

Strandgata 23

Lillesand



Prisantydning: **kr 8 500 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglern.no



Spennende enebolig med flott beliggenhet i Lillesand sentrum. Solrik tomt og umiddelbar nærhet til sjø.

OMRÅDE

Lillesand

ADRESSE

Strandgata 23, 4790

LILLESAND

Prisantydning

kr 8 500 000,-

Omkostninger: kr 226 550,-

Totalpris: kr 8 476 550,-

Formuesverdi: kr 1 291 334,-

Kommunale avgifter: kr 12 449,- per år

Eiendomskatt: kr 4 220,-



Henrik Lossius

Eiendomsmegler

476 00 602

henrik.lossius@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

BRA-i: 200 m²

BRA-e: 79 m²

BRA Total: 279 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1826

Soverom: 5

Rom: 7

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 970 m²

STRANDGATA 23

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 57 i Lillesand kommune.

Areal

BRA - i: 200 m²

BRA - e: 79 m²

BRA totalt: 279 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.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 13 m² Kjellerboder

1. etasje

BRA-i: 116 m² Hall m/trapp, stue, kjøkken, kjølerom, bod, vaskerom, bad, kontor, TV-stue.

2. etasje

BRA-i: 84 m² Trapperom, gang, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, soverom 4, soverom 5.

Uthus

BRA-e: 21 m² Bod.

Garasje

BRA-e: 45 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Bjelker med takhøyde under 190 cm i 2. etasje er ikke hensyntatt under arealmålingen.

Tomtetype/Tomtestørrelse

Eiet, 970 m²

Tomtebeskrivelse

I forhold til tomtegrenser er det ikke satt en grense mot nabo i syd (Strandgata 21). Det går en stiplet linje i naboens vegglinje. Selger antar at grensen går i langs mur og gjæret som står ca. 50 cm fra garasjen til 23. Lilla linjer er også grenser som ikke er dokumenterte (mindre nøyaktig), mens grønne linjer mot nord er nøyaktige grenser oppmålt av kommunen og deler vedtatt i jordskifte. I følge kommune er tomten på 1079kvm, mens i følge selger er den 970kvm.

Deler av bygget til Strandgata 25A går over på denne tomte, gjelder trolig takutstikk.

Beliggenhet

Sjarmerende og koselig enebolig på en flott, stor og solrik tomt. Garasje i tilknytning til boligen. Attraktiv beliggenhet med gangavstand til Lillesand sentrum. Rolig gate med sentrumsnær beliggenhet. Nær barneskole, barnehage, butikker og nydelig turområder. Få hundre meter til felles strand og lekeparks med deilig gressplen.

Adkomst

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Nytt bad nede. Murer, rørlegger og fliselegger. Bad oppe, ferdig senere. Fliser oppført av familien. 2007. Foldvik rørleggerfirma.

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

Garasjetaket lekker. Må utbedres umiddelbart.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Skiftet hele taket, alle yttervegger, vinduer og dører. 2007. Ufaglært.

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

Det trekker vann opp i fjell sprekker i kjelleren. Midlertidig gulv er laget slik at ny eier har mulighet til selv å utbedre etter hvert.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

2007. 80 % av det elektriske anlegget er skiftet. to mye sikringsskap og nytt inntak. EI-kontroll for 3 - 4 år siden.

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

Fjernet av eier før krav om fjerning kom.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ny peis-ovn på kjøkkenet. Dokumentasjon registret hos feiervesenet. 2007.

- Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Over alt i gammel grunnmur. Ingen kjente sprekker i ny såle eller fliser bad/vaskerom.

- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Sølvkre, edderkopper, mønkelus osv. Huset er over 150 år gammelt. Mus i garasjen og ellers i området. Ikke observert mus etter at vi fikk katter.

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

Vedbu, garasje og huset har sopp og råte. Mye er fjernet, men det finnes en del igjen.

- Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspålyttinge tiltak?

Ferdigattest for tilbygg og fasadeendringer fra 2010 tallet.

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

Tilbygg oppført av flere firmaer og eier. Tilbygg i 2 etasjer, 70 kvm. Oppført noe spesielt for at det skal passe huset. Huset er skjeft, derfor er tilbygget passet inn i det gamle bygget. Det er også bygget samme med vedbua. Utført av faglært og ufaglært.

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

Nabo ønsker å bygge terrasse. Har sendt nabo merknad. Vet ikke utfallet av saken. Eiendommen ligger i verneplanen for Lillesand sentrum. Dette medfører en del begrensninger.

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

Garasjetaket lekker og må skiftes.

Trapp i front er midlertidig. Det må støpes ny trapp og det gamle smihjensrekkverket må støpes inn i trappa. Har ikke søkt om kjellerdør eller å rive trappa. Dette er vurdert å være vedlikehold da den gamle trappa måtte skiftes og det måtte gjøres noe med vann i kjelleren.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Velkommen til Strandgata 23! Dette er en spennende og sjarmerende enebolig på en flott solrik tomt like ved sjøen. Du parkerer bilen i garasjen eller på tomt og går videre inn til en hyggelig opparbeidet tomt. Trapp opp til gang/entré. Her er det god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Vedovn i gang. På hver side av gang/entré er det inngang til 2 stuer. Begge er romslige og har god plass til sofagruppe. Sjarmerende stil med bjelker i tak. Vedovn i en av stuen. Fra det ene stuen er det også inngang til et kontor.

Videre inn i boligen kommer du inn til kjøkken/spisestue del. Her er det et stor rom med god plass til spisebord. Her kan langbordet dekkes til mange gjester. Praktisk åpen stue/kjøkkenløsning. Kjøkken med mye skap og benkeplass. Kjøkken med integrert komfyr og oppvaskmaskin. Platetopp med gass. Du finner også et spiskammers og kjølerom i kjøkkendel. Utgang til usjenert uteområde med morgensol. Her kan kaffen virkelig nytes. Her er det også inngang til en eldre utebod med god plass til oppbevaring. I 1.etg. finner du også et flislagt vaskerom og stort flislagt bad. Bad inneholder dusjhjørne, vegghegt wc og servant med underskap. Egen utgang/Inngang fra vaskerom.

Loft:

Kommer opp til et stor trapperom. Inngang til 5 gode soverom. Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeskap. 2 av soverommene har plassbygd seng i vegg. Stort flislagt bad med varmekabler i gulv. Inneholder badekar, dusjkabinett, vegghegt wc og servant.

Bodplass til oppbevaring av diverse ting i kjeller/underetasje.

Ønsker du et unikt objekt med umiddelbar nærhet til Lillesand sentrum og sjøen? Da kan denne være noe for deg.

Velkommen til visning!

Tilstandsrapport

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 Takstmann Arild Grundetjern AS den 12.06.2024, 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Boligen er bygd i 1826 og ble påbygd og oppusset i 2006 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig ble det skiftet tak på hele huset i 2005/2006. Det er eldre teglstein på hovedtaket og nyere teglstein på tilbygg, vanlig vedlikehold bør beregnes. Takrenner og beslag er fra 2006 og har normal slitasje. Vinduer og dører er stort sett fra 2006, noen vinduer er litt nyere, vanlig vedlikehold bør beregnes. Barnesikringer anbefales montert på vinduer. Råte i ett par dører, se punktskjema. Liggende kledning med staff er i bra stand, kledningen er utlektet og musebånd er montert. Musetetting bør sjekkes da det ble observert muselort på loft. Trapp ved inngangsdør har utett rekkverk, bør utbedres av sikkerhetsgrunner. Innvendig trenger våtrom generell oppgradering mht. membran m.m. Det ble utført hulltaking i vegg inn mot våtrom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. Kjøkkeninnredningen er fra 2006 og har normal slitasje, gassbluss og keramisk platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, avvik ble registrert. Retningsavvik på gulv må sies å være vanlig på eldre hus og skyldes sig/

underdimensjonering på bjelker m.m. Det er til tider tilsig av vann i krypkjeller og kjellerrom, utbedringer bør beregnes. Kjeller bør ventileres bedre. Sikringsskap x 2 med automatsikringer, mesteparten av el-anlegget ble oppgradert i 2006. Røropplegget ligger stort sett rør i rør og er fra 2006, enkelte eldre vann- og avløpsrør, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i kjeller. V.v.-bereder er fra 1993 og er på 116 liter. Ved og elektrisk til oppvarming, 3 vedovn/peisovn er montert. Garasje trenger vanlig vedlikehold, det er lekkasje i tak som trenger utbedringer. Uthus holder en svært enkel standard, renovering bør beregnes. Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendig > Dører. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det må foretas lokal utbedring. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon. Ingen ventilering utover åpning av vindu. Bedre ventilering må etableres. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Tomteforhold > Drenering. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig > Taktekking.

Utvendig > Nedløp og beslag.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.

Utvendig > Gammel kjellervindu.

Utvendig > Utvendige trapper.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Innvendig > Radon.

Innvendig > Pipe og ildsted.

Innvendig > Krypkjeller.

Innvendig > Innvendige trapper.

Innvendig > Andre innvendige forhold.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv.

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv.

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon.

Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding 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: Komfyr og oppvaskmaskin. Kjølerom med kjøleaggregat i kjeller.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at det medfølger fiberlinjer som er lagt inn til/i bygningen. På kjøkkenet er det lagt inn fiber fra Get og fra Telenor. Disse er i dag ikke i bruk, så det må regnes med en tilkoblingsavgift.

Parkering

2 garasjer og biloppstillingsplass på tomt.

Forsikringselskap

KLP Skadeforsikring AS

ENERGI**Oppvarming**

Ved og elektrisk til oppvarming, 3 vedovn/peisovn er montert. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter/Energifarge

G - Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 12 449 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Oppgitt beløp er årsprognose for inneværende år (2024). Årsprognosen utgjør totalt kr 16 669 og inkluderer eiendomsskatt, forbruk vann og avløp, målerleie, feie/tilsynsgebyr, forskudd på vann og avløp samt abonnement vann og avløp. Fakturert beløp i 2023 var på kr 12 725.

Eiendommen har vannmåler. Målestand på 2002 pr. 31.12.2023. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Forbruk i 2023 var på 150 m³.

Årsgebyr for renovasjon fra Libir kommer i tillegg. Årsgebyr for 2024 er oppgitt til kr 5110, med 2 terminer årlig.

Eiendomsskatt

Kr 4 220 pr. 2024

Formuesverdi primær

Kr 1 291 334 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 907 067 pr. 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**

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen:

Dagboknr.: 856387. Tinglyst: 22.10.2008. Jordskifte. Saken dreide seg om grensa mellom gnr. 47 bnr. 183 (Nygårdsgata 6) og gnr. 47 bnr. 57 (Strandgata 23).

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

Ingen rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er ifølge matrikkelrapport utskilt i 1826. Det foreligger ingen dokumentasjon vedr. denne eiendommen i Lillesand kommune sitt arkiv fra byggeår, ei heller ferdigattest. Byggeår for opprinnelig bolig antas å være ca. 1826. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd, det betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig).

Ifølge Lillesand kommune foreligger det få søknader/vedtak/byggetegninger i kommunens arkiv vedr. denne eiendommen. Godkjente byggetegninger mottatt fra Lillesand kommune i forbindelse med en ombygging mangler innvendige tegninger med rombenevnelse. Dagens rominndeling og plassering av innvendig trapp avviker fra tegninger som er mottatt. Uten tegninger/vedtak har ikke megler mulighet til å kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Rommene er derfor beskrevet slik de benyttes i dag.

Det foreligger tegninger fra 1965 som omhandler en ombygging. Det foreligger godkjent byggeanmeldelse på denne ombyggingen (ombygging av våningshus) datert 26.05.1965, med igangsettelseskort datert 02.09.1965.

30.12.2004 mottok Lillesand kommune tegninger for en ny ombygging. Begge sett med tegninger er opprinnelig datert i 1965. Det ble gitt tillatelse til denne ombyggingen 22.02.2005. Det søkes om å få rive eksisterende tilbygg og gjenoppføre et tilbygg som ble revet etter 1965. Tilbygget lå på baksiden av bolighuset. Tiltakshaver ønsker å gjenopprette tilbygget i samme form og størrelse, men med smårutete vinduer, slik boligen har i dag. I samme sak ble det gikk midlertidig brukstillatelse for 1. etasje datert 09.10.2008, og på hele tiltaket datert 13.04.2011. Gjenstående arbeid i 2008 gjaldt bad i 2.etg. Det er registrert at tilbygget ble tatt i bruk i 2008. Det foreligger ferdigattest på ombyggingen datert 04.02.2013. 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 tegninger av en garasje med tilhørende bod, i tilknytning til godkjent søknad om oppføring av garasje m/ vedskjul datert 03.07.2002, med endringstillatelse datert 27.06.2002. Bua ved siden av garasjen fremstår i dag som en egen garasje, da det er satt inn garasjeport. Ifølge matrikkelrapport er det oppført to garasjer/anneks henholdsvis 41 og 21 kvm BRA på eiendommen i 2002/2003. Det foreligger ingen ferdigattest på disse to byggene.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Privat kjøreatkomst er etablert over naboeiendommen (Strandgata 21). Det er ikke tinglyst veirett. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av denne påhviler kjøper.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og tilhører områderegulering for sentrum - Sentrumsplanen (ID2014000725) datert 16.11.2016, samt kommuneplanens arealdel 2023-2035 (ID2021000918) datert 06.09.2013.

Eiendommen ligger innenfor faresone: brann-/eksplosjonsfare. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven. 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.

Innenfor faresone brann/eksplosjon gjelder følgende:

- a) Brannsikring skal utredes og ivaretas innenfor faresonene.
- b) For søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven som kan påvirke brannfare eller rømningsforhold

vesentlig, skal det innhentes uttalelse fra Kristiansandsregionen brann og redning (KBR).

Boligen ligger innenfor hensynssone: bevaring kulturmiljø. Innenfor de fleste av disse hensynssonene gjelder egne verneplaner (reguleringsplaner med formål bevaring), som skal legges til grunn for alle tiltak. Formålet er å ivareta områdenes historiske særpreget. Alle tiltak i hensynssonene skal gjennomføres i henhold til Lillesand kommunes formingsveileder for Lillesand sentrum. Hensynssonene må sees i sammenheng med temakart for Sandsbekken, temakart for smau og snarveier og temakart for grønstruktur. Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader pga. brann, tillates det kun oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder, antall boenheter/bruksenheter, med samme materialbruk og fasadeinndeling og detaljering som opprinnelig bebyggelse. Dersom man ønsker å oppføre ny bebyggelse som visuelt er vesentlig annerledes enn opprinnelig bebyggelse må det søkes om dispensasjon for dette.

Reguleringsplan under arbeid i nærheten (300 meter):

Lillesands Sparebank, detaljregulering (ID2021001340). Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning.

Detaljregulering for Vestrejrdet (ID2023003138). Planlegging igangsatt.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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 8 500 000

Totalpris

Kr 8 730 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

212 500,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

213 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

230 000,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

8 713 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

8 730 000,00 (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 avvike kundeforholdet.

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

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.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til kr 0,00 inkl. mva. i provisjon. Videre er det avtalt grunnpakke markedsføring kr 10 790,-. Totalt kr 10 790,00,- 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

Thomas Jørgensen

Oppdragsansvarlig

Henrik Lossius

Kristian Lossius

Ansvarlig megler

Henrik Lossius

Eiendomsmegler

henrik.lossius@sormegleren.no

Tlf: 476 00 602

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

23.09.2024



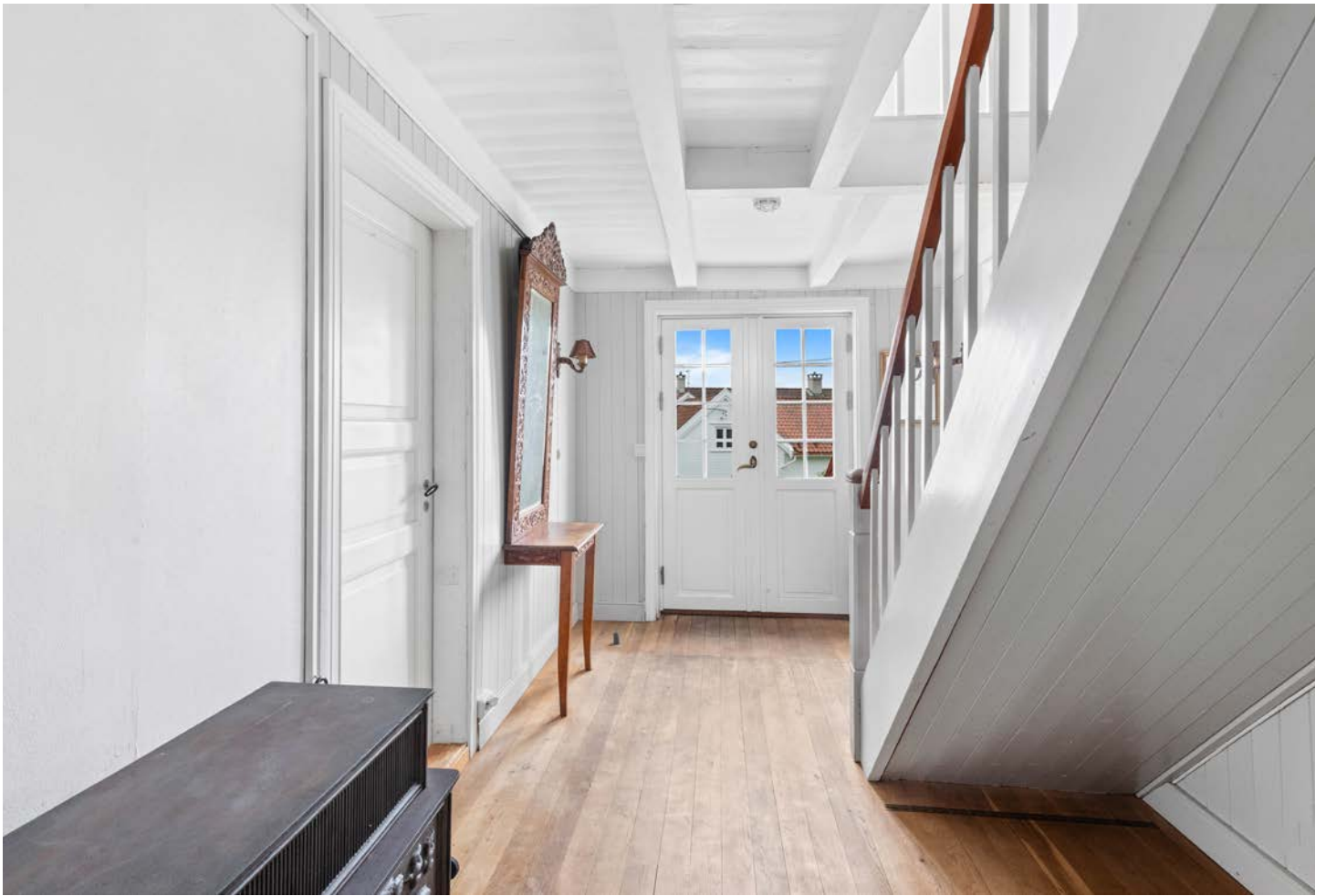
Enebolig med tilhørende 2 garasjer



Flott solrik opparbeidet tomt



Pent inngangsparti



Gang/entré



Stue 1 med god plass til sofagruppe



Stue 1 med et sjarmende utrykk



Stue 2



Sett fra vindu i bolig



Romslig stue 2 med god plass til sofagruppe



Stuekjøkkendel. Åpen løsning.



Kjøkken som inneholder komfyr, oppvaskmaskin og kjølerom



Kjøkken sett mot gangentré



Kjøkken/spisestue



Flislagt vaskerom med varmekabler i gulv



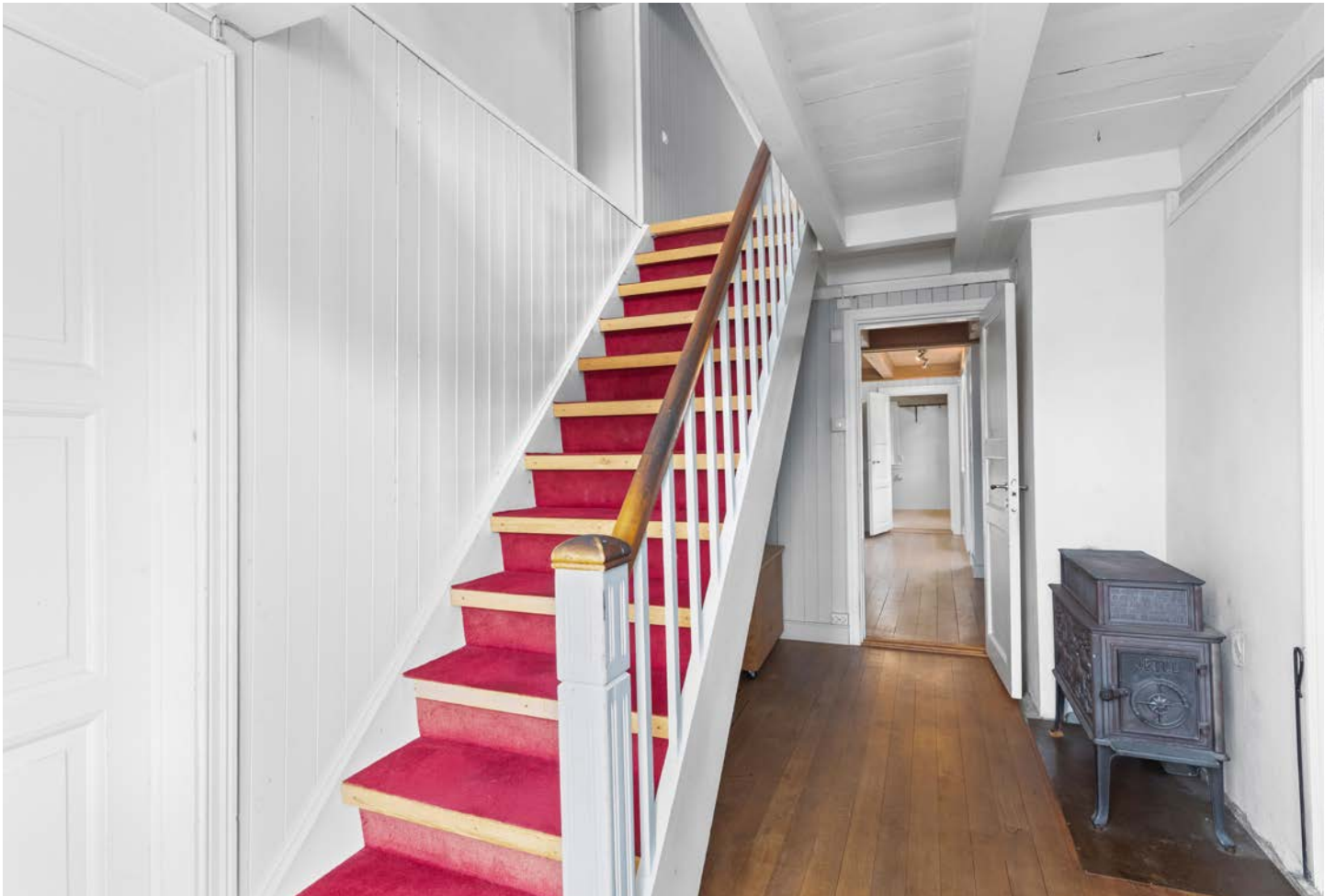
Vaskerom med utgang til usjenert uteområde med morgensol



Flislagt bad i 1.etg. med varmekabler i gulv



Kontor i 1.etg.



Trappegang med vedovn



Loftetasje trappegang



Loft



Hovedsoverom på loft med god plass til dobbeltseng



Soverom 2 loft



Soverom 3 loft



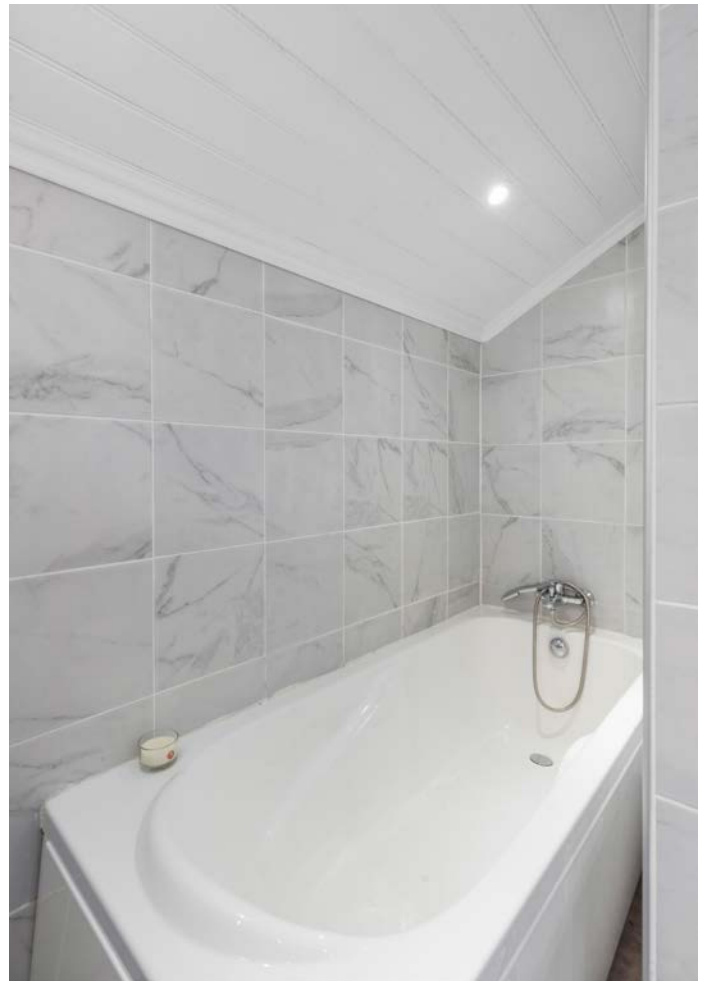
Soverom 4 loft



Soverom 5 på loft



Vegghengt wc og servant



Badekar på bad



Bad på loft med dusjkabinett og badekar



Spennende enebolig med flott beliggenhet i Lillesand sentrum



Romslig solrik hage



Inngangsparti hvor deilige sommerdager kan nytes



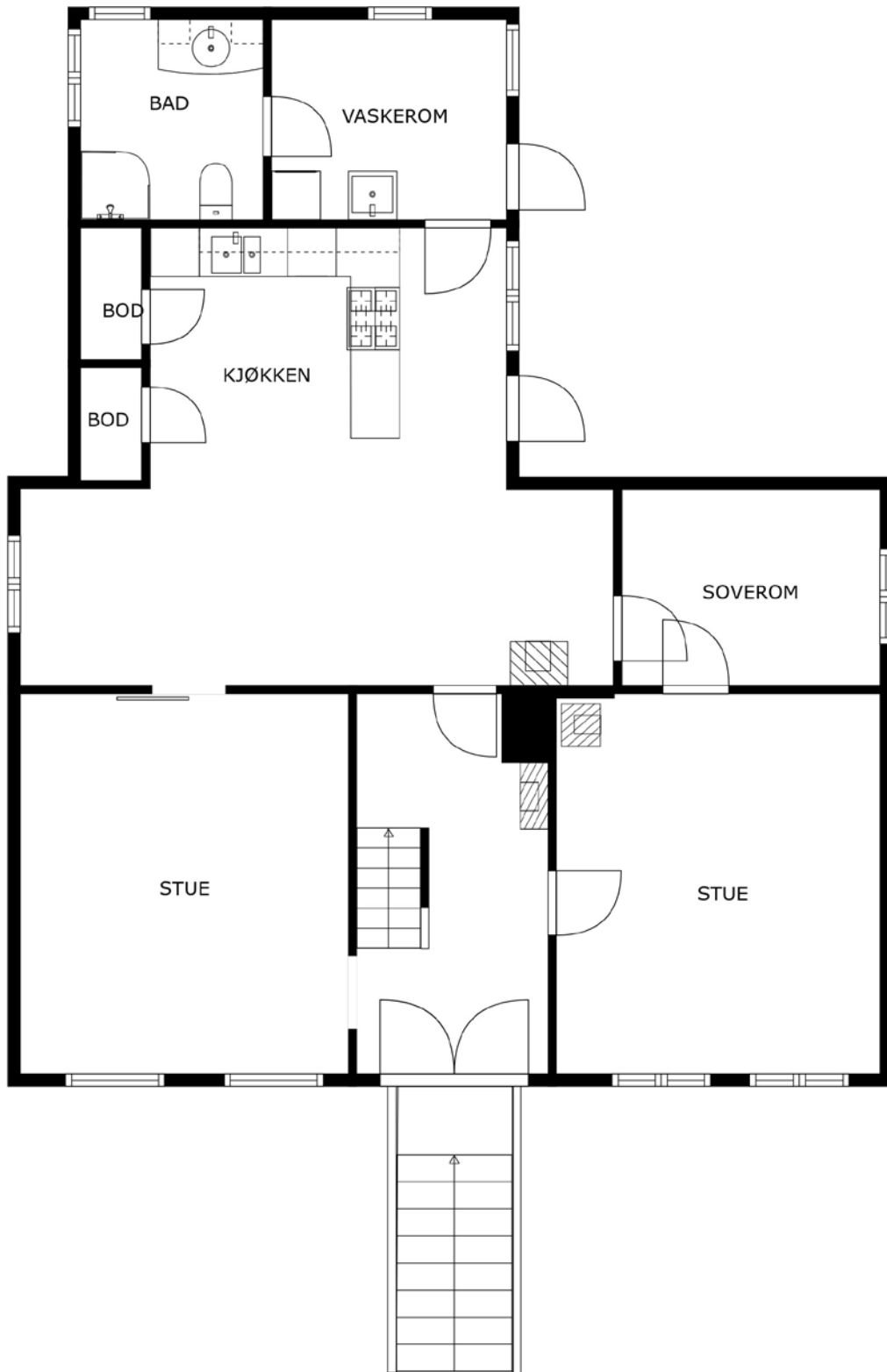
Uteområde med morgensol. Inngang til utebod



2 tilhørende garasjer



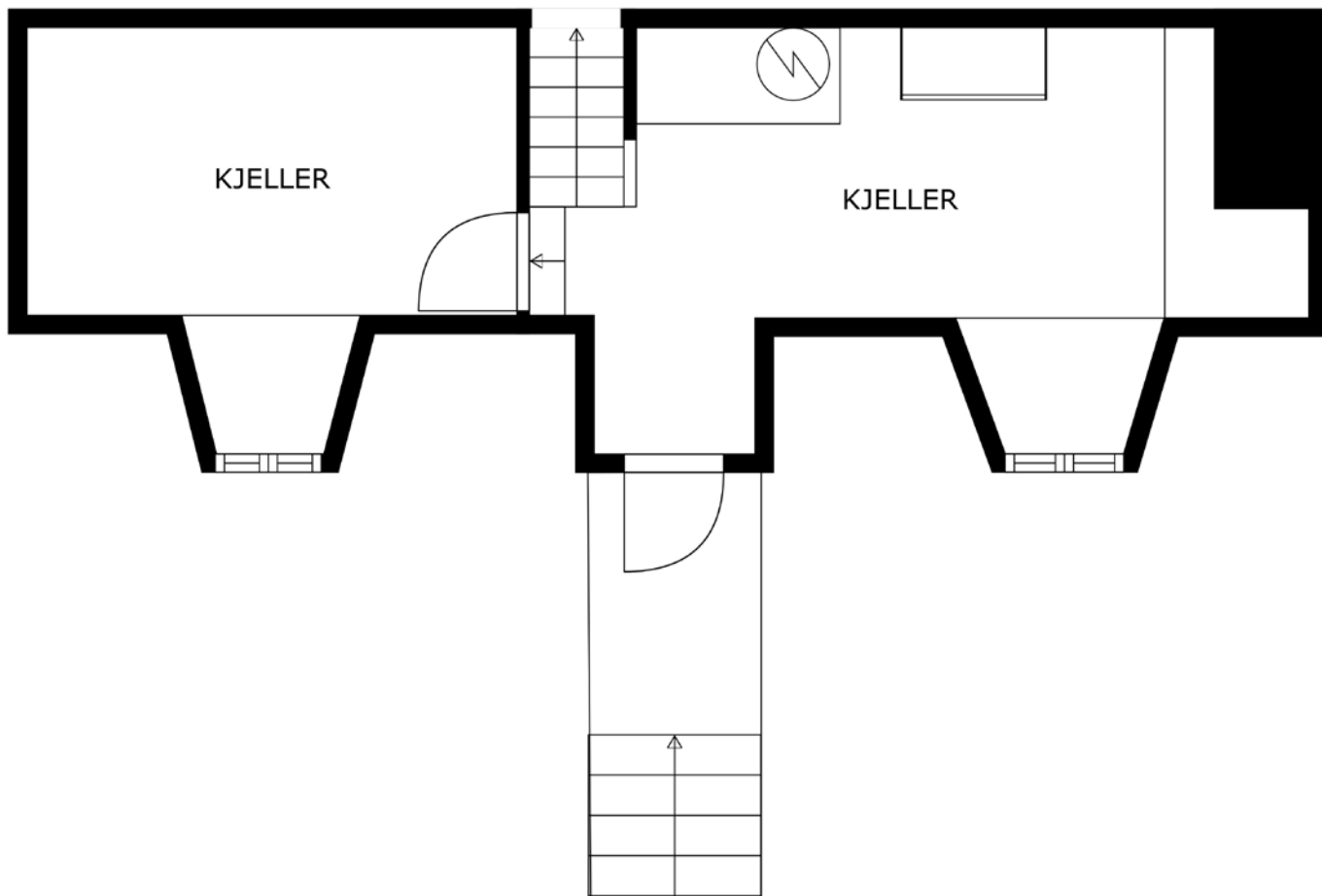
Nærområde like ved Lillesand sentrum



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Nabolagsprofil

Strandgata 23 - Nabolaget Lillesand sentrum/Fagertun - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Lillesand sentrum Linje VY77, 130, 133, 139	5 min 0.4 km
Sekkebekk/Øfa Totalt 7 ulike linjer	26 min 1.9 km
Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	4 min 2.2 km
Kristiansand Kjevik	29 min
Kongshavn brygge Linje 91	31 min 28.6 km

Skoler

Brentemoen skole (1-7 kl.) 147 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Borkedalen skole (1-7 kl.) 382 elever, 29 klasser	21 min 1.5 km
Tingsaker skole (1-7 kl.) 286 elever, 26 klasser	25 min 1.8 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 419 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	24 min 1.8 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	15 min 17 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

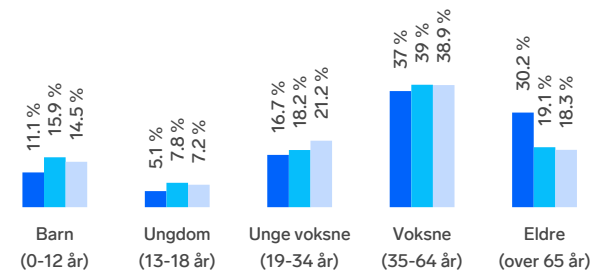
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bergstø barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 0.4 km
Villa Snøringsmoen montessoribhg. (1-5 ... 44 barn	14 min 1 km
Møglestu Fus barnehage (2-5 år) 36 barn	22 min 1.7 km

Dagligvare

Matkroken Lillesand Post i butikk, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Kiwi Ole Olsen	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 83/100

Sport

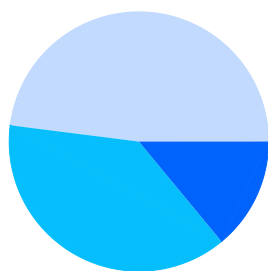
Kjerkeheia aktivitetsanlegg 4 min
Ballspill 0.3 km

Brentemoen skole aktivitetsanlegg tri... 4 min
Ballspill 0.3 km

Fresh Fitness Lillesand 21 min

Fitnesspoint Lillesand 25 min

Boligmasse



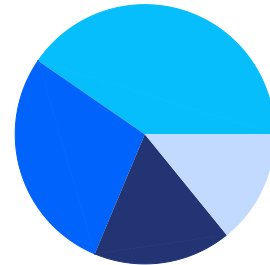
14% enebolig
38% blokk
48% annet

Varer/Tjenester

Lillesand Senter 23 min

Apotek 1 Lillesand 4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
40% 6-12 år
14% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

50%

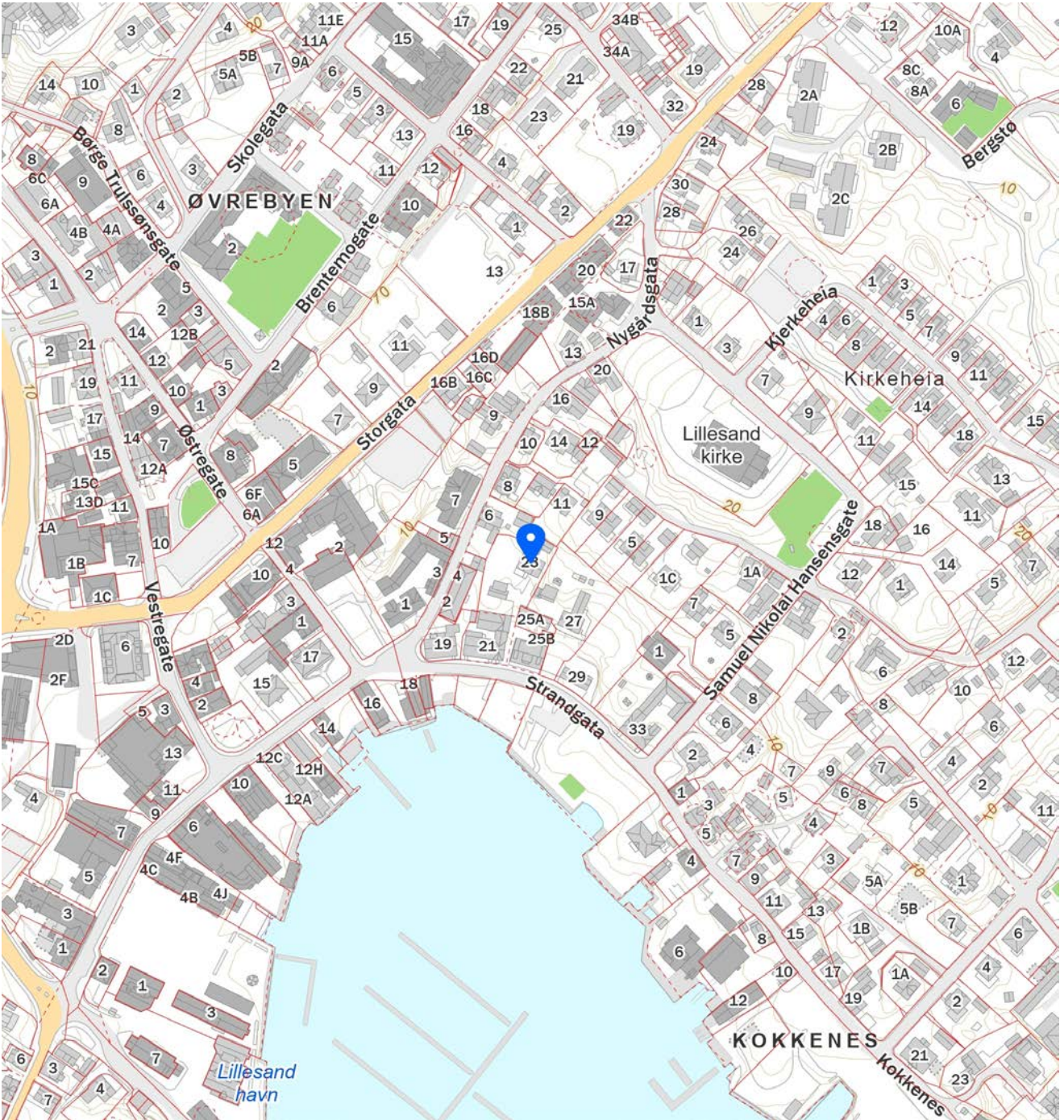
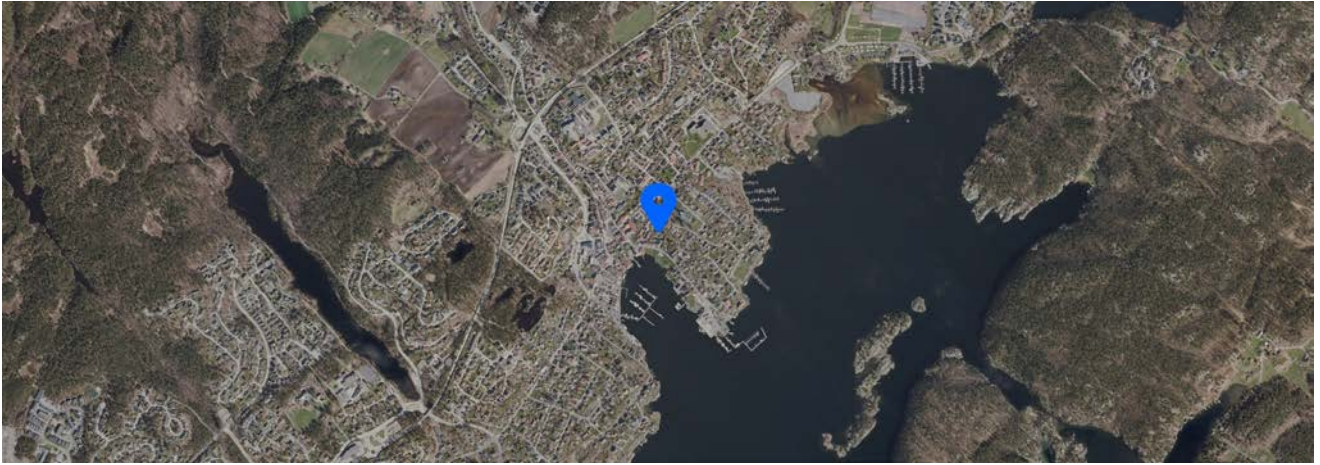
Lillesand sentrum/Fagertun

Lillesand

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



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 Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: Kjølerom med kjøleagregat i kjeller
- 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- 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, persienner** 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

Selgers initialer

Egenerklæring

Strandgata 23, 4790 LILLESAND

23 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Strandgata 23

Postadresse

Strandgata 23

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2000

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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.

Siden 2000

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Klp Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Hovedselger

Jørgensen, Thomas

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2007

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad nede. Murer, rørlegger og fliselegger. Bad oppe, ferdig senere. Fliser oppført av familien.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Foldvik rørleggerfirma.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Garasje taket lekker.
Må utbedres umiddelbart.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2007

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet hele taket, alle yttervegger, vinduer og dører.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det trekker vann opp i fjell sprekker i kjelleren. Midlertidig gulv er laget slik at ny eier har mulighet til selv å utbedre etterhvert.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2007

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

80 % av det elektriske anlegget er skiftet. to nye sikringsskap og nytt inntak. El-kontroll for 3 - 4 år siden.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Han er pensjonist

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Fjernet av eier før krav om fjerning kom.

- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2007

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny peis-ovn på kjøkkenet. Dokumentasjon registret hos feiervesenet.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jørgensen

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Over alt i gammel grunnmur. Ingen kjente sprekker i ny såle eller fliser bad/vaskerom.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Som nevnt ny ovn kjøkkenet.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sølvkre, edderkopper, monkelus osv. Huset er over 150 år gammelt. Mus i garasjen og ellers i området. Ikke observert mus etter at vi fikk katter.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vedbu, garasje og huset har sopp og råte. Mye er fjernet, men det finnes en del igjen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ferdigattest for tilbygg og fasadeendringer fra 2010 tallet.

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2007

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilbygg oppført av flere firmaer og eier. Tilbygg i 2 etasjer, 70 kvm. Oppført noe spesielt for at det skal passe huset. Huset er skjeft, derfor er tilbygget passet inn i det gamle bygget. Det er også bygget samme med vedbua.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jørgensen

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tilbygg 70 kvm i to etasjer.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabo ønsker å bygge terrasse. Har sendt nabo merknad.

Vet ikke utfallet av saken.

Eiendommen ligger i verneplanen for Lillesand sentrum. Dette medfører en del begrensninger.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Garasje taket lekker og må skiftes.

Trapp i front er midlertidig. Det må støpes ny trapp og det gamle smihjemsrekkverket må støpes inn i trappa. Har ikke søkt om kjellerdør eller å rive trappa. Dette er vurdert å være vedlikehold da den gamle trappa måtte skiftes og det måtte gjøres noe med vann i kjelleren.



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93693001

Egenerklærings skjema

Name

Jørgensen, Thomas

Date

2024-05-23

Identification

 Jørgensen, Thomas



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jørgensen, Thomas

23/05-2024
15:19:26

BANKID

Tilstandsrapport

📍 Strandgata 23, 4790 LILLESAND

📖 LILLESAND kommune

gnr. 47, bnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 04.06.2024

Rapportdato: 12.06.2024

Oppdragsnr.: 18128-1816

Referansenummer: VS8476

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS



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.

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer på fulltid siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsめglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

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, annek, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Boligen er bygd i 1826 og ble påbygd og oppusset i 2006 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig ble det skiftet tak på hele huset i 2005/2006. Det er eldre teglstein på hovedtaket og nyere teglstein på tilbygg, vanlig vedlikehold bør beregnes. Takrenner og beslag er fra 2006 og har normal slitasje. Vinduer og dører er stort sett fra 2006, noen vinduer er litt nyere, vanlig vedlikehold bør beregnes. Barnesikringer anbefales montert på vinduer. Råte i ett par dører, se punkt skjema. Liggende kledning med staff er i bra stand, kledningen er utlektet og musebånd er montert. Musetetting bør sjekkes da det ble observert muselort på loft. Trapp ved inngangsdør har utett rekkverk, bør utbedres av sikkerhetsgrunner.

Innvendig trenger våtrom generell oppgradering mht. membran m.m. Det ble utført hulltaking i vegg inn mot våtrom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. Kjøkkeninnredningen er fra 2006 og har normal slitasje, gassbluss og keramisk platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, avvik ble registrert. Retningsavvik på gulv må sies å være vanlig på eldre hus og skyldes sig/underdimensjonering på bjelker m.m. Det er til tider tilsig av vann i krypkjeller og kjellerrom, utbedringer bør beregnes. Kjeller bør ventileres bedre. Sikringsskap x 2 med automatsikringer, mesteparten av el-anlegget ble oppgradert i 2006. Rørøpplaget ligger stort sett rør i rør og er fra 2006, enkelte eldre vann- og avløpsrør, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i kjeller. V.v.-bereder er fra 1993 og er på 116 liter. Ved og elektrisk til oppvarming, 3 vedovn/peisovn er montert.

Garasje trenger vanlig vedlikehold, det er lekkasje i tak som trenger utbedringer.

Uthus holder en svært enkel standard, renovering bør beregnes.

Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

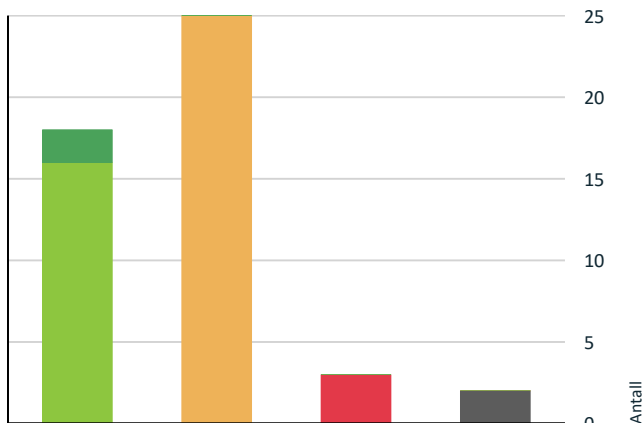
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Foreligger kun tegninger i byggsaksdokumenter fra opprinnelig byggetid i kommunens arkiv.

Ingen plantegninger fra da boligen ble ombygd/påbygd i 2006.

Sammendrag av boligens tilstand

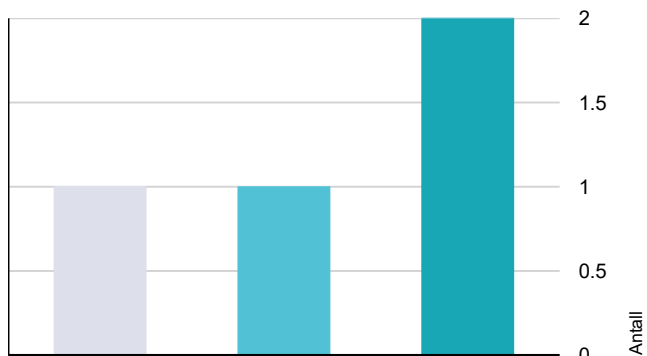
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som inngår i Tilstandsrapporten.

Frittliggende garasjer/bygg, støttemurer, gjerder m.m. blir ikke kontrollert under befaringen om dette ikke er spesielt opplyst om i Tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Gammel kjellervindu [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1826

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Teglstein er av eldre årgang på hovedhus og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Teglstein på tilbygg er fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag er fra 2006 og har normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Stående kledning med staff er fra 2006 og er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Begge gavler og frontvegg er ekstra isolert med 10 cm iflg. eier.

5 cm ekstra isolasjon på liten gavlvegg øst iflg. eier.

Takkonstruksjon/Loft

Saltak, konstruksjonen er ikke kontrollert. Det er lagt nytt tak oppå gammel konstruksjon på gammel del.

Eier har følgende opplysninger vedr. takkonstruksjonen: Det ble skiftet tak på hele huset i 2005/2006. Det ble da lagt en 2" x 4" på toppen av åsene og isolert, dette ble dekket med Tyvek-du og utluftet med en 2" x 2" dekket med takbord og D-papp.

Skadedyrshull i bjelker bør ettersjekkes av fagfolk for eksakt uttalelse om type/skadeomfang.

Synlig antagelig muselort noen steder, musetetting bør utbedres/ettersjekkes.

Eier opplyser om at deler av vindskeier/vannbord er av malmfuru.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Skadedyrshull i gammel konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Ettersjekk skadedyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

Vinduer er stort sett fra 2006 og er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vinduer i front og ved gavlvegger er fra 2017, eier har kvitteringer.

Barnesikringer anbefales montert av sikkerhetsgrunner.

Gammel kjellervindu

Vindu er i dårlig stand, oppgradering bør beregnes

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dører

Inngangsdør er ca 15 år gammel og det er råte i brystningen.

Eier opplyser om at døra er utett og det blir vått på gulv ved mye regnvær.

Råte i gammel kjellerdør i grunnmur øst (døra er blendet på innsiden).

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Inngangsdør.



Enkel dør i grunnmuren.

TG 1 Øvrige ytterdører

Dører har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

TG 2 Utvendige trapper

Tett trapp med utett rekkverk som bør utbedres av sikkerhetsgrunner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv:

Kjeller:

Betonggulv.

1. etasje:

Hall m/trapp: Parkettgulv.

Stue: Gulvbord.

Kjøkken: Parkettgulv.

Kjølerom: Beleggfliser.

Bod: Beleggfliser.

Vaskerom: Fliser.

Bad: Fliser.

Kontor: Laminatgulv.

TV-stue: Laminatgulv.

2. etasje:

Gang: Malt gulv/laminatgulv.

Gang: Laminatgulv.

Soverom x 2: Laminatgulv.

Soverom: Gulvbord.

Bad: Belegg.

Soverom: Gulvbord.

Soverom: Belegg.

Forbehold om feil må tas.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i hall m/trapp, avvik i rommet var 20 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 32 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 20 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang i 2. etasje, avvik i rommet var 40 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 33 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

Eier opplyser om at det er lagt 20 cm isolasjon i gulv fra 1. etasje mot kjeller. Mellom 1. etasje og 2. etasje er det ingen isolasjon, kun 5 cm Rockwool i ny del.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 0 Rom Under Terreng

Hulltaking ikke aktuelt pga. murvegger.

TG 2 Kryp Kjeller

Krypkjeller har normal slitasje på gamle bjelker m.m., vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Det var noe fuktig i bakken under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

TG 2 Innvendige trapper

Tett trapp med rekkverk som er iht. krav.

Håndløper anbefales montert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 2 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Kjeller bør ventileres bedre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dårlig ventilasjon i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilere kjeller bedre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Rommet er av eldre årgang, generell oppgradering mht. membran mm bør beregnes.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt takpanel og fliser på vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Det er etablert svakt fall til gulvsluket.

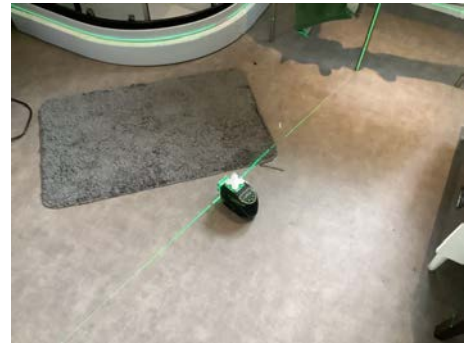
Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelas.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket x 2 under befaringen.

Membran/belegg er av eldre årgang, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i bra stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte er montert i rommet, dette er en god løsning mht. fukt.

Luftespalte er ikke etablert i dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og soverom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er av eldre årgang, generell oppgradering mht. membran mm bør beregnes.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Panel i tak og malte vegger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert svakt fall til gulvsluket.

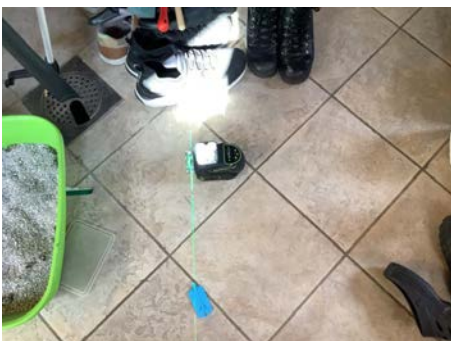
Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er av eldre årgang, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert vaskekum/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble registrert.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Ingen spesiell ventilasjon i rommet, bør utbedres.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg i vaskerom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Rommet er av eldre årgang, generell oppgradering mht. membran mm bør beregnes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt takpanel og fliser på vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er stort sett flatt gulv i rommet.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelasere.

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.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er av eldre årgang, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i bra stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte er montert i rommet, dette er en god løsning mht. fukt.

Luftespalte er ikke etablert i dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og bod, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i vegg hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Strai kjøkkeninnredning er fra 2006 og er i bra stand.

Keramisk platetopp m/gassbluss er montert.



SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Panel i tak og på vegger. Beleggfliser på gulv. Eier opplyser om at rommet er oppbygd som rom i rom, men det mangler synlige spalter som bør etableres.

Konstruksjonen ble ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlige luftespalter mangler rundt rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres synlige luftespalter for gjennomlufting.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG IU Teknisk anlegg

Kjøleromsmaskinen er fra 2005, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørøppegget ligger stort sett rør i rør system.

Mesteparten av rørøppegget i kjeller er av eldre årgang.

Innvendig stoppekran er montert i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

Deler av rørøppegget er av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

V.v.-bereder er datostemplet 1993 og er på 116 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG IU Vannbåren varme

Eier opplyser om at det er klargjort sløyfer for vannbåren varme på kontor og i begge stuene.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap x 2 med automatsikringer.

Kursoversikt ligger oppbevart i sikringsskapet.

Eier opplyser om at kabler er lagt inn og er gjort klar til 3-fas.

Mesteparten av el-anlegget er oppgradert.

- 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)?
Ja

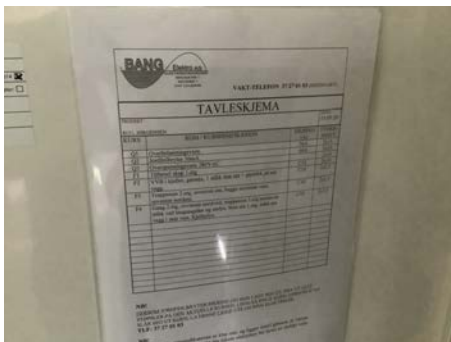
Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Inntak og sikringskap

- 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

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

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

TOMTEFORHOLD

Drenering

Eier opplyser om at det ved kraftig/langvarig regnvær kommer vann inn på kjellergulv.

Taknedløp som føres ut ved grunnmuren bør ledes bort fra huset.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Gamle teglstein på taket.

Stående 5" kledning trenger vanlig vedlikehold.

Råte i vindu.

Sprekk i grunnmuren.

Gulvbord i bygningen.

Bygget trenger renovering.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2003

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Gamle teglstein på tak.

Lekkasje i tak trenger utbedringer.

Lite fall på taket ved deler av konstruksjonen, lite gunstig ved teglstein.

Leddport x 2 med automatisk portåpner er montert.

Kledning har normal slitasje.

Støpt gulv.

Vanlig vedlikehold bør beregnes.

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk 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)				
Kjeller		13		13			13
1. etasje	116			116			116
2. etasje	84			84			84
SUM	200	13					213
SUM BRA	213						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjellerboder	
1. etasje	Hall m/trapp , Stue , Kjøkken , Kjølerom , Bod , Vaskerom , Bad , Kontor , TV-stue		
2. etasje	Trapperom , Gang , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Soverom 4, Soverom 5		

Kommentar

Bjelker med takhøyde under 190 cm i 2. etasje er ikke hensyntatt under arealmålingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Foreligger kun tegninger i byggsaksdokumenter fra opprinnelig byggetid i kommunens arkiv.

Ingen plantegninger fra da boligen ble ombygd/påbygd i 2006.

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:

Uthus

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)				
1. etasje		21		21			21
SUM		21					21
SUM BRA	21						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Garasje

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)				
1. etasje		45		45			45
SUM		45					45
SUM BRA	45						

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	47	57		0	1079 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandgata 23

Hjemmelshaver

Jørgensen Thomas

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
700 000	2010	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	04.06.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	12.06.2024	Foreligger kun tegninger i byggsaksdokumenter fra opprinnelig byggetid i kommunens arkiv. Ingen plantegninger fra da boligen ble ombygd/påbygd i 2006.	Gjennomgått	0	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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 slitasjegrade: 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

Norsk takst, 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/VS8476>

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



Lillesand kommune

Grunnkart

Eiendom: 47/57
Adresse: Strandgata 23
Dato: 21.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2024
N 6456600

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



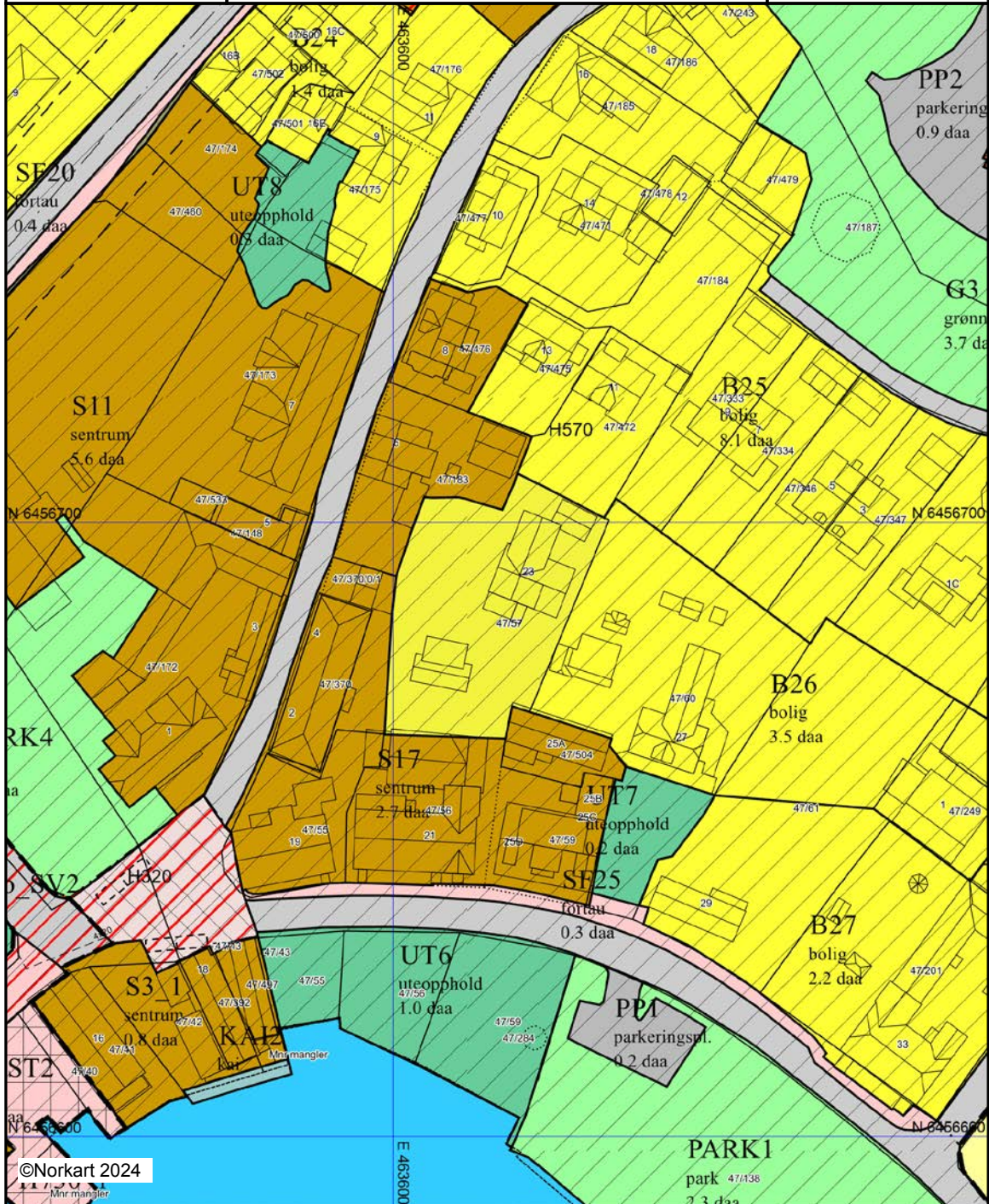
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 47/57
Adresse: Strandgata 23
Dato: 21.05.2024
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 utelært til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Båndlegginggrense nærværende
-  Boligbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Tjenesteyting
-  Kirke/annen religionsutøvelse
-  Uteoppholdsareal
-  Veg
-  Fortau
-  Torg
-  Gatetun
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kai
-  Parkering
-  Grønnstruktur
-  Park
-  Ferdsel
-  Småbåthavn
-  Badeområde
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Annen fare
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



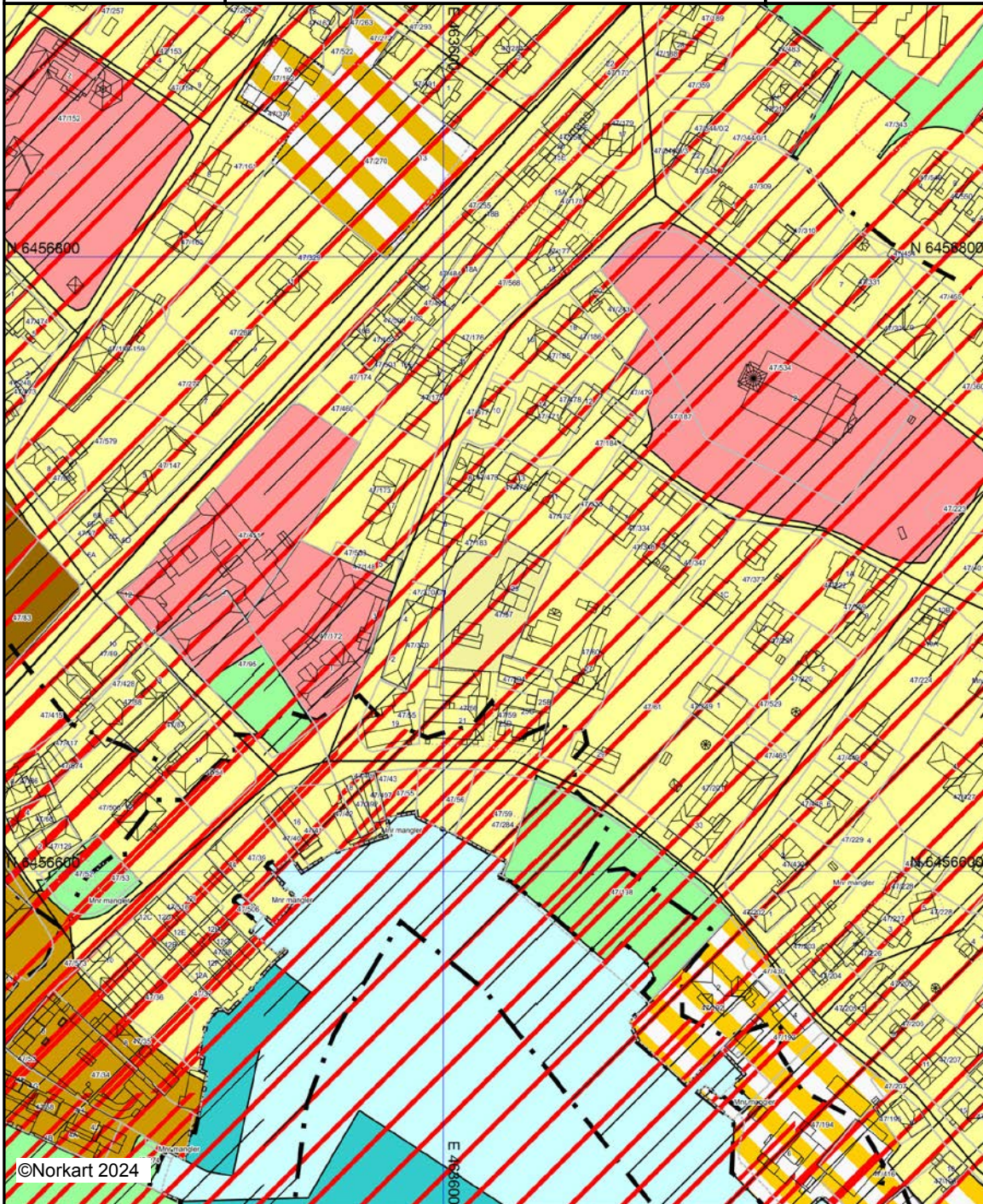
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/57
Adresse: Strandgata 23
Dato: 21.05.2024
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 utelvert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Behandlet dato:	Saksnr.:	Utvalg:
04.02.2013	039/13 FBS	Fullmaktsvedtak for bystyret

Arkivnr.: GBR-47/57	Saksbehandler.: Jorunn Thomassen	Dok.dato: 04.02.2013
Arkivsaksnr: 13/348-2	Tittel: saksbehandler	

Gnr 47 bnr 57 Strandgata 23 - ferdigattest for ombygging av bolig

Ferdigattest: 47/57, adresse: Strandgt. 23, 4790 Lillesand

Administrativt vedtak:

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

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

Vi viser til søknad om ferdigattest for ombygging av bolig mottatt 25.01.2013, samt til midlertidig brukstillatelse gitt i arkivsak 04/2934-8. Gjenstående arbeider i midlertidig brukstillatelse (gjelder bad 2. etg.) opplyses nå utført, og det utstedes ferdigattest for tiltaket.

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

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

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

Gebyr

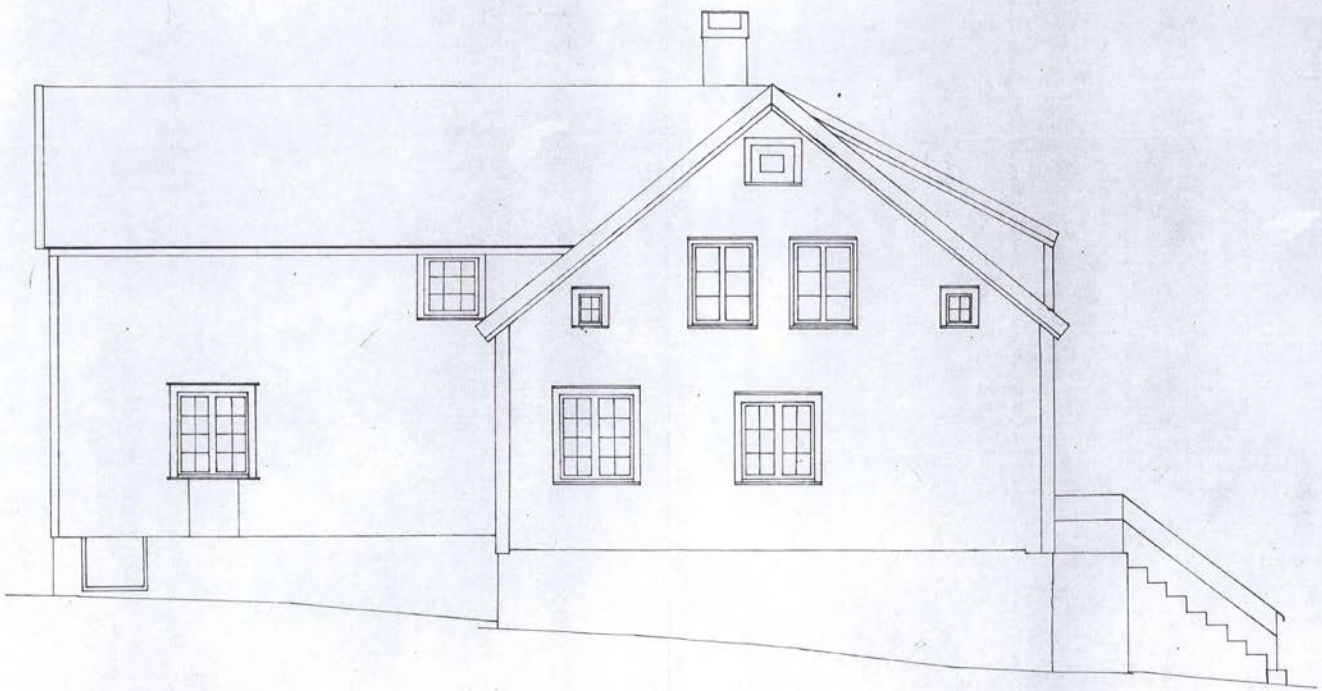
Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2012.

Beskrivelse	Antall	Beløp
Pkt. 9b: Beh. av ferdigattest hvor det er mer enn 4 år siden tillatelse ble gitt (mindre tiltak)	1	Kr 1 500,-
Totalt gebyr å betale		Kr 1 500,-

Jorunn Thomassen
saksbehandler

Jørgen Ubisch
fagansvarlig byggesak

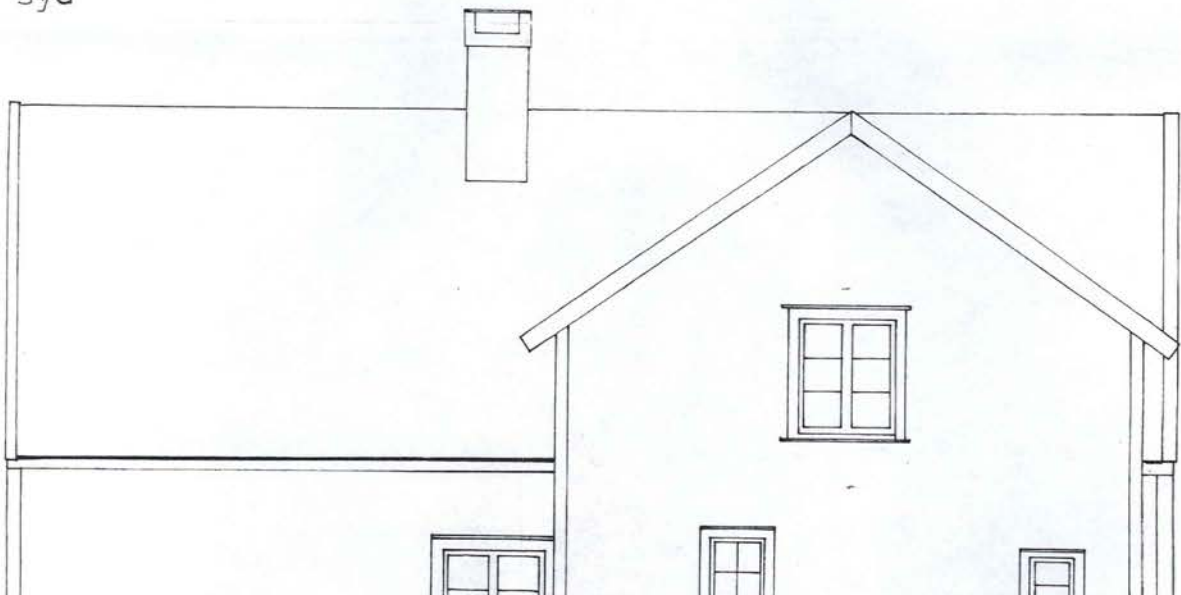
MOTTATT
3 0 DES 2004
LILLESAND KOMMUNE



vest

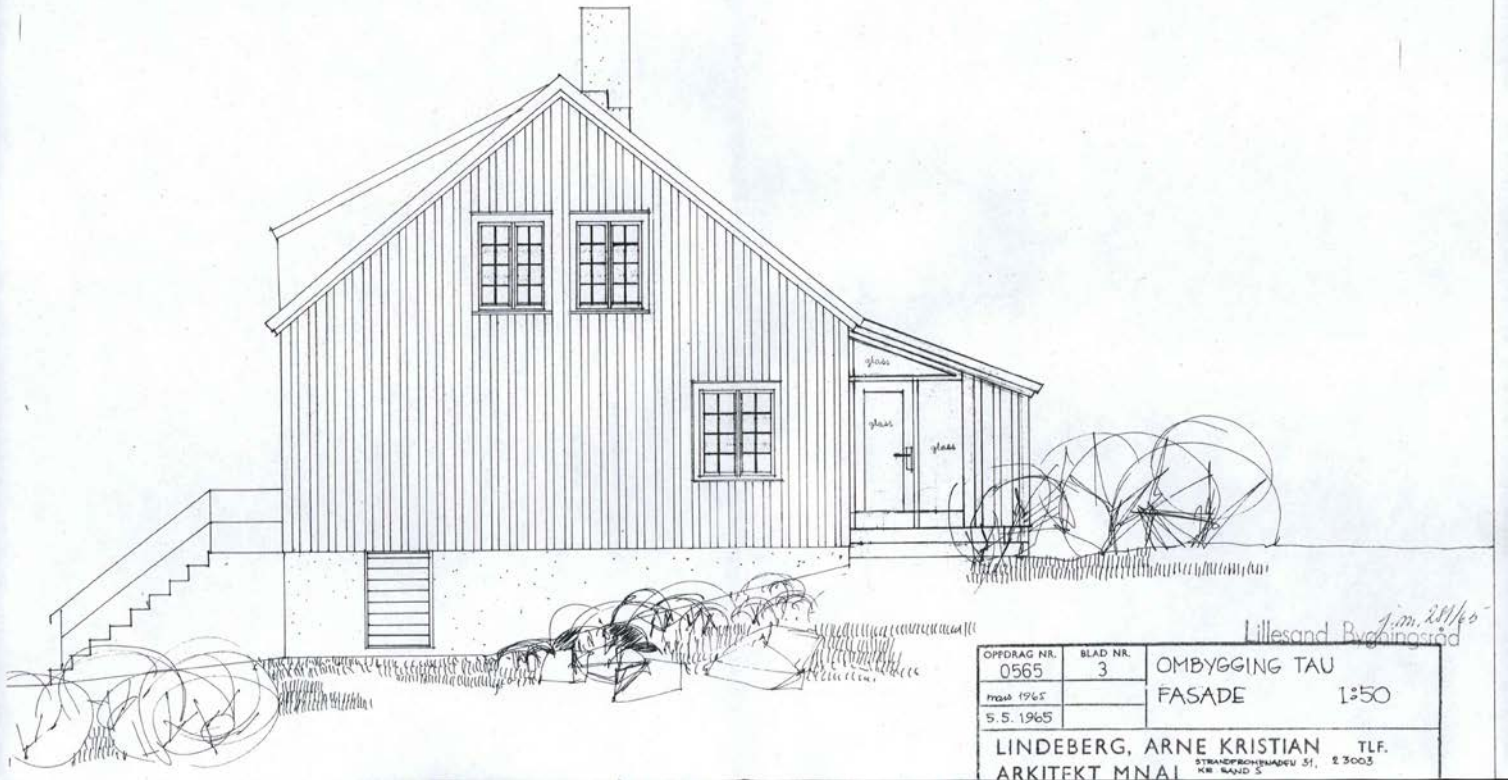


syd



Elksisterende bolig

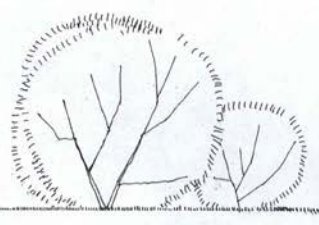
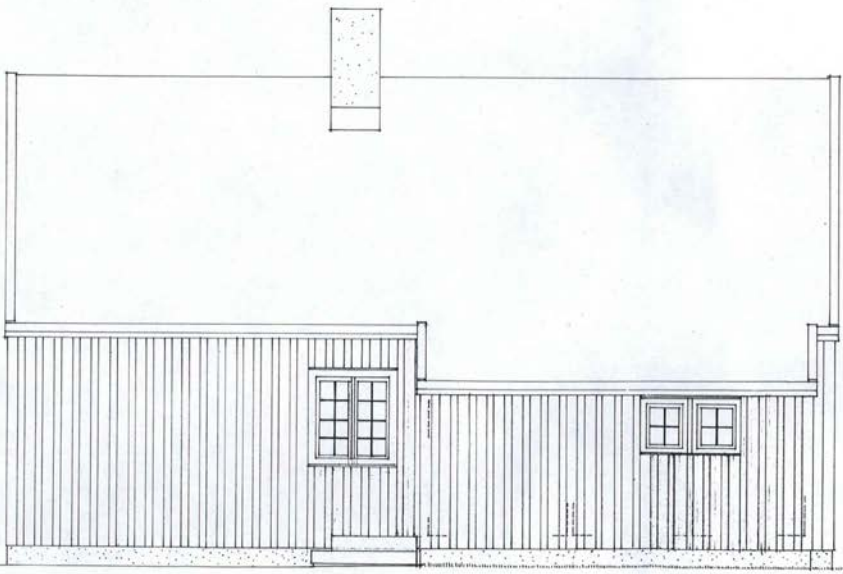
MOTTATT
3 0 DES 2004
LILLESAND KOMMUNE



Lillesand Byggesråd *1. m. 28/10*

OPDRAG NR. 0565	BLAD NR. 3	OMBYGGING TAU	
FRÅ 1965		FASADE	1:50
5.5. 1965		LINDBERG, ARNE KRISTIAN	TLF.
		ARKITEKT MNAI	STRANDROHNSVEI 51, 23003 KIL SAND S

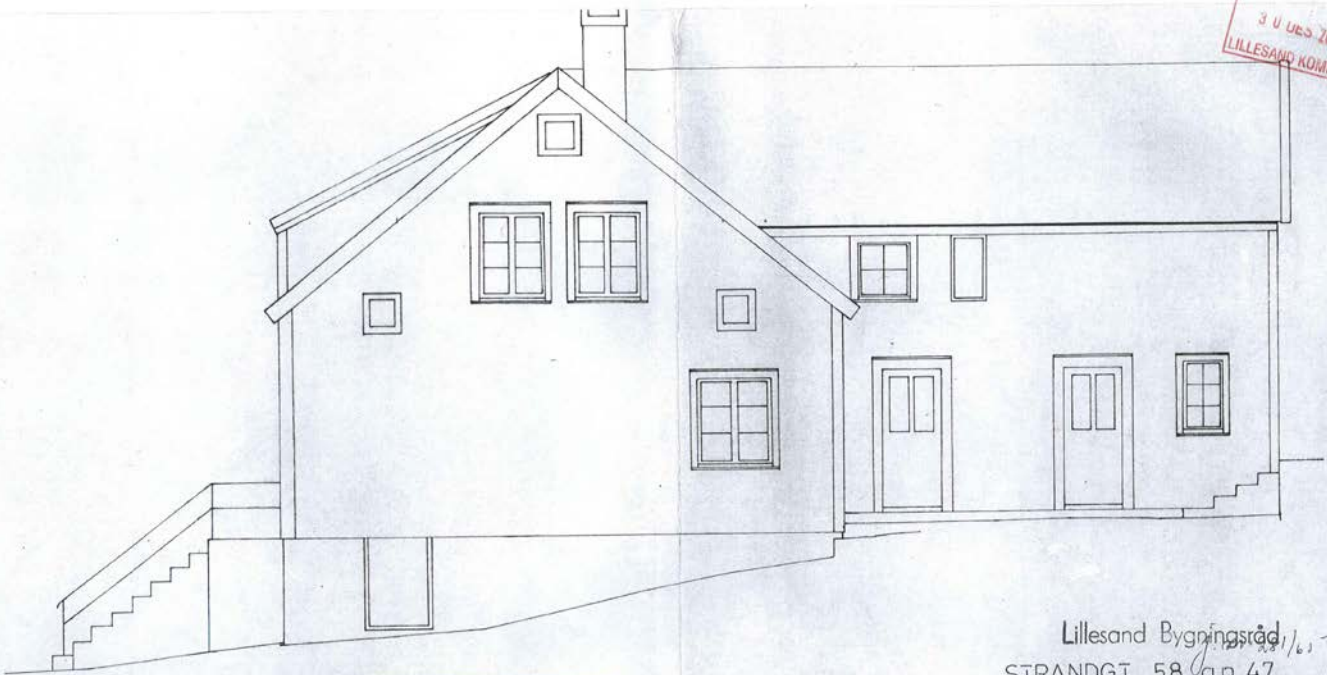
MOTTATT
3 0 DES 2004
LILLESAND KOMMUNE



0565-4
Lillesand Bygningråd

OPPDRAK NR. 0565	BLAD NR. 4	OMBYGGING TAU FASADE	1:50
LINDEBERG, ARNE KRISTIAN		STRANDPROMENADEN 24 11 E	TLF. 2 3003

3 U des. 2004
LILLESAND KOMMUNE



öst

Sånn det var før
ombygging - Oppmål
kunne emmeralte vindel
skan som det står i
deg
Samme skisse på vindene
de i her

Lillesand Byggråd
STRANDGT. 58 g.n. 47.
FRK. RANDI TAU.
OPPMÅLING, FASADER.
MÅL 1:50.
INT.ARK. ROLF LANGSTRÖM
LILLESAND.
1965.

J.nr. 281/65

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkjemmed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i LILLESAND

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr.

g.nr. 47, br.nr. 58 gate nr. aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

ombygging våningshus

Arbeidets art:¹⁾ Nybygging, ombygging, tillbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet²⁾ kr. 30 000,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	ca. 1200	m ²
Eldre bebyggelse areal	119	m ²
Areal av nybygg	etter ombygging 101	m ²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	101 (175)	m ²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Nr. 0565 - 1,2,3,4 og 7 som viser to planer 1:50, to fasader 1: 50 og sit.pl.1:500 utarbeidet av ark.MNAL Lindeberg samt oppmålingstegn. av gl.hus, utarb. av int.ark. Rolf Langström
- § 132 passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
tilkobles kommunalt kloakknett
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
frittliggende
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
ingen
- § 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.) Disse er varslet pr. post: Emil Olsen, Oskar Olsen, skipsreder Bendixen, fru Margot Holst, Telegrafverket, alle Lillesand og Ingebjörg Bryde, Oslo
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
ved godkjent adkomst (vei)
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskifter kap. 29 og 33—37.)

ingen

- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

- § 66, passus 3. Sokkelframspring:

- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap 24.)

- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:
gammel hovedtrapp vil bli utbedret til bedre stigningsforhold

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
ingen nye
- §§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
som för
- Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)
trevegger, panel utvendig skiftes
- Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)
ikke mindre enn tidligere
- § 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)
naturlig tegl
- §§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
bredde 90 cm, stigningsforhold 18/27
- Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)
som för
- §§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:
som för
- § 108. Rom for vask og tørking av klær, matvarer og brensel:

- § 109. Klosetter:
et nytt klosett
- § 148. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Kristiansand S den 11.mai 1965 xxx

Arne Lindeberg

ARNE LINDEBERG
arkitekt.
Arkitekt MNAL

Randi Tau

byggherre.

Randi Tau

Adresse: Strandpromenaden 31
Kristiansand S

Adresse: LILLESAND

ansvarshavende.

John Mathisen

Adresse: LILLESAND

• Hørværende byggeanmeldelse ble behandlet av Lillesand bygningsråd i møte den 25.mai 1965, og følgende vedtak ble fattet:

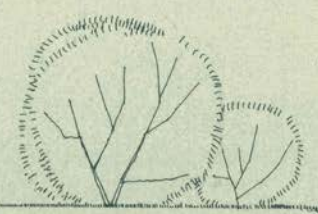
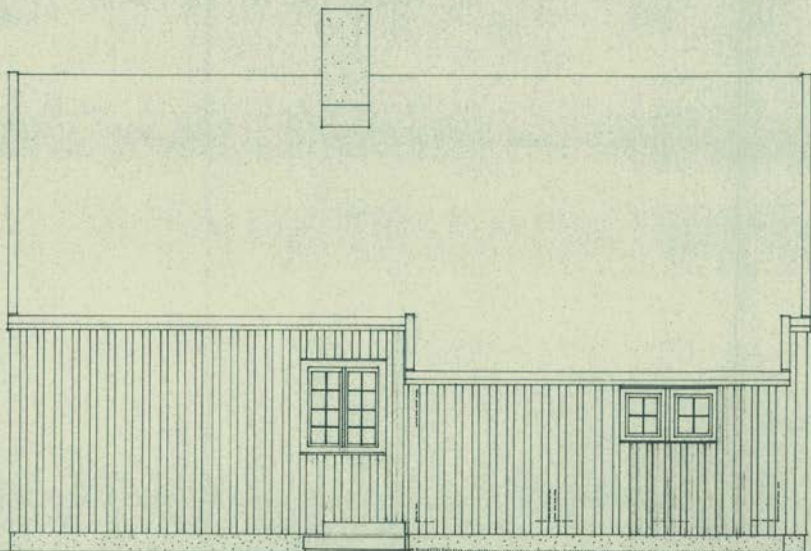
De innsendte planer godkjennes.

Arbeidet må utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Før byggearbeidet settes igang må ansvarshavende hente igangsettelseskort (som skal underskrives) på kommuneingeniørkontoret.

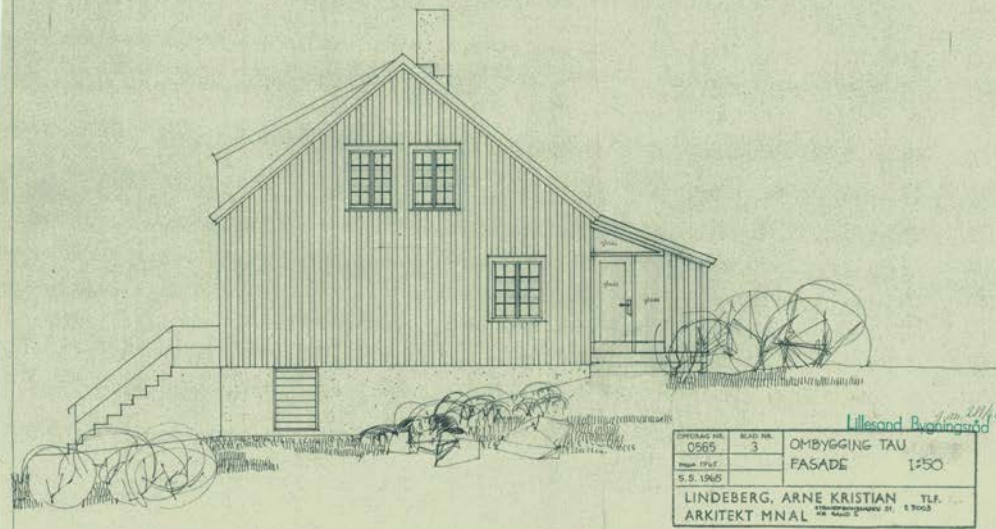
Lillesand 26/5-1965.

E. Fiskå.



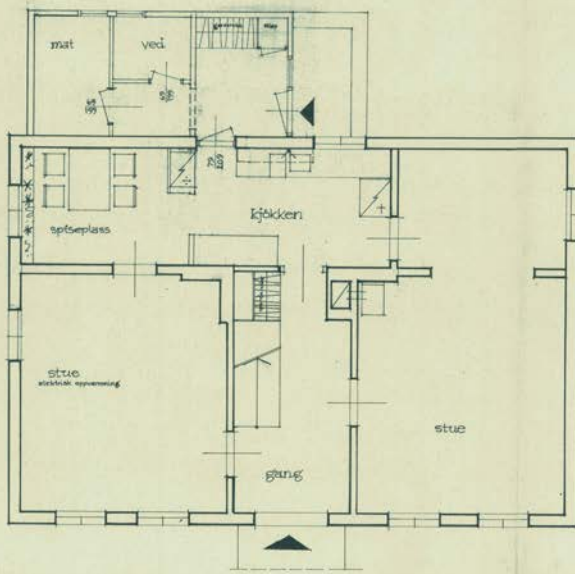
Lillesand Bygningråd 0565-4

OPDRAG NR. 0565	BLAD NR. 4	OMBYGGING TAU FASADE	1:50
LINDEBERG, ARNE KRISTIAN		TLF. 2 3005	
ARKITEKT MNAL		STRANDPROMENADEN 31, KR. S.	



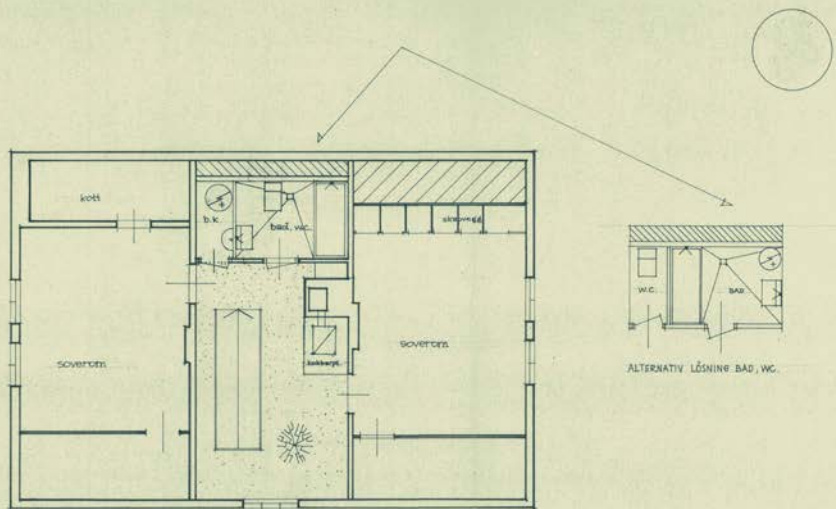
Lillesand Bygningsskole

OPDRAG NR. 0565	BLAD NR. 3	OMBYGGING TAU	
PROJ. PÅT. 5. 5. 1965		FASADE	1:50
LINDBERG, ARNE KRISTIAN		TLF.	
ARKITEKT MNAL			



Lillestrand Byggeselskap

OFFISER NR.	BLAD NR.	OMBYGGING TAU	
0565	1	PLAN 1. ETG.	1:50
5.5.65			
LINDBERG, ARNE KRISTIAN		TLF. 23003	
ARKITEKT MNAL		STRANDPROMENADEN 31, KR. S.	



Lillesand Byggingråd

OPDRAG NR.	BLAD NR.	OMBYGGING/TAU	
0565	2	PLAN 2. ETG.	1:50
S. D. 44E			
LINDBERG, ARNE KRISTIAN		T.L.P. II.	
ARKITEKT MNAL		STANDPROB- NAOEN 31. 100.5	



syd



vest

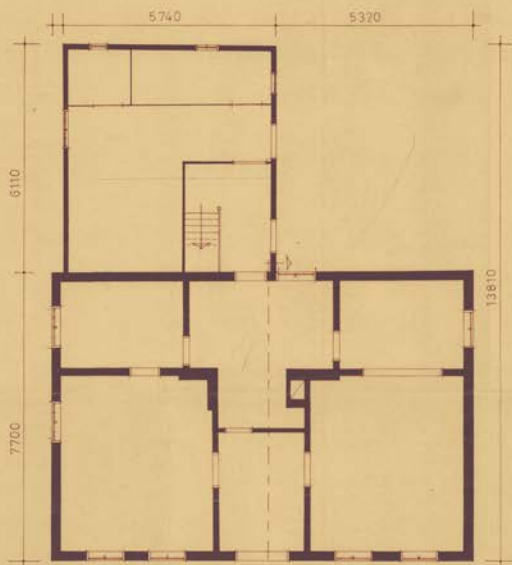


nord



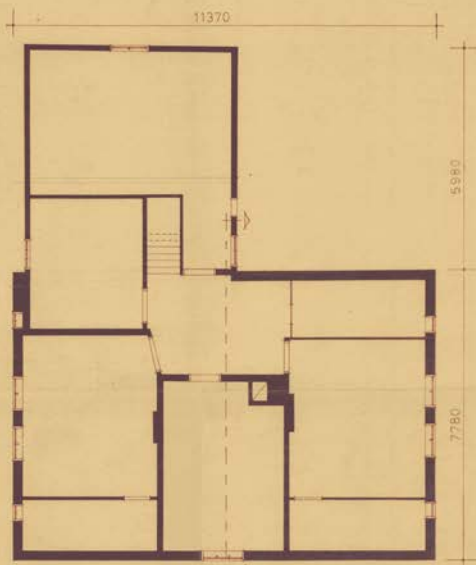
öst

Lillesand Byggingssråd
STRANDGT. 58 / gn. 47
FRK RANDI TAU
OPPMALING, FASADER.
MÅL 1:50
NT.ARK. ROLF LANGSTRÖM
LILLESAND
1965



PLAN 1. ETASJE

→ A

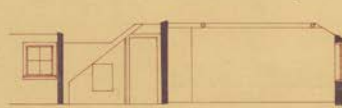


PLAN LOFT

→ B



SNITT A



SNITT B

Strand Byggeselskap
 STRANGET 58 nr. 47.
 FRÅ RANDI TAU,
 OPPMÅLING.
 MÅL 1:50
 INT.ARK. ROLF LANGSTRØM
 LILLESAND.
 1965.



LILLESAND KOMMUNE
Administrativt vedtak

Behandlet dato:	Saksnr.:	Utvalg:
	PFU	Plan- og forvaltningsutvalget

Arkivnr.: 47/57	Saksbehandler.: Øyvind Fiskaa	Dok.dato: 27.06.02
Arkivsaksnr: 2001001302	Tittel: enhetsleder	

Gnr. 47 bnr. 57 Strandgt. 23 - garasje
Thomas Jørgensen

Administrativt vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 7 dispenseres fra reguleringsplanen på de betingelser som fremgår av uttalelse fra fylkeskommunens regionalavdeling, dat. 18.06.02.

I medhold av pbl § 93 gis det byggetillatelse iht. revidert tegning dat. 18.06.02 med endringer iht. sakens vurdering.

Vedtaket er fattet iht. delegert fullmakt.

Saksopplysninger:

Det søkes om å oppføre garasje m/ vedskjul, delt i 2 adskilte enheter.

Eiendommen ligger innenfor verneplan for sentrum og kommunen har derfor innhentet uttalelse fra kulturavdelingen hos fylkeskommunen.

Kulturavdelingen har fremlagt forslag dat. 18.06.02.

Søker imøtekommer dette, men ønsker en mindre justering ved å heve takhøyden fra 1,8 til 2,0 m og å forlenge sidebygningen fra 5,0 til 6,0 m.

Da bygningen er over 50 m² er det i utgangspunktet et krav om at det skal være 4 m til eiendomsgrense mot nabo.

Garasjen blir 3,6 m x 8,5 m og sidebygningen 3 x 6 m.

Vurdering:

Oppdelingen med et hovedbygg og et sidebygg er en positiv løsning.

Byggesaksenhet er enig i at det er ønskelig å følge kulturavdelingens forslag fullt ut, men aksepterer en mindre justering ved å heve takhøyden fra 1,8 til 2,0 m og å forlenge sidebygningen fra 5,0 til 6,0 m iht. søkers ønske av praktiske hensyn.

Saksdokumenter:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	10.05.01	Thomas Jørgensen	Melding om garasje på gnr. 47/57
2	U	16.05.01	Regionalavd.	Anmodning om uttalelse til søknad om

4	I	20.06.01	Kristin Østberg Bürger	garasje, gnr. 47/57 Strandgt. 23
3	U	20.06.01	Aust- Agder Fylkeskommune	Merknad til nabovarsel gnr. 47/57
				Gnr. 47 bnr. 57 Strandgt. 23 - melding om garasje
5	I	13.07.01	Regionalavd.	Forhåndsuttalelse til byggesak gnr. 47/57
7	I	22.09.01	Thomas Jørgensen	Klage på vedtak FFU216/01, avslag på søknad om garasje gnr. 47/57
9	I	25.02.02	Fylkesmannen i Aust-Agder	Stadfesting av vedtak PU100/01 om avslag på garasje gnr. 47/57.
				Søker/klager: Thomas Jørgensen
10	I	21.05.02	Thomas Jørgensen	Ny byggemelding garasje og redskapsbu gnr. 47/57

Klageadgang: Vedtak kan påklages innen 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtak er mottatt. Klagen skal begrunnes skriftlig og sendes Lillesand kommune. Klageorgan er fylkesmannen i Aust- Agder.

Lillesand xx.xx.xx

Utskrift til:		
Aust-Agder Fylkeskommune		
Thomas Jørgensen		



AUST-AGDER FYLKESKOMMUNE
REGIONALAVDELINGEN

THOMAS JØRGENSEN
STRANDGATEN 23
4790 LILLESAND

LILLESAND KOMMUNE	
J.nr. 200/001302	Dok.nr. 13
03 JUL 2002	
Ark.kode P	47/57
Ark.kode B	
Sektor	B.S
Kassasjonsår	
Saksbeh.	Ø.F

Dato: 18.06.2002
Deres ref.:
Vår ref.: 01/390-5
Arknr.: L40
Saksbehandler: Ingeborg Rose Melz
ingeborg.melz@aa-f.kommune.no
Tlf.: 37 01 73 50 Fax.: 37 01 73 65

GNR/BNR 47/57 STRANDGT. 23 - SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE OG BU.

Kulturvernseksjonen i Aust-Agder fylkeskommune er i brev av 24.05.02 fra Thomas Jørgensen blitt bedt om å avgi uttalelse i ovennevnte sak. En viser også til tidligere uttalelse i saken.

Eiendommen omfattes av verneplanen for Lillesand sentrum og dens reguleringsbestemmelser.

Det ble avholdt befaring 14.05.02, hvor tiltakshaver sammen med Thomas Hirsch og undertegnede fra kulturvernseksjonen var til stedet.

I vårt brev av 13.07.01. ble det foreslått å bygge en enkel garasje sammen med en overbygget oppstillingsplass (carport). Skisse ble vedlagt. Dette ble diskutert på befaring 14.05.02. Eier mente forslaget gav for lite areal. Da han har behov for garasje til veteranbil og 2 biler og til oppbevaring av redskap, vinterved og hagemøbler.

Det ble foreslått å forlenge den skisserte garasjen til ca 8m (to biler i lengden), og å lukke inne carporten. Eier foreslo å gjenoppføre tidligere bu bak huset til oppbevaring av ved, hagemøbler, etc.

En viser til reguleringsbestemmelsen: §2.3 *Garasje skal ikke overstige 20m². Nybygg tillates når det formes og plasseres i harmoni med opprinnelige bygningers og miljøes karakter, målestokk og tradisjon, og tar hensyn til eksisterende utbygningens mønster og struktur.*

For å gi dispensasjon fra 20m² garasjestørrelse må det settes som vilkår at tiltaket får en utforming og en tilpassning som er i samsvar med målsetningen i reguleringsplanen for Lillesand sentrum.

Garasjen må derfor tilpasses den karakteristiske verneverdige bebyggelsen, dvs ikke fremstå som en stor dobbel garasje. Dette kan oppnås ved at garasjen utføres som en lav, smal uthusbygning med en mindre pulttaksbygning inntil langveggen. Det må legges stor vekt på riktig dimensjonering, detaljer og materialer.

Tegningen som følger søknaden viser i prinsippet den løsningen vi ble enige om på befaringen, men tilpassning til *opprinnelige bygningers karakter, målestokk og tradisjon,..* kan ivaretas ytterligere.

En legger derfor ved en skisse og kommenterer noen momenter i forhold til utformingen.

1. Gavlene virker for like. Mønebygningen kan øke bredden til 3,6m, - mønehøyden beholdes.
2. Pulttaket legges noe lavere, ytterst blir takhøyden ca 180cm.
3. Sprenging i grunnfjell er svært beklagelig, og virker fremmend i miljøet. Det kuperte terrenget på eiendommen har stor verneverdi. Garasjegulvet kan evt. heves noe (ca 20cm), og pulttaksgarasjen forkortes fra 6m til 5m for å redusere inngrepet.
4. Garasjedørene bestemmer i stor grad bygningens uttrykk. De bør få et enkelt stall/uthuspreg, helst sidehengslet enkle panelte dører, dersom leddport, malt enkel panel. Dørene kan med fordel være forskjellige.
5. Det samme enkle uthuspreget bør gå igjen i detaljene rundt vinduer, dører osv.
6. Utvendig panel bør følge terrenget.
7. Nabogrensen fremgår ikke av kartet. En forutsetter at garasjen plasseres som anvist på befaringen, parallelt med nabogrensen, og skånsomt ifht fjellet.

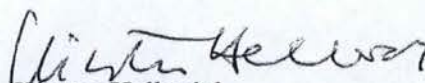
Med etterfølgelse av de merknader som her er gitt, og dersom reguleringsplanens krav mht vindusutførelse og materialbruk for øvrig blir oppfylt, mener kulturvernseksjonen i fylkeskommunen at det er mulig å utføre tiltaket i samsvar med de verdier reguleringsplanen skal sikre.


Bu bak huset.

Kulturvernseksjonen mener det kan gjenoppføres en bu på eksisterende fundament bak bolighuset. Foreligger det bilder eller annen dokumentasjon av tidligere bu som kan legges til grunn for utformingen? En forutsetter at bua oppføres på tradisjonelt vis, at taket får brent rød tegl, innadslående ytterdør og ellers følger reguleringsbestemmelsene. En anbefaler torams vinduer med tre glass i hver ramme. Bua brukes til oppbevaring av hagemøbler, redskap, ved, og lignende.

Under forutsetning av at merknader og vilkår for utførelse blir oppfylt, mener fylkeskommunens kulturvernseksjon at søknaden kan godkjennes.

Med hilsen


Kirsten Hellerdal
leder kulturvern


Ingeborg Rose Melz
kulturvernkonsulent

Vedlegg

Kopi til Lillesand kommune, Postboks 23, 4790 Lillesand

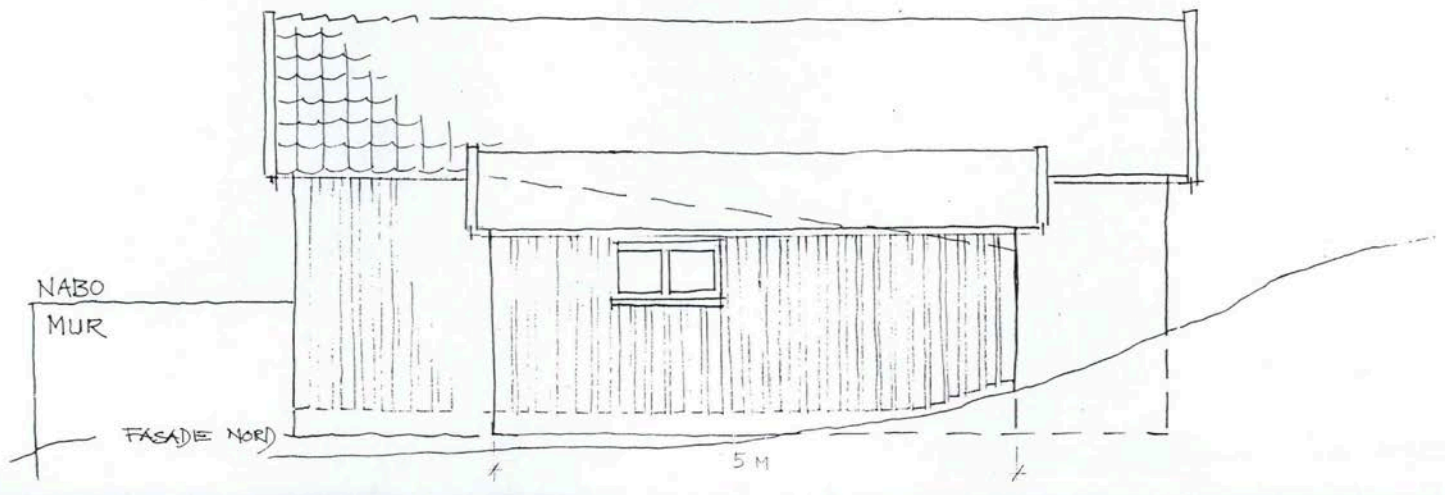
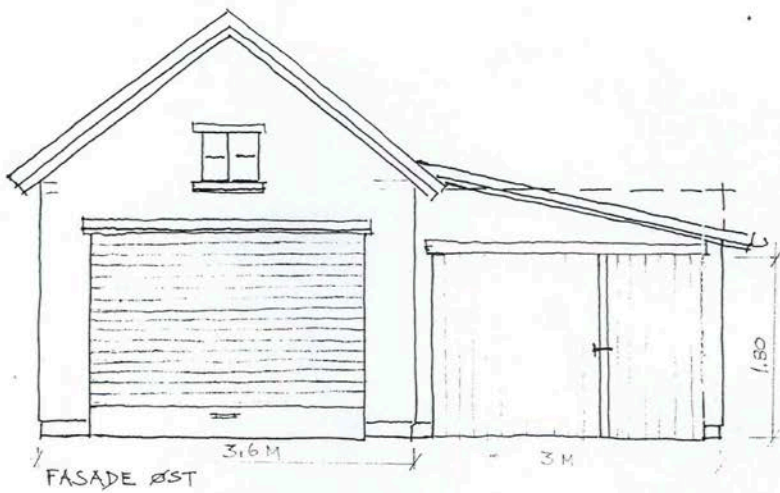
VEDLEGG SAK 01-390-5
GNR 47 BNR 57 LILLESAND

SKISSE GARASJE
M 1:50

A-A FYLKESKOMMUNE
KULTURSEKSJONEN

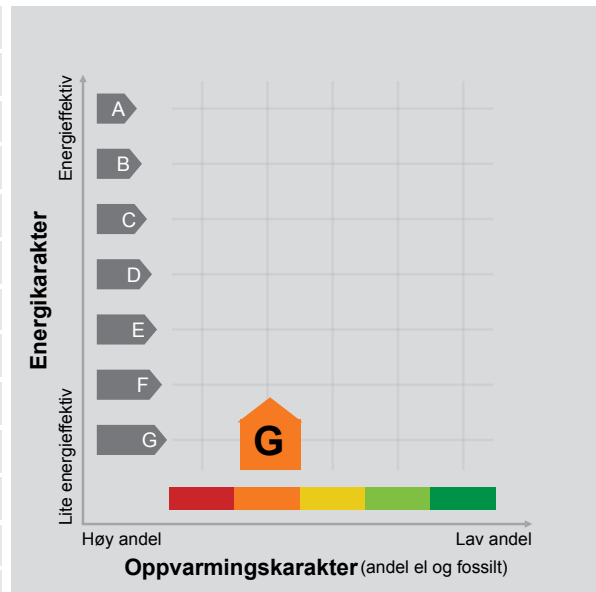
18.11.02

Ingbrigg Rose Melz



ENERGIATTEST

Adresse	Strandgata 23
Postnummer	4790
Sted	LILLESAND
Kommunenavn	Lillesand
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14973370
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5591f348-6704-45d3-8eac-df67b795d031
Dato	13.06.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Montere automatikk på utebelysning

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1826
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	213
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strandgata 23
Postnummer: 4790
Sted: LILLESAND
Kommune: Lillesand
Bolignummer: H0101
Dato: 13.06.2024 11:04:49
Energimerkenummer: 5591f348-6704-45d3-8eac-df67b795d031

Kommunenummer: 4215
Gårdsnummer: 47
Bruksnummer: 57
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 14973370

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: 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 4: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 19: Montering av peisinnset i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnset og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnset med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



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 kontraktsignering. 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. 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 eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Strandgata 23, 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

HENRIK LOSSIUS | Eiendomsmegler | **476 00 602**

henrik.lossius@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22