

Gamleveien 109B

Lillesand



Prisantydning: **kr 5 690 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Innbydende og moderne enebolig fra 2019 | Fire soverom | Garasje -Velkommen til visning

OMRÅDE

Lillesand

ADRESSE

Gamleveien 109B, 4790

LILLESAND

Prisantydning

kr 5 690 000,-

Omkostninger: **kr 159 750,-**

Totalpris: **kr 5 849 750,-**

Formuesverdi: **kr 1 827 578,-**

Kommunale avgifter: **kr 16 466,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 290,-**



BRA-i: 203 m²

BRA-e: 43 m²

BRA Total: 246 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2019

Soverom: 4

Rom: 6

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 815.6 m²

Ørjan Aas Nielsen

Eiendomsmegler

991 59 073

OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lillesand

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

sormegleren.no

GAMLEVEIEN 109B

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 43, bnr. 31
i Lillesand kommune.

Areal

BRA - i: 203 m²
BRA - e: 43 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 246 m²
TBA: 99 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Boligen

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 104 m² Vindfang, gang, kott, bod, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom og soverom.

2. etasje

BRA-i: 99 m² Loftstue, bod, bad, tre soverom og trapperom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

99 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 43 m² Garasje

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Åpnet areal (TBA) er terrasser foran boligen, mellom bolig og garasje og på terrasse ut i fra stuen. De er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er. Det er tatt areal med lav himlingshøyde under ALH areal. Dvs areal som er under 1,9 + 60 cm. Det viser areal i loftsetasjen som er der, men ikke er målbart som boareal. Det er areal som er inne i oppholdsrom.

Det er 4 meters høyde i skråtaket møne i 2.etg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

815.6 m²

Beliggenhet

Flott beliggenhet med kort vei ned til sentrum med alle sine butikker, samt sjøen. I nærområdet finner du både etablerte boligområder, skoler og barnehager, samt et rikt tilbud av offentlig kommunikasjon i flere retninger. Lillesand senter ligger en kort gåtur fra boligen. Det er kort vei til Tingsaker skole og barnehage samt flotte tur områder. Fine badeplasser i nærheten ved Kaldvellfjorden, Tingsakerfjorden og Langedalstjønnen.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Henrik Løvdal

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:

1.etg: Entré, vaskerom, bad, soverom, stue, kjøkken og bod.

2.etg: Tre soverom, loftstue, bad og bod.

Standard

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdal den 14.12.2023, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Enebolig med garasje på tomten litt utenfor Lillesand sentrum. Boligen er i ok stand. God planløsning og romfordeling. Høyt under taket i loftsetasjen. Men mindre ting gjenstår. Litt inne, men noen ting ute som må fikses. Det gjelder mer terrasse, rekkverk, lede taknedløp vekk fra tomten. Garasjen har også litt gjenstående arbeid.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no

Hele rapporten må leses. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG2: Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG2: Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik: Litt vanlig vedlikehold må gjøres på terrasser. Litt arbeid gjenstår på terrasser.

TG2: Utvendig > Andre utvendige forhold

Det er avvik: Noe gjenstående arbeid på garasje, terrasser, bolig.

TG2: Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er ikke fuktsikring på vegg ved vasken.

TG2: Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Utvendig:

Taktekking med takstein fra byggetiden. Takrenner i metall. Nedløp fører takvann ut på bakken. Det er montert snøfangere på taket. Liggende kledning. Det er synlige museband ved lufting i bunnen av kledningen. Ok vedlikeholdt. Takkonstruksjon fra byggetiden. Takkonstruksjonen er lukket inne i himlingen. Vinduer fra byggetiden. 3-lags glass. Vinduer som tar i karmen må smøres/stilles. Dører i tre fra byggetiden. Terrasse i tre foran boligen. Den har vanlig værslitasje. Trengs vanlig vedlikehold. Terrasse under Pergola. Ok. Terrasse ut i fra stuen trenger vanlig vedlikehold. Noe arbeid gjenstår. Noen topprekker og diverse må gjøres. Litt gjenstående arbeid på tomten, garasjen, utvendige fasader, terrasser må gjøres. Litt kostnad må påregnes for materialer og håndverkstimer.

Innvendig:

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Noen lister og divers små ting gjenstår inne. Ellers ok. Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik. Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ut i fra byggetiden skal radonsperre ligge inne i gulvet. Peisovn. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll. Trapper i tre. Rekkverk i tre. Håndløper på veggen. Innvendige dører ok.

Våtrom:

Bad 2.etg: Bad i fra byggetiden. Ferdigattest foreligger. Fliser på vegger. Ok. Vegg og himling er i ok stand. Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 25 mm fall. Ok. Det er ikke laget oppkant ved døren. I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Innredning og sanitærutstyr. Det trakk i fra ventil til ventilasjon. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Bad 1.etg: Bad i fra byggetiden. Ferdigattest foreligger. Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand. Vindu er i våtsonen. Dusjdør er brukt som fuksikring av vindu. Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til

topp slukrist. 67 mm. Det er ikke laget oppkant ved døren. I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Innredning og sanitærutstyr. Eier opplyser om at vegghengte toalett har innvendig rør fra pose i veggen til sisterne. Det trakk i fra ventil til ventilasjon. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Vaskerom 1.etg: Vaskerom fra byggetiden. Ferdigattest foreligger. Malte veggplater. De er ikke fuksikret. Vegg og himling er i ok stand. Det er ikke montert fuksikring bak vasken i rommet. Vegger vil ikke tåle vann direkte på plater. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. 5 mm fall. Krav er 25 mm. I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Innredning og sanitærutstyr. Det trakk i fra ventil til ventilasjon. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Vannstopp er koblet til kjøkken. Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

Tekniske installasjoner:

Stoppekran på vaskerommet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens. Vannmåler. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Balansert ventilasjon. Lufteventiler er plassert i himlinger. Ventiler trekker og blåser ut luft. Vvbereder på 194 liter fra 2019. Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier opplyser å ha papirer på alt det elektriske. Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

Tomteforhold:

Boligen er bygget på flatere tomt. Byggegrunnen kunne ikke sjekkes. Grunnmur av elementer. Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert. Flater tomt bak og foran boligen. Boligen er bygget i terrenget. Flater tomt rundt boligen. Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør i fra byggetiden.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygnings sakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

Parkering

Garasje samt biloppstillingsplass på tomt.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisitet og vedovn.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 16 466

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. I tillegg kommer renovasjonsgebyr fra Libir på kr. 5.110,- pr. år.

Eiendomsskatt

Kr 4 290

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 827 578

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 944 797

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4215/43/31:

16.03.1979 - Dokumentnr: 1410 - Skjønn

REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.1965 - Dokumentnr: 1124 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4215 Gnr:43 Bnr:2

26.11.2018 - Dokumentnr: 1601273 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4215 Gnr:43 Bnr:159

01.01.2020 - Dokumentnr: 610592 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0926 Gnr:43 Bnr:31

27.07.1965 - Dokumentnr: 1683 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:43 Bnr:2

Bestemmelse om vannrett

26.11.2018 - Dokumentnr: 1601321 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:43 Bnr:159

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillesand Kommune

Org.nr: 964 965 404

Bestemmelse om vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 30.08.2019. Ferdigattesten gjelder "Oppføring av enebolig på eiendommen GBR 43/31 Gamleveien 109B. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger vedtak på søknad om endret garasje og plassering, datert 15.05.2022. Det gjøres særlig oppmerksom på at det ikke foreligger ferdigattest for garasjen. Garasjen tillates ikke tatt i bruk før kommunen har utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Selger er i kontakt med kommunen for å få søkt nødvendig ferdigattest for garasjen. Selger forplikter seg til å fremskaffe ferdigattest på garasjen snarest og senest innen 31.01.25. Dersom ferdigattest ikke foreligger innen forannevnte frist, står kjøper fritt

til å gå fra avtalen uten noen økonomiske forpliktelser overfor selger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.08.2019.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Tilknyttet privat vei.

Det er privat stikkvei fra offentlig vei frem til egen eiendomsgrense. Det er tinglyst veirett.

"Gnr. 43 bnr. 31 med adresse Gamleveien 109 B gis med dette vegrett over eiendommen gnr. 43 bnr. 159 med adresse Gamleveien 109 A fra egen eiendomsgrense og frem til offentlig vei".

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til "Bolig bebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse", tilhører reguleringsplan Kirkemyr - Detaljregulering, datert 08.02.2017. 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.

Det er regulert inn flere tomter nord for eiendommen. Se vedlagt reguleringsplankart. Dette boligfeltet vil ha samme innkjørsel fra offentlig vei men fortsette videre nord for så å gå vest og øst med flere forskjellige tomter.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone annen fare H390 – forurenset grunn og masseuttak. Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet, og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak er fastsatt. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Delarealer:

Delareal 4 kvm

Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn: BF1

Delareal: 4 kvm

Formål: Fortau

Feltnavn: o_SF1

Delareal: 752 kvm

Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn: BF2

Delareal: 816 kvm

RPHensynsonenavn: H390_1

Faresone: Annen fare

Delareal: 56 kvm

Formål: Annen veggrunn - grøntareal

Feltnavn: Annen veggrunn - grø

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten:

Id: 2014000370

Navn: Dyvik boligområde

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Områderegulering

Id: 2024002010

Navn: Kleivsmyr boligområde

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Lillesand kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 5 690 000

Totalpris

Kr 5 849 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

142 250,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

143 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
159 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

5 833 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
5 849 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

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 avvikle 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.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,30 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 102 900,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Stine Bergstrøm Urdal

Tom André Bergstrøm Urdal

Oppdragsansvarlig

Ørjan Aas Nielsen

Eiendomsmegler

OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no

Tlf: 991 59 073

Ansvarlig megler

Ørjan Aas Nielsen

Eiendomsmegler

OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no

Tlf: 991 59 073

Sørmegleren AS, avd. Lillesand, Storgata 2D
4792 Lillesand
Tlf: 372 68 400
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato
25.11.2024



Flott stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp



I stuen er det god plass til sofagruppe samt tilhørende møblement



Det er en åpen stue- og kjøkkenløsning med en flott peisovn



Like ved kjøkkenet er det god plass til spisebord



Innbydende kjøkken med mye skap- og benkeplass



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



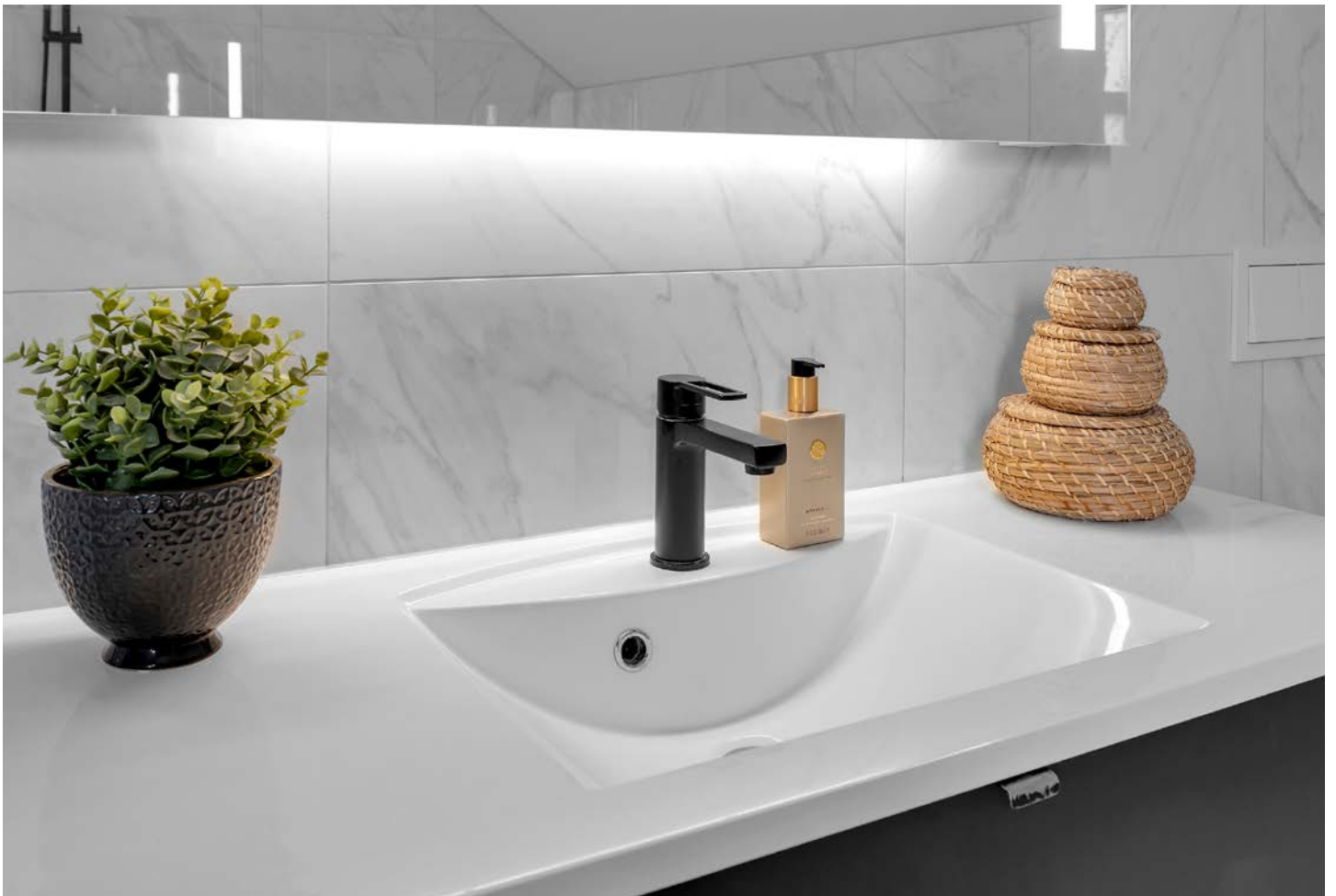
Lekker bad i 1.etg utstyrt med vegghengt toalett, dusj og servant med underskap



Romslig bad i 2.etg med god takhøyde som gir en ekstra god romfølelse



Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusj, badekar og servant med underskap



Bad



Romslig vaskerom med gode oppbevaringsmuligheter og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel



På vaskerommet har du en egen inngangsdør



Loftstue med god takhøyde og stort vindu som gir en god romfølelse



I loftstuen har du god plass til sofagruppe samt tilhørende møblement



Hovedsoverom



Hovedsoverom med "walk in closet"



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Hall



Entré



Det foreligger ikke ferdiggattest for garasjen. Garasjen kan ikke lovlig benyttes frem til det foreligger ferdiggattest for tiltaket.



Romslig platting som strekker seg langs hele fronten av boligen



Terrasse på begge sider av huset gir deg mulighet til å utnytte gode solforhold



Terrasse med god plass til utemøblement



Pergola



Fasade



Uteområde



Inngangspartiet er flott opparbeidet med romslig platting



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning 1.etg



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning 2.etg

Gamleveien 109B

Nabolaget Tingsaker/Heldal - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Svåbekk Linje 130	8 min	0.6 km
Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	9 min	0.7 km
Kristiansand Kjevik	27 min	
Randøyane Linje 91	24.3 km	

Skoler

Tingsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 26 klasser	19 min	1.4 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	5 min	3.1 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	5 min	3 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	13 min	16.1 km

Ladepunkt for el-bil

Horisonten Lillesand	7 min
Uno-X Gaupemyr	8 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

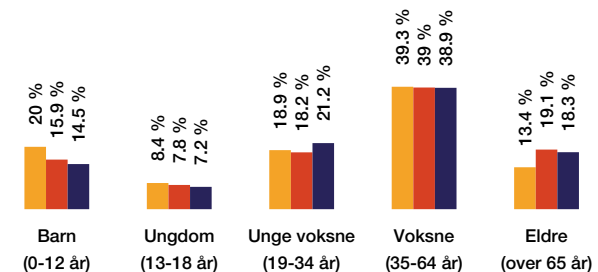
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kaldvell (1-5 år) 45 barn	24 min	1.8 km
Bergstø barnehage (1-5 år) 31 barn	5 min	2.2 km
Villa Snøringsmoen montessoribhg. (1-5 år) 52 barn	5 min	2.9 km

Dagligvare

Kiwi Tingsaker	12 min
PostNord	0.9 km
Meny Lillesand	12 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

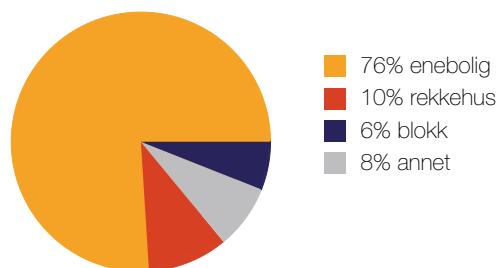
 **Trafikk**
Lite trafikk 91/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

Sport

-  Tingsaker skole 17 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.3 km
-  Kirkeleiva 23 min 
Ballspill 1.7 km
-  Fresh Fitness Lillesand 13 min 
-  Trend Trim Lillesand 27 min 

Boligmasse



«Hyggelige og greie naboer
pluss nærhet til sjøen»

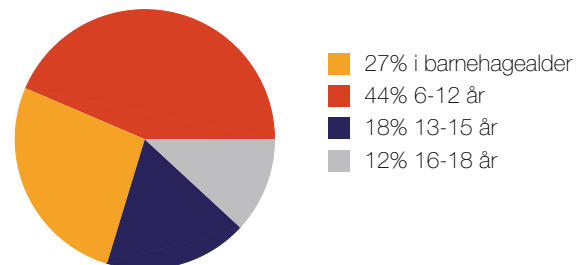
Sitat fra en lokalkjent



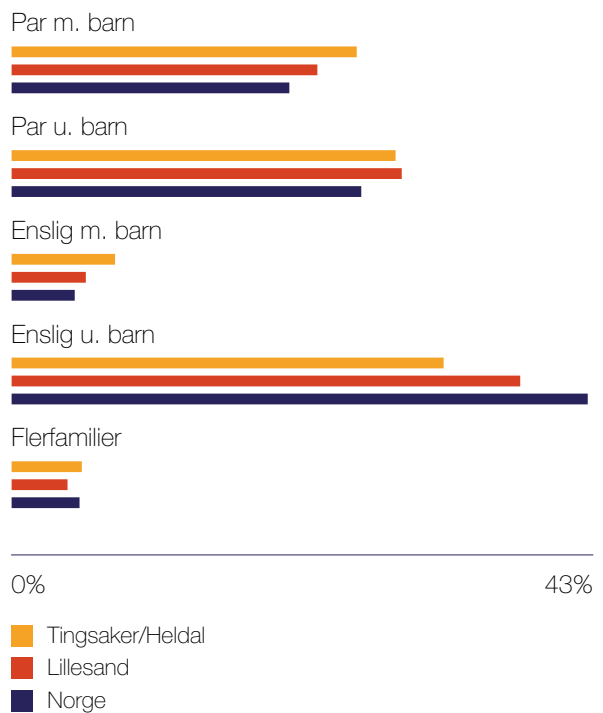
Varer/Tjenester

-  Lillesand Senter 13 min 
-  Vitusapotek Lillesand 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

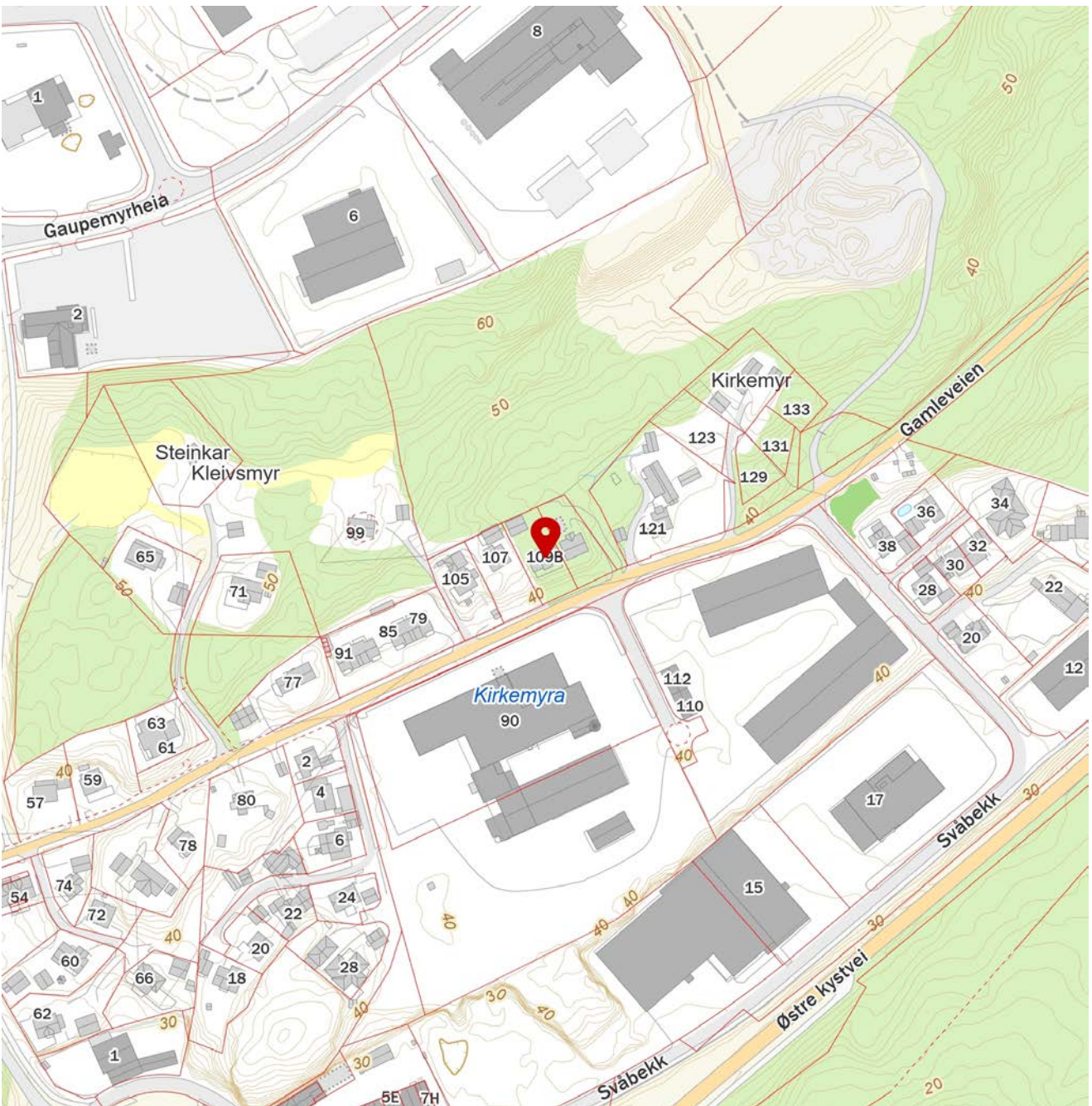
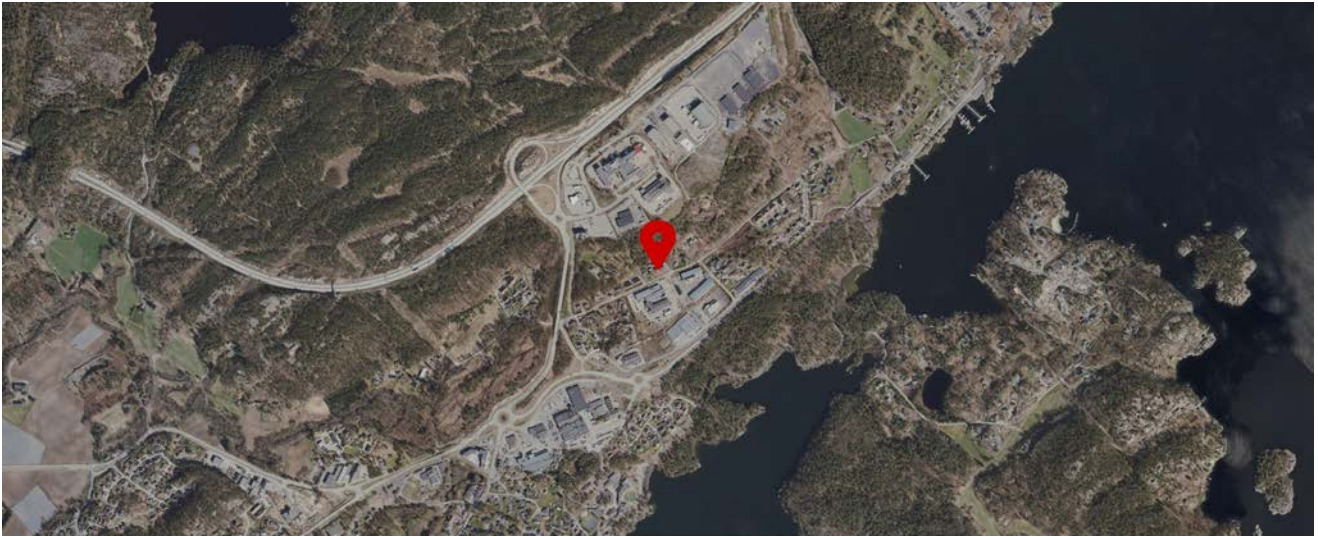


Familiesammensetning




Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglern AS, avd. Lillesand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gamleveien 109 B, 4790 LILLESAND

 LILLESAND kommune

 # gnr. 43, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 05.03.2024

Rapportdato: 31.10.2024

Oppdragsnr.: 20308-1671

Referansenummer: XP7684

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik Løvdal



 Medlem av
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger. I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 åndsverkløven 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 straffansvar.

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje på tomten litt utenfor Lillesand sentrum.
Boligen er i ok stand. God planløsning og romfordeling. Høyt under taket i loftsetasjen.
Men mindre ting gjenstår. Litt inne, men noen ting ute som må fikses. Det gjelder mer terrasse, rekkverk, lede taknedløp vekk fra tomten.

Garasjen har også litt gjenstående arbeid.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no
Hele rapporten må leses. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein fra byggetiden.
Takrenner i metall. Nedløp fører takvann ut på bakken. Det er montert snøfangere på taket.
Liggende kledning. Det er synlige museband ved lufting i bunnen av kledningen. Ok vedlikeholdt.
Takkonstruksjon fra byggetiden.
Takkonstruksjonen er lukket inne i himlingen.
Vinduer fra byggetiden. 3-lags glass. Vinduer som tar i karmen må smøres/stilles.
Dører i tre fra byggetiden.
Terrasse i tre foran boligen. Den har vanlig værslitasje. Trengs vanlig vedlikehold.
Terrasse under Pergola. Ok.
Terrasse ut i fra stuen trenger vanlig vedlikehold.
Noe arbeid gjenstår. Noen topprekker og diverse må gjøres.
Litt gjenstående arbeid på tomten, garasjen, utvendige fasader, terrasser må gjøres. Litt kostnad må påregnes for materialer og håndverkstimer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt.

Noen lister og divers små ting gjenstår inne. Ellers ok.

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken.

Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.

Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ut i fra byggetiden skal radonsperre ligge inne i gulvet.

Peisovn. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.

Trapper i tre. Rekkverk i tre. Håndløper på vegg.

Innvendige dører ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2.etg.

Bad i fra byggetiden. Ferdigattest foreligger. Fliser på vegger. Ok. Vegg og himling er i ok stand. Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 25 mm fall. Ok. Det er ikke laget oppkant ved døren. I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Innredning og sanitærutstyr. Det trakk i fra ventil til ventilasjon. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Bad 1.etg.

Bad i fra byggetiden. Ferdigattest foreligger. Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand. Vindu er i våtsonen. Dusjdør er brukt som fuksikring av vindu. Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 67 mm. Det er ikke laget oppkant ved døren. I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Innredning og sanitærutstyr. Eier opplyser om at vegghengte toalett har innvendig rør fra pose i veggen til sisterne. Det trakk i fra ventil til ventilasjon. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Vaskerom 1.etg.

Vaskerom fra byggetiden. Ferdigattest foreligger. Malte veggplater. De er ikke fuksikret. Vegg og himling er i ok stand. Det er ikke montert fuksikring bak vasken i rommet. Vegger vil ikke tåle vann direkte på plater. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. 5 mm fall. Krav er 25 mm. I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Innredning og sanitærutstyr. Det trakk i fra ventil til ventilasjon. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Vannstopp er koblet til kjøkken. Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Stoppekran på vaskerommet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens. Vannmåler. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Balansert ventilasjon. Lufteventiler er plassert i himlinger. Ventil trekker og blåser ut luft. Vvbereder på 194 liter fra 2019. Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier opplyser å ha papirer på alt det elektriske. Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Boligen er bygget på flater tomt. Byggegrunnen kunne ikke sjekkes. Grunnmur av elementer. Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert. Flater tomt bak og foran boligen. Boligen er bygget i terrenget. Flater tomt rundt boligen. Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør i fra byggetiden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

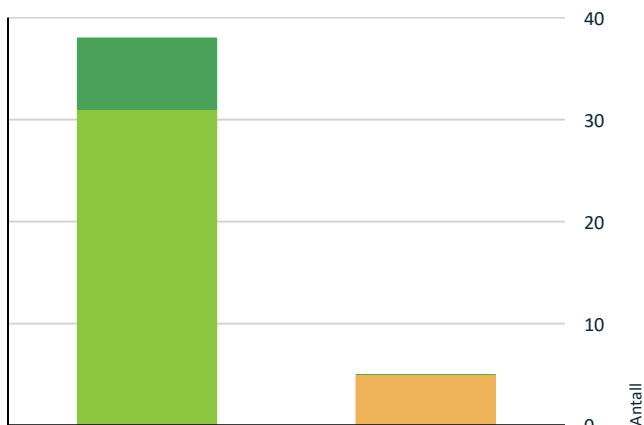
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger fra 9.2.2018.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe gjenstående arbeid på garasje, terrasser, bolig.

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

Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke fuktsikring på vegg ved vasken.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Litt vanlig vedlikehold må gjøres på terrasser. Litt arbeid gjenstår på terrasser.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
2019

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Det er montert snøfangere på deler av taket der folk ferdes under.



Taknedløp må ledes til drensledning.

UTVENDIG

📍 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking med takstein fra byggetiden.



📍 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i metall. Nedløp fører takvann ut på bakken. Det er montert snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

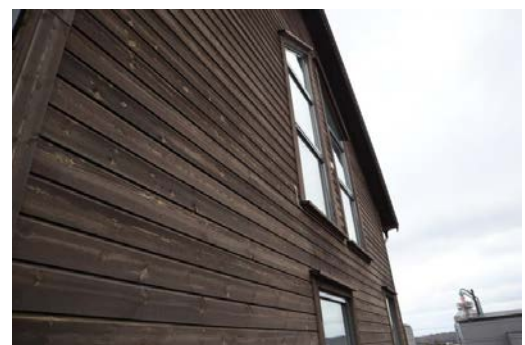
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

📍 TG 1 Veggkonstruksjon

Liggende kledning. Det er synlige museband ved lufting i bunnen av kledningen. Ok vedlikeholdt.



📍 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon fra byggetiden. Takkonstruksjonen er lukket inne i himlingen.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Dører i tre fra byggetiden.



TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggetiden. 3-lags glass. Vinduer som tar i karmen må smøres/stilles.



Vindu på badet må stilles/smøres.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre foran boligen. Den har vanlig værslitasje. Trengs vanlig vedlikehold.
Terrasse under Pergola. Ok.
Terrasse ut i fra stuen trenger vanlig vedlikehold. Noe arbeid gjenstår.
Noen topprekker og diverse må gjøres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Litt vanlig vedlikehold må gjøres på terrasser. Litt arbeid gjenstår på terrasser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og gjenstående arbeid må gjøres.



Tilstandsrapport



Loftstue.



Stue 1.etg.

TG 2 Andre utvendige forhold

Litt gjenstående arbeid på tomten, garasjen, utvendige fasader, terrasser må gjøres. Litt kostnad må påregnes for materialer og håndverkstimer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe gjenstående arbeid på garasje, terrasser, bolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Materialer og håndverker til å gjøres ferdig.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Noen lister og divers små ting gjenstår inne. Ellers ok.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskillere har ikke vesentlige retningsavvik. Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 0 Radon

Ut i fra byggetiden skal radonsperre ligge inne i gulvet.

TG 1 Pipe og ildsted

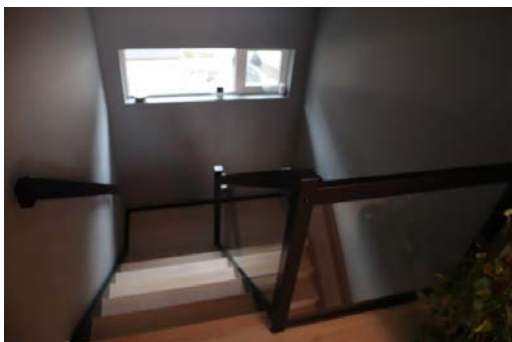
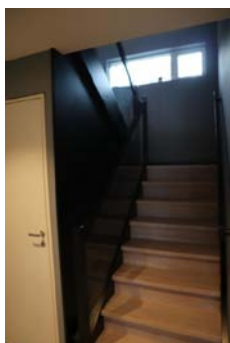
Peisovn. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Trapper i tre. Rekkverk i tre. Håndløper på veggen.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører ok.

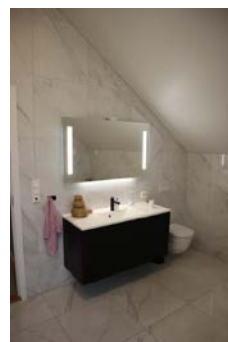


VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i fra byggetiden. Ferdigattest foreligger.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Ok. Vegg og himling er i ok stand.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 25 mm fall.
Ok. Det er ikke laget oppkant ved døren.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

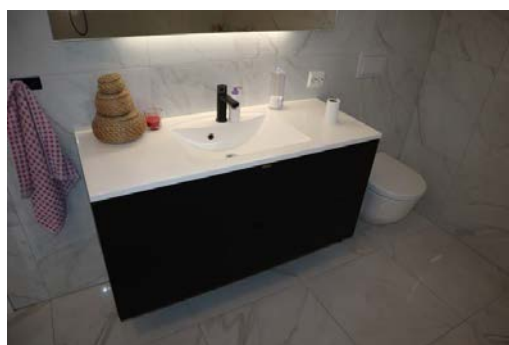
I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr.



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

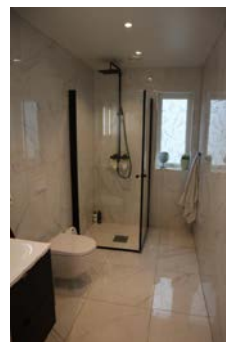
Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.



1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i fra byggetiden. Ferdigattest foreligger.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand. Vindu er i våtsonen. Dusjdør er brukt som fuktsikring av vindu.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 67 mm. Det er ikke laget oppkant ved døren.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Eier opplyser om at vegghengte toalett har innvendig rør fra pose i veggen til sistene.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

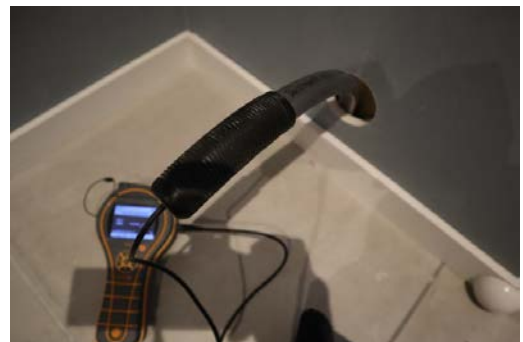
Det trakk i fra ventil til ventilasjon.



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

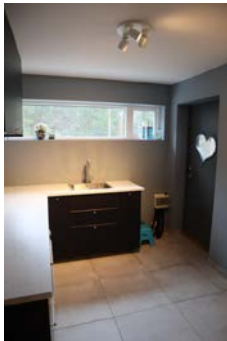


1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom fra byggetiden. Ferdigattest foreligger.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte veggplater. De er ikke fuktsikret. Vegg og himling er i ok stand. Det er ikke montert fuktsikring bak vasken i rommet. Vegger vil ikke tåle vann direkte på plater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke fuktsikring på vegg ved vasken.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må monteres fuktsikring ved vasken.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. 5 mm fall. Krav er 25 mm.

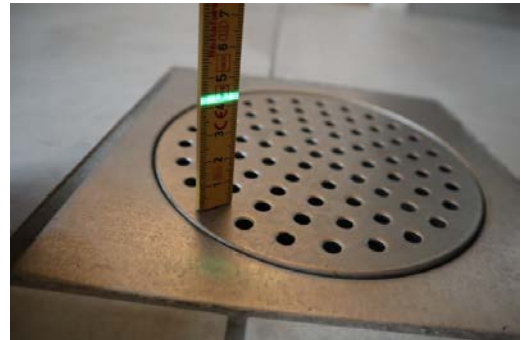
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når vaskerommet pusses opp må det lages oppkant og tilstrekkelig fall til sluket.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr.

1.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Vannstopp er koblet til kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran på vaskerommet. Ingen synlige lekkasjer på befaringdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens. Vannmåler.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Vvbereder på 194 liter fra 2019.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.



! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Lufteventiler er plassert i himlinger. Ventilertrekker og blåser ut luft.



! TG 0 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 bygningsakknydig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier opplyser å ha papirer på alt det elektriske.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019 Eier har samsvarserklæring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier har papirer på det elektriske.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Eier har samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er kun gjort en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er bygget på flatere tomt. Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av elementer. Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert.



TG 0 Terrengforhold

Flater tomt bak og foran boligen. Boligen er bygget i terrenget. Flater tomt rundt boligen.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør i fra byggetiden.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje på tomten laget i tre. Gulv i mur.
Dør inn fra siden. Dobbel leddport i front.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet. Gulvet skulle helt litt mer ut mot porten. TG: 2.

Hele garasjen er ikke ferdig. Det mangler litt arbeid ute og inne. Så noe mer kostnader for materialer og timer må påregnes.
Ellers er garasjen ok.



Dobbel garasje på tomten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

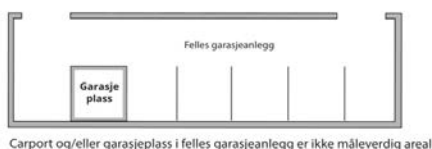
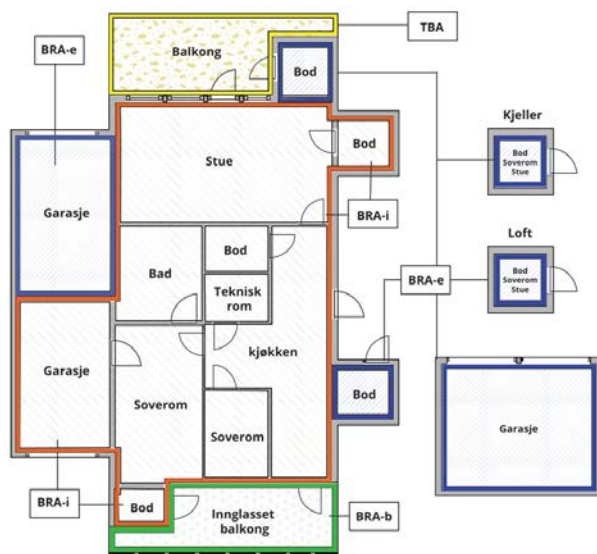
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.etasje	99			99		1	100
1.etasje	104			104	99		104
SUM	203				99	1	204
SUM BRA	203						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Loftstue , Bod , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Trapperom		
1.etasje	Vindfang , Gang , Kott , Bod , Stue , Spisestue , Kjøkken , Bad , Vaskerom , Soverom		

Kommentar

Åpnet areal (TBA) er terrasser foran boligen, mellom bolig og garasje og på terrasse ut i fra stuen. De er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er. Det er tatt areal med lav himlingshøyde under ALH areal. Dvs areal som er under 1,9 + 60 cm. Det viser areal i loftsetasjen som er der, men ikke er målbart som boareal. Det er areal som er inne i oppholdsrom.

Det er 4 meters høyde i skråtaket møne i 2.etg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra 9.2.2018.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	188	15
Garasje	0	43

Kommentar

Enebolig

Bod/kott er tatt med som S-rom i eldre arealmåling. I Ny arealmåling er alle rom inne i boligen BRA-i.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2024	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Stine Bergstrøm Urdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	43	31		0	815.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamleveien 109 B

Hjemmelshaver

Urdal Stine Bergstrøm, Urdal Tom André
Bergstrøm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger rett utenfor Lillesand sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.02.2018		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.03.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	05.03.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.08.2019		Gjennomgått		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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

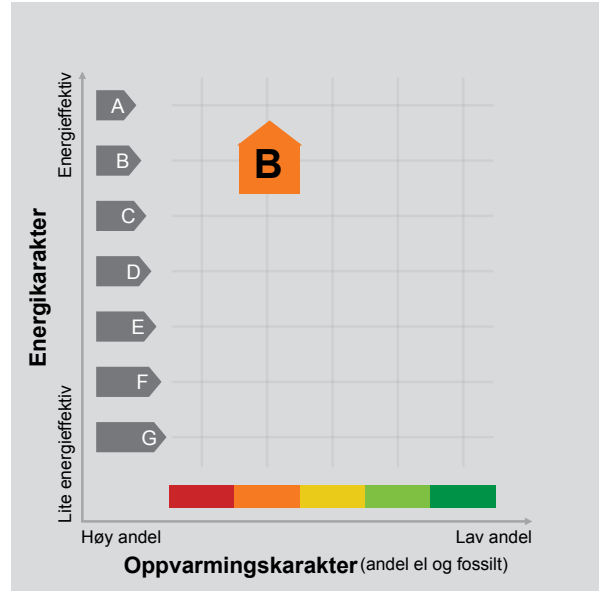
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XP7684>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gamleveien 109B
Postnummer	4790
Sted	LILLESAND
Kommunenavn	Lillesand
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300707699
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-44931
Dato	30.10.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av


- Montere urbryter på motorvarmer

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

- Redusér innetemperaturen

- Spar strøm på kjøkkenet

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei


Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Gamleveien 109b

2. Postadresse *

4790 Lillesand

Om boligeier

3. Hovedselger *

Tom Andre Bergstrøm Urdal

4. E-postadresse hovedselger *

taburdal@hotmail.com

5. Telefonnummer hovedselger *

901315176

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

Stine Bergstrøm Urdal

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

2019

8. Har du selv bodd i boligen? *

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Ja

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Tak, yttervegg og fasade

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

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? *

*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til
- Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drenerør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drenerør og annet arbeid som følge av en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Rør

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stoke eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadsppliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- Ja
- Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

*

- Ja
- Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
- Nei
- Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell retts sak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreter

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angreterett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	MYRVANG	Beregnet areal	815.6
Etablert dato	18.05.1965	Historisk oppgitt areal	1551
Oppdatert dato	09.02.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	43/31
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	16.11.2018 22.11.2018	20182337		43/31, 43/44, 43/57, 601/240
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	16.11.2018 22.11.2018	20182337	Tinglyst 28.11.2018	43/31 (-761,5), 43/159 (761,5) 43/44, 601/240
Skylddeling Skylddeling	18.05.1965			43/2 (-1551), 43/31 (1551)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6458523.18	464799.2		Ja	815.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
URDAL STINE BERGSTRØM F060886*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GAMLEVEIEN 109 B 4790 4790 LILLESAND	Bosatt (B)
URDAL TOM ANDRÉ BERGSTRØM F141286*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GAMLEVEIEN 109 B 4790 4790 LILLESAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gamleveien 109 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8847177		Enebolig (111)	Bygning revet/brent (BR)	12.12.2008

2	300707699	Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	30.08.2019
3	300707690	Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygging avsløst (BA)	19.05.2022
4	301063740	Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	19.05.2022

1: Bygning 8847177: Enebolig (111), Bygning revet/brent 12.12.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	140
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	140
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.03.1987	10.03.1987
Igangsettingstillatelse	01.06.1987	01.06.1987
Tatt i bruk	01.02.1988	01.02.1988
Bygning revet/brent	12.12.2008	12.12.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	43/31	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	50	0	50	0	0	0
H01	0	90	0	90	0	0	0

2: Bygning 300707699: Enebolig (111), Ferdigattest 30.08.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	203
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	203
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	228
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	228
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	117
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
----------------	------	----------

Igangsettingstillatelse	25.09.2018	03.10.2018
Ferdigattest	30.08.2019	16.09.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gamleveien 109B	H0101	43/31	202	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	99	0	99	115	0	115
H01	1	104	0	104	113	0	113

3: Bygning 300707690: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygging avlyst 19.05.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	46
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	48
Vannforsyning		BTA Totalt	48
Avløp		Bebygd areal	48
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	25.09.2018	03.10.2018
Bygging avlyst	19.05.2022	30.05.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	43/31	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	46	46	0	48	48

4: Bygning 301063740: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 19.05.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	46,8
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	49,6
Vannforsyning		BTA Totalt	49,6
Avløp		Bebygd areal	50

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

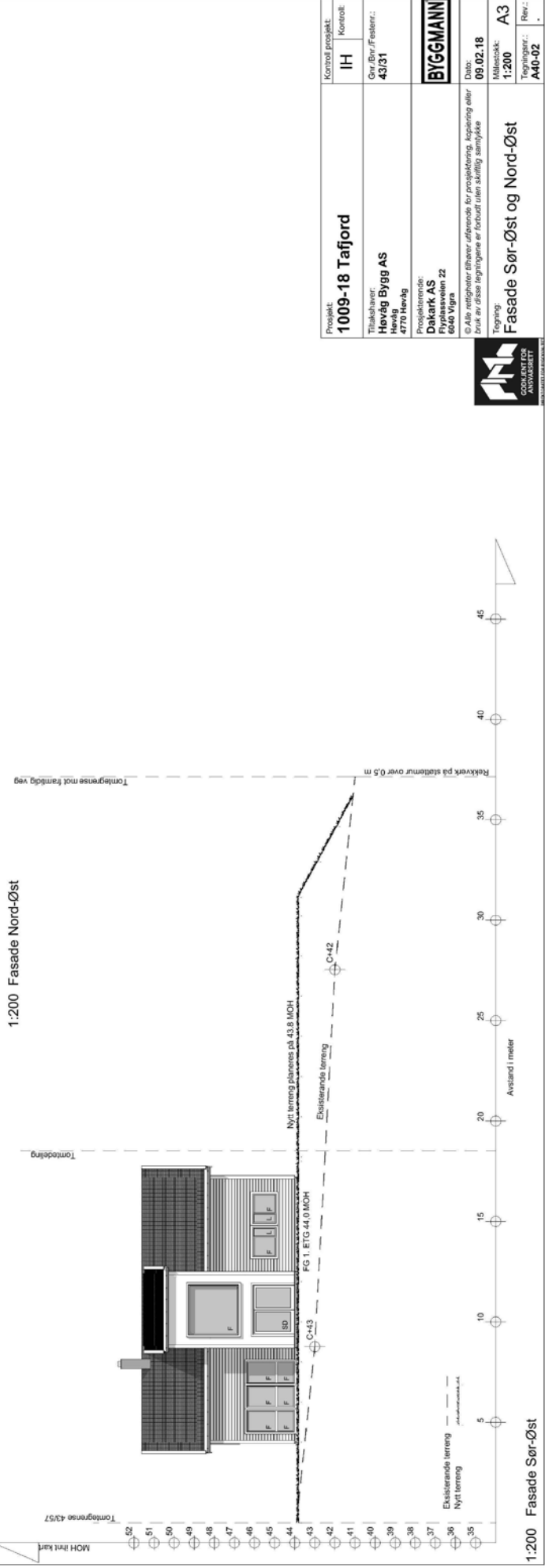
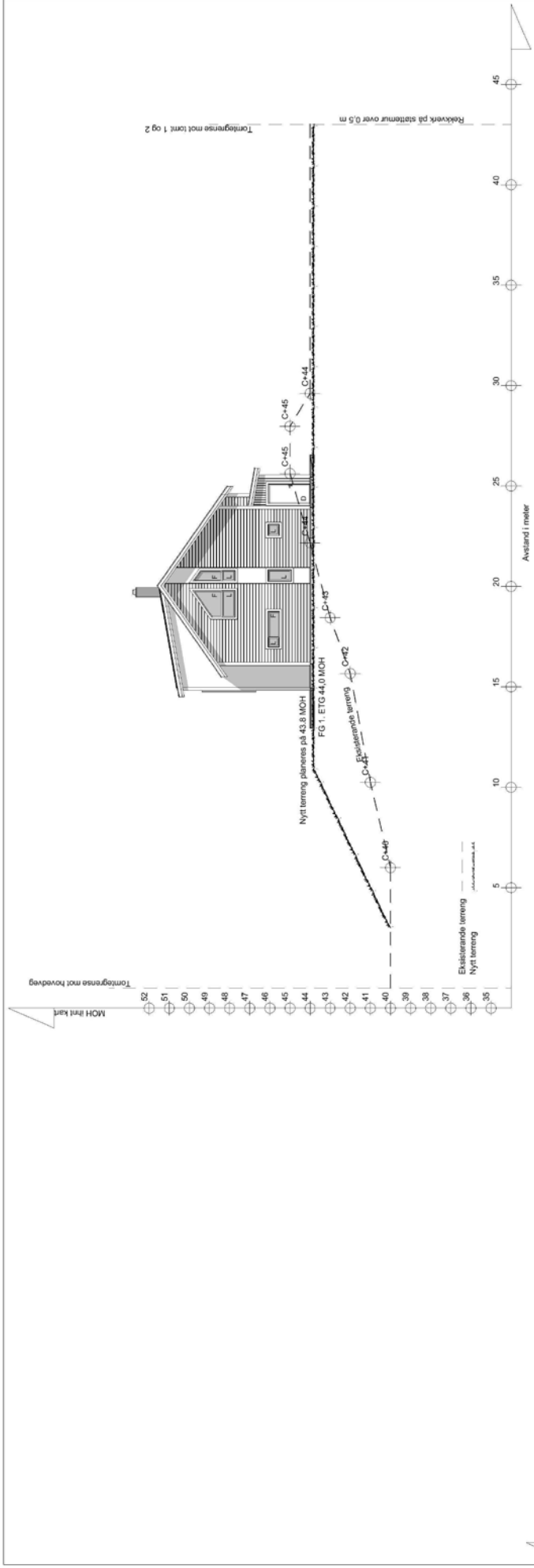
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	19.05.2022	30.05.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	43/31	-	-	-	-	-

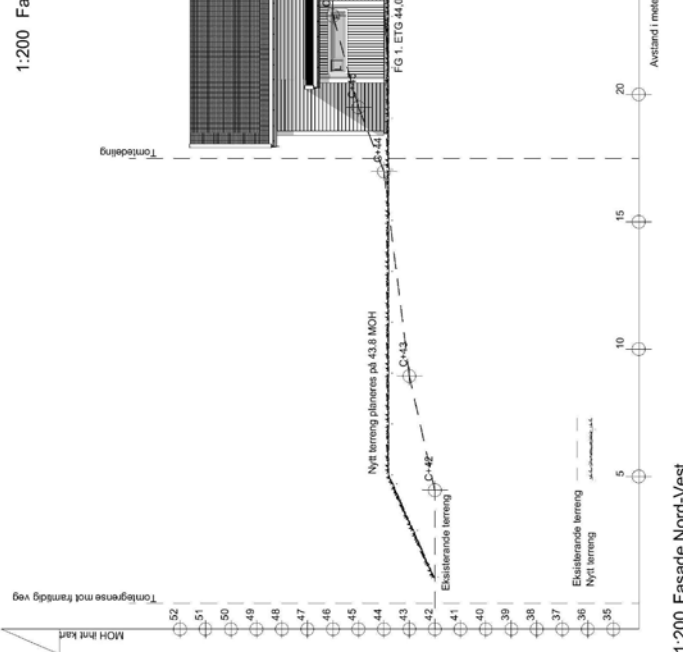
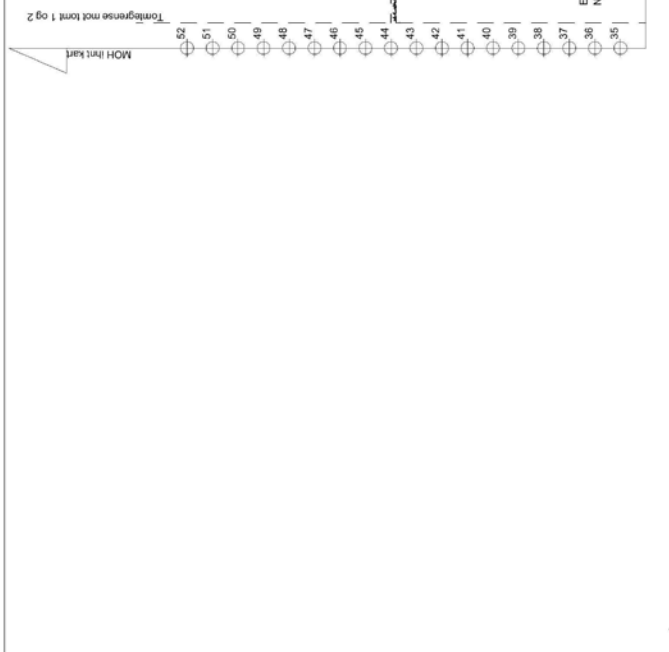
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	46,8	46,8	0	49,6	49,6



Prosjekt:	1009-18 Tafjord
Kontroll prosjekt:	IH
Kontroll:	
Traktsnavn:	Høvåg Bygg AS
Gar./Byr./Festleiv.:	43/31
	4770 Høvåg
Prosjektleder:	Dakark AS
	Fylkesveien 22
	6040 Vigra
© Alle rettigheter tilhører eierne. Diferende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	
Dato:	09.02.18
Målestokk:	1:200
Tegningsnr.:	A3
Rev.:	A40-02
Tegning: Fasade Sør-Øst og Nord-Øst	



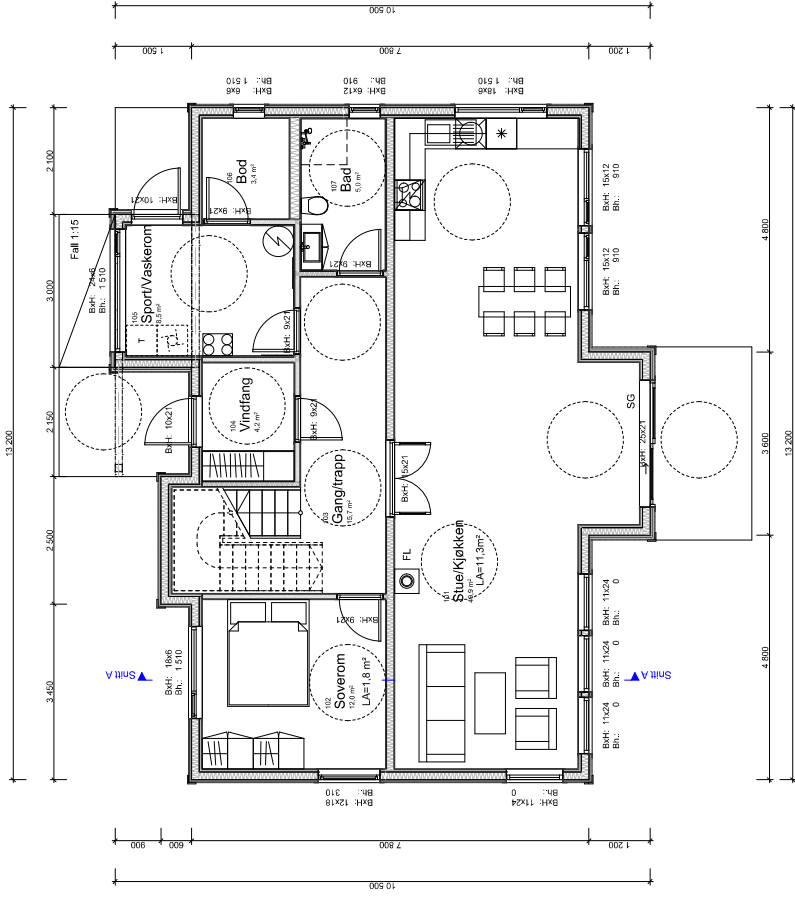


Prosjekt:	1009-18 Tafjord
Kontroll prosjekt:	IH
Kontroll:	Gar./Borr./Festlær.: 43/31
Trakthaver:	Høyvåg Bygg AS Høyvågveien 1 4770 Høyvåg
Prosjektleder:	Dakark AS Flyplassveien 22 6040 Vigra
Date:	09.02.18
Skala:	1:200
Blatt:	A3
Revisjon:	A40-01
Tegning:	Fasade Nord-Vest og Sør-Vest



BYGGMANN

© Alle rettigheter forbeholdt. Dokumentet er for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



Klient/Underlag	BEA	Av BEA, åpne areal	BYA	Av BYA, åpne areal	Ommeis. lufte	BFA	Oppromm./Volum	TSIKKER	BRUKS
Prosjektant, ssg	103,3 m²		118,7 m²	48,6 m	118,7 m²	247,9 m³	99,3 m³	5,0 m²	4,0 m²
Plan 2, ssg	89,4 m²		111,8 m²		111,8 m²	306,7 m³	89,7 m³	5,7 m²	5,7 m²
Utdr. Bygget	202,7 m²		230,5 m²	48,6 m	230,5 m²	548,6 m³	189,0 m³	10,7 m²	

Prosjekt:
1009-18 Tafjord

Kontroll/Erstatte:
IH

Kontroll:
Gru./Byg./Festlmsr.:
49/51

Byggherrens navn:
Hovag Bygg AS
4770 Hovåg

Prosjektadresse:
Dakark AS
Fjellstaveien 22
6040 Vigra

Date:
09.02.18

Byggmann:
BYGGMANN

Bygging:
Plan 1. Etasje

Målestokk:
1:100

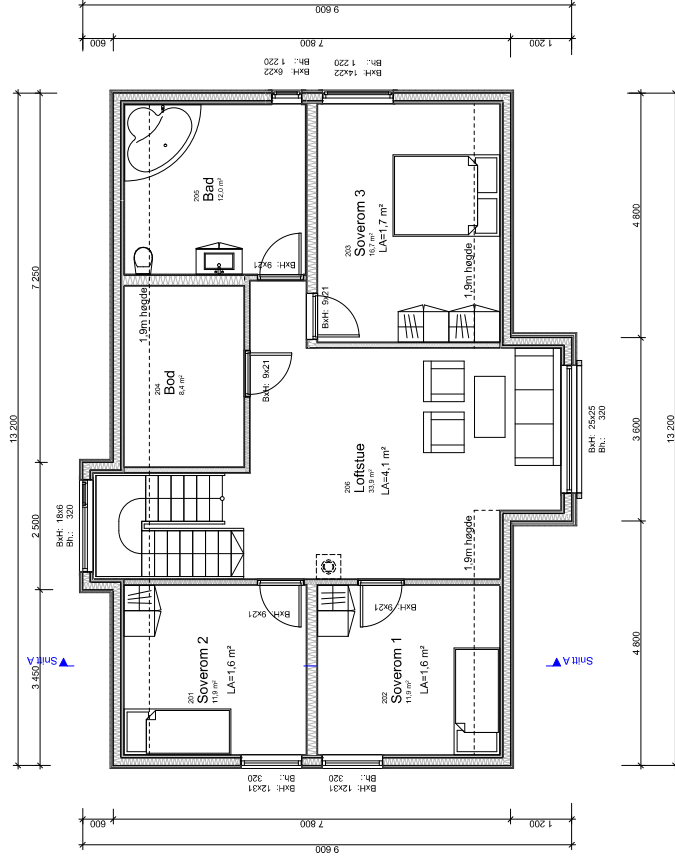
Tegningens Rev.:
A22-101

Målestokk:
A3

Rev.:
.



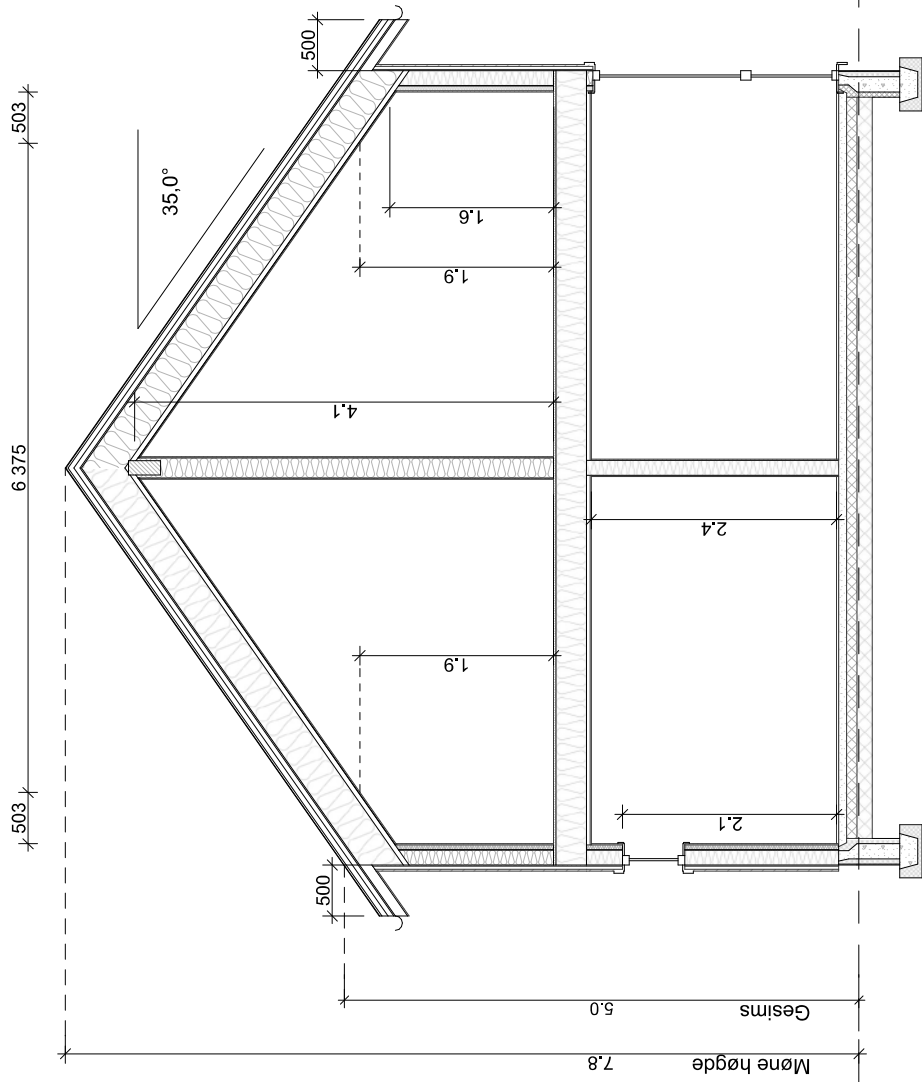
© Alle rettigheter tilhører utøvere for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Prosjekt:	1009-18 Tafjord	Kontroll prosjekt:	IH
Tilskillevær:	Hovåg Bygg AS	Kontroll:	Geir Bjørn Fjellheim
Prosjektadresse:	Hovåg Bygg AS Hovåg 4770 Hovåg	Byggherrens navn:	BYGGMANN
		Dato:	09.02.18
		Målestokk:	1:100
		Tegningens navn:	Plan 2. Etasje
		Rev.:	A22-102



© Alle rettigheter tilhører utleverende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Prosjekt:	1009-18 Tafjord	Kontroll prosjekt:	IH
Tilskilt av:	Hovåg Bygg AS Hovåg 4770 Hovåg	Kontroll:	Ge./Bnr./Festlign. 4931
Prosjektleder:	Dakark AS Fjellstaveien 22 6040 Vigra	BYGGMANN	
© Alle rettigheter tilhører utlevere for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Date:	09.02.18
Tegning:		Målestokk:	A3
Snitt A		Tegningsnr.:	A30-101
		Rev.:	.



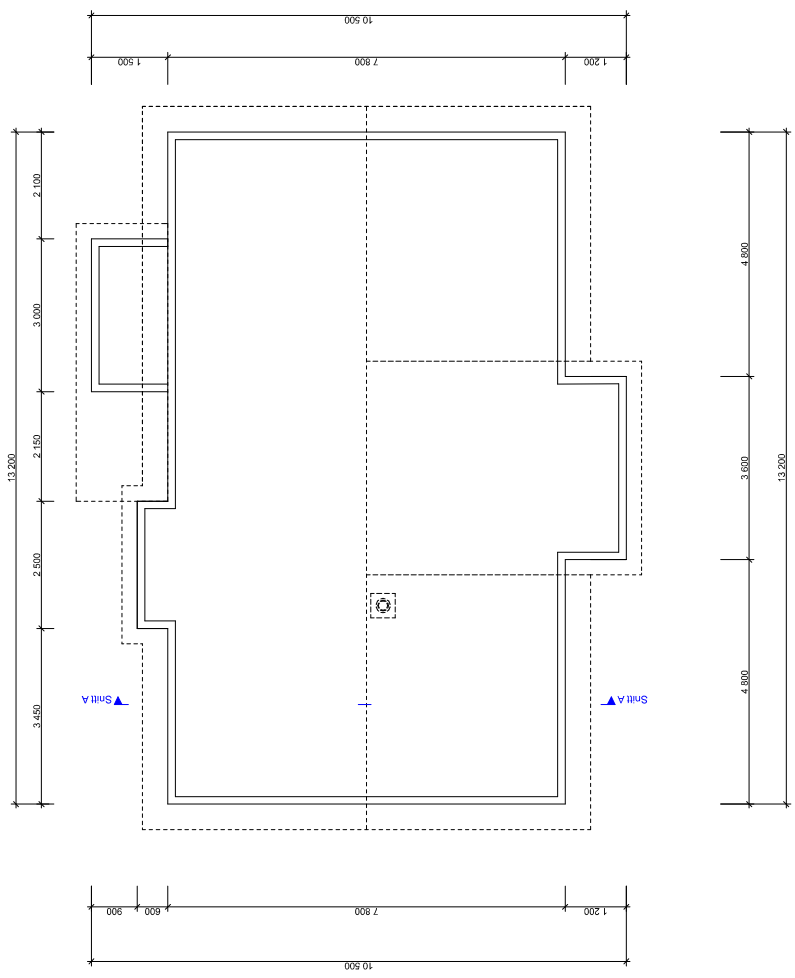
Snitt A-A

7 800

1:50 Snitt A

Møne høyde 7.8
Gesims 5.0

Gjennomsnittleg terreng



Prosjekt:	1009-18 Tafjord	Kontroll prosjekt:	IH
Tilskjutter:	Hovag Bygg AS	Kontroll:	Geir Bjørn Fjellbær
Adresse:	Hovag 4770 Hovåg	Byggherrens referanse:	4931
Prosjektleder:	Dakark AS	BYGGMANN	
	Fjellstaveien 22	Dato:	09.02.18
	6040 Vigra	Målestokk:	1:100
© Alle rettigheter tilhører utformere for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			
Tegning:	Takplan	Tegningsnr.:	A22-103
		Rev.:	.





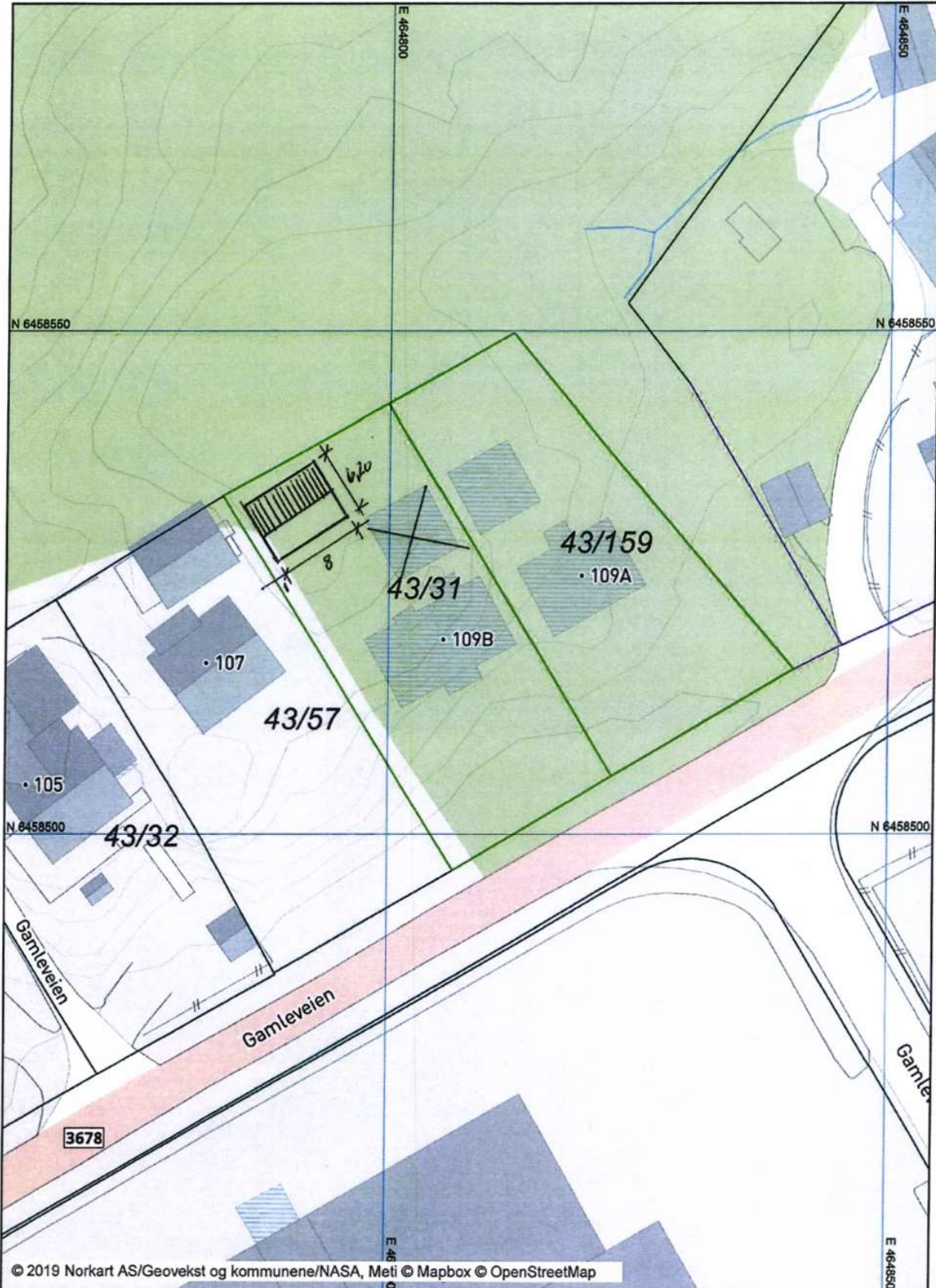
Utskrift fra Norkart AS kartklient

D-1

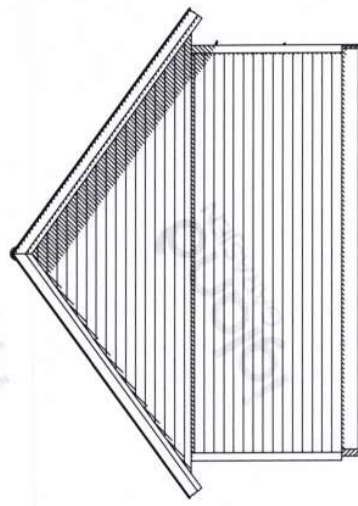
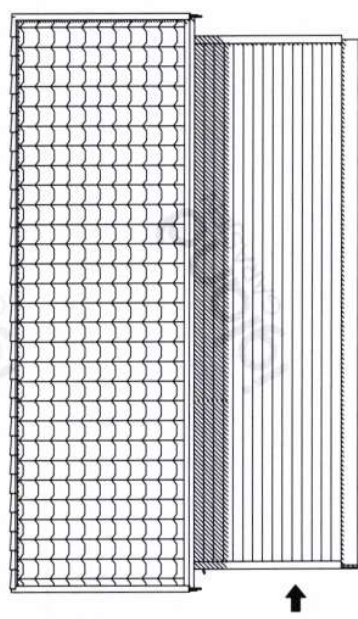
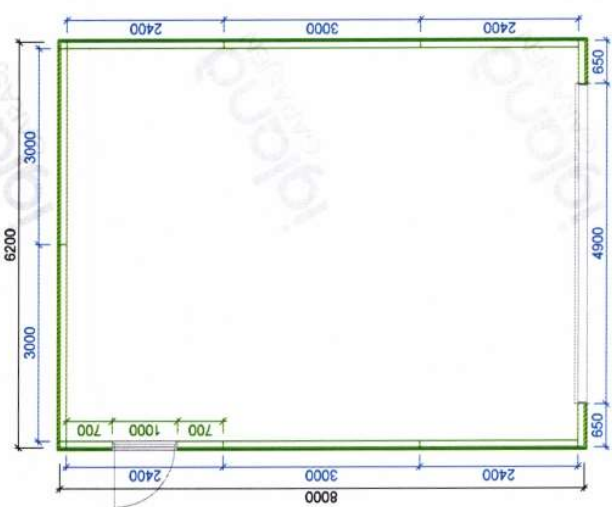
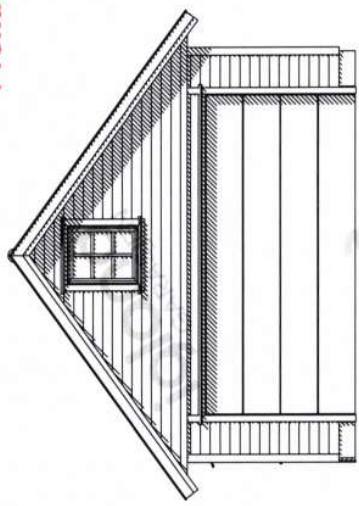
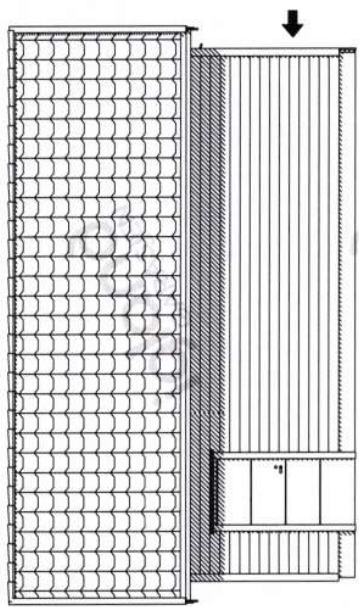
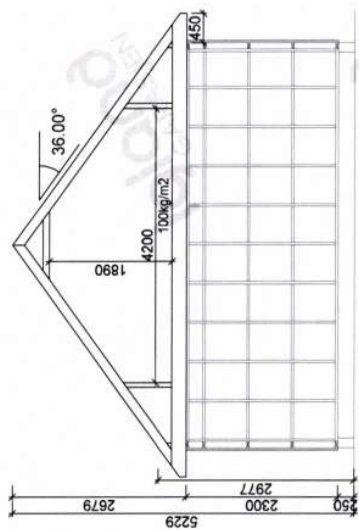
Dato: 28.06.2019

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Prekutt



igland GARASJEN		Tilakshaver: Tom Andre Urdal		Konstriftegnet: Ola	
BYA= 49.6	BRA= 46.8	Ordrenr/tilbudnr.: 162568	Takvinkel: 36°	Dato: 26/06/2019	
Gnr:	Bnr:	Målestokk: 1:100	Tegningnr.: 16251512		
Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.					
Tlf: 37 25 70 70 E-post: post@garasjen.no					

DETALJER TIL UTFØRELSE:

Ringmurens høyde måles fra overkant ferdig gulv ved portåpning (se snitt A). Garasjer bestilt med dør forutsetter at ringmur har samme høyde som ved portåpning.

Det anbefales et støpt gulv i vater. Ved støp med fall på gulv kontakt oss i forkant!

Vi forutsetter at ringmuren er utført i 15cm tykkelse Leca eller betong og er tilstrekkelig forankret til såle. Ved bruk av andre materialer/blokker/prefabrierte ringmurselementer (som Vartdal Plasti/Jackon/Sundollit) kontakt oss i forkant! Frontmur ved port **SKAL** ha bredde 10cm og bør støpes i betong (se detalj ved port).

NBI Ved innkjøring på takrenneside (bæring over port) skal fronter ved port armeres og støpes i betong!

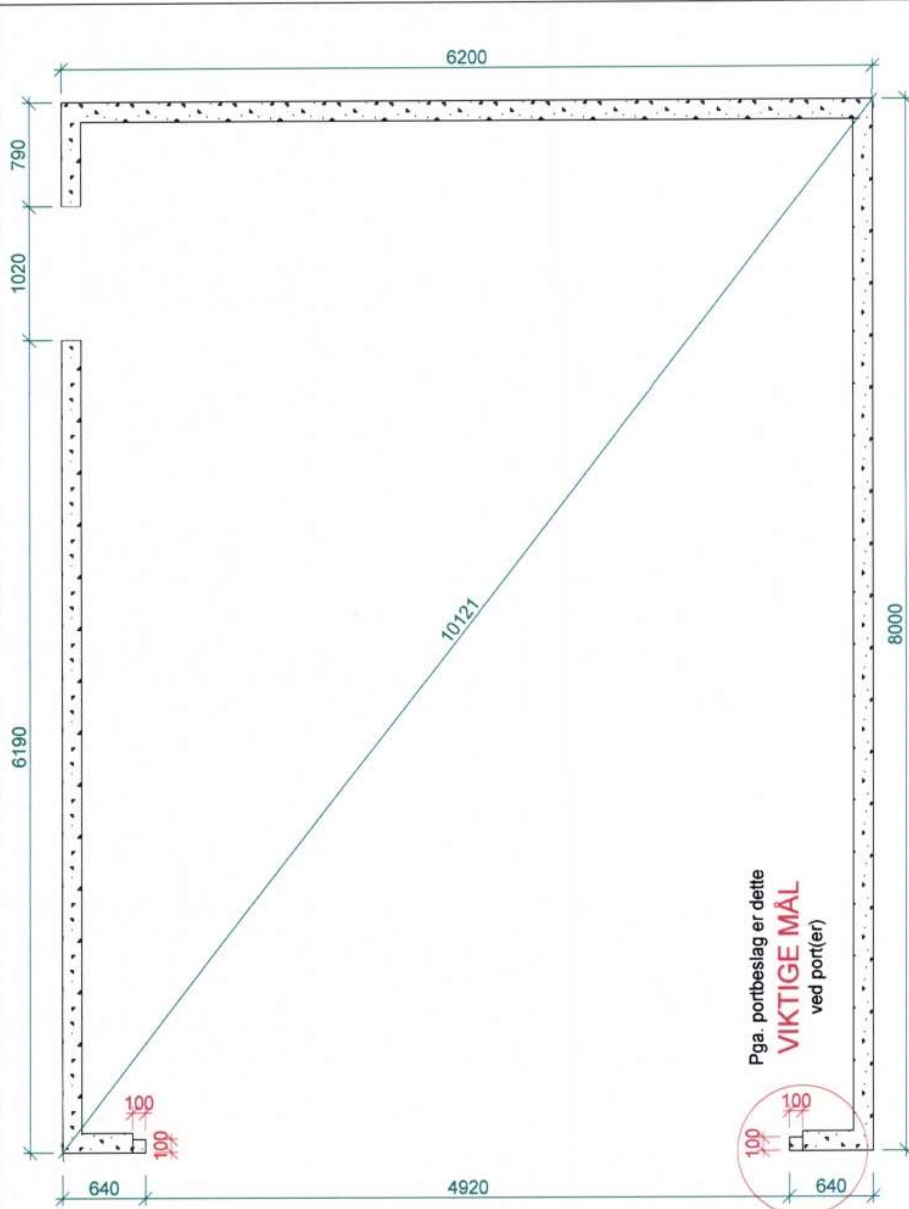
Murtykkelse på "fremskutt front" skal alltid være 10cm og anbefales støpt.

Garasjer med ekstra murhøyde, eller garasjer tilpasset terreng kan være tegnet med høyere ringmur. Sjekk alltid hvilke krav dette gir til dimensjonering og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.

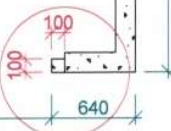
Usikker på detaljer til utførelse?

Oppstått avvik på lengde/bredde/diagonal? Kontakt oss **FØR** arbeidet påbegynnes!

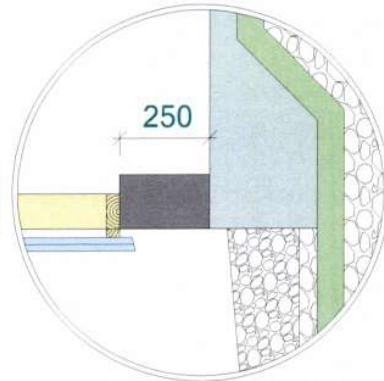
TYKKELSE PÅ MUR (gjelder ikke ved port)
Leca 150 - 250 mm
Betong 100 - 250 mm



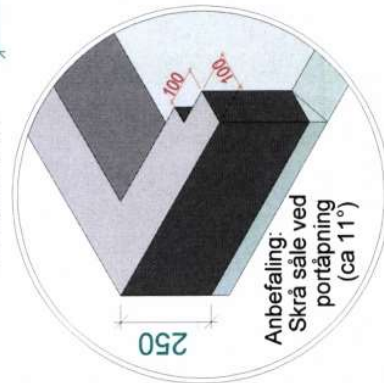
Pga. portbeslag er dette **VIKTIGE MÅL** ved port(er)



Detalj ved port



Snitt A

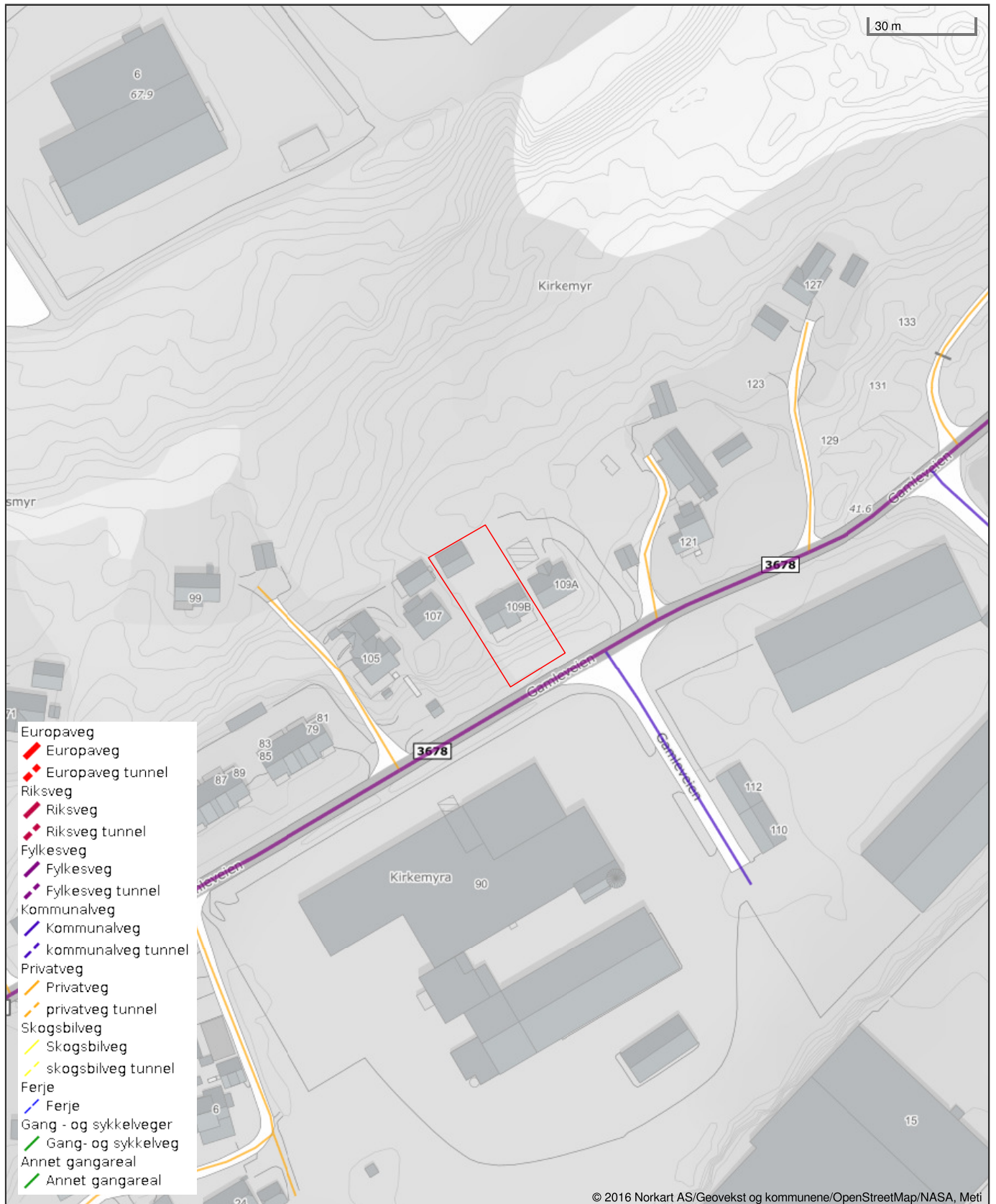


Anbefaling:
Skrå såle ved portåpning (ca 11°)

igland GARASJEN	Tilakshaver:	Tom Andre Urdal					
	Kundnr:	863658	Konstr/tegnnet:	Ola			
BYA= 49.6	BRA= 46.8	Ordrenr/tilbudnr:	162568	Takvinkel:	36°	Dato:	26/06/2019
Gnr:	Bnr:	Målestokk:	1:50	Modell:	HUSHOVD	Tegninger:	16251513
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.							
Tlf: 37 25 70 70 E-post: post@garasjen.no							



Vegstatuskart for eiendom 4215 - 43/31//



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



DAKARK AS
Flyplassvegen 22
6040 VIGRA

Utvalg:	Saksnr.:	
Bystyret	272/19	BS

Arkivnr: GBR-43/31	Saksbehandler: Alena Shabunia	Dok.dato: 30.08.2019
Arkivsaksnr.: 17/167 - 27	Tittel: Avdelingsingeniør	

Gnr 43 bnr 31 Gamleveien 109 B - Vedtak på søknad om ferdigattest for enebolig

Ansvarlig søker: DAKARK AS
Tiltakshaver: Stine Bergstrøm Urdal

Tiltak: Oppføring av enebolig på eiendommen GBR 43/31 Gamleveien 109 B.

Tillatelse gitt: PUV-181/18 av 25.09.2018 (Tillatelsen gjelder oppføring av to eneboliger på eiendommene GBR 43/159 Gamlevein 109 A og GBR 43/31 Gamleveien 109 B).

Administrativt vedtak:

Kommunen gir herved ferdigattest for enebolig på eiendommen GBR 43/31, Gamleveien 109 B, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Saksopplysninger:

Vi viser til søknad om ferdigattest journalført 30.08.2019.

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

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

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

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

Alena Shabunia
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

SØK Vedtaket er sendt til:
TIL Byggmann Gruppen AS
 Stine Bergstrøm Urdal



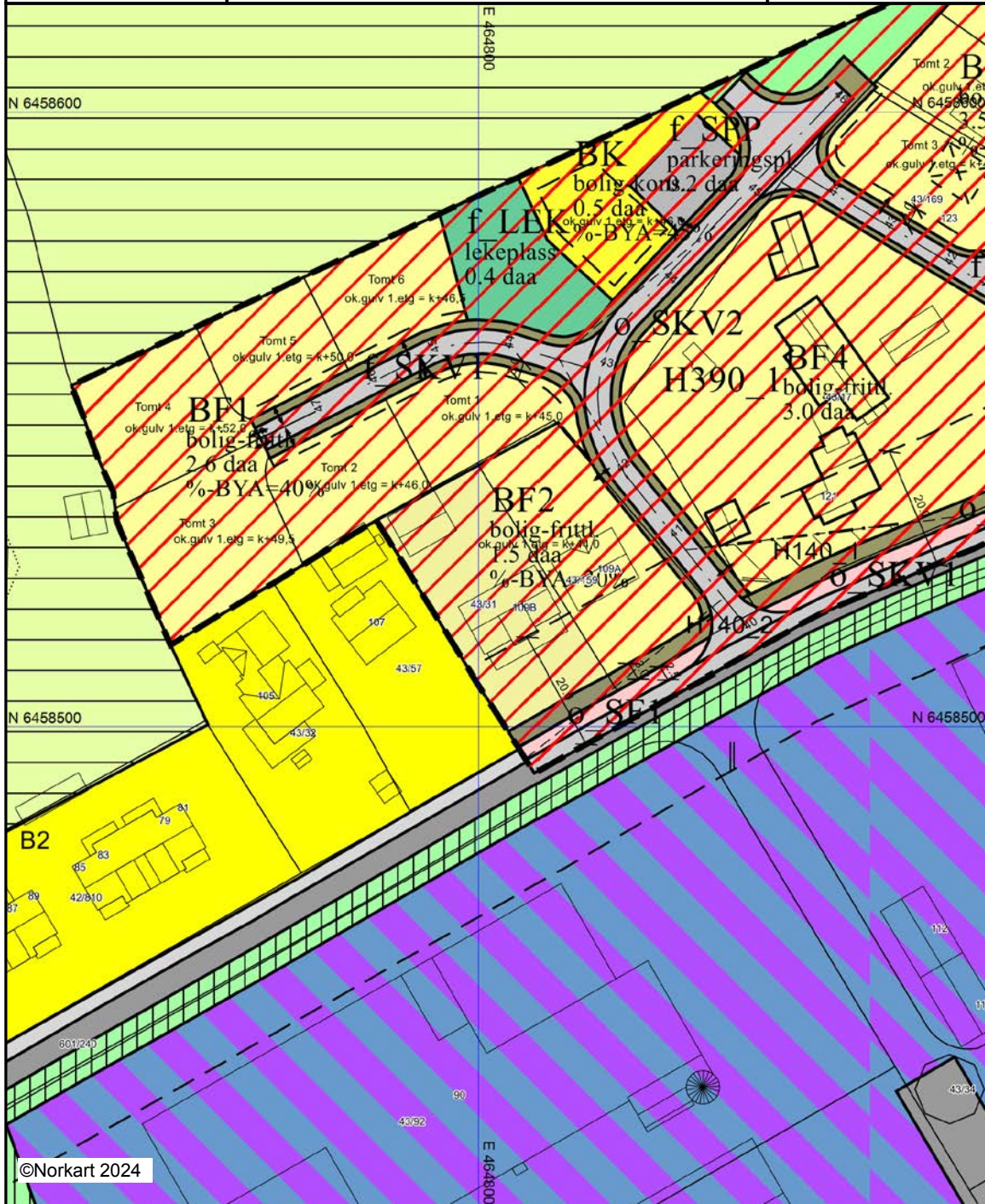
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/31
Adresse: Gamleveien 109B
Dato: 15.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring























Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Parkbelte i industristøk
-  Friluftsområde (på land)
-  Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Lekeplass
-  Forretning/kontor
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Grønnstruktur
-  Faresone - Annen fare
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



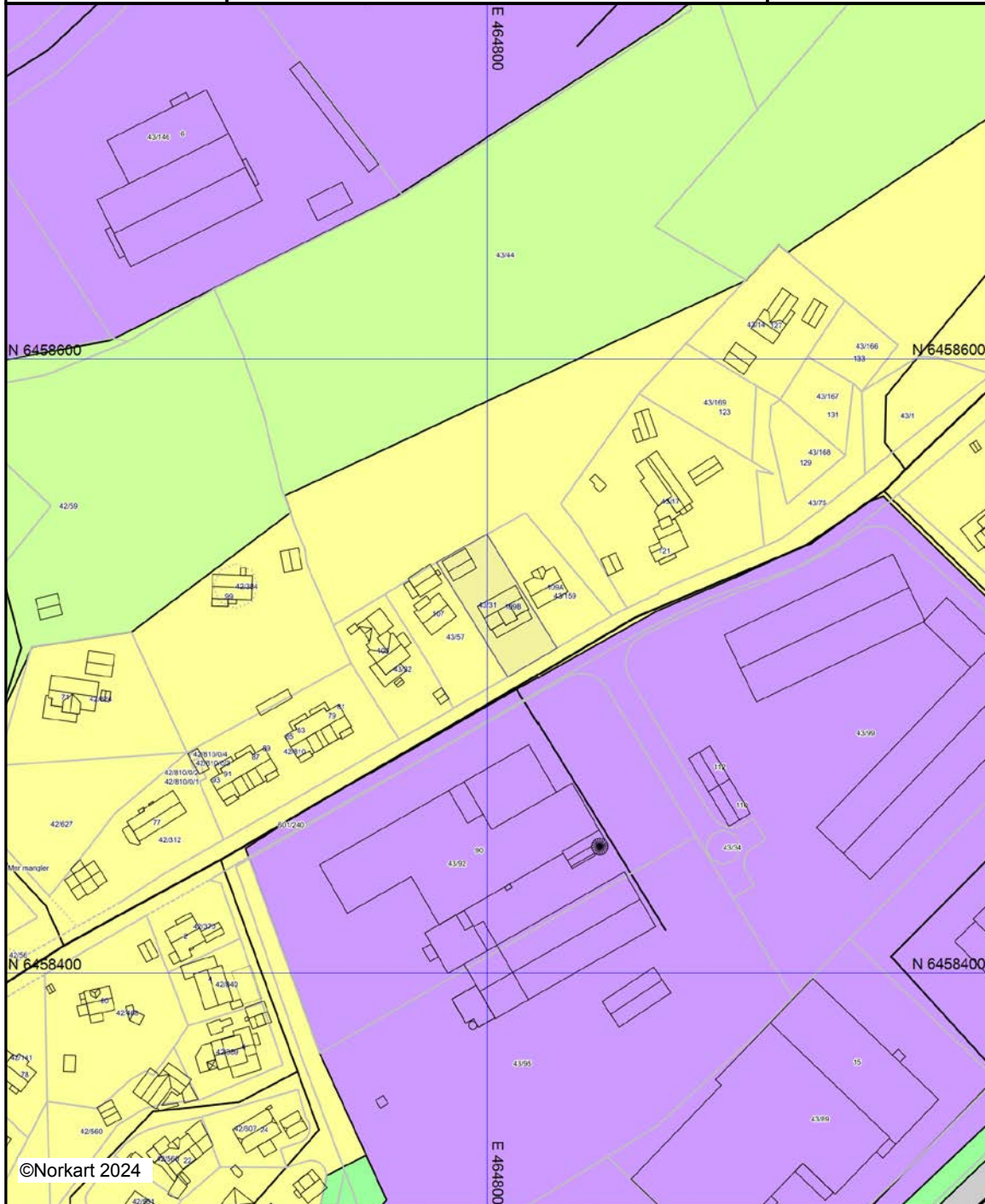
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/31
Adresse: Gamleveien 109B
Dato: 15.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32








©Norkart 2024







Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende

Detaljregulering for Kirkemyr, Lillesand kommune

Plan nr:
0928 –
2014003117

Planbestemmelser

Datert: 11.5.2015

Sist revidert: 19.9.2016

1 Fellesbestemmelser

1.1 Støy

Nye boliger skal tilfredsstillere kravene til grenseverdier for støy i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L_{5AF} 70 dB.

1.2 Situasjonsplan

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides situasjonsplan som skal vise:

- Bygningers plassering og høyder.
- Fasadetegninger.
- Høyde på planert terreng.
- Utforming av murer/fylling. Murer og terrengsprang over 2,5 meter skal dokumenteres og illustreres spesielt.
- Bevaring av eksisterende vegetasjon.
- Beplantning.
- Parkering.
- Snitt som viser forhold til nabolomt/nabobebyggelse og tilstøtende veg.

1.3 Universell utforming

50 % av alle boliger innenfor hvert delfelt skal ha samtlige hovedfunksjoner på hovedplan og bebyggelsen skal tilfredsstillere gjeldende teknisk forskrift vedrørende tilgjengelig boenhet.

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

2.1 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF4)

2.1.1 Generelt

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
- Innenfor BF1 tomt 1 – 6 tillates oppført eneboliger med tilhørende anlegg for frittliggende småhusbebyggelse.
- Innenfor BF2 tillates oppført to boenheter.
- Innenfor BF3 tomt 1 – 3 tillates oppført eneboliger med tilhørende anlegg for frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor tomt 1 tillates det to boenheter inkl. eksisterende.
- Innenfor BF3 tomt 4 tillates oppføre fire boenheter.
- Innenfor BF4 videreføres eksisterende bebyggelse.

2.1.2 Grad av utnytting

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %-BYA som vist for de ulike delfeltene i plankartet.

2.1.3 Utforming, takvinkel

- Tillatt takvinkel er fra 0 – 45 grader.
- Bygningene kan ha saltak, flatt tak eller pulttak.

2.1.4 Høyder

- Maks. gesimshøyde = 6,5 meter over overkant gulv første etasje (ok. gulv 1.etg).
- Maks. mønehøyde = 9,0 meter over overkant gulv første etasje (ok. gulv 1.etg).
- Bebyggelsen innenfor tomtene 4 og 5 i felt BF1 og tomtene 2, 3 og 4 i felt BF3, skal bebygges med underetasje.

2.1.5 Parkering/avkjørsel

- Det skal være to biloppstillingsplasser pr. boenhet. Parkering skal skje på egen tomt.

2.1.6 Garasjer

- Maks. størrelse for garasje = 50 m².
- Maks. gesimshøyde = 4,0 meter over overkant gulv første etasje (ok. gulv 1.etg).
- Møneretningen for garasjer skal være i garasjens lengderetning.

2.2 Bebyggelse og anlegg – konsentrert småhusbebyggelse (BK)

2.2.1 Generelt

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
- Innenfor BK tillates oppført bygninger med tilhørende anlegg for konsentrert småhusbebyggelse.

2.2.2 Antall boenheter

- Innenfor BK tillates det oppført firemannsbolig.

2.2.3 Grad av utnytting

- For BK skal tillatt bebygd areal ikke overstige %-BYA = 45 %.

2.2.4 Utforming, takvinkel

- Tillatt takvinkel er fra 0 – 45 grader.
- Bygningene kan ha saltak, flatt tak eller pulttak.

2.2.5 Høyder

- Maks. gesimshøyde = 6,5 meter over overkant gulv første etasje (ok. gulv 1.etg).
- Maks. mønehøyde = 9,0 meter over overkant gulv første etasje (ok. gulv 1.etg).

2.2.6 Parkering/avkjørsel

- For BK skal det være 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet innenfor f_SPP.

2.3 Bebyggelse og anlegg – lekeplass (f_LEK)

f_LEK skal være felles sandlekeplass for boligtomtene innenfor planområdet.

Lekeplassen skal opparbeides til et tilfredsstillende nivå i henhold til kommunale retningslinjer/normaler, og godkjennes av kommunen.

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

3.1 Generelt

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Det inkluderer også tekniske planer for vann og avløp som skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normer.

3.2 Kjøreveg

o_SKV1 – o_SKV2 er offentlige kjøreveger.

f_SKV1 er felles atkomstveg for boligene innenfor felt BF1.

f_SKV2 er felles atkomstveg for boligene innenfor felt BF3.

3.3 Fortau

o_SF1 og o_SF2 er offentlige fortau.

3.4 Annen veggrunn - grøntareal

Området omfatter sideareal og grøfter. Sideareal til veg benyttes til snøopplag. Det er ikke tillatt med parkering i formålet. Fyllinger skal jordkles og sås til. Skjæringer og fyllinger skal kunne legges på tilstøtende formål/tomter/eiendommer.

3.5 Parkeringsplass

f_SPP er felles parkeringsplass for boligene innenfor felt BK.

4 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

4.1 Grønnstruktur

Grønnstrukturen skal være åpen for allmenn ferdsel.

5 Hensynssoner (pbl § 12-6)

5.1 Sikringssone – Frisikt

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

5.2 Faresone – Forurenset grunn

Innenfor områder med kjent forurenset berggrunn eller mulig fare for grunnforurensning skal det ikke foretas sprenging av forurenset grunn.

Dersom det skal sprenges, skal det foreligge godkjenning fra rette myndighet. Det skal utarbeides tiltaksplan for forurenset berggrunn før tillatelse gis. Alternativt må dokumentasjon av at berggrunnen ikke er forurenset forevises rette myndighet.

6 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

Før det gis rammetillatelse til opparbeidelse av bebyggelse og anleggsarbeid i planområdet, skal det foreligge godkjente tekniske planer.

Før det gis igangsettingstillatelse til nye tiltak skal tiltaksplan for forurenset grunn være godkjent av kommunen og oversendt til Fylkesmannen til orientering, jf. Kommunens retningslinjer for håndtering av sulfidholdig berggrunn.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny boligbebyggelse skal det være utarbeidet godkjent utomhusplan for lekeklassen.

Før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor BF1, BF2, tomt 4 i BF3 og BK skal:

- Sikker skoleveg være ivaretatt, som innebærer:
 - Gang- og sykkelveg mellom Svåbekk og fv. 420 skal være etablert.
 - Trafikksikkerhetstiltak langs Svåbekkveien, jf. notat datert 19.12.14, skal være utført.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være opparbeidet i tråd med godkjent teknisk plan
- Eksisterende avkjørslar til BF3 og BF4 være stengt.

Før det gis brukstillatelse for boligbebyggelse innenfor felt BF1, BF2, tomt 4 i BF3 og BK skal felles lekeplass, f_LEK, være ferdig opparbeidet.



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 15.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamleveien 109B, 4790 LILLESAND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021000918
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf
Delarealer	Delareal 816 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B38

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014003117
Navn	Kirkemyr - Detaljregulering

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1043/160919%20Planbestemmelser_Kirkemyr.pdf%20(L)(829649).pdf
Delarealer	<p>Delareal 4 m² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BF1</p> <p>Delareal 4 m² Formål Fortau Feltnavn o_SF1</p> <p>Delareal 752 m² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BF2</p> <p>Delareal 816 m² RPHensynsonenavn H390_1 Faresone Annen fare</p> <p>Delareal 56 m² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn Annen veggrunn - grø</p>

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	2014000370
Navn	Dyvik boligområde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering
Id	2024002010
Navn	Kleivsmyr boligområde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



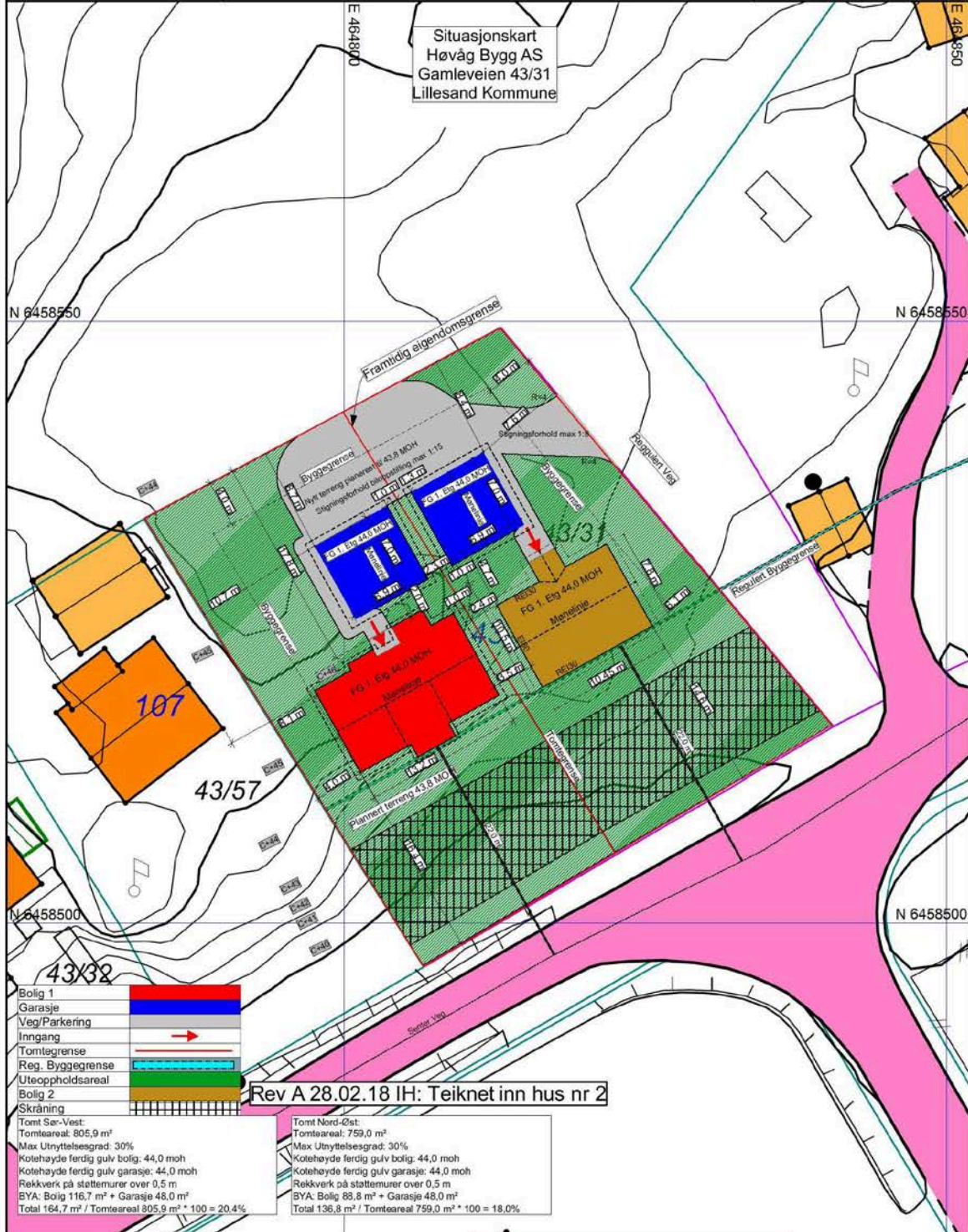
Lillesand

Situasjonskart

Eiendom: 43/31
Dato: 31.01.2018
Målestokk: 1:500



UTM-32



BYGGESØKNADSTEIKNING Situasjonsplan



Tiltakshaver: Høvåg Bygg AS	Tiltak: Gamleveien Lillesand Kommune, Myrvang	Gnr./Bnr. 43/31
Levrander: Høvåg Bygg AS Høvåg 4770 Høvåg	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A4

MAL 1:500	Prosjektnr. 1028-18
DATE: 09.02.18	Org. nr. 976598407
TEGNER: IH	Tegningsnr. A21-001
www.byggmann.no	

TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS
TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS



SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND
V/ØRJAN AAS NIELSEN
POSTBOKS 181
4792 LILLESAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65240020
Vår referanse: 3607370/25125763
Bestilling: C3 2024-10-16 (5) 66

Dato
16.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1601321	200	26.11.2018	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4215 LILLESAND	43	159	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://seeiendom.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



Birkenes kommune
Postboks 115, 4795 BIRKELAND
964965870

AVTALE OM VEIRETT TIL GNR. 43 BNR. 31 Gamleveien 109 B

Gnr. 43 bnr. 31 med adresse Gamleveien 109 B gis med dette vegrett over eiendommen gnr. 43 bnr. 159 med adresse Gamleveien 109 A fra egen eiendomsgrense og frem til offentlig vei som vist på vedlagte kart datert 19.10.2018.

Denne avtalen kan ikke slettes uten samtykke fra Lillesand kommune.

Vedlikeholdskostnader inklusive brøytekostnader for den delen som ligger på gnr 43 bnr 44 deles likt mellom Gamleveien 109 A og 109 B inntil kommunen opparbeider ny vei i hht vedtatt reguleringsplan for bakenforliggende tomter.

Brøytekostnader for del som ligger på gnr 43 bnr 159 med adresse Gamleveien 109 A deles likt mellom Gamleveien 109 A og 109 B. Øvrige vedlikeholdskostnader tilfaller Gamleveien 109 A innenfor denne eiendommens avgrensning.

Lillesand 19.11.18
Sted Dato



Doknr: 1601321 Tinglyst: 26.11.2018
STATENS KARTVERK

Stine Bergstrøm Urdal
Signatur

Stine Bergstrøm Urdal
Navn (blokkskrift),

060886
Personnummer

Hjemmelshaver gnr. 43 bnr. 31 Adresse Gamleveien 109 A

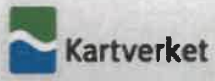
Bjørn Atle Lund
Signatur

Bjørn Atle Lund
Navn (blokkskrift),

110682
Personnummer

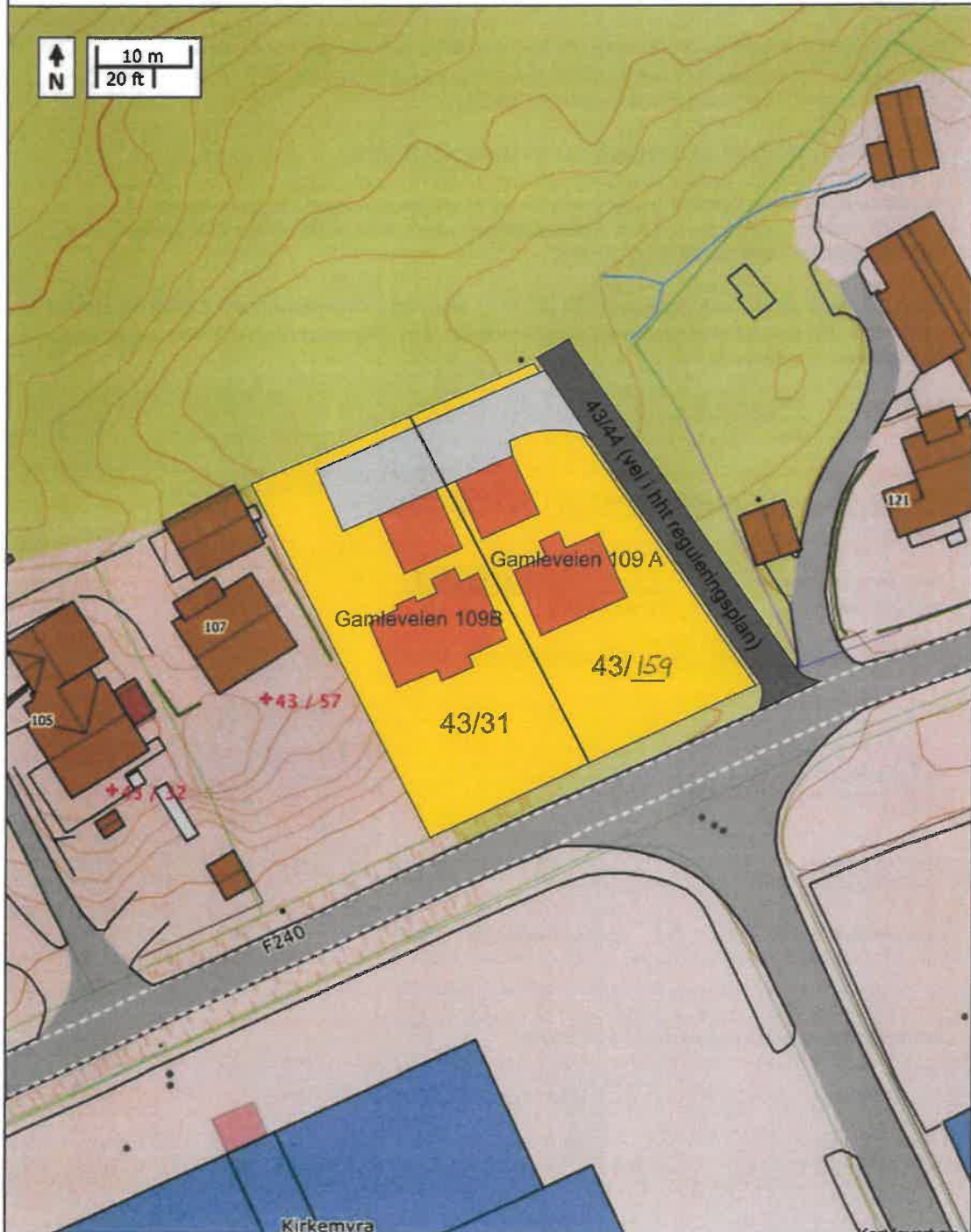
Hjemmelshaver gnr. 43 bnr. 31 Adresse Gamleveien 109 A

Vedlegg til denne avtalen: Kart datert 19.10.2018



Kartvedlegg til veirettserklæring

Dato: 19.10.2018





Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND
V/ØRJAN AAS NIELSEN
POSTBOKS 181
4792 LILLESAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65240020
Vår referanse: 3607369/25125758
Bestilling: C3 2024-10-16 (5) 63

Dato
16.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1683	37	26.7.1965	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4215 LILLESAND	43	2	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://seeiendom.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

Nr. 549 B
Beardsen & Co., Halden
11-63Avskrift av dagbok nr. 1683 19 65.
Ystadsgaard

Stmk.kr. 20,-.

Sand sorenskriverembete
Dof. 27/7-1965.SKJØTE¹Undertegnede Rudolf Spenser Gregersenfødt 22/8 - 1922skjøter herved til Thorhild Engeslandfødt 5/3 - 1907eiendommen " Myrvang "gnr. 43 bnr. 31 av skyld mark 0,01 i Lillesand herred²matr. nr. i ³for en kjøpesum stor kr. 2.000,00 - to tusen kroner -
som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen skal ha rett til å benytte veien som tidligere er lagt på hovedbrukets grunn. Ligeså skal kjøperen ha rett til å grave brønn og ta vann på hovedbrukets grunn.

Lillesand den 22 / 7 1965Rudolf Spenser Gregersen :
Utstederens underskrift.Det bekreftes at Rudolf Spenser Gregersen har underskrevet
skjøtet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.1. Gunnar Svennevig 2.
lensmann

Som utstederens ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.

Lillesand den 22 / 7 1965Gard Reidun Gregersen
Ektefellens underskrift.

Til vitterlighet:

1. Gunnar Svennevig 2.
lensmann¹ Skjøte eller kjøpekontrakt må være stemplet innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. Ellers må det betales dobbelt stempelavgift.² Stryk den linje som ikke passer.³ Underskriften må bekreftes enten av to vitterlighetsvitner eller av en notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmeidler.y.
M. G.

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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.

- 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 Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
- Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
- TV, radio og musikkanlegg. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene 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.
- Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Sølgers 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 vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende 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, garasjeportåpnere 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:

Sted / Dato

Selgers signatur



Ring oss for et godt tilbud!

Hos oss i Sparebanken Sør får du raskt svar av en dyktig rådgiver. Vi har god kjennskap til det lokale boligmarkedet, og er tilgjengelige for deg når du trenger det.

Vi gleder oss til å høre fra deg!



Erik Luu
Rådgiver
Mob: 93 29 90 01
erik.luu@sor.no



Erik Christopher Pedersen
Rådgiver
Mob: 95 40 97 04
erik.pedersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglere.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Gamleveien 109B, 4790 LILLESAND

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ØRJAN AAS NIELSEN | Eiendomsmegler | **991 59 073**

OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND** | Storgata 2D | 37 26 84 00