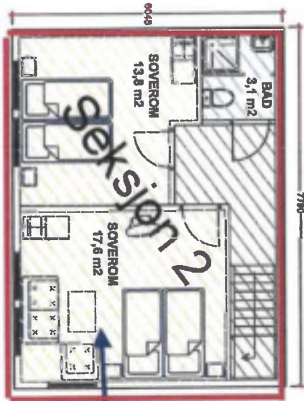
1. Etasje

LEILIGHET 106: BRA 74,20 m².

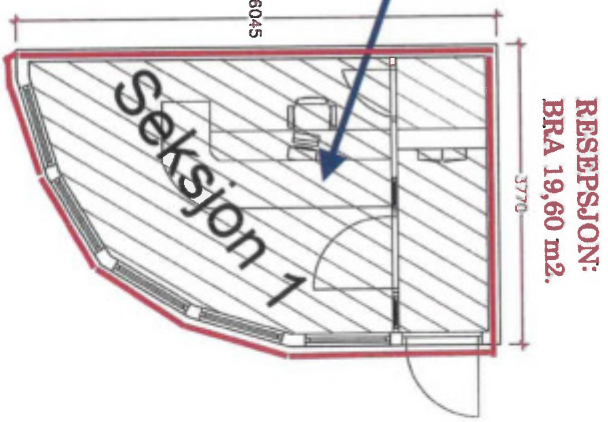


2. Etasje

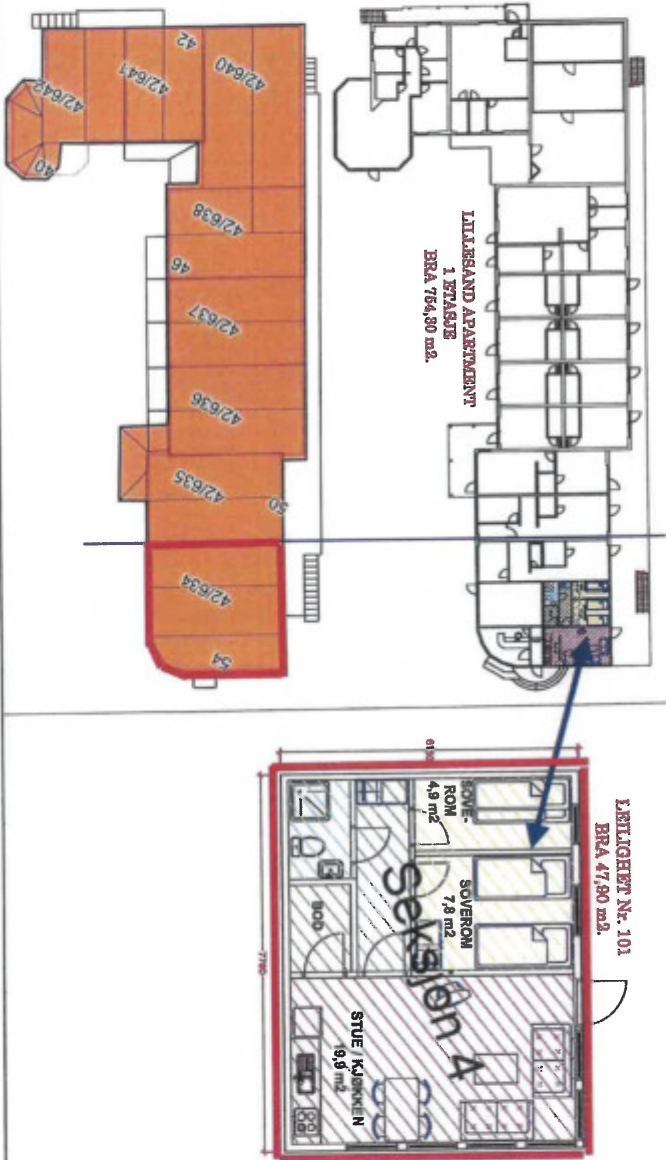
2 ETASJE
BRA 49,0 m².



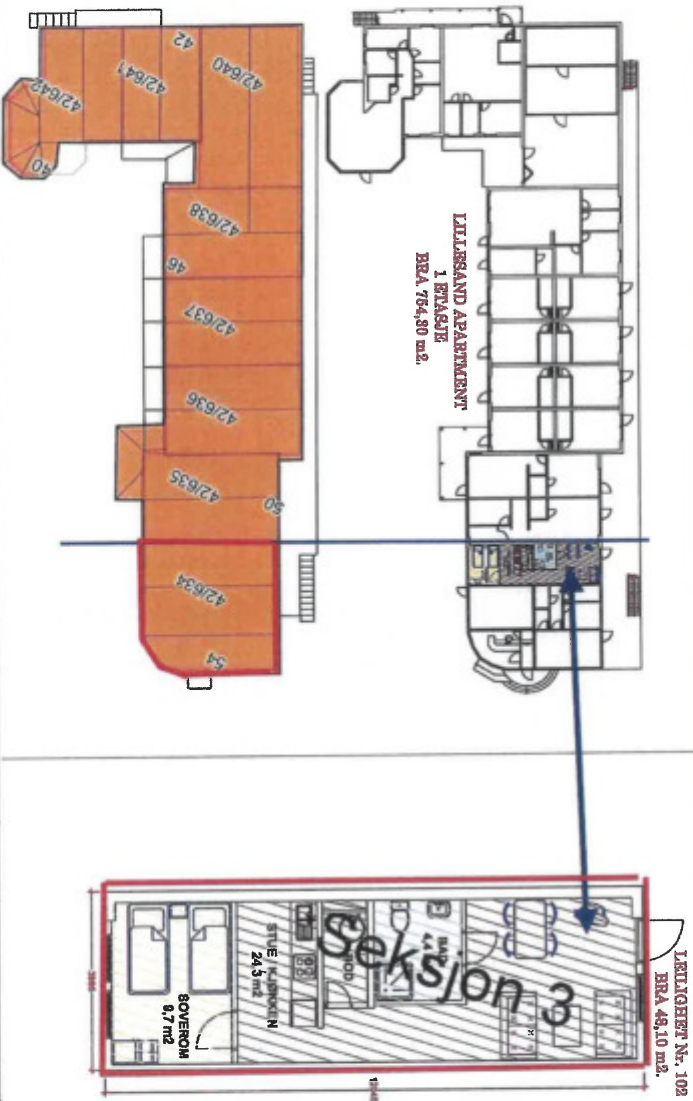
Plantegning over deler av 1. etasje, Gnr. 42, Bnr. 634 i Lillesand kommune
Resepsjon - Seksjon 1



Plantegning over deler av 1. etasje, Gnr. 42, Bnr. 634 i Lillesand kommune
Leilighet 101 - Seksjon 4



Plantegning over deler av 1. etasje, Gnr. 42, Bnr. 634 i Lillesand kommune
Leilighet 102 - Seksjon 3



E R K L Æ R I N G

Det erklæres herved som pantehaver til nedenfornevnte eiendommer at disse eiendommene kan seksjoneres eller reseksjoneres.

Pantehaver: Geir Andreassen P.nr.
Østerveien 48A
4631 Kristiansand

Lånetaker: Eivind Hübert Skajaa Pnr.
Andøytoppen 2
4623 Kristiansand

Eiendommene - Alle i Lillesand kommune

Gnr. 42, Bnr. 634

Gnr. 42, Bnr. 635, Snr. 1

Gnr. 42, Bnr. 636, Snr. 1 og 2

Gnr. 42, Bnr. 637, Snr. 1 og 2

Gnr. 42, Bnr. 638

Gnr. 42, Bnr. 640, Snr. 1 og 2

Gnr. 42, Bnr. 641

Gnr. 42, Bnr. 642

Pantehaver

Kristiansand den 20 / 9 / 2010

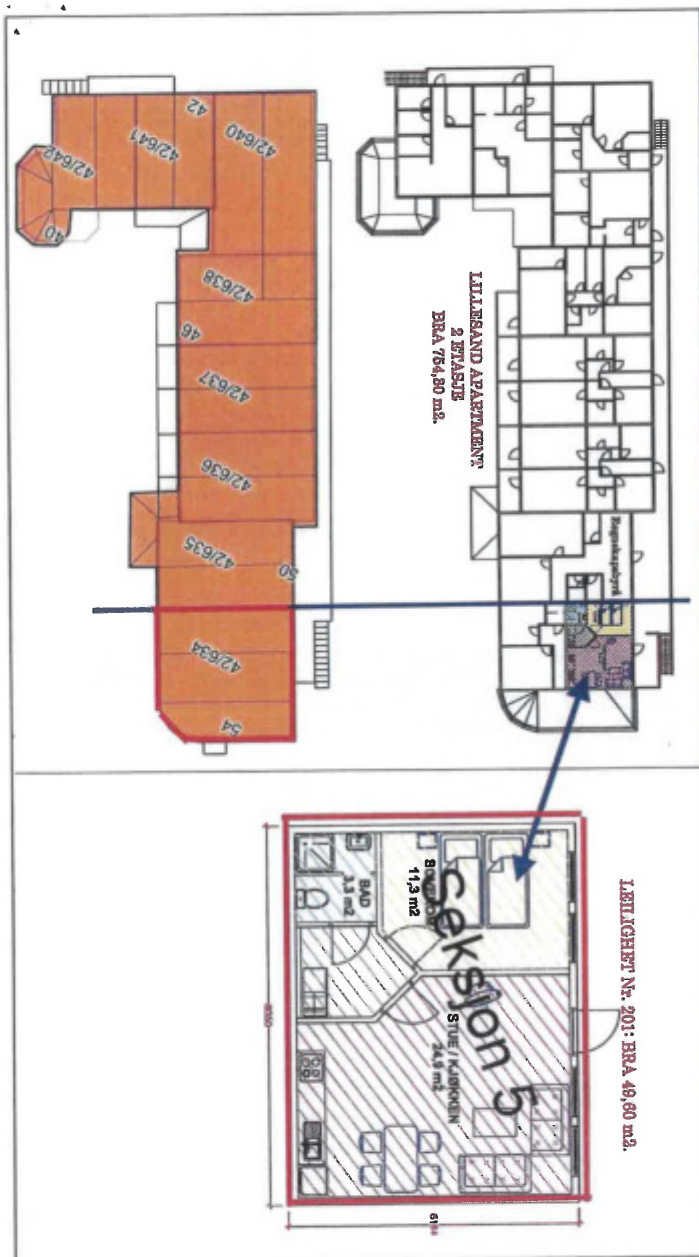
Geir Andreassen
Geir Andreassen

Geir Andreassen
20/9/2010

Side 1 av 1

Plantegning over deler av 2. etasje, Gnr. 42, Bnr. 634 i Lillesand kommune
Leilighet 201 - Seksjon 5

Side 6 av 6



Lillesand kommune
Østregate 2, Postboks 23
4791 Lillesand

MOTTATT
27 MAR 2012
LILLESAND KOMMUNE

Kristiansand 23. mars 2012

Fordeling av andel fellesareal i realsameie Gnr. 42, Bnr.633 i Lillesand kommune.

Gnr 42, Bnr 634 eier en ideell 2/16 andel av 42/633.

Etter seksjonering vi fordelingen bli.

Seksjon 1	eierbrøk 20/245	andel av realsameie	4/320
Seksjon 2	eierbrøk 75/245	andel av realsameie	12/320
Seksjon 3	eierbrøk 50/245	andel av realsameie	8/320
Seksjon 4	eierbrøk 50/245	andel av realsameie	8/320
Seksjon 5	eierbrøk 50/245	ideell andel av realsameie	<u>8/320</u>
			40/320 = 8

Gnr 42, Bnr 635, Snr 1 og 2 eier en ideell 1/16 hver av 42/633.

Etter reseksjonering vi fordelingen bli.

Seksjon 2	eierbrøk 2/4	andel av realsameie	1/16	Uendret
Seksjon 1	eierbrøk 1/4	andel av realsameie	10/320	
Seksjon 3	eierbrøk 1/4	andel av realsameie	<u>10/320</u>	
			20/320 = 16	

Gnr 42, Bnr 636, Snr 1 og 2 eier en ideell 1/16 hver av 42/633.

Etter reseksjonering vi fordelingen bli.

Seksjon 1	eierbrøk 25/200	andel av realsameie	5/320
Seksjon 2	eierbrøk 25/200	andel av realsameie	5/320
Seksjon 3	eierbrøk 25/200	andel av realsameie	5/320
Seksjon 4	eierbrøk 25/200	andel av realsameie	5/320
Seksjon 5	eierbrøk 50/200	andel av realsameie	10/320
Seksjon 6	eierbrøk 50/200	andel av realsameie	<u>10/320</u>
			40/320 = 8

Gnr 42, Bnr 637, Snr 1 og 2 eier en ideell 1/16 hver av 42/633.

Etter reseksjonering vi fordelingen bli.

Seksjon 1	eierbrøk 25/200	andel av realsameie	5/320
Seksjon 2	eierbrøk 25/200	andel av realsameie	5/320
Seksjon 3	eierbrøk 25/200	andel av realsameie	5/320
Seksjon 4	eierbrøk 25/200	andel av realsameie	5/320
Seksjon 5	eierbrøk 50/200	andel av realsameie	10/320
Seksjon 6	eierbrøk 50/200	andel av realsameie	<u>10/320</u>
			40/320 = 8

Gnr 42, Bnr 640, Snr 1 og 2 eier en ideell 1/16 hver av 42/633.

Etter reseksjonering vi fordelingen bli.

Seksjon 1	eierbrøk 130/260	andel av realsameie	1/16	Uendret
Seksjon 2	eierbrøk 70/260	andel av realsameie	11/320	
Seksjon 3	eierbrøk 60/260	andel av realsameie	9/320	
			20/320 = 16	

Fellesarealet til Gnr 42, Bnr 641 er etter seksjoneringen ikke lengre synlig i grunnboka. Det er heller ikke vist på fellesareal eiendommen 42/633.

Det skal være.

Seksjon 1	eierbrøk 75/150	andel av realsameie	1/16
Seksjon 1	eierbrøk 75/150	andel av realsameie	1/16

Med vennlig hilsen

Eivind H. Skajaa

Eivind Hübner Skajaa | eiendomsmegler MNEF |
Eiendomsforvaltning Sor AS | Lillesand Apartment AS
Andøystoppen 2, 4623 Kristiansand
mob. +47 91 32 46 77 | Mail: eivind@skajaa.no | Web: www.hap.no

Rett kopi
LILLESAND KOMMUNE

Dato: 02.10.2023
Oppdragsnummer: 65-23-0093

Salg av eierseksjon i 37269000

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Senterveien 54, 4790 Lillesand
Hjemmelshaver(e): Kirsten Elisabeth Hoel
Eiendom: Gnr. 42 Bnr. 634 Snr. 4 i Lillesand kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
Sørmeqleren AS



Runar Høygilt
Eiendomsmegler
Mobil: 94 88 47 70 / Epost: runar.hoygilt@sormegleren.no

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 42 Bnr. 634 Snr. 4 i Lillesand kommune
Adresse: Senterveien 54, 4790 Lillesand
Omr.: 65-23-0093

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 7000 Alarm Kostnader, intene H

Felleskostnader inkluderer Forsikring, Renvasjon, Felles Vasekrom

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0 pr

Forsikret i TRYG Polisnr 6883587 Forfall 13. Betalt 13.09

Andel felles gjeld kr. pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig

Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjenning av ny kjøper?

Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

JA

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?

Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr

Kr

Innhenting av opplysninger

Kr

Evt. andre gebyrer

Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn:

ROALD GUNLEIVSTAD

Adresse:

ANDSTORPEN 10

Telefon:

4623 KR-SAND

Fax:

E-post:

Booking@Lillesandgartner.no

Send svar til:

runar.hoygilt@sormegleren.no

Dato og sted:

2/10

KR-SAND

Roald Gunlevstad

Forretningsførers stempel/underskrift

Returneres til
Sørmegleren AS
PB 33
4661 Kristiansand
Begjært av 944121331 Sørmegleren AS
Oppdragsnr. --



hjemmelserklæring
i forbindelse med
arv / skifte / uskifte

1. Gjelder Eiendommen(e) ¹⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell and.
Kommunenr	Kommunenavn					
4215	Lillesand	42	634		4	1/1

Bygg på festet grunn

☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet

☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg

Verdi ²⁾

Anvendelse av grunn

☒ B Boligeiendom ☐ F Fritid ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ O Off.vei ☐ A Annet

Type bolig

☐ FB Frittliggende enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☒ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Avdøde

Fødselsnr. (11 siffer)

10113642152

Navn:

Rolf Arnold Hoel

3. Hjemmel

Hjemmelen til ovennevnte eiendom(mer) begjæres overført til nedenstående personer i henhold til: (sett X)

☐ Skifteattest ☐ Skifteattest og testament ☒ Uskifteattest

4. Ny(e) hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)

29054140280

Navn

Kirsten Elisabeth Hoel

Evt slektskapsforhold til

avdøde

Ektefelle

Andel ⁴⁾

1/1

5. Underskrift

Undertegnede (gjeldsovertagende arvinger iht. skifteattesten ³⁾, advokat, eiendomsmegler eller annen med fullmakt fra de gjeldsovertagende arvinger) bekrefter at ovenstående opplysninger er riktige og er kjent med straffeansvaret ved avgivelse av uriktige opplysninger til offentlig myndighet.

Sted
Lillesand

Underskrift

Kirsten Elisabeth Hoel

Underskrift

Kirsten Elisabeth Hoel

Underskrift

Dato

18/8-23

Underskrift

Underskrift

Underskrift

Underskrift



Noter:

- 1) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes
- 2) Det er eiendommens markedsverdi på tidspunktet for arvefallet som skal oppgis
- 3) Attesten / testamentet skal vedlegges i original eller bekreftet fotokopi
- 4) Det som skal oppgis er størrelsen på den eierandel som overføres til den enkelte arving / legatar
- 5) De legitimerede iht. skifteattest har kompetanse til å disponere over eiendommer inntil skiftet er blitt forestått. Ønskes at alle arvingene skal disponere over eiendommen i sameie, må de legitimerede tinglyse en erklæring om dette.

Grunnboksutskrift fra Statens kartverk

Data uthentet: 20.09.2023 kl. 07.01

Kommune: 4215 LILLESAND

Oppdatert per: 20.09.2023 kl. 07.00

Gnr: 42 Bnr: 634 Snr: 4

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1016252-1/200

19.09.2023 21.00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

HOEL KIRSTEN ELISABETH

F.NR: 290541

Andel i realsameie

2012/256891-2/200

29.03.2012

ENDRING AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN

HAR ANDEL I KNR:4215 GNR:42 BNR:633

IDEELL: 8/320

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2013/305867-1/200

17.04.2013

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 500 000

PANTHAVER: LILLESANDS SPAREBANK

ORG.NR: 937 893 655

GRUNNDATA

2012/256891-1/200

29.03.2012

SEKSJONERING

OPPRETTET SEKSJONER:

SNR: 4

FORMÅL: Næring

SAMEIEBRØK: 50/245

2020/298831-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0926 GNR:42 BNR:634 SNR:4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Behandlet dato:	Saksnr.:	Utvalg:
26.02.2010	222/10 FBS	Fullmaktsvedtak for bystyret

Arkivnr.: GBR-42/634	Saksbehandler.: Esben Gundersen	Dok.dato: 26.02.2010
Arkivsaksnr: 09/9333-9	Tittel: avdelingsingeniør	

Gnr. 42, bnr. 634-642 Sentervn. 54 - fasadeendring og bruksendring fra bar/bevertning til utleieenheter

Ansvarlig søker: Sweco Norge AS pva Lillesand appartement as

Administrativt vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 95 pkt.1 gis det rammetillatelse for fasadeendring og bruksendring jmf § 93 b og c i henhold til innsendt søknad med vedlegg.

Spesielle betingelser:

- Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger godkjent igangsettelsestillatelse jmf Plan-og bygningsloven §95a pkt 2.
- Bruksendringen gjelder kun med formål som herberge, ikke hybler eller leiligheter tilrettelagt for lengre opphold. Med lengre opphold regnes mer enn 3 måneder.
- Utvidet parkerings behov må løses på egen eiendom i henhold til vegnormalen for Lillesand Kommune.
- Søknad om igangsettingstillatelse med detaljerte tegninger må sendes inn og de utførende foretak må søke om ansvarsrett i forhold til plan- og bygningsloven.
- Når ombyggingen ansees ferdig må ansvarlig søker anmode om ferdigattest. Eventuelle krav i rammetillatelsen må dokumenteres og kontrollerklæringer fra ansvarshavende må innsendes.
- Bygningen må ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Vedtaket er fattet etter delegert myndighet av 09.07.09, jf. Bystyresak 66/09.

Saksopplysninger:

Det søkes om rammetillatelse til fasadeendring og bruksendring på eiendom 42/634 fra bevertningssted til herberge.

Vurdering:

Søknaden om rammetillatelse er ikke i strid med gjeldene reguleringsplan for området. Nabovarsel i saken er sendt ut og det er fremkommet to merknader til varselet. Statens Vegvesen er nabo og uttaler i sin merknad at de ikke har innsigelser til selve ombyggingen. Statens Vegvesen uttaler seg også som forvaltningsmyndighet og presiserer at dersom bruksendringen fører til utvidet bruk av avkjørsel til offentlig vei, er dette søknadspliktig. Administrasjonen ser ikke vesentlige endringer i trafikkaktiviteten med denne bruksendringen. Det er også innkommet merknad fra Agderbyen AS som mener det er uheldig med boenheter i nær tilknytning til et næringsområde. Administrasjonen er i

utgangspunktet enig med Agderbyen AS, men viser til at bruksendringen ikke strider mot gjeldene reguleringsplan i området. Det finnes i dag flere overnattingsenheter i samme bygg. Administrasjonen har gitt betingelser for bruksendringen.

Konklusjon:

Rammetillatelse og bruksendring er gitt med spesielle betingelser som nevnt ovenfor i administrativt vedtak.

Saksopplysninger:

Vurdering:

Konklusjon:

Saksdokumenter:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	23.11.2009	Sweco	Melding om sendt nabovarsel gnr. 42/634
2	I	01.12.2009	Statens vegvesen	Brev til Cowi. Merknad nabovarsel gnr. 42/634
3	I	03.12.2009	Agderbyen as	Merknad nabovarsel gnr. 42/634
4	I	17.12.2009	Sweco Norge as	Rammesøknad bruksendring og fasadeendring gnr. 42/634-642
5	I	11.01.2010	Sweco	Ber om snarlig saksbehandling
6	I	15.01.2010	Statens vegvesen	Brev til Sweco. Merknad nabovarsel gnr. 42/634
7	I	27.01.2010	Sweco	Spørsmål vedr avkjørselstillatelse

Klageadgang: Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det ble mottatt. Klagen skal begrunnes skriftlig, og sendes Lillesand kommune. Klageorgan er Fylkesmannen i Aust-Agder.

Lillesand, xx.xx.xx

Utskrift til:		
Agderbyen as		
Lillesand appartement as		
Statens vegvesen		
Sweco Norge as		



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

EH

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert veggglader/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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpner eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Lillehammer

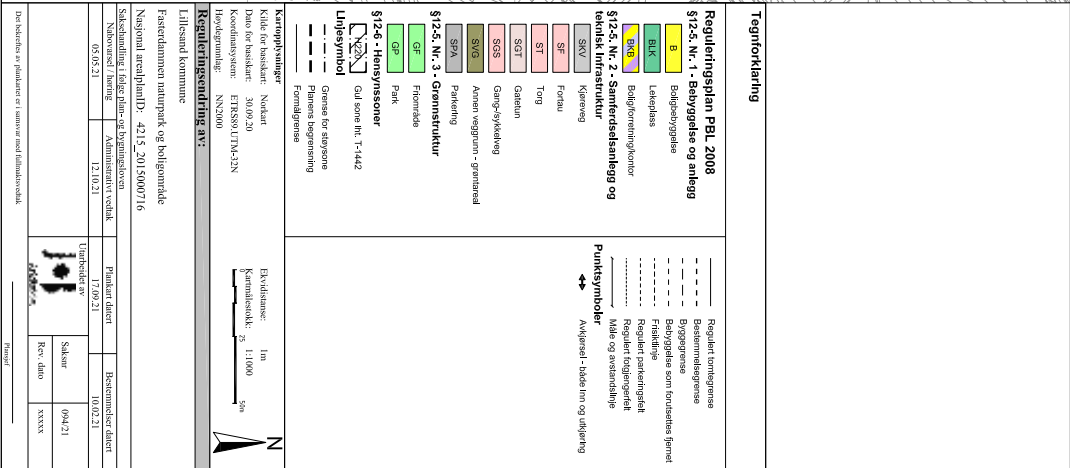
Sted/dato

18-8-2023

Selgers signatur

Karsten Elisabeth Hoel

Selgers signatur



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

FASTERDAMMEN NATURPARK OG BOLIGOMRÅDE 10.02.2021

Vedtatt 12.10.21 Sak 094/21

§ 1 Avgrensning

Planområdet er på totalt ca. 39800m². Det regulerte området er vist på plankart merket med *karnummer og dato*.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Bebyggelse og anlegg

-Boligbebyggelse	3654 m ²
(Felt B_1=	2264 m ²)
(Felt 8_2=	550 m ²)
(Felt 8_3=	840 m ²)

-Kombinert formål: Bolig/Forretning/Kontor	12228 m ²
(Felt BKB_1=	7373 m ²)
(Felt BKB_2=	3119 m ²)
(Felt BKB_3=	1736 m ²)

-Lekeplass	4508 m ²
(Sandlekeplass BLK_1=	170 m ²)
(Sandlekeplass BLK_2=	170 m ²)
(Sandlekeplass BLK_3=	172 m ²)
(Sandlekeplass BLK_4=	170 m ²)
(Sandlekeplass BLK_5=	176 m ²)
(Sandlekeplass BLK_6=	150 m ²)
(Nærlekeplass BLK_7=	2000 m ²)
(Kvartalslekeplass o_BLK_8=	1500 m ²)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-Kjøreveg	3032 m ²
(o_skv_1=	1621 m ²)
(skv_2=	325 m ²)
(skv_3=	756 m ²)
(skv_4=	330 m ²)

-Parkering	5437 m ²
(o_spas_1=	999 m ²)
(spa_2=	237 m ²)
(spa_3=	75 m ²)
(spa_4=	577 m ²)
(f_spas_5=	3549 m ²)

- Fortau	1682 m ²
(o_sf_1=	474 m ²)
(sf_2=	101 m ²)
(sf_3=	233 m ²)
(sf_4=	120 m ²)
(sf_5=	252 m ²)
(sf_6=	166 m ²)
(o_sf_7=	45 m ²)
(sf_8=	31 m ²)
(sf_9=	260 m ²)

-Gang-/sykkelvei	1081 m ²
(o_sgs_1=	320 m ²)
(o_sgs_2=	761 m ²)

-Torg	215 m ²
(o_st_1=	215 m ²)

-Gatetun	886 m ²
(sgt_1=	522 m ²)
(sgt_2=	364 m ²)

Grønnstruktur

-Annen veggrunn, grøntareal	1918 m ²
(o_svg_1=	407 m ²)
(o_svg_2=	155 m ²)
(o_svg_3=	406 m ²)
(svg_4=	199 m ²)
(svg_5=	156 m ²)
(o_svg_6=	277 m ²)
(o_svg_7=	109 m ²)
(svg_8=	209 m ²)

-Friområde	(o_gf= 9563 m ²)
------------	------------------------------

-Grønnstruktur (Hageanlegg)	(f_g= 1396 m ²)
F GPI	881 m ²)
F GP2	515 m ²)

Hensynssoner

-Sikringssone - friskt H140
-Støy- H220

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Generelle dokumentasjonskrav

I forbindelse med rammesøknad skal det vedlegges situasjonsplan i minimum målestokk 1:500 som viser hvordan utomhusarealer i forbindelse med konkrete utbyggingsområder skal planeres og utnyttes. Situasjonsplanen skal angi eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, kjøremønster, innganger, beplantning og terrengmessig behandling med høydeangivelse.

§ 3.2 Byggegrenser og høyde

Bebyggelse skal oppføres innenfor viste byggegrenser. Høyder for møne/gesims skal ikke overstige kotehøyder angitt i plankartet. Balkonger over første etasje tillates kraget maksimalt 2 meter ut over byggegrense. Fellesanlegg, herunder felles uteoppholdsarealer med parkmøbler/ faste installasjoner og gjesteparkeringsplasser, tillates etablert over formålsgrenser og byggegrenser mellom bebyggelse og anleggsformål.

§ 3.3 Utforming og materialbruk

Området skal bygges ut i henhold til et helhetlig overordnet estetisk konsept. Bebyggelsen og uteområdene skal etter utbygging fremstå som mangfoldige, attraktive og trygge. Bærekraftige løsninger og materialer skal benyttes så fremt dette ikke medfører vesentlige økte byggekostnader sammenlignet med konvensjonelle alternativer.

§ 3.4 Parkering

Krav til antall bil- og sykkeloppstillingsplasser skal være henholdsvis:

Bolig: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet med bruksareal til og med 100m².
1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet med bruksareal over 100m².
0,3 biloppstillingsplasser pr. boenhet for besøkende.
1,5 sykkeloppstillingsplass pr. boenhet.

Forretning: 1,5 biloppstillingsplasser pr. 100m².
1,5 sykkeloppstillingsplass pr. 100m².

Kontor: 1,5 biloppstillingsplasser pr. 100m².
1,5 sykkeloppstillingsplass pr. 100m².

Minimum 5% av biloppstillingsplassene skal tilfredsstillende gjeldende krav til parkering for funksjonshemmede. Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal, så vidt mulig, anlegges i forbindelse med torg, atkomst og hovedinnganger. Sykkeloppstillingsplasser i utomhusarealer skal lokaliseres innenfor angitte bestemmelsesgrenser med betegnelsene S_I til S_14 og S_19. Sykkelparkering kan også lokkaliseres til parkeringsområde I byggeområde BI.

Krav til parkering tillates innfridd ved avsatt parkering i felles parkeringsanlegg, med maksimal avstand til boenhet på 75 meter. Avlastningsparkering tillates knyttet til eksisterende parkeringsanlegg for Lillesand Senter. Krav til gjesteparkering tillates løst ved sambruk av parkeringsarealer på grunn.

Krav til parkering skal oppfylles på egen grunn, eller i felles parkeringsanlegg etter avtale.

Overflateparkering uten overbygg tillates anlagt utenfor byggegrenser. Parkeringsarealer på grunn skal anlegges med innslag av grønt, og skal i størrelse og utforming fremstå som del av områdets øvrige utearealer. Det tillates etablert parkeringskjellere i forbindelse med ny bebyggelse.

§ 3.5 Belysning og skilt

Skilt- og belysningsplan skal foreligge parallelt med søknad om rammetillatelse ved første utbyggingstrinn, og skal godkjennes av Lillesand kommune. Planen skal gjelde for hele området og skal sikre at skilting og belysning i forbindelse med ny bebyggelse er tilpasset bevegelseshemmede og orienteringshemmede, ikke blander, eller er urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere. Skilt og reklame skal gis en helhetlig estetisk utforming i samsvar med ny bebyggelse og omgivelser, og skal ikke dominere eller skjemme offentlige rom eller felles uteoppholdsareal. Skilt og reklame med blinkende lys tillates ikke.

§ 3.6 Overflatevann

Løsning for håndtering av overflatevann skal sikre at vann som tilføres området ikke filtreres gjennom grunn med ukjent sulfidkonsentrasjon. Alt av overvann og takvann fra området skal samles opp og ledes ut av området, fortrinnsvis til tett ledning som kobles opp mot eksisterende overvannsledninger. Vann- og avløpsanlegg som skal kobles opp mot øvrig infrastruktur og driftes av kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Lillesand kommune. Det skal utarbeides detaljert plan for overvannshåndtering, da med særlig fokus på åpen overvannshåndtering som et estetisk og funksjonelt innslag i utearealer. Planen skal foreligge senest samtidig med rammesøknad, og skal dokumentere at overvann kan føres via åpne kanaler frem til eksisterende nett uten å komme i kontakt med potensielt forurenset grunn. Planen skal videre omfatte vurdering av mulig etablering av grønne takflater som del av helhetlig overvannshåndtering, og skal omfatte forslag til tiltak som sikrer at et eventuelt åpent overvannssystem fremstår som trygt og driftssikkert. Overvannssystemet skal dimensjoneres i henhold til prognoser for fremtidig klimatisk utvikling.

§ 3.7 Tilgjengelighet

Offentlige samferdselsanlegg, publikumsbygg og felles uteoppholdsarealer skal være utformet i henhold til gjeldende krav om tilgjengelighet. Minst 50% av nye boenheter skal utformes i henhold til gjeldende krav om tilgjengelighet. Fargebruk og belysning i publikumsbygg og uteoppholdsarealer skal vurderes i henhold til kontrastforhold og tilpasses behov for bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

§ 3.8 Sulfidholdig grunn

Ved ethvert inngrep i terreng skal masser (herunder også eldre eksisterende steinfallinger) behandles i henhold til godkjent tiltaksplan for håndtering av sulfidholdige masser.

Innenfor bestemmelsesgrense A skal det vises særskilt hensyn ved inngrep i terreng. Det tillates kun mindre terrengtilpasninger i forbindelse med etablering av planlagt bebyggelse og parkeringsanlegg. Bebyggelse skal etableres uten kjellerarealer/arealer under terreng, og sprenging skal unngås.

§ 3.9 Avfallshåndtering

I nybygg skal det avsettes egne rom for avfallshåndtering. Lokalisering av avfallsbeholdere skal fastsettes i samråd med renovasjonsselskap og brannvesen.

§ 3.10 Atkomst

Avkjørsler skal være som vist i plankart. Det skal til enhver tid sikres kjørbare atkomst til eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Det skal ved nye tiltak sikres tilstrekkelige adkomstmuligheter for brann- og utrykningskjøretøy til eksisterende og ny bebyggelse.

§ 3.11 Kulturminner

Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune v/ seksjon for kulturminnevern, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

§4 Utnyttelse

§ 4.1 BYA

Samlet utnyttelse BYA innenfor planområdet skal ikke overstige 30%.

Samlet utnyttelse BYA for samtlige byggefelt (B_I, 8_2, 8_3, BKB_I, BKB_2 og BKB_3) skal ikke overstige 60%.

For de enkelte felt gjelder følgende begrensning %BYA:

Felt B 1:	%BYA skal ikke overstige 88%
Felt B 2:	%BYA skal ikke overstige 70%
Felt B 3:	%BYA skal ikke overstige 70%
Felt BKB 1:	%BYA skal ikke overstige 70%
Felt BKB 2:	%BYA skal ikke overstige 45%
Felt BKB 3:	%BYA skal ikke overstige 45%

Kjellerarealer helt eller delvis under terreng medregnes ikke i beregning av BYA. Parkeringsplasser i anlegg på grunn medregnes i BYA med 18m² pr. plass.

§ 4.2 BRA

Samlet utnyttelse BRA innenfor planområdet skal ikke overstige 95%.

Samlet utnyttelse BRA for samtlige byggefelt ((B_I, 8_2, 8_3, BKB_I, BKB_2 og BKB_3) skal ikke overstige 250%

For de enkelte felt gjelder følgende begrensning %BRA:

Felt B 1:	%BRA skal ikke overstige 270%
Felt B 2:	%BRA skal ikke overstige 250%
Felt B 3:	%BRA skal ikke overstige 200%
Felt BKB 1:	%BRA skal ikke overstige 230%
Felt BKB 2:	%BRA skal ikke overstige 290%

Felt BKB 3: %BRA skal ikke overstige 230%

Kjellerarealer helt eller delvis under terreng medregnes ikke i beregning av BRA. Parkeringsplasser i anlegg på terreng medregnes i BRA med 18m² pr. plass.

§ 4.3 Maksimalt antall boenheter

Det tillates etablert maksimalt totalt 180boenheter innenfor det samlede arealet regulert til bebyggelse- og anleggsformål - bolig (B_I,8_2, 8_3, BKB_I, BKB_2 og BKB_3).

Innenfor felt B 1 tillates maksimalt 49 enheter.

Innenfor felt B 2 tillates maksimalt 16 enheter.

Innenfor felt B 3 tillates maksimalt 16 enheter.

Innenfor felt BKB 1 tillates maksimalt 55 enheter.

Innenfor felt BKB 2 tillates maksimalt 55 enheter.

Innenfor felt BKB 3 tillates maksimalt 30 enheter.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

§ 5.1 Bolig/Forretning/Kontor

Handelsetableringer skal skje i samsvar med den til enhver tid gjeldende regionale plan for senterstruktur og handel. Innenfor avgrenset område for bolig/forretning/kontor tillates anlagt nødvendig areal for atkomst og parkering i tilknytning til bebyggelsen, samt nødvendig grønnstruktur og gangforbindelser i forbindelse med krav til friområde og lekeplass.

Krav til parkering for felt BKB_I, BKB_2, B_I, 8_2, 8_3 tillates dekket ved parkering i fellesanlegg SPA_6. Krav til parkering for felt BKB_3 skal løses på egen grunn, eller gjennom tinglyst avtale om rett til parkering i fellesanlegg.

For boliger etablert innenfor blandet formål bolig/forretning/kontor gjelder tilsvarende krav som for øvrig boligbebyggelse.

§ 5.2 Bolig

Type bebyggelse skal samsvare i uttrykk med det som er vist i situasjonsplanen. Det tillates ikke etablert frittstående eneboliger. Innenfor avsatt areal til bolig tillates anlagt nødvendig areal for atkomst og parkering i tilknytning til bebyggelsen, samt nødvendig grønnstruktur og gangforbindelser i forbindelse med krav til uteoppholdsareal.

Samtlige boenheter skal ha privat terrasse/balkong eller tilgang til felles terrasse/takterrasse på minimum 5m². Samtlige boenheter innenfor felt 8_3 skal ha direkte tilgang til bakkeplan.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kommunale trafikkarealer, inklusiv vei, gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til gjeldende vegnormal for Lillesand kommune. Dersom tiltaket ikke er dekket av kommunens normal gjelder Statens Vegvesens håndbøker.

Ved senere oppkobling til ferdig etablert teknisk infrastruktur, herunder vei, vann og avløpsanlegg og EL, kan det i henhold til PBL § 18-3 kreves refusjon for utgifter knyttet til arbeider utført etter pålegg fra kommune.

§ 6.1 Kjøreveg

Kjøreveger skal anlegges som vist i plankartet. Felles atkomstvei syd (o_SKV_I) skal etableres i henhold til vegnormal for Lillesand som atkomstvei klasse A1 i boligfelt, med tverrprofil for over 50 boenheter i blindvei.

Dersom o_SKV_1 etableres før o_SPA_I skal det etableres et midlertidig areal for av- og pålessing i den sørvestre enden av gateløpet, i tilknytning til torgareal ST_I.

§ 6.2 Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelvei o_SGS_I og o_SGS_2 skal anlegges som vist i plankart, med 2,5 meter bredde. Gang-/sykkelveien skal kobles opp mot eksisterende trase i nord, og mot gangvei syd for planområdet i tilknytning til Tingsaker barnehage.

§ 6.3 Fortau

Fortau skal etableres med bredder som vist i plankartet, og skal opparbeides i tråd med Lillesand kommunes vegnormal. Gangvei/fortau SF_6 skal opparbeides med 2 meter bredde.

§ 6.4 Torg

Torg skal etableres med minimumsarealer som vist i plankartet. Torgarealer skal opparbeides med beplantning og parkmøblering, og skal fremstå som i sammenheng med øvrige uteoppholdsarealer. Torg skal være stengt for allmenn motorisert ferdsel. Kjøring over torg tillates i forbindelse med renovasjon.

§ 6.5 Gatetun

Gatetun skal etableres med minimumsarealer som vist i plankartet. Gatetun SGT_I og SGT_2 skal være avstengt med bom i begge retninger, og skal være stengt for allmenn motorisert ferdsel. Kjøring over SGT_I og SGT_2 tillates i begrensede perioder som alternativ atkomst til eiendommene dersom primær atkomst er utilgjengelig. Gatetun skal opparbeides og fremstå som i sammenheng med øvrige uteoppholdsarealer. SGT_2 skal opparbeides med trygg gangforbindelse mellom SF_6 og ST_I. Ferdsel for personbiler tillates frem til gjesteparkering i søndre del av SGT_I. Kjøring over gatetun tillates i forbindelse med renovasjon.

§ 6.6 Annen veggrunn

Areal o_SVG_I og o_SVG_6 skal fremstå som et grønt belte i grensesnitt mellom o_SKV_I og eksisterende småhusbebyggelse i Tingsakerlia. Arealer avsatt til SVG tillates benyttet for snøopplag i forbindelse med drift av trafikkarealene.

§ 6.7 Parkering

f_SPA_5 skal etableres som felles parkeringsanlegg for bebyggelse innenfor planområdet. Anlegget skal etableres med maksimalt en etasje under terreng. o_SPA_I skal etableres som offentlig parkeringsplass.

§ 7 Grønnstruktur

Før området bebygges må det utarbeides en overordnet utomhusplan for planområdet. I utomhusplanen må det vises hvordan BLK_I - 8 er tenkt opparbeidet. Uteområdene må opparbeides på en helhetlig måte slik at lekeplassene kan fungere som en møteplass for de ulike generasjonene. Lekeplassene må ha god tilgjengelighet slik at området oppleves åpent for alle. Utomhusplanen skal godkjennes av Barne- og ungdomsrådet i Lillesand kommune. På den måten sikrer kommunen at barn- og unge er delaktige i prosessen og får et eierforhold til lekeplassene.

Innenfor formål BLK_7 skal det etableres sammenhengende nærlekeplass på totalt minimum 1800m².

Innenfor formål BLK_8 skal det etableres sammenhengende kvartalslekeplass på totalt minimum 1500m².

Innenfor formål f_G skal det etableres felles hageanlegg med et samlet areal på minimum 1396m². Hageanlegget skal fremstå som bilfritt.

§ 7.1 Friområde

Friområdet er et allment friområde hvor terreng og vegetasjon skal søkes bevart. Tilrettelegging for bruk som offentlig uteoppholdsanlegg skal gjennomføres på en måte som ivaretar arealets naturmangfold og naturlige preg.

§ 8 Hensynssoner

§ 8.1 Sikringssone friskt (H140)

Innenfor frisktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 8.2 Støy (H220)

Grenseverdier for støy skal tilfredsstillende grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016. For byggetiltak i områder som ligger i gul eller rød sone i henhold til kommunens støysonekart for veitrafikk skal det foreligge lokale støyberegninger før tiltaket kan tillates. Vurdering av konkrete forslag til støydempende tiltak og materialbruk for boligbebyggelse innenfor støysone skal foreligge parallelt med søknad om rammetillatelse.

Alle boenheter som ligger med en eller flere fasader i støysone skal være gjennomgående og ha en stille side. Minimum 50% av antall rom til støyfølsomme bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side, herunder skal minimum ett soverom ligge mot stille sone. Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomme bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side skal ha balansert mekanisk ventilasjon. Vinduer i soverom mot støyutsatt side, og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling skal vurderes.

§ 9 Utearealer og gangforbindelser

Viktige sammenhengende forbindelseslinjer for gående og syklende gjennom/forbi planområdet skal ivaretas. Byrom og møteplasser skal avgrenses og utformes med brukervennlig funksjon, høy estetisk kvalitet og varig materialstandard. Felles uteoppholdsarealer skal ha gode støy-, klima- og solforhold, og skal opparbeides med grønne preg. Offentlige og felles uteoppholdsarealer skal utformes i tråd med Lillesand kommunes normal for utomhusanlegg.

For balkonger etablert på fasader innenfor hensynssone støy (H220) skal det etableres støydempende tiltak.

§ 9.1 Minste uteoppholdsareal for boliger

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet skal være i henhold til krav for sentrumsbebyggelse i kommuneplan 2015-2027 (vedtatt 24.06.2015).

Balkonger/takterrasser med et areal på minimum 4m², tillates medregnet i MUA.

Krav til MUA skal løses på egen grunn, eller etter avtale om rett til bruk av felles utearealer. Krav til MUA skal vurderes feltsvis i henhold til en fasedelt utbygging. Midlertidige grøntarealer tillates medregnet. Før midlertidige grøntarealer nedbygges skal erstatningsareal av tilfredsstillende kvalitet og størrelse være ferdig opparbeidet.

§ 9.2 Arealer for lek

Lekearealene innenfor planområdet skal etableres med særegne tema for utforming. Næroleksplass BLK_7 og leksplass BLK_6 tillates etablert i takhage, med innslag av vegetasjon og et grønt preg, og i henhold til øvrige krav til lekeareal. Adkomst til lekeareal BLK_6 og BLK_7 skal anlegges i tråd med situasjonsplan. BLK_3 tillates etablert med lengre avstand enn 100 meter til BKB_2.

§ 9.3 Beplantning

Beplantning og vegetasjon skal være tilpasset områdets funksjon og brukergrupper. Ved utarbeiding av beplantningsplaner skal det prioriteres lokale plantearter.

§ 10 Tekniske anlegg

Det skal søkes løsninger for utforming der tekniske anlegg inngår som del av helhetlig utforming. Det skal sikres gode adkomstmuligheter direkte fra terreng til nettstasjon/traforom. Tekniske anlegg/heistårn/atkomst tillates anlagt på tak, maksimalt 5m over regulert kotehøyde. Tekniske anlegg tilknyttet ny bebyggelse skal være tilbaketrukket fra gesims.

Innenfor bestemmelsesgrense Bi felt BKB_2 skal det etableres vannspeil som del av overvannssystemet. Vannspeilet skal kunne ha funksjon som permanent rensbasseng dersom det gjennom vannprøver påvises behov for dette. Alt overvann fra området skal dreneres hit før det føres videre inn til kommunalt system.

§ 11 Avkjørsel

Avkjørsler anlegges som vist i plankartet. Avkjørsler skal være utformet etter kommunens til enhver tid gjeldende veinormal.

§ 11.1 Avkjørsel til felles parkeringsanlegg

Avkjørsel frem mot innkjøring til felles parkeringsanlegg skal være fra Senterveien i nord. Midlertidig avkjørsel til felles parkeringsanlegg fra regulert felles atkomstvei i syd via SGT_1 tillates dersom atkomst fra nord ikke er tilgjengelig.

§ 12 Rækkefølgebestemmelser

- Før det gis rammetillatelse for første utbyggingstrinn innenfor planområdet:
 - Skal det foreligge overordnet utomhusplan for hele området som illustrerer det generelle konseptet og utformingen av samtlige lekearealer.
 - Skal overordnet utomhusplan være ferdig utarbeidet, og godkjent av Barne- og ungdomsrådet i Lillesand.
 - Skal det foreligge detaljert plan for overvannshåndtering.
 - Skal overordnet skilt- og belyningsplan være ferdig utarbeidet, og godkjent av Lillesand kommune.
- Før godkjenning av rammesøknad for 4 boenheter eller mer:
 - Skal det foreligge dokumentasjon som redegjør for plassering og størrelse for anlegg for uteopphold og lek tilknyttet bebyggelsen.
- Før det gis rammetillatelse for utbygging som medfører konsekvenser for eksisterende 22kV jordkabel og/eller nettstasjon (11.1883 Svåbekkdalen):
 - Skal det foreligge avtale med Agder Energi for gjennomføring av eventuell omlegging av infrastrukturen.
- Før det kan gis tillatelse til etablering av handelsarealer innenfor planområdet:
 - Skal det foreligge dokumentasjon på at etablering av handelsarealer er i samsvar med gjeldende Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder.
- Før det kan gis godkjenning for igangsetting av tiltak som omfatter inngrep i grunn eller flytting av masser:
 - Skal det foreligge plan/kart for lokal deponering av sulfidholdige masser.
 - Skal det foreligge godkjent miljøkontrollprogram for anleggsperioden.
 - Skal det dokumenteres at det er gjennomført risikovurdering knyttet til det aktuelle tiltaket, og dersom risikovurderingen viser fare for sur avrenning, skal adekvat rensetiltak/beredskap være etablert før tiltak settes i gang.
 - Skal det dokumenteres at eventuelle mobile renseløsninger har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere tilfeller med ekstrem nedbør.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for de ulike utbyggingsområdene:
 - Skal det foreligge detaljplan for aktuelle lekearealer som kreves opparbeidet.
 - Skal det foreligge redegjørelse for hvordan kommunens krav til gjesteparkering er løst.

- Skal det foreligge redegjørelser for avbøtende tiltak i anleggsfasen med tanke på støy, støv, overvann og atkomst i tilknytning til tilliggende eksisterende bebyggelse.
7. Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse:
 - Skal nødvendige tekniske anlegg, herunder vann- og energiforsyning, avløp og veinett være etablert.
 - Skal regulert antall parkeringsplasser tilknyttet bebyggelsen være opparbeidet.
 - Skal nødvendig overdragelse av eiendom i forbindelse med endring av reguleringsformål og/eller nye formålsgrenser være avklart.
 8. Før det kan gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse:
 - Skal utearealer i forbindelse med MUA krav tilknyttet bebyggelsen være ferdig opparbeidet.
 - Skal krav til lekeareal per boenhet i tråd med kommuneplanen være ferdig opparbeidet og kontrollert av godkjent lekeplasskontrollør.
 9. Før det kan gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor støysone:
 - Skal det foreligge dokumentasjon på at innendørs støynivå tilfredsstiller byggeforskriftenes krav til akseptert nivå.
 10. Før det kan gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor 8_1:
 - Skal lekeplass 8LK_1 være ferdig opparbeidet.
 11. Før det kan gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor 8_2:
 - Skal felles hageanlegg være ferdig opparbeidet.
 - Skal lekeplass 8LK_4 være ferdig opparbeidet.
 12. Før det kan gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor 8_3:
 - Skal lekeplass 8LK_2 være ferdig opparbeidet.
 - Skal atkomst via o_SKV_1 være ferdig opparbeidet.
 13. Før det kan gis brukstillatelse for mer enn 90 boenheter innenfor planområdet:
 - Skal lekeplass 8LK_6 være ferdig opparbeidet.
 - Skal nærlekeplass 8LK_7 være ferdig opparbeidet.
 - Skal gangforbindelse SF_6 være ferdig opparbeidet.
 14. Før det kan gis brukstillatelse for mer enn 60 boenheter innenfor planområdet:
 - Skal kvartalslekeplass o_8LK_8 være ferdig opparbeidet.
 15. Før det kan gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor 8K8_2 og 8K8_3:
 - Skal lekeplass 8LK_3 og 8LK_S være ferdig opparbeidet.
 16. Før det kan gis brukstillatelse for lekeplass 8LK_3:
 - Skal fysisk barriere mot O_SGS_2 være ferdig opparbeidet.
 17. Før det gis brukstillatelse for SKV_2:
 - Skal SF_2 være ferdig opparbeidet.
 - Skal SF_4 være ferdig opparbeidet.
 - Skal SF_8 være ferdig opparbeidet.
 - Skal SF_7 være ferdig opparbeidet.
 18. Før det kan gis brukstillatelse for o_SKV_1:
 - Skal o_SF_1 være ferdig opparbeidet.
 - Skal o_SGS_1 og o_SGS_2 være ferdig opparbeidet og tilknyttet eksisterende gang- og sykkelveger.
 19. Før det kan gis brukstillatelse for SKV_3:
 - Skal SF_9 være ferdig opparbeidet.
 20. Før det kan gis brukstillatelse for SGT_1:
 - Skal SF_3 være ferdig opparbeidet.
 - Skal SF_5 være ferdig opparbeidet.
 21. Før det kan gis ferdigattest for siste byggetrinn innenfor BKB_2:
 - Skal parkeringsanlegg f_SP5_6 være ferdig opparbeidet.



Sweco Grøner as
Pb 310
4663 KRISTIANSAND S

Deres dato:		Saksbehandler:	Maria Radejko	Vår dato:	22.08.2008
Deres ref:		Direkte tlf :	37 26 15 74	Vår ref:	05/2436-22
		E-post:	maria.radejko@lillesand.kommune.no	Arkiv:	GBR-42/634

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 99.

Byggeplass (adresse) :	Tingsaker	Gnr/bnr:	Gnr.42 bnr 634 m.flere
Tiltakshaver:	Lillesand Appartment AS v/E. Skajaa	Adresse:	Andøytoppen 60, 4623 Kristiansand
Søker:	(RIBA Kristiansand AS) Sweco Grøner AS	Adresse:	Skansen 1 4668 Kristiansand
Tiltakets art: (pbl §93)	Bruksendring	Planlagt bruk/formål:	Herberge
Søknadsdato:	28.03.2006	Vedtaksdato:	13.07.2006 (rammetillatelse) 14.07.2006 (igangsetting del1) 08.05.2007 (igangsetting del1)
		Vedtaket saksnr.:	FPUV-298/06 (ramme) FPUV-299/06 (igangsett del1) FPUV-188/07 (igangsett del2)

Det gis ferdigattest for tiltaket som beskrevet i ovenfor nevnte vedtak/ saksframlegg.

Det er installert vannmålere (11 stk), dette er avklart med VAR-enheten.

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. 03.04.2008, og på bakgrunn av fremlagt kontrolldokumentasjon utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

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

Med vennlig hilsen

Maria Radejko
avd. ingeniør

Kopi til:			
Britt Opheim	Rådhuset	4791	LILLESAND
Jorunn Glastad	Rådhuset	4791	LILLESAND

Besøksadresse: Østregt. 2 4790 LILLESAND Bankgiro: 2850.21.30554	Postadresse: Postboks 23 4791 LILLESAND E-post: postmottak@lillesand.kommune.no	Telefon: 37 26 15 00 Telefaks: 37 26 15 99 Organisasjonsnr.: 964965404
--	---	--

Besøksadresse: Østregt. 2 4790 LILLESAND Bankgiro: 2850.21.30554	Postadresse: Postboks 23 4791 LILLESAND E-post: postmottak@lillesand.kommune.no	Telefon: 37 26 15 00 Telefaks: 37 26 15 99 Organisasjonsnr.: 964965404
--	---	--



LILLESAND KOMMUNE

Administrativt vedtak

Behandlet dato:	Saksnr.:	Utvalg:
13.07.2006	298/06 FPUV	Fullmactsvedtak Planutvalget

Arkivnr.: GBR-42/634	Saksbehandler.: Maria Radejko	Dok.dato: 13.07.2006
Arkivsaksnr: 05/2436	Tittel: avd. ingeniør	

Gnr. 42, bnr. 634 Lillesand Apartement - bruksendring, rammetillatelse for deler av bygg

Søker: Sweco Grøner as pva Lillesand Appartments AS

Administrasjonens vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 93, jf § 95a nr.1, gis det rammetillatelse for bruksendring / innvendige endringer av bygg på gnr.42 bnr. 634-642 iht tegninger merket "Rammesøknad" mottatt 31.03.06, med unntak av avgrenset areal merket "Bevertning" (2 stuer, lager, WC). Tillatelsen gis på betingelser som angitt under.

Spesielle betingelser:

- Leilighetene skal benyttes iht reguleringsformålet "herberge" dvs. ikke fast bopel.
- Det forutsettes at tiltaket er avklart med VAR-enheten mht rørleggerarbeider/eventuell installering av vannmåler.
- Forhold vedr. branntilsyn/brannbok bes avklares med brannvesenet.
- Når bygget er ferdig må ansvarlig søker anmode om ferdigattest. Eventuelle krav i byggetillatelsen må dokumenteres og kontrollerklæringer fra ansvarshavende må innsendes.
- Bygningen må ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Vedtaket er fattet av byggesaksleder iht. delegert fullmakt.

Saksopplysninger:

Bygget har tidligere fått godkjenning for bruksendring. Byggesaken ble ikke avsluttet med ferdigattest. Det ble foretatt befaring på bygget sammen med ny ansvarlig søker. Bygget ønskes endret noe innvendig. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse den 13.02.06 for de deler av bygget som var iht godkjenninger og faktisk bruk.

Etter sist godkjenning (FFU-008/01, dok. dato 05.01.01) er området omregulert til "Herberge/bevertning". Innsendte planløsning som søkes godkjent viser bruk iht reguleringsplanen.

Romløsning på rammesøknad viser følgende bruk:

- en leilighet går over 2 plan
- 1.etg
 - 7 leiligheter
 - Garasje/bod-areal
 - Vaskerom
 - Resepsjon
 - Bevertning (2 stuer mm)
- 2.etg

- 1 kontorenhet
- 10 leiligheter

Det er innlevert parkeringsplan på egen eiendom for 22 P-plasser.

Nabo har kommentert at trapp på byggets østlige pkt står på naboeiendommen.

Vurdering / Konklusjon:

Omsøkt bruk er i henhold til reguleringsplanen. Mht areal omsøkt til bevertning er det forhold som ikke er avklart: parkering, arbeidstilsynet, næringsmiddeltilsynet.

Tiltaket er i tråd med reguleringsplanen, men mangler avklaringer mht bruk av bevertningslokalene. Disse lokalene gis det derfor ikke godkjenning for før nødvendige avklaringer / godkjenninger foreligger.

Kontorenheten er ikke iht reguleringsformålet, men har vært i bruk som kontorer siden området også var regulert til næring, og denne enheten endres ikke i denne søknaden.

Forhold med nabo er avklart, jf. brev fra søker dat. 26.05.06.

Omsøkte bruk av bygget som angitt i søknad om rammetillatelse godkjennes med unntak av rom for bevertning. Privatrettslige forhold mht eiendomshjemler forutsettes ivaretatt.

Saksdokumenter:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	27.10.2005	Riba Kristiansand as	Søknad om godkjenning av bruksendring gnr. 42/634
3	I	19.01.2006	Riba Kr.sand as	Anmodning om ferdigattest gnr. 42/634
4	U	13.02.2006	Riba Kristiansand as	Vedr søknad om ferdigattest
5	U	13.02.2006	Riba Kristiansand as	Midlertidig brukstillatelse - deler av bygg
6	I	15.03.2006	Røynås autobygg as	Brev til Riba. Merknad nabovarsel
8	I	28.03.2006	Sweco Grøner as	Søknad ig-setting ombygging av 8 hotellrom til 6 leiligheter
7	I	28.03.2006	Sweco Grøner as	Søknad om bruksendring av resterende arealer
9	U	23.05.2006	Sweco Grøner as	Vedr. søknad om bruksendring
11	I	26.05.2006	Per.Hodne@sweco.no	Vedr bruksendring gnr. 42/684
12	I	06.06.2006	Ingvild Møgster Lindaas	Vedrørende utomhusplan for parkering
13	I	08.06.2006	Per.Hodne@sweco.no	Skisse park.anlegg

Klageadgang: Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det ble mottatt. Klagen skal begrunnes skriftlig, og sendes Lillesand kommune. Klageorgan er Fylkesmannen i Aust-Agder.

Lillesand, 14.08.06

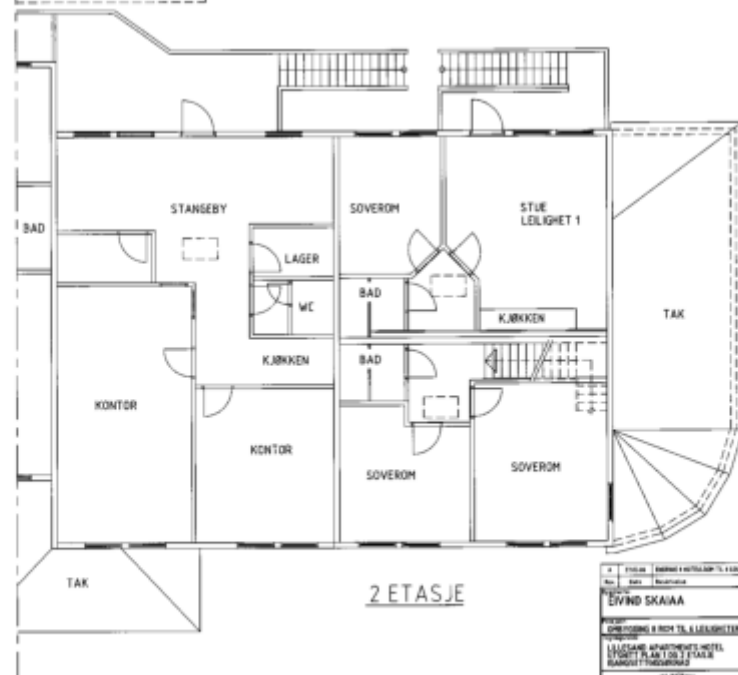
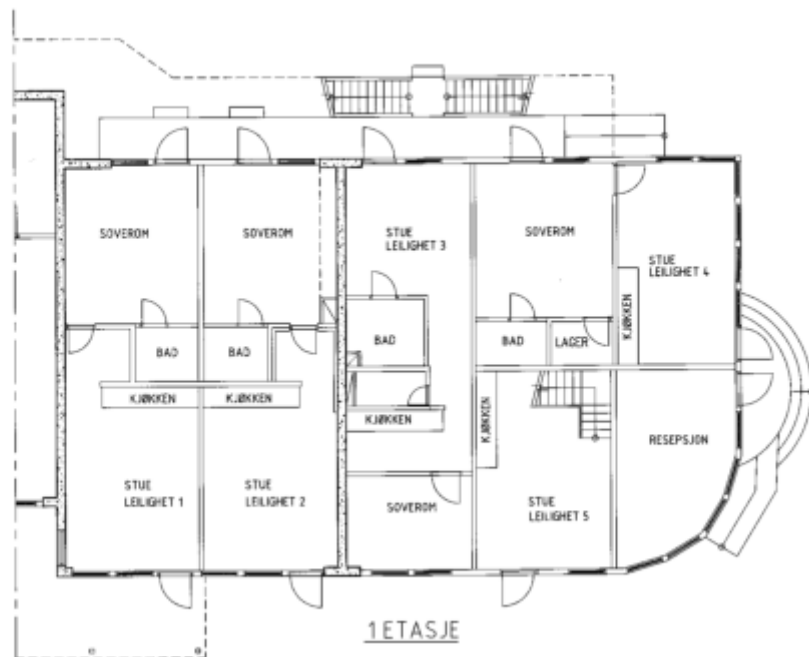
Utskrift til:		
Lillesand apartment as		
Riba Kristiansand as		
Sweco Grøner as		



10.04.2012 11.59

Matrikkelbrev for 0926 - 42 / 634 / 0 / 4

Side 4 av 5



Prosjekt: Lilla Land Apartments Hotel, 1. og 2. etasje		1998	
Kontaktperson: Eivind Skaiava		100	A1
Prosjekt: Lilla Land Apartments Hotel, 1. og 2. etasje		3913-400	A
RIBA		RIBA	RIBA

Eiendom

Senterveien 54, 4790 Lillesand

Gnr. 42 Bnr. 634 Snr. 4 i Lillesand kommune

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.

Siffer			
Blokkbokstaver			
	+ offentlige omkostninger. Se salgsoppgave.		
Budet gjelder til:			
Dato		Klokkeslett	
Ønsket overtagelse			
Evt. forbehold			

Finansiering av kjøpet

Långiver bank	
Navn saksbehandler	
Telefonnr.	
Lånefinansiering kr.	
Egenandel kr.	
Sum totalt kr.	

Budgiver

Navn firma	
Organisasjonsnr.	
Adresse	
Postnr./-sted	

Kontaktperson	
Fødselsnr.	
Telefonnr.	
E-post	

Undertegnede har lest, og gjort seg kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er juridisk bindende for budgiver straks budet er kommet til selgers kunnskap, og frem til akseptfristen. Eiendommen er besiktiget av undertegnende. Budforhøyelser må skje skriftlig til megler. Undertegnede er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Dato/sted	
-----------	--

Signatur

--



Næringseiendom er så mangt – vi er mange som kan næringseiendom!

**Når store verdier er involvert, lønner det seg å bruke
meglere som kan faget til fingerspissene.**

Næringseiendommer er vårt spesialfelt – fra kontorer og
lagerbygg til tomter og utviklingsprosjekter. Sammen har
vi et bredt kontaktnett og solid oversikt over markedet
på Sørlandet.

Vi forvalter dine verdier på en trygg og profesjonell
måte enten det er kjøp, salg, leie eller utleie som står på
agendaen.



Kontakt vårt kompetente
meglerteam i dag for
en ryddig og lønnsom
eiendomshandel!

Fra venstre: **John Christian Webb**,
Kjetil Lossius (stående) og **Snorre Myhre**



SØRMEGLEREN

 
sormegleren.no



sormegleren.no

RUNAR HØYGILT | Eiendomsmegler | 94 88 47 70 | runar.hoygilt@sormegleren.no
LILLESAND | Storgata 2D | 37 26 84 00