

# Møglestuveien 23

Lillesand



Prisantydning: **kr 2 350 000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

sormeglere.no



Sørmeglere v/ Ørjan Aas Nielsen har gleden av å presentere Møglestuveien 23!



Utsikt (zoomet)



# Innbydende toppleilighet med flott utsikt - Fire soverom - Terrasse - Garasjeplass. Velkommen til visning!

## OMRÅDE

**Lillesand**

## ADRESSE

**Møglestuveien 23, 4790**

**LILLESAND**

## Prisantydning

**kr 2 350 000,-**

Fellesgjeld: **kr 1 986 458,-**

Omkostninger: **kr 9 500,-**

Totalpris: **kr 4 345 958,-**

Fellesutgifter: **kr 15 866,-**



BRA-i: 90 m<sup>2</sup>

BRA-e: 10 m<sup>2</sup>

BRA Total: 100 m<sup>2</sup>

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2018

Soverom: 3

Rom: 4

Etasje: 4

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1287.1 m<sup>2</sup>

## Ørjan Aas Nielsen

Eiendomsmegler

**991 59 073**

**OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Lillesand**

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

sormegleren.no

# MØGLESTUVEIEN 23

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 42, bnr. 940

i Lillesand kommune. Andelsnr. 20 i Stansa Park 1 Borettslag med orgnr. 921687761

### Areal

BRA - i: 90 m<sup>2</sup>

BRA - e: 10 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 100 m<sup>2</sup>

TBA: 26 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 m<sup>2</sup> Bod i kjeller

4. etasje

BRA-i: 90 m<sup>2</sup> Entré, gang, vaskerom, to bad, tre soverom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

26 m<sup>2</sup> Terrasse

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.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillende bolig delen. F.eks utvendige/eksterne

garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1287.1 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Leiligheten ligger med gangavstand til Lillesand sentrum, idrettsanlegget i Holta, treningssenter, Lillesand senter, ungdomsskole, barneskole, videregående skole og barnehage.

Det er kort vei til bussforbindelser. Velkommen til visning.

### Adkomst



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

### **Bygningssakkyndig**

Henrik Løvdal

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 4.etg og inneholdt: Stue, kjøkken, tre soverom, to bad, vaskerom/teknisk rom og entré.

### **Standard**

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdal den 23.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Leilighet i Lillesand. Stor terrasse ut i fra stuen med utsikt til sjøen. Ok vedlikeholdt innvendig. Vannbåren varme i gulver. Bod i kjelleren. Borettslaget vurderer når utvendig fasader må pusses opp eller byttes. Det er bare gjort innvendig befaring i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til [takstmann@henriklovdal.no](mailto:takstmann@henriklovdal.no) Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG2: Våtrom > 4.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

TG2: Våtrom > 4.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er avvik: Vegg ikke fuktsikret. Vindu i våtsonen til vask.

TG2: Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

TG2: Våtrom > 4.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Utvendig:

Vinduer fra byggetiden. Skyvebalkongdør. Inngangsdøren er en branddør. Terrasse i tre med rekkverk i glass og metall. Rekkverkshøyde er 120 cm.

#### Innvendig:

Boligen var ikke møblert eller bebodd. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Etasjeskillere i betong. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik. Innvendige dører ok.

#### Våtrom:

Vaskerom: Vaskerom fra byggetiden. Uavhengig kontroll og ferdigattest er innhentet. Malte veggplater. De er ikke fuktsikret. Vegg og himling er i ok stand. Bak vasken som er en våtsone må det fuktsikres. Vindu er også i våtsonen. Det må beskyttes. Ingen skader synlig på befaringsdagen. Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Nyere stålsluk med lukket utførelse. Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring. Uavhengig kontroll og ferdigattest er innhentet. Innredning og sanitærutstyr. Opplegg for vaskemaskin. Det trakk i fra ventil til ventilasjon. Det er ikke boret hull i veggen mot vaskerommet. Våtzone vaskerom ligger mot annet våtrom. Våtzone ligger mot yttervegg. Det må nevnes at vegger ikke er fuktsikret. Det ligger også vindu i våtsone.

Bad: Bad i fra byggetiden innforbi soverom. Uavhengig kontroll og ferdigattest er innhentet. Vegg og himling i ok stand. Fliser på vegger. Det er laget silikonfuge med døren. Det er 20 mm fall bort til sluket. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Silikonfuge er ikke membran. Det er litt fuktmerker på dørlisen som indikerer at det har kommet vann bort til døren. Det anbefales å montere dusjkabinett i rommet. Nyere stålsluk med lukket utførelse. Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring. Uavhengig kontroll og ferdigattest er innhentet. Innredning og sanitærutstyr. Det trakk i fra ventil til ventilasjon. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Bad 2: Bad i fra byggetiden. Inngang fra gang. Uavhengig kontroll og ferdigattest er innhentet. Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand. Det er laget silikonfuge med døren. Det er 17 mm fall bort til sluket. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Silikonfuge er ikke membran. Det anbefales å montere dusjkabinett i rommet eller rommet må brukes forsiktig og vann må ikke komme bort til døren. Sluket må renskes regelmessig. Nyere stålsluk med lukket utførelse. Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring. Uavhengig kontroll og ferdigattest er innhentet. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Det trakk i fra ventil til ventilasjon. Det er ikke boret hull mot badet. Badet ligger mot 2 andre våtrom og yttervegg/nabo. Det er fuktsøkt inne i rommet uten å finne unormale verdier.

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

#### Tekniske installasjoner:

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakemulighet for avløpsanlegg og lufting av anlegg kan ikke sjekkes inne i leiligheten. Det må videre sjekkes i felles anlegg. Det er ikke gjort. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Balansert ventilasjon. Lufteventiler er plassert i himlinger. Ventilertrekker og blåser ut luft. Vannbåren varme. Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere rør i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget. Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler. Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på det elektriske. Det er røykvarsler og sprinkelanlegg i boligen.

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: KJøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp, oppvaskmaskin og venskap.

**Parkering**

P-plass i parkeringskjeller.

**Forsikringselskap**

If Skadeforsikring NUF

**Polisnummer**

SPO001939076

**Diverse**

Eiendommen selges på grunnlag av salgsfullmakt. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

**ENERGI****Oppvarming**

Fjernvarme og varmpumpe.

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

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Grønn

**BORETTSLAGET/ØKONOMI****Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter: Vann, avløp, eiendomsskatt og Libir er inkludert i fellesutgiftene.

**Info formuesverdi**

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

**Tilbud lånefinansiering**

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

**BOENHETEN****Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer: Driftskostnader, avdrag/renter felleslån, Telia TV/Brebånd, felles byggforsikring, vaktmestertjenester m.m.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 15 866

**Andel Fellesgjeld**

Kr 1 986 458

---



**Fellesgjeld pr. dato**

22.10.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138457948, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.10.2024: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 159

Saldo per 22.10.2024: 38 029 346

Andel av saldo: 1 986 459

Første termin: 25.09.2019 Første avdrag: 25.06.2024 (siste termin 25.06.2064)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 000 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 996 968

Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale.

Renteutgifter på andel fellesgjeld kan trekkes fra på selvangivelsen som vanlige gjeldsrenter.

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 1 092

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 9 529

**BORETTSLAGET****Borettslagsnavn**

Stansa Park 1 Borettslag

**Organisasjonsnummer**

921687761

**Andelsnummer**

20

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138457948, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.10.2024: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 159

Saldo per 22.10.2024: 38 029 346

Andel av saldo: 1 986 459

Første termin: 25.09.2019 Første avdrag: 25.06.2024 ( siste termin 25.06.2064 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 000 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 996 968

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

**Forkjøpsrett**

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept.

**Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. Kjøper er forpliktet til å bli/være medlem av Sørlandet Boligbyggelag ved kontraktsinngåelse. Medlemskap i Sørlandet Boligbyggelag kr 750,- faktureres direkte fra Sørlandet Boligbyggelag (kr 500,- i andelskapital og kr 250,- i årskontingent). Priser fra 01.01.2024

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

#### **Dyrehold**

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.

## **FORRETNINGSFØRER**

### **Forretningsfører**

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

### **Eierskiftegebyr**

Kr 6385

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4215/42/940:

26.03.1969 - Dokumentnr: 845 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0926 Gnr:42 Bnr:939

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1969 - Dokumentnr: 845 - Best. om vann/kloakkledn.

RETTIGHETSHAVER: LILLESAND KOMMUNE

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0926 Gnr:42 Bnr:939

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2003 - Dokumentnr: 4005 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver:AGDER ENERGI NETT AS

Overført fra: Knr:0926 Gnr:42 Bnr:939

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2019 - Dokumentnr: 622434 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4215 Gnr:42 Bnr:509

Elektronisk innsendt

13.11.2019 - Dokumentnr: 1355848 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0926 Gnr:42 Bnr:939

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 803842 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0926 Gnr:42 Bnr:940

07.06.2019 - Dokumentnr: 649873 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:42 Bnr:509

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillesand Kommune  
Org.nr: 964 965 404

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 06.02.2019. Ferdigattesten gjelder leilighetsbygg trinn 1. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.02.2019.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse, tilhører reguleringsplan detaljregulering for Stansefabrikken, datert 07.10.2015. 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.

Boligblokken er en del av "detaljregulering for Stansefabrikken". Det er regulert for mer bebyggelse på tomten. Detaljreguleringen viser til totalt syv boligblokker. Det er kun bygget en av disse pr. dags dato. Dette vil kunne påvirke utsikt og solforhold for denne leiligheten.

Delarealer:

Delareal 94 kvm

Formål Annen veggrunn - grøntareal

Feltnavn VG

Delareal 1 123 kvm

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Feltnavn BB

Delareal 41 kvm

Formål Barnehage

Feltnavn BHG

Delareal 13 kvm

Formål Gangveg/gangareal/gågate

Feltnavn GG

Delareal 23 kvm

RPHensynsonenavnH220\_

Delareal 17 kvm

Formål Gang-/sykkelveg

Feltnavn o\_GS1

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H220. Store deler av planområdet er støyutsatt uten skjermingstiltak (H220\_2), håndtering av støy må derfor dokumenteres før tiltak kan settes i verk. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

### **Adgang til utleie**

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se



også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og boret knyttet til denne.

#### **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 2 350 000

#### **Fellesgjeld**

Kr 1 986 458

#### **Totalpris**

Kr 4 345 958

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 350 000,00 (Prisantydning)

1 986 458,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 336 458,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
1 000,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

9 500,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
4 337 458,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 345 958,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

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

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

**Betalingsbetingelser**

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

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

finansinstitusjon.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Meglernes vederlag**

Meglernes vederlag er avtalt til 1,7% inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.950,-, grunnpakke markedsføring kr 11.000,- og oppgjørshonorar kr 11.900,- I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 112 069,79,- 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**

Sidsel Olimstad  
Sigurd Kjell Olimstad

### **Oppdragsansvarlig**

Ørjan Aas Nielsen  
Eiendomsmegler  
[OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no](mailto:OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no)  
Tlf: 991 59 073



**Ansvarlig megler**

Ørjan Aas Nielsen

Eiendomsmegler

OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no

Tlf: 991 59 073

Sørmegleren AS, avd. Lillesand, Storgata 2D

4792 Lillesand

Tlf: 372 68 400

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

12.11.2024

---



Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og er utstyrt med integrerte hvitevarer



Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og er utstyrt med integrerte hvitevarer



Kjøkken



Det er en åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til sofagruppe og spisebord





Stuen har store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp



Det er en åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til sofagruppe og spisebord



Hovedsoverom med god plass til stor seng, skyvedørgarderobe og direkte adkomst til bad (digital styling)



Hovedsoverom



Soverom



Soverom



Bad nr. 1 utstyrt med dusj, toalett og servant med skap

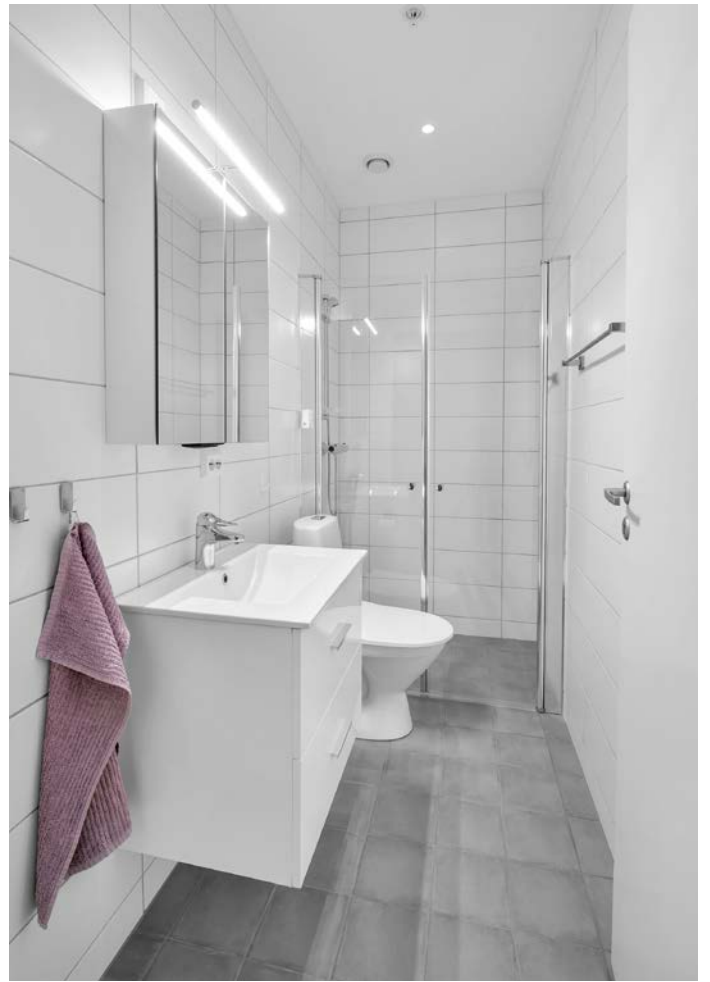


Vaskerom/teknisk rom

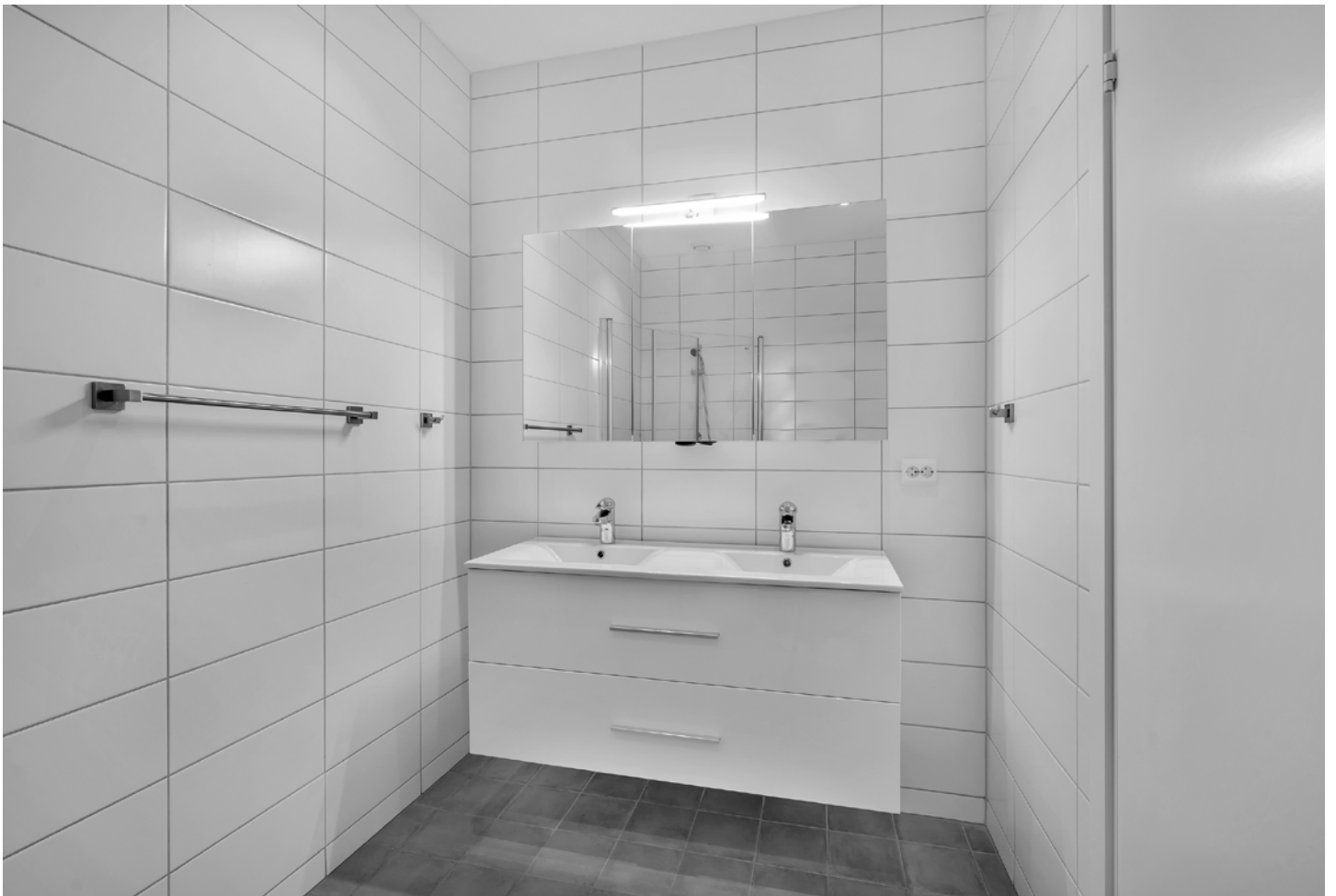




Bad nr. 1



Bad nr. 2 med dusj, toalett og servant med skap



Bad nr. 1



Sørmegleren v/ Ørjan Aas Nielsen har gleden av å presentere Møglestuveien 23!



Inngangsparti





Bodrom



Romslig bod med god plass til oppbevaring





Parkeringskjeller

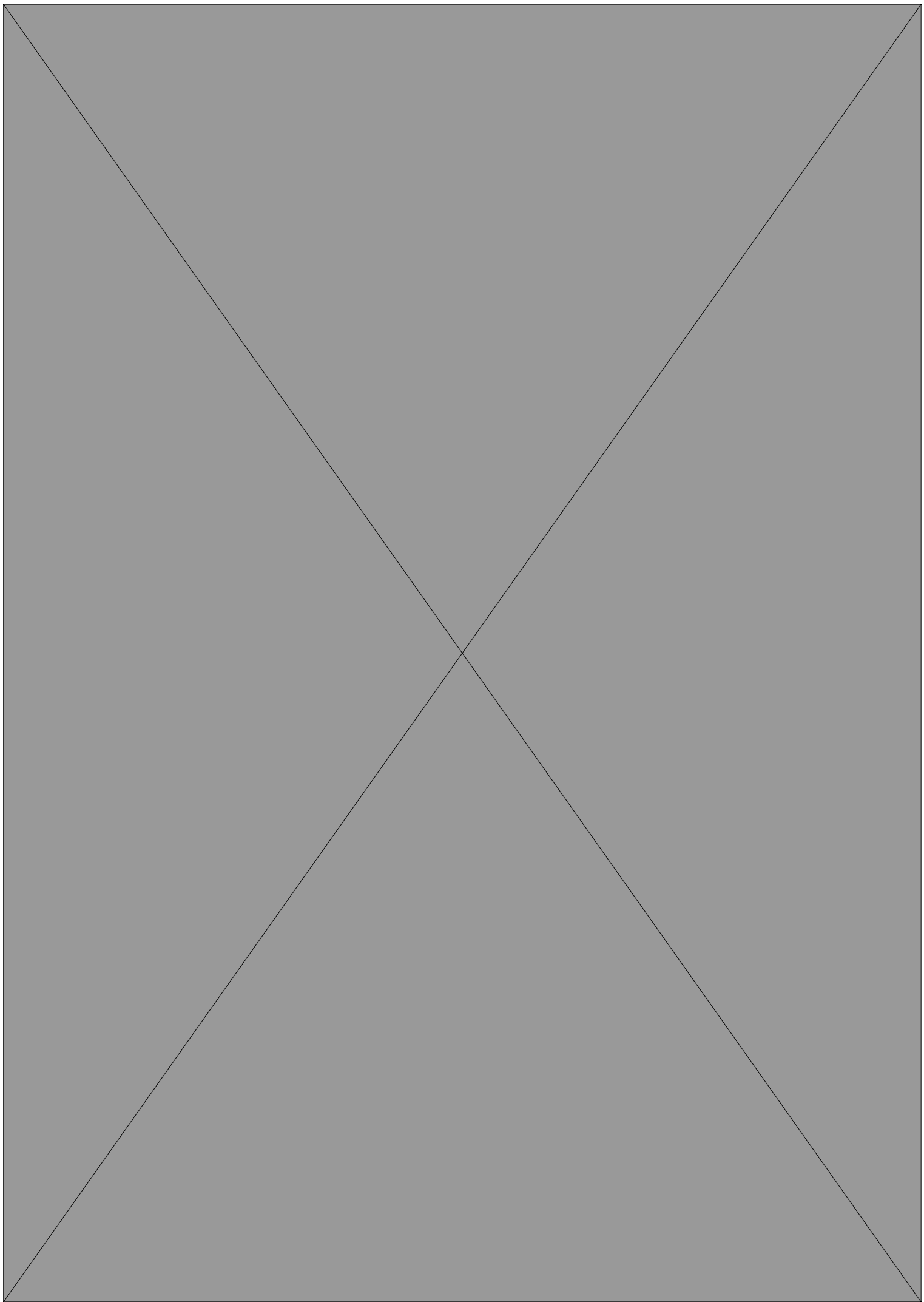


Vei ned til garasjekjeller

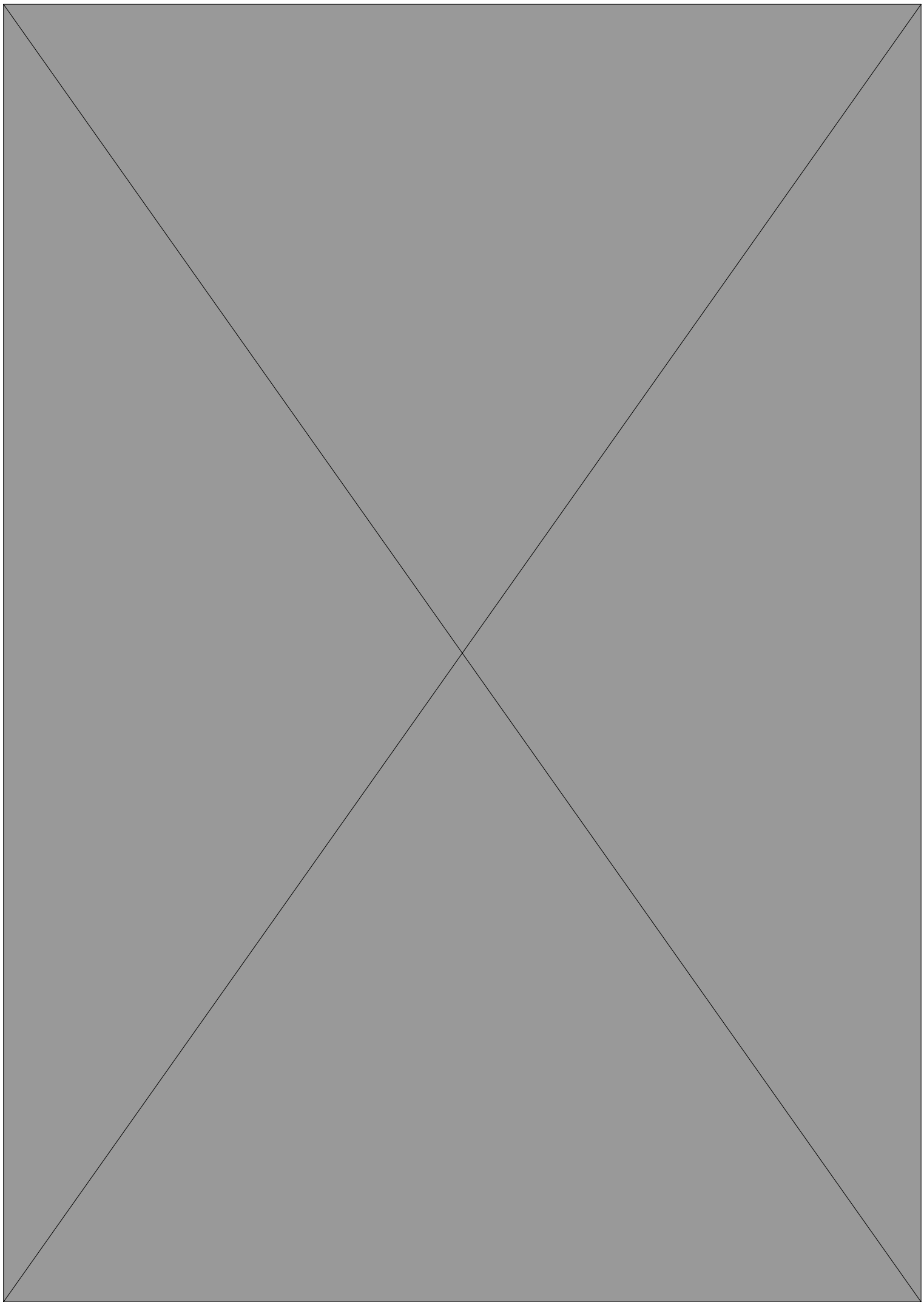


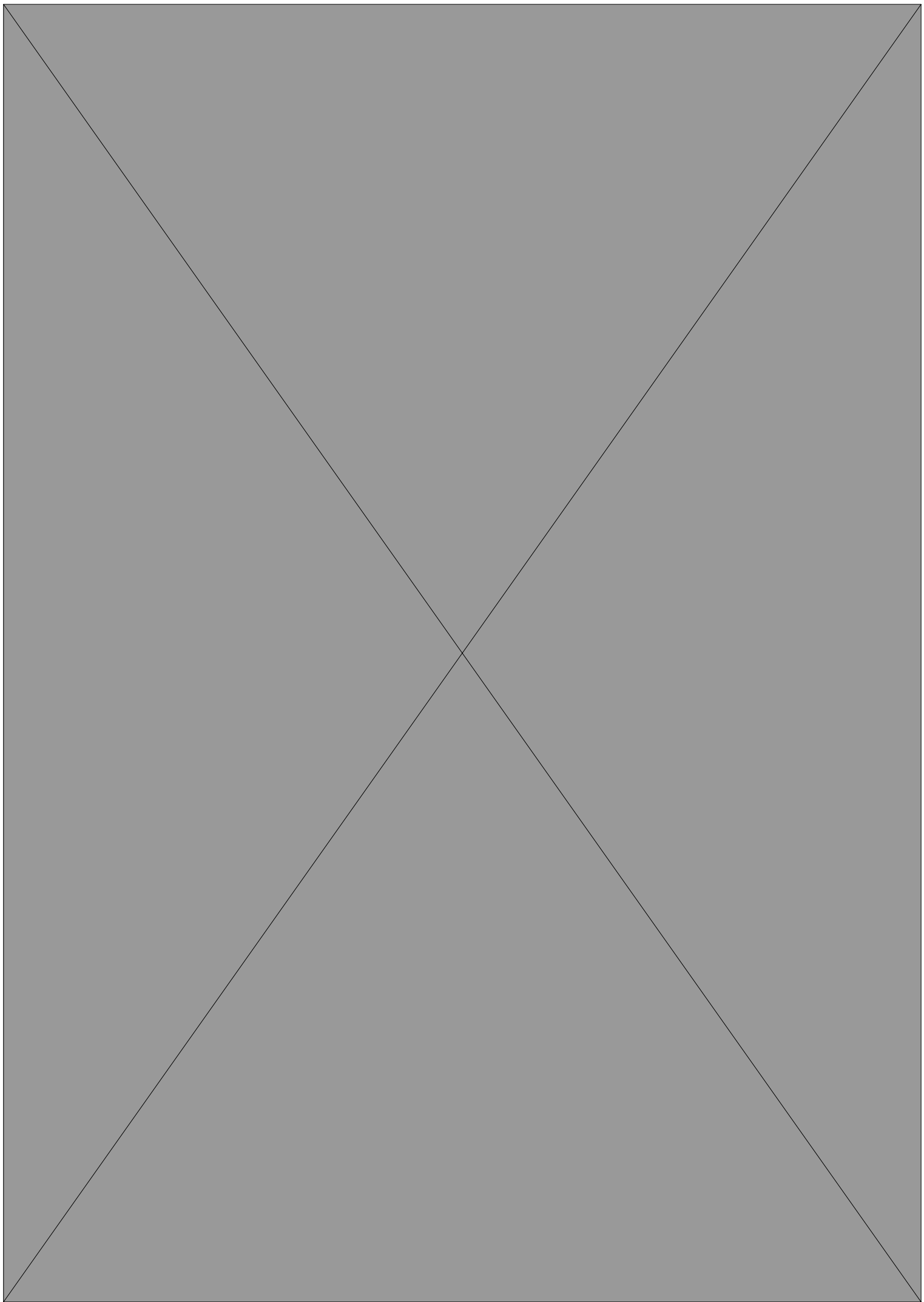
Fasade











# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Møglestuveien 23, 4790 LILLESAND

 LILLESAND kommune

 gnr. 42, bnr. 940

 Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.10.2024

Rapportdato: 11.11.2024

Oppdragsnr.: 20308-1902

Referansenummer: X09647

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik  
Løvdal



 Medlem av  
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger.

I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



### Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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 åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i Lillesand.

Stor terrasse ut i fra stuen med utsikt til sjøen.

Ok vedlikeholdt innvendig. Vannbåren varme i gulver.

Bod i kjelleren.

Borettslaget vurderer når utvendig fasader må pusses opp eller byttes.

Det er bare gjort innvendig befarings i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet.

Spørsmål ang. befaringsen kan rettes direkte til utførende

Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på

mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til

takstmann@henriklovdal.no

Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er

det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er

mer utfyllende.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer fra byggetiden.

Skyvebalkongdør. Inngangsdøren er en brannør.

Terrasse i tre med rekkverk i glass og metall.

Rekkverkshøyde er 120 cm.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen var ikke møblert eller bebodd. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt.

Etasjeskillere i betong. Etasjeskiller har ikke

vesentlige retningsavvik.

Innvendige dører ok.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom fra byggetiden. Uavhengig kontroll og ferdigattest er innhentet.

Malte veggplater. De er ikke fuktsikret. Vegg og

himling er i ok stand. Bak vasken som er en

våtzone må det fuktsikres. Vindu er også i våtsonen. Det må beskyttes.

Ingen skader synlig på befaringsdagen.

Fallforhold på gulvet i rommet er ok.

Nyere stålsluk med lukket utførelse. Ved

inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan

det er gjort med fuktsikring. Uavhengig kontroll

og ferdigattest er innhentet.

Innredning og sanitærutstyr. Opplegg for

vaskemaskin.

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.

Det er ikke boret hull i veggen mot vaskerommet.

Våtzone vaskerom ligger mot annet våtrom.

Våtzone ligger mot yttervegg. Det må nevnes at

vegger ikke er fuktsikret. Det ligger også vindu i våtzone.

### Bad

Bad i fra byggetiden innforbi soverom. Uavhengig kontroll og ferdigattest er innhentet.

Vegg og himling i ok stand. Fliser på vegger.

Det er laget silikonfuge med døren. Det er 20 mm

fall bort til sluket. Krav er 25 mm fra topp

membran ved døren til topp slukrist. Silikonfuge

er ikke membran. Det er litt fuktmerker på

dørlisen som indikerer at det har kommet vann

bort til døren. Det anbefales å montere

dusjkabinett i rommet.

Nyere stålsluk med lukket utførelse. Ved

inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan

det er gjort med fuktsikring. Uavhengig kontroll

og ferdigattest er innhentet.

Innredning og sanitærutstyr.

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.

Det er boret hull i motsstående rom til våtrom.

Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det

var mindre enn 6 V%. Tørt.

### Bad 2

Bad i fra byggetiden. Inngang fra gang. Uavhengig kontroll og ferdigattest er innhentet.

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

Det er laget silikonfuge med døren. Det er 17 mm

fall bort til sluket. Krav er 25 mm fra topp

membran ved døren til topp slukrist. Silikonfuge

er ikke membran. Det anbefales å montere

dusjkabinett i rommet eller rommet må brukes

forsiktig og vann må ikke komme bort til døren.

Sluket må renskes regelmessig.

Nyere stålsluk med lukket utførelse. Ved

inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan

det er gjort med fuktsikring. Uavhengig kontroll

og ferdigattest er innhentet.

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.

Det er ikke boret hull mot badet. Badet ligger mot

2 andre våtrom og yttervegg/nabo. Det er

fuktsøkt inne i rommet uten å finne unormale

verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Vannstopp er

koblet til kjøkken.

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

Komfyrvakt er montert.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

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

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakemulighet for avløpsanlegg og lufting av anlegg kan ikke sjekkes inne i leiligheten. Det må videre sjekkes i felles anlegg. Det er ikke gjort. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.

Balansert ventilasjon. Lufteventiler er plassert i himlinger. Ventiler trekker og blåser ut luft. Vannbåren varme. Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere rør i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget. Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler.

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på det elektriske.

Det er røykvarsler og sprinkelanlegg i boligen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

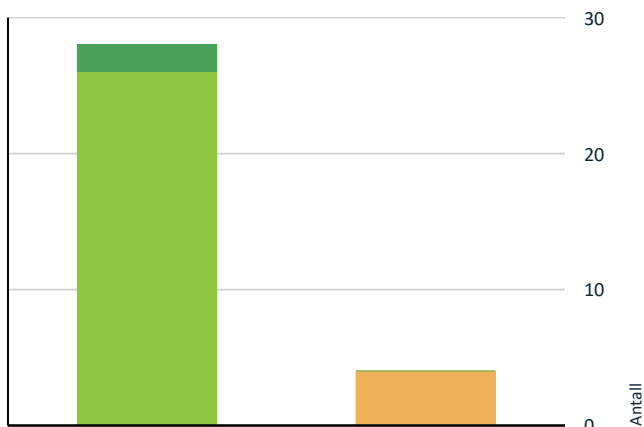
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

# 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.

### ! Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

### ! Våtrom > 4.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Våtrom > 4.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### ! Våtrom > 4.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vegg ikke fuktsikret. Vindu i våtsone til vask.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2018

**Kommentar**  
I følge eiendomsverdi

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggetiden.



### TG 1 Dører

Skyvebalkongdør. Inngangsdøren er en branddør.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med rekkverk i glass og metall. Rekkverkshøyde er 120 cm.



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Boligen var ikke møblert eller bebodd. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt.

# Tilstandsrapport



Soverom mot terrassen.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.



## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører ok.



## VÅTROM

### 4.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom fra byggetiden. Uavhengig kontroll og ferdigattest er innhentet.



### 4.ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Malte veggplater. De er ikke fuksikret. Vegg og himling er i ok stand. Bak vasken som er våtzone må det fuksikres. Vindu er også i våtsonen. Det må beskyttes. Ingen skader synlig på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



# Tilstandsrapport



4.ETASJE > VASKEROM

**TG 1** Overflater Gulv

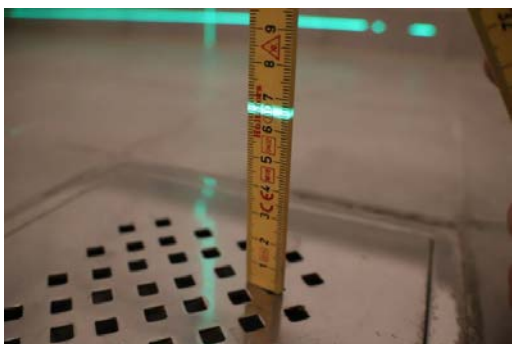
Fallforhold på gulvet i rommet er ok.



4.ETASJE > VASKEROM

**TG 1** Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Opplegg for vaskemaskin.



4.ETASJE > VASKEROM

**TG 1** Sluk, membran og tettesjikt

Nyere stålsluk med lukket utførelse. Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuksikring. Uavhengig kontroll og ferdiggattest er innhentet.



4.ETASJE > VASKEROM

**TG 1** Ventilasjon

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.



4.ETASJE > VASKEROM

**TG 2** Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Det er ikke boret hull i veggen mot vaskerommet. Våtzone vaskerom ligger mot annet våtrom. Våtzone ligger mot yttervegg. Det må nevnes at vegger ikke er fuktsikret. Det ligger også vindu i våtzone.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegg ikke fuktsikret. Vindu i våtzone til vask.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktsikring av vegger i våtzone vaskerom er ikke tilfredsstillende. Ingen skade synlig. Vindu mot vask. Vegger av malte plater.



## 4.ETASJE > BAD

### Generell

Bad i fra byggetiden innforbi soverom. Uavhengig kontroll og ferdigattest er innhentet.



## 4.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg og himling i ok stand. Fliser på vegger.



## 4.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Det er laget silikonfuge med døren. Det er 20 mm fall bort til sluket. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Silikonfuge er ikke membran. Det er litt fuktmerker på dørlisen som indikerer at det har kommet vann bort til døren. Det anbefales å montere dusjkabinett i rommet.

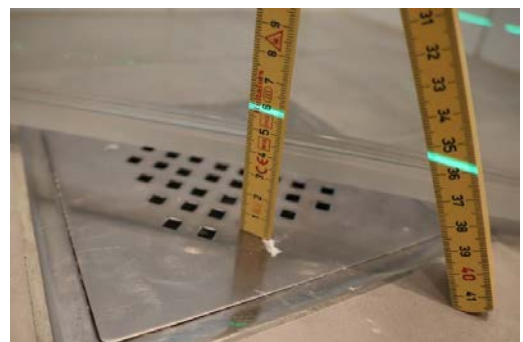
## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluket må regelmessig renskes. Dusjkabinett bør brukes i rommet.



## 4.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Nyere stålsluk med lukket utførelse. Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring. Uavhengig kontroll og ferdigattest er innhentet.



4.ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr.



4.ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.



4.ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



4.ETASJE > BAD 2

## Generell

Bad i fra byggetiden. Inngang fra gang. Uavhengig kontroll og ferdigattest er innhentet.

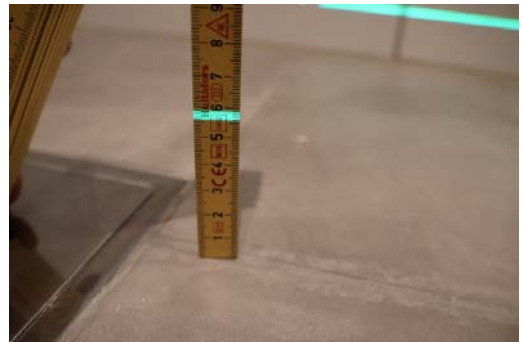


4.ETASJE > BAD 2

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

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



## 4.ETASJE > BAD 2

## 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Nyere stålsluk med lukket utførelse. Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring. Uavhengig kontroll og ferdigattest er innhentet.



## 4.ETASJE > BAD 2

## 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

## 4.ETASJE > BAD 2

## 📍 TG 2 Overflater Gulv

Det er laget silikonfuge med døren. Det er 17 mm fall bort til sluket. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Silikonfuge er ikke membran. Det anbefales å montere dusjkabinett i rommet eller rommet må brukes forsiktig og vann må ikke komme bort til døren. Sluket må renskes regelmessig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluket må regelmessig renskes. Dusjkabinett anbefales å brukes i rommet.



# Tilstandsrapport



## 4.ETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Ventilasjon

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.



## 4.ETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret hull mot badet. Badet ligger mot 2 andre våtrom og yttervegg/nabo. Det er fuktsøkt inne i rommet uten å finne unormale verdier.

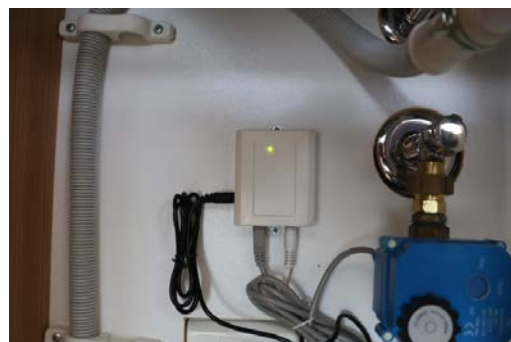


## KJØKKEN

### 4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

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



### 4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut. Komfyrvakt er montert.

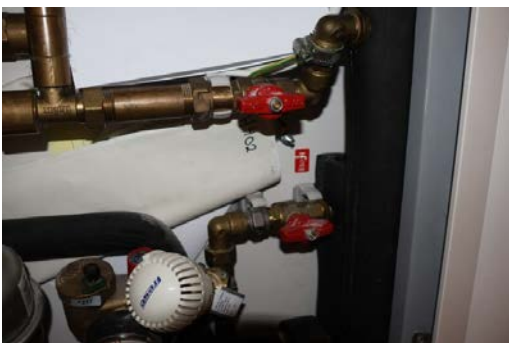
# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakemulighet for avløpsanlegg og lufting av anlegg kan ikke sjekkes inne i leiligheten. Det må videre sjekkes i felles anlegg. Det er ikke gjort. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.



### TG 1 Ventilasjon

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



### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme. Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere rør i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget. Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler.



### TG 1 Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

*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.*

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på det elektriske.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**2018 Eier har samsvarserklæring. El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Det er kun gjort en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarsler og sprinkelanlegg i boligen.

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

# Tilstandsrapport

Nei



# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

2018

### Kommentar

I følge eiendomsverdi

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Bod i felles bodrom i kjelleren.

Døren inn til boden har en liten skade ved siden av dørhåndtaket.

Boden er laget i tre og mur. Innvendige synlige flater så ok ut.

TG: 1 samlet tilstandsgrad.



# 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

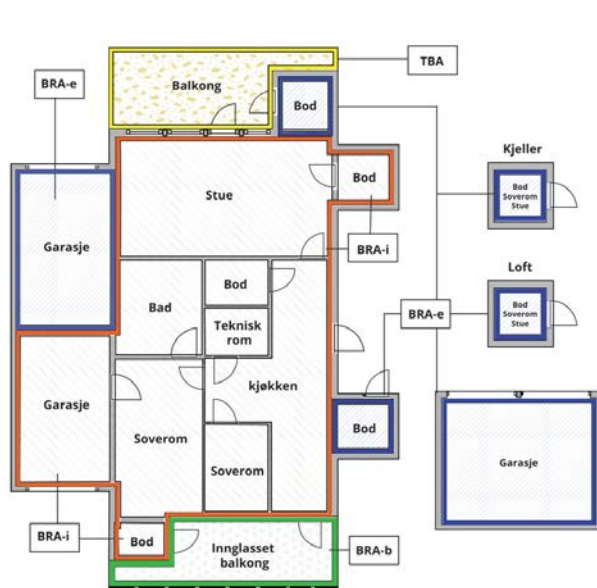
## Hva er måleverdig areal?

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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.etasje	90			90	26
<b>SUM</b>	<b>90</b>				<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>90</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.etasje	Entré , Gang , Vaskerom , Bad , Bad 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken		

### Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillir bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### 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:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		10		10	
<b>SUM</b>		<b>10</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>10</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillir bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	90	0
<b>Bod</b>	0	10

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.

Bod

Bod med dør ute blir tatt med i eget felt. Den er ikke med i totalt areal, men blir satt opp som egen post.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Henrik Løvdal	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	42	940		0	1287.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Møglestuveien 23

### Hjemmelshaver

Stansa Park 1 Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STANSA PARK 1 BORETTSLAG	921687761			Olimstad Sidsel, Olimstad Sigurd Kjell

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

20

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i borettslag rett utforbi Lillesand sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
43 225 000	2019

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.11.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.10.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.03.2024	Det står at ferdigattest gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Det bekrefter ikke tiltakets tekniske kvalitet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.11.2015		Gjennomgått		Nei
Uavhengig kontroll	27.11.2018	Byggsupport as. Dagfin Skaar AS	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRISISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XO9647>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Eiendommen som selges

### 1. Gateadresse

Møglestuveien 23, 4790 Lillesand

### 2. Postadresse \*

Møglestuveien 23, 4790 Lillesand

## Om boligeier

### 3. Hovedselger \*

Sigurd Kjell Olimstad og Sissel Olimstad

### 4. E-postadresse hovedselger \*

mona.olimstad@live.no

### 5. Telefonnummer hovedselger \*

41267423

### 6. Medselgere

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

Beate Olimstad, 45223631, beate.s@hotmail.com

7. Når kjøpte du boligen? \*

År og måned

2019 juni

8. Har du selv bodd i boligen? \*

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

Nei, det er våre foreldre som eier og har bodd i boligen.

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

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

Ja

Nei

## Våtrom

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

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

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

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

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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



## Tak, yttervegg og fasade

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

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

\*

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

## Kjeller

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

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

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

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? \*

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

## Elektrisitet

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

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

## Rør

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

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

Feil kan for eksempel være:

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

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

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

## Ventilasjon og oppvarming

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

## Skjevheter og sprekker

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

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

## Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? \*

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til



49. Hvis ja, beskriv omfanget?

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

## Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? \*

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

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

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

- Ja
- Nei

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

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

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

\*

- Ja
- Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

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

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

- Ja
- Nei
- Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

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

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

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

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller  rsm te.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

## Andre opplysninger

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

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

63. Er det utført radonmåling? \*

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

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

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

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

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

#### Dekning og vilkår

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

#### Priser

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

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

#### Kjøp og angrepet

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

68. Ønsker du boligselgerforsikring? \*

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

Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

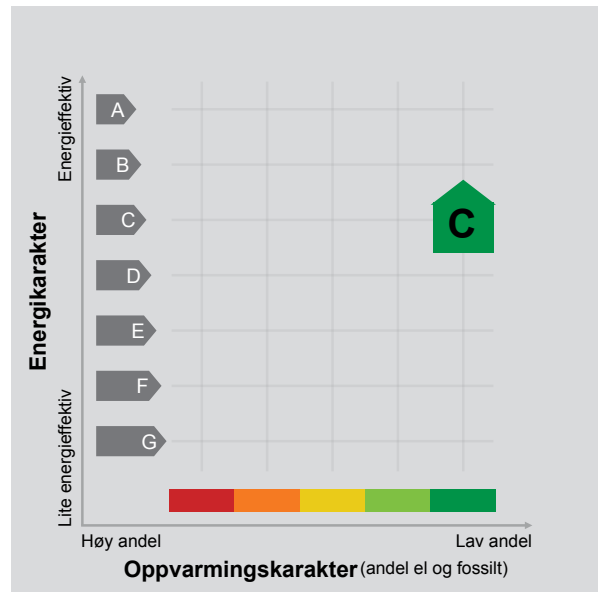
Sign: \_\_\_\_\_





# ENERGIATTEST

Adresse	Møglestuveien 23
Postnummer	4790
Sted	LILLESAND
Kommunenavn	Lillesand
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	940
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300578470
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2024-44041
Dato	28.10.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

- Tiltak utendørs
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2018
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	97
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme  
Varmepumpe

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 på varmeanlegg



### **Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

# 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: Vinshap
- 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, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer



# Innkalling til ordinær generalforsamling i STANSA PARK 1 BORETTSLAG

Mandag 29.04.2024 Kl: 18.00  
Middelskolen Lillesand

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Til møteleder foreslås styrets leder, Tom Henriksveen

**Forslag til vedtak:** Tom Henriksveen valgt til møteleder

### 1.2 Valg av protokollfører

Til å føre protokollen foreslås Stig Meberg (SØBO)

**Forslag til vedtak:** Stig Meberg valgt som protokollfører.

### 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Til å signere møteprotokollen foreslås Magne Larsen

**Forslag til vedtak:** Til å signere møteprotokollen ble valgt Magne Larsen

### 1.4 Optelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden foreslås godkjent.

**Forslag til vedtak:** Innkalling og dagsorden godkjent

## 2. Årsmelding

**Forslag til vedtak:** Styrets årsmelding ble tatt til etterretning.

**Styrets innstilling:** Årsmeldingen tas til etterretning.

## 3. Regnskap og budsjett

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

## 4. Saker innmeldt fra eierne

Det er kun innkommet ett forslag som krever behandling på generalforsamlingen.

### 4.1 Oppløsning av Borettslaget

Det er innkommet forslag om å oppløse BRL, dvs å seksjonere det opp slik at hver leilighet blir selveiende.

Vilkårene for å løse opp et BRL er flg:

Besluttes på ordinær generalforsamling med minst 2/3 flertall, og bekreftes med samme flertall på en ekstraordinær generalforsamling minst 3 måneder senere.

**Forslag til vedtak:** Styret bes om å lage en plan med fordeler og ulemper ved å oppløse BRL, og presentere dette for beboerne i et beboermøte i god tid før GF 2025. Styret gis fullmakt til å bruke eksterne til å utrede de juridiske og økonomiske faktorene som setter rammene for en slik prosess.

**Styrets innstilling:** Styret har ingen selvstendig oppfatning av hvorvidt oppløsning er hensiktsmessig eller ikke. Dersom beboerne ønsker det kan forslaget utredes av det nye styret med sikte på å lage en innstilling til GF i 2025.

## 5. Saker fra styret

Styret har ingen saker til behandling, men har invitert Jarle Tjelland fra Deholdtgruppen (som eier nabotomta) til å holde en kort orientering om prosjektet og fremdriften her.

Jarle vil ta sin presentasjon før generalforsamlingen starter.

## 6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

**Forslag til vedtak:** Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 50.000,-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

## 7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Tom Henriksveen - på valg, tar ikke gjenvalg

Styremedlem, Tove Rytter Berrocal, på valg

Styremedlem, Geir Engelbert Lindvig, på valg

Styremedlem, Grethe Lunde, ikke på valg

Styremedlem, Øyvind Nicolay Salvesen, ikke på valg

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.



### **7.1 Valg av styreleder**

Tom Henriksveen som er dagens styreleder ønsker ikke gjenvalg. Det er innkommet kun ett forslag til styreleder som er Helge Løland.

**Forslag til vedtak:** Helge Løland er valgt til styreleder for 1 år.

**Styrets innstilling:** Helge Løland velges til styrets leder.

### **7.2 Valg av styremedlemmer**

Noen endringer da noen har flyttet/flytter fra BRL.

**Forslag til vedtak:** Følgende styremedlemmer er valgt:

Skriv inn alle styremedlemmer, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

Grethe Lunde, ikke på valg (ett år igjen)

Dag Auby Hagen, velges for 2 år

Tove Rytter Berrocal, gjenvalg for 1 år - trer inn for Øyvind Salvesen

Malin van der Rijzen, velges for 2 år.

**Styrets innstilling:** Som styremedlemmer er det innkommet forslag om følgende kandidater:

Malin van der Rijzen

Tove Rytter Berrocal

Dag Auby Hagen

Øyvind Salvesen selger og flytter. Han har ett år igjen. Det foreslås at han erstattes av Tove Rytter Berrocal for den gjenværende periode på ett år.

### **7.3 Valg av varamedlemmer**

Vedtektene er endret så BRL har ingen vara, kun styremedlemmer.

**Forslag til vedtak:**

### **7.4 Valg av valgkomite**

**Forslag til vedtak:** Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

# Styrets årsmelding for STANSA PARK 1 BORETTSLAG 2023

STANSA PARK 1 BORETTSLAG ligger i Lillesand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning.

Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Tom Henriksveen, DRONNINGENS GATE 34  
Styremedlem, Tove Rytter Berrocal, Møglestuveien 23  
Styremedlem, Geir Engelbert Lindvig, Møglestuveien 23  
Styremedlem, Grethe Lunde, Møglestuveien 23  
Styremedlem, Øyvind Nicolay Salvesen, Møglestuveien 23

## Styrets arbeid i 2023

Styret har avholdt 5 styremøter i 2023. Styret består av 3 menn og 2 kvinner. Samarbeidet i styret er godt, og daglige oppgaver løses fortløpende med uformelle møter, befaringer, telefoner og på mail.

Styret har i realiteten bestått av 4 personer etter at Geir Lindvig solgte og flyttet. Vi har nå samme situasjon for denne GF da Øyvind Salvesen skal selge og flytte. Det blir derfor nødvendig å fravike funksjonstiden på noen av de nye styremedlemmene, og finne en erstatter for Øyvind.

## Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Arkitekt Andersen tegnet i 2023 om deler av bygget slik at bygget tilfredsstillende gjeldene brannkrav. Løsningen er ikke optimal, men økonomisk kom BRL veldig godt ut av denne omprosjekteringen. Andersen gjorde kostnadsfritt sammen med Skaar AS. Ombygging i hht godkjente tegninger hadde en ramme på ca 1 million eks mva (2018 kroner), mens faktisk påløpt ble Kr 88.000,- (inkl mva). Gjennom året er det brukt mye ressurser på å følge opp og få på plass all påkrevd utbedring av varmpumpe, ventilasjon og varmeanlegg i leilighetene. Dette er nå bragt i orden, og styret anser disse utbedringene som avsluttet og med det går ansvaret for installasjoner i leilighetene over på seksjonshaver.

Det ble oppdaget vanninntrengning som har skadet to ytterdører, og dette er utbedret (i 2024).

Kostnader til utbedringer er bokført i 2024 da arbeidet ble forsinket pga den snørike vinteren.

Lånerammen styret ba om godkjenning for på årsmøtet i fjor på Kr 3.000.000,- er innvilget i DnB, men det har foreløpig ikke vært behov for å bruke av den. Det kommer i 2024.

## Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Det begynner etter hvert å dukke opp en del feil og mangler på bygget som krever utbedring og oppfølging. Styret vil i samarbeid med bygningskyndig gå gjennom bygget for å kartlegge feil og mangler som bør utbedres snarlig. Det vil bli utarbeidet en vedlikeholds- og oppgraderingsplan, og denne vil måtte finansieres over driften.

Sammen med utarbeidelse av en HMS plan vil dette bli en av de viktigste sakene for det nye styret å jobbe med i 2024/2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.04.2024

## Resultatrapport klient 225 STANSA PARK 1 BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		750 608	531 486	750 602	915 934
Inndekning av renter		2 173 120	1 251 240	1 490 597	2 639 563
Inndekning av ord. avdrag		0	0	0	191 842
Inndekning av IN avdrag	0	100 000	1 670 000	0	0
Innbetalt kabel TV		95 200	82 000	93 000	104 000
Leieinntekt parkering		2 000	750	0	0
Oppvarming		223 939	207 918	210 000	210 000
Andre driftsinntekter	1	200 500	500	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 545 367</b>	<b>3 743 894</b>	<b>2 544 199</b>	<b>4 061 339</b>
<b>Drifts kostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	13 375	18 563	20 000	21 000
Styrehonorar	3	48 000	30 000	50 000	30 000
Forretningsfjrrerhonorar		22 431	28 362	27 000	27 000
R <sup>3</sup> dgivningstjenester		29 652	43 125	50 000	50 000
Kontingent boligbyggelag		7 000	5 200	6 500	7 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	6 768	4 230	7 050	4 230
Vedlikehold/serviceavtaler	5	196 612	177 316	145 232	236 100
Kabel-tv		99 196	84 132	93 000	104 000
Forsikring		111 520	98 138	103 000	131 300
Kommunale avgifter		241 822	155 615	179 000	292 100
Strøm		45 274	45 028	40 000	40 000
Oppvarming	6	233 120	256 155	260 000	260 000
Renhold, fellesareal		43 550	33 060	40 000	46 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 542	3 089	12 000	5 000
Telefon og porto		863	0	0	1 000
Drift maskiner		0	974	0	0
Andre driftsutgifter	7	14 354	5 336	20 820	24 500
Avskrivninger		5 800	5 800	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 122 878</b>	<b>994 123</b>	<b>1 053 602</b>	<b>1 279 230</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 422 490</b>	<b>2 749 771</b>	<b>1 490 597</b>	<b>2 782 109</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		4 021	16 908	0	0
Rentekostnad		2 186 090	1 257 577	1 490 597	2 639 563
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-2 182 069</b>	<b>-1 240 669</b>	<b>-1 490 597</b>	<b>-2 639 563</b>
<b>ijrsresultat</b>	8, 9	<b>240 421</b>	<b>1 509 102</b>	<b>0</b>	<b>142 546</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-240 421	-1 509 102	0	142 546
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-240 421</b>	<b>-1 509 102</b>	<b>0</b>	<b>142 546</b>

## Balanserapport klient 225 STANSA PARK 1 BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 11	60 600 000	60 600 000
Andre driftsmidler	10	5 317	11 117
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>60 605 317</b>	<b>60 611 117</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		186 780	149 630
Forskuttering for andelseiere		0	2 288
Andre fordringer		99 832	99 812
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		56 901	2 016
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>8</b>	<b>343 512</b>	<b>253 746</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 948 829</b>	<b>60 864 863</b>

## Balanserapport klient 225 STANSA PARK 1 BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		100 000	100 000
Annen egenkapital		1 412 949	1 412 949
i rets resultat		240 421	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>1 753 370</b>	<b>1 512 949</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev l <sup>3</sup> n	11, 12	43 680 000	43 780 000
Borettsinnskudd	11, 12	15 150 000	15 150 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>58 830 000</b>	<b>58 930 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		80 158	95 259
Gjeld til forretningsfjrer		150 000	175 070
Leverandrgjeld		85 445	75 464
Skyldig off. myndigheter		0	-3
P <sup>3</sup> lrpne renter		49 857	33 720
Annen kortsiktig gjeld		0	42 404
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8</b>	<b>365 459</b>	<b>421 914</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 195 459</b>	<b>59 351 914</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 948 829</b>	<b>60 864 863</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tom Henriksveen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
dyvind Nicolay Salvesen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Grethe Lunde  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tove Rytter Berrocal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Geir Engelbert Lindvig  
Styremedlem



## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

### Regnskapsprinsipper

Regnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalings tid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrige gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

### Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og fjres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets pånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

## Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter består av

kr 200.000,- forlik mot utbygger

Kr 500,- garasjeportpener

## Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	13 375	18 563
Sum	13 375	18 563

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløpet er inkl. mva.

## Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	48 000	30 000
Sum	48 000	30 000

## Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	6 768	4 230
Sum	6 768	4 230

Borettslaget har ingen ansatte.  
Borettslaget er ikke pliktig til<sup>3</sup> ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	6 196	7 466
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	2 783	6 644
6603 VEDLIKEHOLD VVS	86 698	35 125
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	5 569	7 863
6605 VEDLIKEHOLD UTVANLEGG	1 047	0
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	11 943	65 413
6614 EGENANDEL SKADER	0	10 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	610	0
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	36 712	1 276
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	40 494	36 250
6630 BRØYTING	4 563	7 281
Sum	196 612	177 316

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for<sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 6 - Oppvarming

Avregning varme er fra 01.01.23 foretatt etter forbruk. Totalt forbruk er avregnet pr 31.12.2023.

### Note 7 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
7440 KONTINGENT NBBL	1 320	1 320
7720 GENERALFORSAMLING	6 818	1 500
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 514	2 516
7790 ANDRE KOSTNADER	3 702	0
Sum	14 354	5 336

### Note 8 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	-168 168	-13 070
; i rets resultat	240 421	1 509 102
Tilbakeføring avskrivninger	5 800	5 800
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-100 000	-1 670 000
B. ; i rets endringer i disponible midler	146 221	-155 098
C. Disponible midler UB	-21 947	-168 168
Omløpsmidler	343 512	253 746
- Kortsiktig gjeld	365 459	421 914
Disponible midler 31.12	-21 947	-168 168

Tabellen over viser at borettslaget har negative disponible midler.

Styret vurderer situasjonen fortløpende. Inndekning felleskostnader er nkt b<sup>3</sup> de i 2021, 2022 og 2023 og styret vurderer situasjonen fortløpende. S ð BO har gitt et kortsiktig l<sup>3</sup> n til Borettslaget p<sup>3</sup> kr 150 000 slik at borettslaget kan betjene sine forpliktelser. Borettslaget har et positivt tilsagn fra DNB om <sup>3</sup> nke l<sup>3</sup> nerammen.

### Note 9 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	100 000	100 000
Annen egenkapital 01.01	1 412 949	-96 153
; i rets resultat	240 421	1 509 102
Sum egenkapital 31.12	1 753 370	1 512 949

### Note 10 - Anleggsmidler

	Eiendom	Snøfres
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 600 000	29 000
; i rets tilgang :	0	0
; i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 600 000	29 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	23 683
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	60 600 000	5 317
; i rets avskrivninger :	0	5 800
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2018	2019
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :		5

---

## Note 10 - Anleggsmidler

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

## Nedskrivning / oppskrivning

Styret har vurdert at verdien p<sup>3</sup> eiendommen totalt sett fortsatt er p<sup>3</sup> nivå<sup>3</sup> som opprinnelig kostpris. Det har v<sup>3</sup>rt salg av leiligheter som indikerer marginal prisnedgang sammenlignet med opprinnelig kj<sup>3</sup>pspris. Situasjonen vil bli videre fulgt opp av styret i borettslaget. Pr 31.12.2023 vurderer styret at det ikke har v<sup>3</sup>rt en varig prisnedgang som gir grunnlag for nedskrivning av bygningens verdi, men estimatet er forbundet med usikkerhet.

## Note 11 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	58 830 000	58 930 000
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	1 770 000	1 670 000
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	60 600 000	60 600 000

## Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB
L <sup>3</sup> nenummer:	12138457948
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.15 %
Betingelser:	Flytende rente 5,80 % nominelt + 35 (legge p <sup>3</sup> noe ekstra)
Beregnet innfridd:	25.06.2064
Opprinnelig lånebeløp:	45 450 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	43 780 000
Avdrag i perioden:	100 000
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	43 680 000
Andelssaldo 01.01:	1 670 000
Innbetalt IN i perioden:	100 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	1 770 000
Sum pantegjeld for L <sup>3</sup> n:	45 450 000

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld L <sup>3</sup> n 12138457948	2	2 842 500	5 685 000
	3	2 692 500	8 077 500
	3	2 467 500	7 402 500
	1	2 317 500	2 317 500
	2	2 242 500	4 485 000
	1	2 167 500	2 167 500
	1	2 092 500	2 092 500
	1	1 992 500	1 992 500
	2	1 942 500	3 885 000
	1	1 492 500	1 492 500
	1	1 472 500	1 472 500
	1	1 342 500	1 342 500
	1	1 267 500	1 267 500

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	2	2 842 500	1 366
L <sup>3</sup> n 12138457948 har første avdrag 25.06.2024 med kr 59 092	2	2 692 500	1 294
	3	2 467 500	1 186
	1	2 317 500	1 114
	2	2 242 500	1 078
	1	2 167 500	1 042
	1	2 092 500	1 006
	1	1 992 500	958
	2	1 942 500	934
	1	1 492 500	717
	1	1 472 500	708



## Pantegjeld

1	1 342 500	645
1	1 267 500	609
1	2 692 500	0

L<sup>3</sup> n nr 1213.84.57948 er avdragsfritt frem til juni 2024. Avdrag kreves inn forskuddsvis fra eierne, innkreving av avdrag starter derfor fra april 2024. Det understrekes at dagens l<sup>3</sup> neavtale og forutsetninger ligger til grunn, og at beregningen av forventet økning i fellesutgiftene nevnt ovenfor gjelder effekten av avdrag isolert sett.

Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, og fra hvilket tidspunkt.

Det er derfor vanskelig l<sup>3</sup> si noe sikkert om utvikling i de m<sup>3</sup> nedliggende felleskostnadene i fremtiden, og man m<sup>3</sup> utvise forsiktighet med l<sup>3</sup> bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for l<sup>3</sup> dekke renter og avdrag tilknyttet l<sup>3</sup> net er helt eller delvis betalt.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som eksterne l<sup>3</sup> ngiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter eksterne l<sup>3</sup> ngiver inntil l<sup>3</sup> net er nedbetalt.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

## Resultat og balanse med noter for STANSA PARK 1 BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For STANSA PARK 1 BORETTSLAG

Styreleder	Tom Henriksveen (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Geir Engelbert Lindvig (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Grethe Lunde (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Øyvind Nicolay Salvesen (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Tove Rytter Berrocal (sign.)	17.04.2024



Til generalforsamlingen i Stansa Park 1 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Stansa Park 1 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand  
KPMG AS

Jon Christian Brømnes  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Brømnes, Jon Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2304470

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-18 13:50:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N5T2Q-BHQJ8-YPWQY-HNPOY-F6FE3-MQHJQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i STANSA PARK 1 BORETTSLAG mandag 29.04.2024 kl. 18:00  
- Middelskolen Lillesand.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Til møteleder foreslås styrets leder, Tom Henriksveen

#### Vedtak:

Tom Henriksveen valgt til møteleder

### 1.2 Valg av protokollfører

Til å føre protokollen foreslås Stig Meberg (SØBO)

#### Vedtak:

Stig Meberg valgt som protokollfører.

### 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Til å signere møteprotokollen foreslås Magne Larsen

#### Vedtak:

Til å signere møteprotokollen ble valgt Magne Larsen

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

#### Vedtak:

Tilstede 10 + 5 med fullmakter.

Totalt 15 stemmeberettiget

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden foreslås godkjent.

#### Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

## 2. Årsmelding

#### Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

## 3. Regnskap og budsjett

#### Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.



## 4. Saker innmeldt fra eierne

### 4.1 Oppløsning av Borettslaget

Det er innkommet forslag om å oppløse BRL, dvs å seksjonere det opp slik at hver leilighet blir selveiende.

Vilkårene for å løse opp et BRL er flg:

Besluttes på ordinær generalforsamling med minst 2/3 flertall, og bekreftes med samme flertall på en ekstraordinær generalforsamling minst 3 måneder senere.

#### **Vedtak:**

Innkomet forslag ble nedstemt

## 5. Saker fra styret

Styret har ingen saker til behandling, men har invitert Jarle Tjelland fra Deholdtgruppen (som eier nabotomta) til å holde en kort orientering om prosjektet og fremdriften her.

Jarle vil ta sin presentasjon før generalforsamlingen starter.

#### **Vedtak:**

Jarle Tjelland informerte om prosjektet.

Ble tatt som en orienteringssak

## 6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

#### **Vedtak:**

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 50.000, -

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

## 7. Valg

### 7.1 Valg av styreleder

Tom Henriksveen som er dagens styreleder ønsker ikke gjenvalg. Det er innkommet kun ett forslag til styreleder som er Helge Løland.

#### **Vedtak:**

Helge Løland valgt som styrets leder for 1 år

## **7.2 Valg av styremedlemmer**

Som styremedlemmer er det innkommet forslag om følgende kandidater:

Malin van der Rijzen

Tove Rytter Berrocal

Dag Auby Hagen

Øyvind Salvesen selger og flytter. Han har ett år igjen. Det foreslås at han erstattes av Tove Rytter Berrocal for den gjenværende periode på ett år.

### **Vedtak:**

Følgende ble valgt som styremedlemmer:

Tove Rytter Berrocal valgt for 1 år

Dag Auby Hagen valgt for 2 år

Malin-Anna van de Rijzen valgt for 2 år

Grethe Lunde, ikke på valg, etter år igjen av perioden

## **7.3 Valg av varamedlemmer**

Vedtektene er endret så BRL har ingen vara, kun styremedlemmer.

### **Vedtak:**

Borettslaget velger ingen varamedlemmer.

## **7.4 Valg av valgkomite**

### **Vedtak:**

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

## Protokoll for STANSA PARK 1 BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tom Henriksveen (sign.)	30.04.2024
Sekretær	Stig Meberg (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Magne Larsen (sign.)	30.04.2024

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i STANSA PARK 1 BORETTSLAG

Mandag 17.06.2024 Kl: 18:00  
Middelskolen

## 1. Konstituering

Konstituering av ny styreleder grunnet tidligere styreleders avgang.

Styret innstiller Grethe Lunde som styreleder.

### 1.1 Valg av møteleder

Til møteleder foreslås fungerende styreleder, Grethe Lunde

**Forslag til vedtak:** Grethe Lunde valgt som møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

Til å føre protokollen foreslås Tove Berrocal (styremedlem Stansa Park 1).

**Forslag til vedtak:** Tove Berrocal er protokollfører

**Styrets innstilling:** Tove Berrocal valgt som protokollfører.

### 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Til å signere møteprotokollen foreslås Magne Larsen.

**Forslag til vedtak:** Til å signere møteprotokollen ble valgt Magne Larsen

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Til stede 5 stemmeberettiget + 1 med fullmakt.

Totalt 6 stemmeberettiget.

**Styrets innstilling:** Grethe Lunde blir ny styreleder

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden foreslås godkjent.

**Forslag til vedtak:** Innkalling og dagsorden ble godkjent uten anmerkninger.

## 2. Saker innmeldt fra eierne

Hver sak fra eierne legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.

## 3. Saker fra styret

Hver sak fra styret legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.

### 3.1 Valg av ny styreleder

Helge Løland trakk seg som styreleder rett etter ordinært generalforsamling og ny

styreleder må velges.

Grethe Lunde har stilt seg som kandidat for 1 ett år.

**Forslag til vedtak:** Grethe Lunde ble valgt som styreleder for 1 år.

Ingen endring i øvrig styre. PÅ det ordinære årsmøte ble følgende styremedlemmer valgt:

Tove Rytter Berrocal valgt for 1 år

Dag Auby Hagen valgt for 2 år

Malin-Anna van de Rijzen valgt for 2 år

## **Vedtekter**

**for Stansa Park 1 Borettslag org nr 921687761**

**tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag**

**vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.10.2018, sist revidert på Generalforsamling 18.08.2020**

### **1. Innledende bestemmelser**

#### 1-1 Formål

Stansa Park 1 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lillesand kommune og har forretningskontor i Lillesand kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-

## 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til



samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.

Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til

annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter

ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder

skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.

Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

### **6. Pålegg om salg og fravikelse**

#### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av

felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

#### 6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

#### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

### **7. Felleskostnader og pantsikkerhet**

#### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

#### 7-2 Borettslagets pantsikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

### **8. Styret og dets vedtak**

#### 8-1 Styret

1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 til 5 personer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

#### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

#### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører

med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### 9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.



(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### 11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

**OPPLYSNINGER VED SALG AV ANDELER OG SEKSJONER MED  
FORRETNINGSFØRSEL TILKNYTTET SØRLANDET  
BOLIGBYGGELAG**

**Til Megler**

**For alle typer boliger:**

Eierskiftegebyr: kr. 6 385,- (inkl. mva.). Eierskifte meldes fortrinnsvis via meglers fagsystem (Webmegler eller Vitec).

Overdragelsen vil ikke finne sted i våre systemer før overtagelsesprotokoll er mottatt.

**NB! Kjøper vil få tilsendt nye giroer for felleskostnader gjeldende fra og med overtagelsesdato. Det skal ikke gjøres avregninger mellom kjøper og selger, og kjøper skal IKKE bruke selgers giroer til betaling av felleskostnader.**

**Særskilt for tilknyttede borettslagsboliger.**

Forhåndsavklaring forkjøpsrett: kr. 7 981,- (inkl. mva.)

Hvis forkjøpsrett benyttes på prøvinger med fastpris påløper gebyr på kr. 7 981,- inkl. mva. Vi oppfordrer til at dette også tas med i oppgjøret.

Ved forhåndsavklaring må boligen selges senest innen 3 måneder **fra datoen boligbyggelaget mottar meldingen** for at utlysningen fortsatt skal gjelde (ref § 4-15, 1. ledd i Lov om burettslag). Det påløper ingen ytterligere kostnader ved å utlyse boligen på ny forhåndsavklaring før fristen utløper.

NB! Kjøper(ne) må være medlem i Sørlandet Boligbyggelag før overdragelse kan finne sted. Innmelding gjøres her: <https://bli-medlem.bbl.no/sobo/>

For utlysning av forkjøpsrett må dette rapporteres Sørlandet Boligbyggelag innen mandag kl. 14.00 for å bli annonsert på vår nettside påfølgende tirsdag (Endringer kan forekomme i forbindelse med helligdager/fridager). Bestilling av forkjøpsrett gjøres fortrinnsvis via meglers fagsystem (Webmegler eller Vitec).

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 22.10.24 Side 1 av 2

STANSA PARK 1 BORETTSLAG	V <sup>3</sup> r ref.: 225/20	Fjdselsdato eier: 14.06.1937
Mnglestuveien 23	Type: Borettslag	Fjdselsdato medeier: 19.08.1938
4790 LILLESAND	Eiere: Sigurd Kjell Olimstad, Sidsel Olimstad	
Organisasjonsnr: 921 687 761	Andelsnr: 20	

### 1: Felleskostnader

Tot. innv. m <sup>3</sup> ned:	15 853	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Driftskostnader	4 812
	Avdrag fellesl <sup>3</sup> n	1 626
	Renter fellesl <sup>3</sup> n	-4 780
	Renter fellesl <sup>3</sup> n	14 305
	Avdrag fellesl <sup>3</sup> n	-543
Tilleggsytelser:	Telia TV/Bredb <sup>3</sup> nd	433

Varmtvann og fjernvarme faktureres m<sup>3</sup> nedlig etter forbruk.

### 2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.11.2024	Tot. utg. i kr.:	15 866
Felleskostnader:	Driftskostnader		4 812
	Avdrag fellesl <sup>3</sup> n		1 640
	Renter fellesl <sup>3</sup> n		-4 782
	Renter fellesl <sup>3</sup> n		14 311
	Avdrag fellesl <sup>3</sup> n		-548
Tilleggsytelser:	Telia TV/Bredb <sup>3</sup> nd		433

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	1 986 458	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	2 005 063
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	45 312 197,31	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	43 870 820

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 12138457948, DNBAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 22.10.2024: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 159

Saldo per 22.10.2024: 38 029 346

Andel av saldo: 1 986 459

Fj<sup>3</sup> rste termin: 25.09.2019Fj<sup>3</sup> rste avdrag: 25.06.2024 ( siste termin 25.06.2064 )Opprinnelig innfrielse l<sup>3</sup> n (IN): 1 000 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 996 968

Brl. har IN avtale p<sup>3</sup> andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig <sup>3</sup> innbetale.

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Grethe Lunde
Adresse:	Mnglestuveien 23
Postnr/-sted:	4790 LILLESAND
Telefon:	Mob.: 92645459
E-post:	stansapark1@sobopost.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 22.10.2024

Utest <sup>3</sup> ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

### 6: Ligning - 2023

Annen formue:	0	Gjeld:	2 005 063	Andre inntekter:	264
		Utgifter:	99 641		

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 22.10.24 Side 2 av 2

STANSA PARK 1 BORETTSLAG

V<sup>3</sup> r ref.: 225/20

Fjdselsdato eier: 14.06.1937

Mnglestuveien 23

Type: Borettslag

Fjdselsdato medeier: 19.08.1938

4790 LILLESAND

Eiere: Sigurd Kjell Olimstad, Sidsel Olimstad

Organisasjonsnr: 921 687 761

### 7: P<sup>3</sup> lydende

P<sup>3</sup> lydende:

Opprinnelig innskudd:

Andelsnr: 20

Partialobligasjonsnr:

### 8: Bygning/eiendom

G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 42/939

Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr:

SP0001939076



Stansa Park 1 Borettslag  
v/Sørlandet Boligbyggelag Rådhusgata 14B  
4611 Kristiansand S

Utvalg	Saksnr.
Plan- og miljøutvalget	297/24

Deres dato:  
Deres ref:

Vår dato: 07.03.2024  
Vår ref: 23/2005-6 Oppgis ved svar.

Saksbehandler: Connie Thorsen Aamodt  
Avdeling: Byggesaksavdelingen

## Gnr 42 bnr 940 Møglestuveien 23 - Vedtak på søknad om ferdigattest

Tiltak:  
Byggested:  
Tiltakshaver:

Fasadeendring- rømningsvei  
Gbnr: 42/940 Møglestuveien 23  
Stansa Park 1 Borettslag  
v/Sørlandet Boligbyggelag Rådhusgata  
14B  
4611 Kristiansand S  
SVABERG ARKITEKTUR OG PLAN AS  
Tømmerstien 3a  
4639 Kristiansand S

Ansvarlig  
søker:

### Administrativt vedtak:

Kommunen gir herved ferdigattest for Fasadeendring- rømningsvei på GBR 42/940 Møglestuveien 23, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

### Saksopplysninger:

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 05.03.2024.

Tillatelse til fasadeendring ved etablering av ny rømningsvei gitt i sak **PMU-732/23 datert 21.07.2023**.

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

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

### Merknader:

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Med vennlig hilsen

Preben Løkken Værholm  
Fungerende enhetsleder miljø og byutvikling

Connie Thorsen Aamodt  
byggesaksbehandler  
Byggesaksavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift*

**Kopi til:**  
Birkenes kommune -  
matrikkelfører

### Klagerett

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i 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.

### Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

### Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket umiddelbart igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

### Dekning av saksomkostnader

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

### Innsynsrett

Partene har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter i medhold av fvl § 18, jf. § 19. Dokumentinnsyn kan gjøres på <https://www.lillesand.kommune.no/innsyn-og-postlister.513763.no.html>



Dagfin Skaar AS  
Postboks 2523  
4678

<b>Utvalg:</b>	<b>Saksnr.:</b>	
Planutvalget	<b>041/19</b>	PUV

Arkivnr: GBR - 42/339, GBR - 42/361, GBR - 42/385, GBR - 42/509	Saksbehandler: Jorunn Thomassen	Dok.dato: 06.02.2019
Arkivsaksnr.: 16/1084 - 83	Tittel: saksbehandler	

**Gnr 42 bnr 339, 361, 385 og 509 Stansefabrikken - vedtak om dispensasjon samt ferdigattest for leilighetsbygg trinn 1 - felt Bb1**

Tiltakshaver: Stansa AS  
Ansvarlig søker: Dagfin Skaar AS

Adresse: Møglestuveien 21, 4790 Lillesand

Tiltak: Oppføring av leilighetsbygg – trinn 1, «felt Bb1»

**Administrativt vedtak:**

1. Dispensasjon:

Kommunen gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen «Områderegulering for Stansefabrikken – Stykkene - Trydal» vedtatt 25.03.2015 (sist revidert 20.08.2015) for å ta i bruk leilighetsbygg innenfor felt «Bb1» i detaljreguleringsplan for "Stansefabrikken", vedtatt 07.10.2015. Det gis dispensasjon fra områdeplanens bestemmelser §8.2.1. (jf. bestemmelsene pkt. 8.1 i detaljregulering for «Stansefabrikken») om krav til etablering av *veiene 0\_V1, 0\_V4 og 0\_V6, rundkjøring 0\_V5, gang/sykkelveier 0\_GS1-0\_GS4 og holdeplassene 0\_SH1 og 0\_SH2* før det gis brukstillatelse.

For dispensasjonens begrunnelse, se vurderingsdel i saken.

2. Ferdigattest:

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Orientering om klagerett og innsynsrett er vedlagt.

**Søknaden**

Søknaden er journalført 06.02.2019. Det søkes om ferdigattest og permanent dispensasjon fra rekkefølgekrav for leilighetsbygg trinn 1 – felt Bb1.

Søker skriver:

**«Søknad om permanent dispensasjon, på eiendom gnr. 42, bnr.339.**



I konseptet for utbygging i planområdet er det planlagt 6 blokkmoduler, som arrangeres rundt et sentralt tun. Første byggetrinn er nå tatt i bruk og neste byggetrinn er under planlegging. I forbindelse med byggetrinn 1 må rundkjøringen være opparbeidet som følge av rekkefølgekravet i detaljreguleringsplanen for Stansafabrikken. Første byggetrinn er per dags dato tatt i bruk og innehar vedtatt midlertidig brukstillatelse som utgår den 06.02.2019.

#### **Dialog**

Det ble foretatt et møte med byggesaksleder Harald Øyvind Hol, den 29.01.2019. Tilstede på møte var Øyvind Skaar Tom Rune Stedal.

På møtet ble det diskutert å ta bort frist for opphør av midlertidig brukstillatelse, som er satt til 15 oktober 2019. Ansvarlig søker har i ettertid vært i dialog med kommunen hvor det er kommet frem til at det kan søkes om en varig dispensasjon hvor det begrunnes en løsning i forhold til byggetrinn 1 som ikke til side setter intensjonen bak plankravet.

#### **Søknad- dispensasjon**

Da det ikke foreligger endelig kontrakt, oppstartsdato for arbeid vedrørende rundkjøringen, medfører dette utfordringer med oppgjør og garanti stillelse overfor borettslaget.

Det er derfor ønskelig at byggetrinn 1 kan få en varig dispensasjon fra rekkefølgekravet om opparbeidet rundkjøring før ferdigattest, som følge av uklarheter ved kommunens finansiering til VA avdeling. Det søkes derfor om varig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 12-3, fra plankravet i detaljreguleringsplan for Stansafabrikken.

#### **Begrunnelse med redegjørelse**

Vi mener det foreligger særlige grunner for å kunne gi en dispensasjon fra rekkefølgekravet.

Følgende legges til grunn:

- Ulempene med å ikke gi dispensasjon er betydelige både økonomisk og praktiske for utbygger. Årsaken knyttet til uklarhetene rundt VA arbeidene er ikke noe utbygger har hatt styring over. Fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.
- Da byggetrinn 1 benytter seg av eksisterende vei trase` og ikke avhengig omgående av at rundkjøringen er utarbeidet for bruk.
- Da byggetrinn 1 i liten grad berøres av rekkefølgekravet om opparbeidet rundkjøring kan det sies å være uavhengig ved dagens bruk.
- Økt trafikkbelastningen i området som følge av 1. byggetrinn vil bli liten sammenlignet med dagens situasjon og trafiksikkerheten vil ikke kunne sies å bli forringet.
- På bakgrunn av at trafiksikkerheten ikke forringes, er det mest hensiktsmessig og samfunnsøkonomisk riktig å vente med opparbeidelse av arbeidene knyttet til rekkefølgekravet til forhold rundt VA-arbeidene er avklart slik at hele prosjektet kan utføres som prosjektert.
- Da byggetrinn 1 er tilkoblet det eksisterende VA nettet og derav ikke avhengig av nytt VA anlegg.
- Da byggetrinn 1 er ferdigstilt og kun mangler en ferdigattest.
- Da byggetrinn 1 får konsekvenser og utfordringer vedrørende oppgjør og garanti stillelse overfor borettslaget, grunnet oppstartsdato for rundkjøringen.

Vi mener at det i dette tilfellet foreligger særlige grunner for å kunne gi dispensasjon fra plankravet. Plan- og bygningsloven § 19-2 gir mulighet for å gi dispensasjon fra disse kravene.»

#### **Plangrunnlag**

Dispensasjonssøknaden gjelder rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene pkt. 8.1 i reguleringsplan «Områderegulering for Stansafabrikken – Stykkene - Trydal» vedtatt 25.03.2015 (sist revidert 20.08.2015). De samme rekkefølgekrav er inntatt i detaljreguleringsplan for «Stansafabrikken (vedtatt 07.10.2015) i bestemmelsene pkt. 8.1.

Leilighetsbygget som vedrører dispensasjonen ligger innenfor felt «Bb1» med formål "boligbebyggelse – blokkbebyggelse" i detaljreguleringsplan for "Stansafabrikken". Detaljreguleringsplanen er en del av områdeplanen for "Stansafabrikken – Stykkene – Trydal".

#### **Vurdering**

##### Søknad om dispensasjon

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf § 19-2 annet

ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Kommunen bør ikke dispensere når direkte berørt regional eller statlig myndighet har uttalt seg negativt.

Det er søkt om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplanen.

#### Naboforhold og andres kommentarer

I medhold av bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd gis det fritak for varsling til naboer. Dette da omsøkte dispensasjon fra rekkefølgekrav i hovedsak vedrører offentlig infrastruktur og ikke berører naboer i vesentlig grad.

#### Uttalelse fra andre myndigheter

Kommunen har etter pbl § 21-5 samordningsplikt med en rekke myndigheter. I denne saken har det ikke vært behov for samordning med andre myndigheter.

#### Tiltakets virkning på naturen

Ved behandling av byggesaker skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn. Omsøkte dispensasjon fra rekkefølgekrav vil ikke ha innvirkning på naturmiljøet og vil følgelig ikke forringe ikke naturmangfoldet.

#### Kommunens vurdering av dispensasjonsadgangen

Ihht planbeskrivelsen er et av hovedmålene med områdeplanen å tilrettelegge for ny og forbedret infrastruktur i området. Eksisterende kryss mellom fylkesveiene har ifølge planbeskrivelsen dårlig utforming, og eksisterende veinett til områdene nord og sør for Fv420 har ikke tilstrekkelig kapasitet/god løsning for å kunne håndtere ny boligbebyggelse. Planen inneholder mye konsentrert bebyggelse med høy utnyttelse.

Med henvisning til ovennevnte vurderinger i tilknytning til planarbeidet, så vil hensynet bak rekkefølgebestemmelsene det her søkes om dispensasjon fra, være å sikre etablering av infrastruktur inklusive rundkjøring i området før ny bebyggelse tas i bruk.

Leilighetsbygget innenfor felt «Bb1» i detaljplan for «Stansefabrikken» som det nå ønskes å søke om ferdigattest for før rekkefølgekravene til infrastruktur er oppfylt, er det første trinnet i utbygging innenfor områdeplanen, bortsett fra brannstasjonen som tidligere har fått dispensasjon fra de samme rekkefølgekravene.

Kommunen vurderer at det her er viktig at rekkefølgebestemmelsene følges for å sikre at utbygging og dertil økt trafikk i området ikke skjer uten at ny og nødvendig infrastruktur er på plass for å ivareta trafikksikkerhet ift både harde og myke trafikanter og få et trafikkmønster som gir god trafikkflyt ved av- og påkjøring til fylkesveiene. Rekkefølgekravene til ny ifrastruktur omfatter her både etablering av rundkjøring, g-/s-veger og holdeplasser.

Rekkefølgekravene omfatter ikke nytt VA-anlegg, men søker viser til at disse arbeidene må sees i sammenheng med øvrig infrastruktur i området. Da det er forhold rundt VA-arbeidene som ikke er avklart, vil det ifølge søker være mest hensiktsmessig og samfunnsøkonomisk riktig å vente med opparbeidelse av infrastrukturen tilknyttet rekkefølgekravene til forholdene rundt VA er avklart, slik at hele prosjektet kan sees under ett. Søker viser videre til at økt trafikkbelastning i området som følge av 1. byggetrinn vil bli liten ift dagens situasjon, og trafikksikkerheten vil ikke kunne sies å bli forringet. Adkomst/avkjørsel til leilighetsbygget med tilhørende parkeringskjeller skjer ihht reguleringsplanen ifølge søker.

Kommunen vurderer at en ferdigattest for 1. byggetrinn bestående av 20 boenheter, ikke vil øke trafikkbelastningen i så stor grad at den vil gå på bekostning av trafikksikkerheten i området. Vi ser også at en samkjøring av hele prosjektet med etablering av veisystem og VA-nett under ett vil være hensiktsmessig og en fordel både praktisk og økonomisk.

Søker viser også til utfordringer med oppgjør og garantistillelse overfor borettslaget dersom de ikke har ferdigattest på bygget, men kun midlertidig brukstillatelse. Dette da det ikke foreligger endelig kontrakt, oppstartsdato for arbeid vedrørende rundkjøringen.

På denne bakgrunn vurderer kommunen at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken, og fordelene ved en dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Det vil ikke være anledning til å utsette rekkefølgekravene utover byggetrinn 1, som det her dispenseres for.

#### Søknad om ferdigattest

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

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

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

#### **Oppsummering og konklusjon**

På bakgrunn av vurderingene i saken gir kommunen dispensasjon og ferdigattest for leilighetsbygg med 20 boenheter - byggetrinn 1 innenfor felt «Bb1» som omsøkt.

#### **Gebyr**

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2019.

Beskrivelse	Antall	Beløp
Pkt. 3: Dispensasjonsbehandling	1	Kr 4 900
Totalt gebyr å betale		Kr 4 900

Gebyr sendes til tiltakshaver: Stansa AS

Med vennlig hilsen

Harald Øyvin Hol

Jorunn Thomassen

Fagansvarlig byggesak

saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.*

**Vedlegg:**

Orientering om klagerett og innsynsrett.

**Vedtaket er sendt til:**

SØK Dagfin Skaar AS  
TIL Stansa AS

## Orientering om klagerett og innsynsrett

Vedlegg til delegert vedtak:

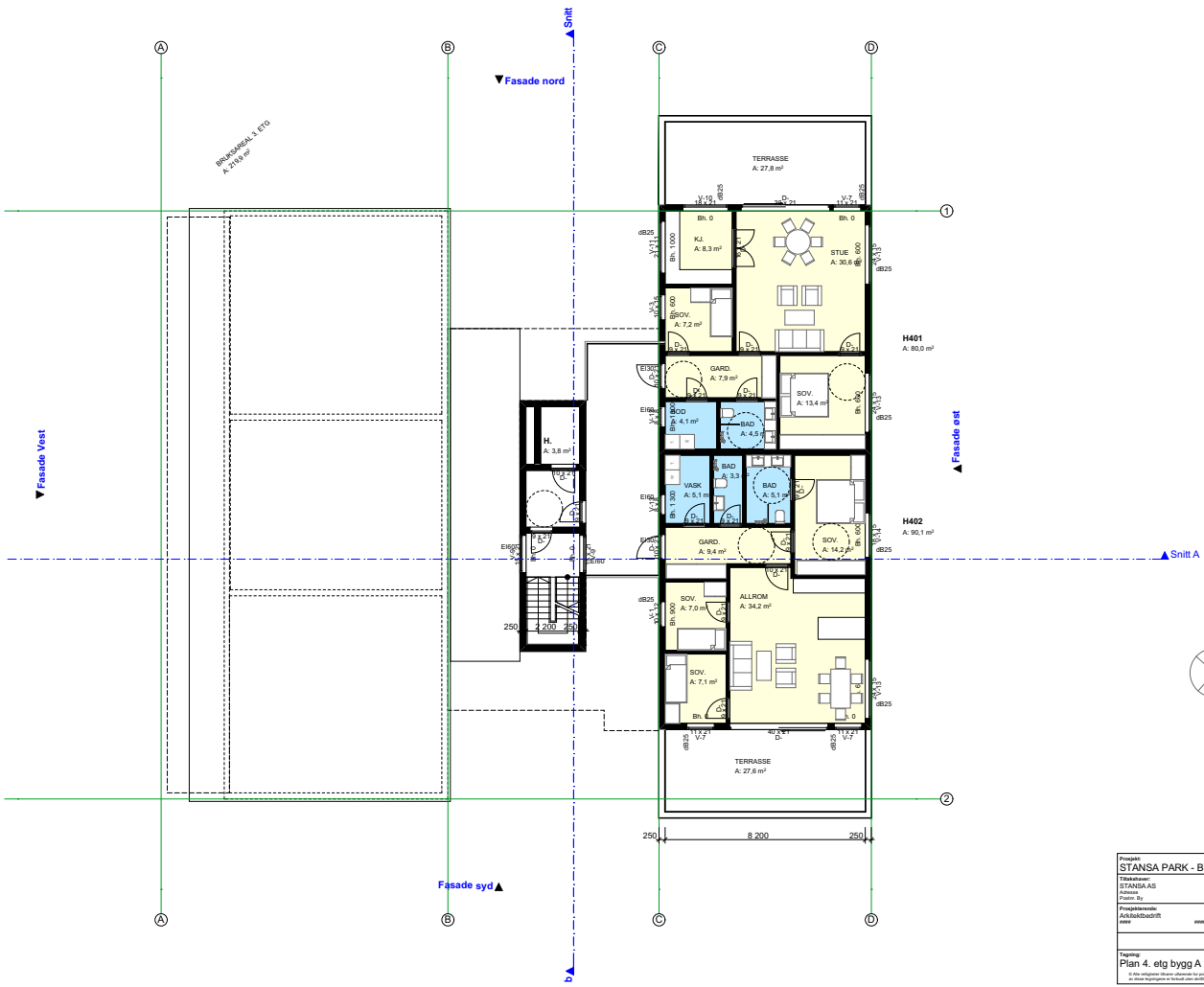
Gnr 42 bnr 339, 361, 385 og 509 Stansefabrikken - vedtak om dispensasjon samt ferdigattest for leilighetsbygg trinn 1 - felt Bb1, sak: 16/1084

### Klagerett

Denne avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust- og Vest-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 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende.

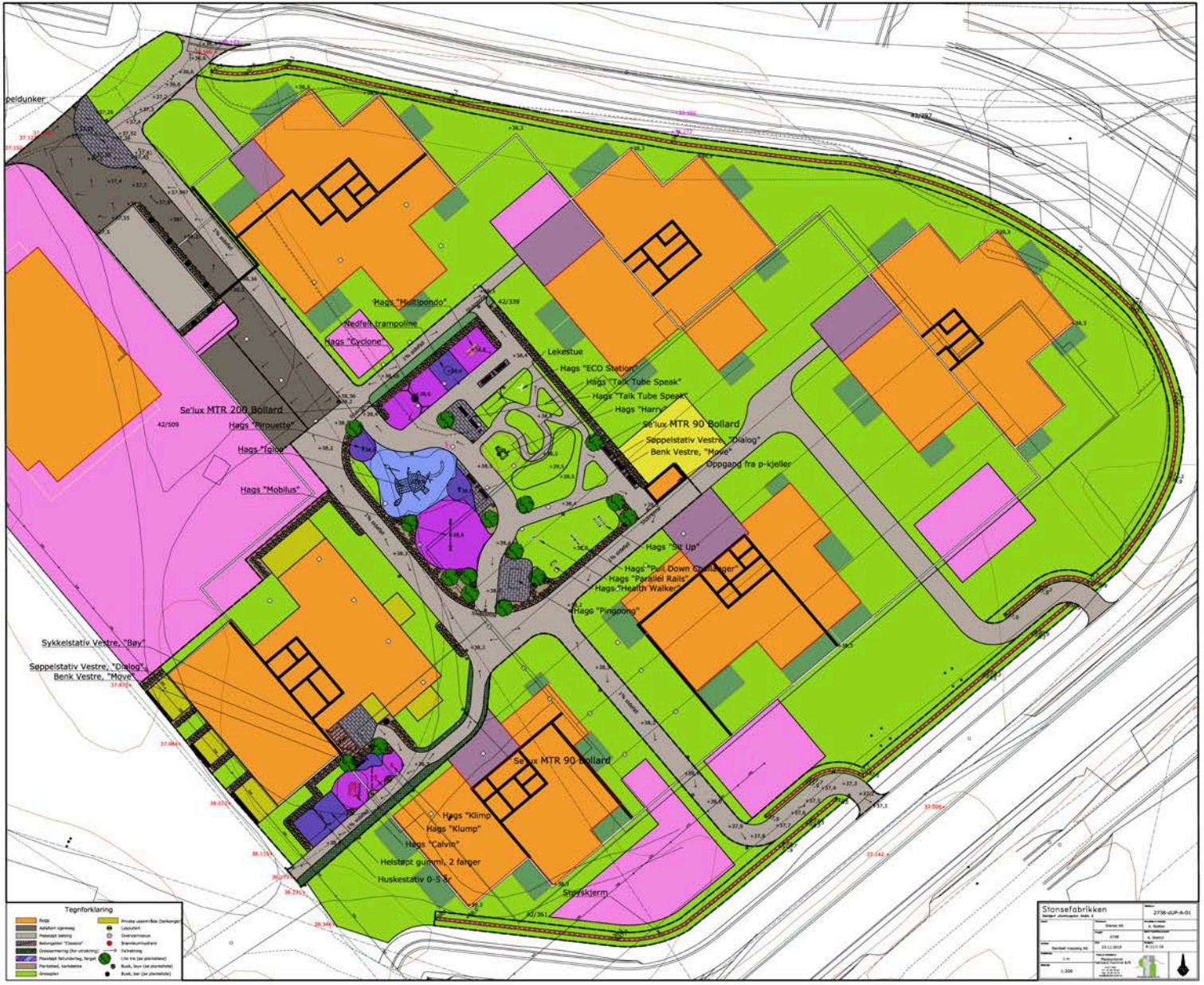
### Innsynsrett

Partene har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter i medhold av fvl § 18, jf. § 19. Dokumentinnsyn kan gjøres på <http://www.lillesand.kommune.no/Innsyn/Om-rett-til-innsyn/>



<b>Prosjekt:</b> STANSAS PARK - BYGG A		
<b>Eier:</b> STANSAS AS		
<b>Prosjektleder:</b> AS/Arkitekt		
<b>Dato:</b> 25.11.15		
<b>Plan 4. etg bygg A</b>		<b>Skala:</b> 1:100
1:100		<b>Prosjekt:</b> 2020/21





**Tegnforklaring**

[Orange]	Bygning	[Green]	Grass, lawn, etc. (Grønne)
[Grey]	Asfalt (Grå)	[Red]	Stier
[Light Green]	Grass (Lysgrøn)	[Blue]	Utsiktspunkt
[Dark Green]	Grass (Mørkgrøn)	[Yellow]	Utsiktspunkt
[Purple]	Asfalt (Lilla)	[Black]	Utsiktspunkt
[Light Purple]	Asfalt (Lillegul)	[Red]	Utsiktspunkt
[Dark Purple]	Asfalt (Mørklilla)	[Red]	Utsiktspunkt
[Light Green]	Grass (Lysgrøn)	[Red]	Utsiktspunkt
[Dark Green]	Grass (Mørkgrøn)	[Red]	Utsiktspunkt
[Purple]	Asfalt (Lilla)	[Red]	Utsiktspunkt
[Light Purple]	Asfalt (Lillegul)	[Red]	Utsiktspunkt
[Dark Purple]	Asfalt (Mørklilla)	[Red]	Utsiktspunkt
[Light Green]	Grass (Lysgrøn)	[Red]	Utsiktspunkt
[Dark Green]	Grass (Mørkgrøn)	[Red]	Utsiktspunkt

<b>Stensfabrikken</b>		2758-dp-h-01
Prosjektleder	Arne Kvern	
Byggherrens kontaktperson	A. Kvern	
Dato	11.11.2023	11.11.24
Skala	1:100	
Prosjekt	Stensfabrikken	
Arkitekt	Stensfabrikken	





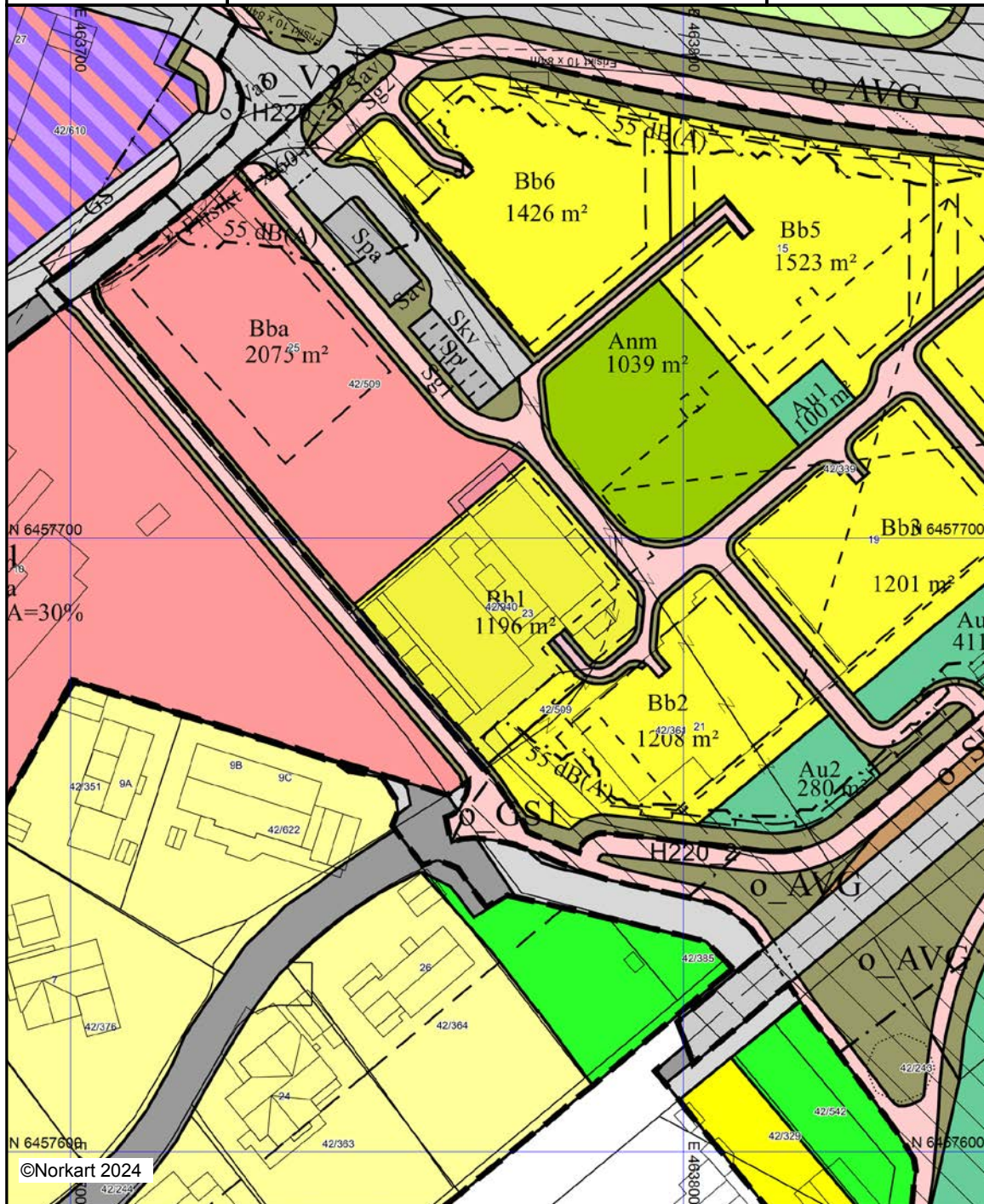
Lillesand kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 42/940  
Adresse: Møglestuveien 23  
Dato: 22.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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



## Tegnforklaring



















### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles parkeringsplass

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Barnehage
-  Nærmiljøanlegg
-  Lekeplass
-  Annet uteoppholdsareal
-  Bolig/tjenesteyting
-  Næring/kontor/tjenesteyting
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Holdeplass/plattform
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Parkeringshus/-anlegg
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Jordbruk
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Bestemmelseområde

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



# Lillesand kommune

**Adresse:** Postboks 115, 4795 Birkeland

**Telefon:** 37261500

Utskriftsdato: 22.10.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

<b>Kommunenr.</b>	4215	<b>Gårdsnr.</b>	42	<b>Bruksnr.</b>	940	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Møglestuveien 23, 4790 LILLESAND								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2021000918
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.09.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf">https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 287 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> B31

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2012000044
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Stansefabrikken

<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	07.10.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/890/Bestemmelser%20og%20beskrivelse.pdf">https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/890/Bestemmelser%20og%20beskrivelse.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 94 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annen veggrunn - grøntareal <b>Feltnavn</b> VG
	<b>Delareal</b> 1 123 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse <b>Feltnavn</b> BB
	<b>Delareal</b> 41 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Barnehage <b>Feltnavn</b> BHG
	<b>Delareal</b> 13 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Gangveg/gangareal/gågate <b>Feltnavn</b> GG
	<b>Delareal</b> 23 m <sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H220_
<b>Id</b>	2011003873
<b>Navn</b>	Områderegulering for Stansefabrikken - Stykkene - Trydal
<b>Plantype</b>	Områderegulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.03.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/976/2011003873%20Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/976/2011003873%20Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 17 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Gang-/sykkelveg <b>Feltnavn</b> o_GS1

## Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2012000044
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Stansefabrikken
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	07.10.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/890/Bestemmelser%20og%20beskrivelse.pdf">https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/890/Bestemmelser%20og%20beskrivelse.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 220 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Parkeringshus/-anlegg <b>Feltnavn</b> Spa

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

<b>Id</b>	2023000563
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Stykkene
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Detaljregulering



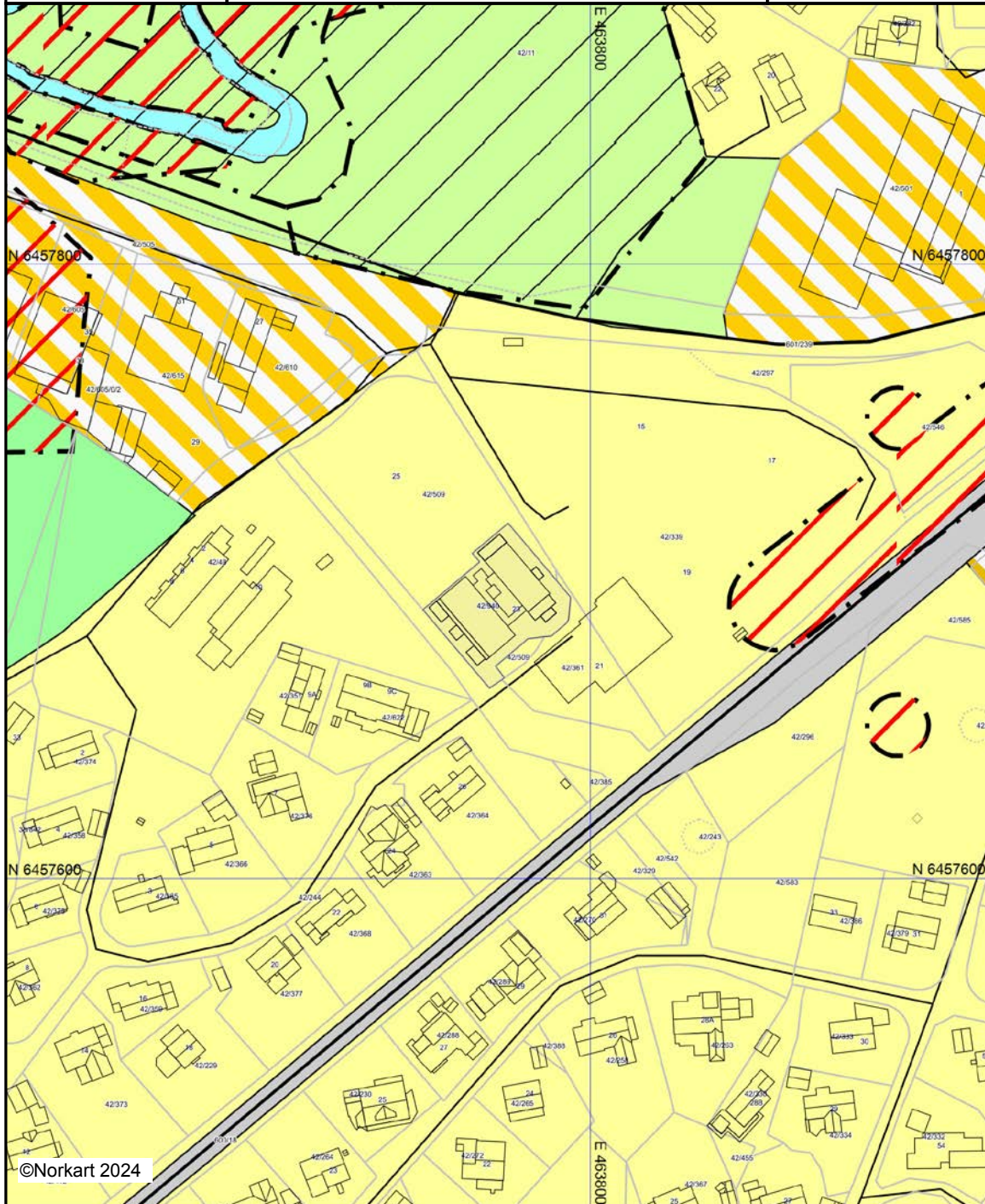
Lillesand kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 42/940  
Adresse: Møglestuveien 23  
Dato: 22.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32







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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Faresone - Annen fare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Naturområde vann - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

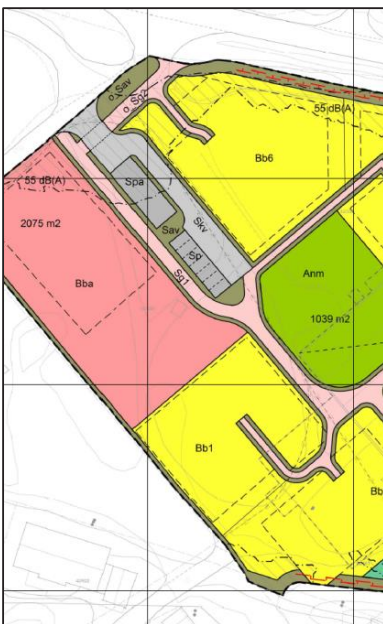




# DETALJREGULERINGSPLAN FOR STANSEFABRIKKEN

Planbeskrivelse og bestemmelser

*Revisjon E, etter sluttvedtak og bystyret*



Plankontoret Hallvard Homme AS

post@plankontoret.no



Lillesand kommune





## Innhold

<b>INNHOOLD</b>	<b>1</b>
<b>1 BAKGRUNN</b>	<b>3</b>
1.1 HENSIKTEN MED PLANEN	3
1.2 LOKALISERING	3
<b>2 OVERORDNETE PLANER</b>	<b>4</b>
2.1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL	4
2.2 OMRÅDEPLANEN	5
<b>3 OMRÅDEBESKRIVELSE</b>	<b>6</b>
<b>4 KONSEPT FOR UTBYGGING</b>	<b>7</b>
<b>5 PROSESS</b>	<b>9</b>
5.1 INNSPILL TIL PLANARBEID	9
FYLKESMANNEN I AUST-AGDER, DATERT 04.07.2012	9
AUST-AGDER FYLKESKOMMUNE, DATERT 23.07.2012	9
STATENS VEGVESEN, DATERT 02.07.2012	9
KYSTVERKET, DATERT 25.06.2012	10
AGDER ENERGI NETT AS, DATERT 25.07.2012	10
5.2 SAMORDNING MED OMRÅDEPLANARBEIDET	10
5.3 VEDTAK OM UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN	11
<b>6 VURDERINGER</b>	<b>12</b>
6.1 RISIKO OG SÅRBARHET	12
FARE 17A, FORURENSET GRUNN	12
FARE 17B, SULFIDHOLDIG BERGGRUNN	12
FARE 23, STØY	12
6.2 LANDSKAP OG TETTSTEDSBILDE	13
6.3 GRUNNFORHOLD	13
6.3.1 GRUNNVANNSTAND	13
6.4 BOFORHOLD OG NÆRREKREASJON	14
<b>7 PLANBESKRIVELSE</b>	<b>15</b>
7.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG	15





<b>7.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</b>	<b>15</b>
<b>8 BESTEMMELSER</b>	<b>16</b>
<b>8.1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER</b>	<b>16</b>
VED RAMMETILLATELSE FOR FØRSTE BYGGETRINN I PLANOMRÅDET	16
VED RAMMETILLATELSE FOR HVERT BYGGETRINN I PLANOMRÅDET	16
FØR SØKNAD OM IGANGSETTELSE	16
FØR DET GIS MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR FØRSTE BOLIG I PLANOMRÅDET	16
FØR DET GIS FERDIGATTEST FOR FØRSTE BOLIG I PLANOMRÅDET	17
<b>8.2 FELLES BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET</b>	<b>17</b>
8.2.1 DOKUMENTASJONSKRAV	17
<b>8.3 BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>	<b>19</b>
8.3.1 GENERELLE BESTEMMELSER FOR ALLE FORMÅL UNDER BEBYGGELSE OG ANLEGG	19
8.3.2 BOLIGBEBYGGELSE – BLOKKBEBYGGELSE, Bb	20
8.3.3 BARNEHAGE, BBA	21
8.3.4 NÆRMILJØANLEGG, ANM	21
8.3.5 ANNET UTEOPPHOLDSAREAL, AU	21
<b>8.4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR. 2)</b>	<b>21</b>
8.4.1 GENERELLE BESTEMMELSER FOR ALLE FORMÅL UNDER SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	21
8.4.2 KJØREVEG, SKV	21
8.4.3 GANGVEG, SG	22
8.4.4 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, SAV	22
8.4.5 PARKERINGSPLASSER, SP	22
8.4.6 PARKERINGSBUSHUS/-ANLEGG, SPA	22
<b>8.5 HENSYNSSONER</b>	<b>23</b>
8.5.1 STØYSONER (§11-8 A2))	23



## 1 Bakgrunn

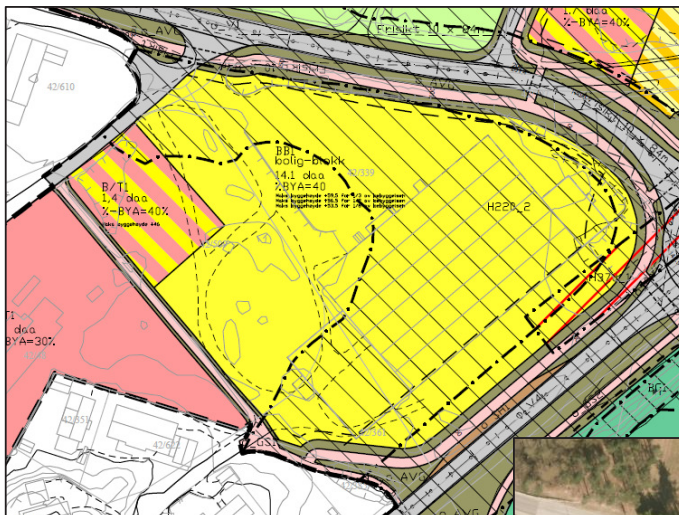
### 1.1 Hensikten med planen

Stansa AS er formell eier og tiltakshaver i planområdet på Stansefabrikken. På området til de nedlagte fabrikklokalene ønskes det transformasjon til boligbebyggelse med høy utnyttelse, i tråd med føringer fra overordnede planer. Tiltak kan ikke settes i verk før det er utarbeidet en felles områdeplan, denne planprosessen foregår parallelt med detaljplanprosessen. I tillegg er det krav om detaljregulering, som foreliggende planforslag skal være forslaget til.

Tiltakshaver har engasjert Plankontoret Hallvard Homme AS til bistand i utarbeidelsen av planforslaget. Arkitektkontor Sør AS har utarbeidet bebyggelseskonseptet, som ligger til grunn for planforslaget.

### 1.2 Lokalisering

Planområdet omfatter teigene BB1 og B/T1 i områdeplanen for Stykkene. Det er dermed avgrenset mot framtidige trafikkanlegg i FV 239, FV 420 og rundkjøringen mellom disse mot nord, øst og sørøst. I nordvest grenser planområdet mot den kommunale vegen «Solkollen» og i sørvest mot eksisterende GS-sti o GS1 i områdeplanen. Mot sør ligger avgrensingen inntil eksisterende nedgang til eksisterende kulvert under FV420 og prosjektert forbindelse derfra og til ny busslomme o\_SH1.



Planområdet omfatter dermed de delene av eiendommen til Stansa AS, som er klarert til utbygging i områdeplanen Stykkene, pluss annen vegggrunn inntil gang- og sykkelveger mot nord, øst og sør. En utbygging i planområdet betinger dermed en delvis realisering av planlagte tiltak i områdeplanområdet.

Over: Utdrag av områdeplanen Stykkene-Trydal-Stansefabrikken, versjonen per 17. mars. Planen er ikke endelig vedtatt.

T.h.: Ortofoto av planområdet, som viser dagens bebyggelse og øvrig arealbruk.





## 2 Overordnede planer

### 2.1 Kommuneplanens arealdel

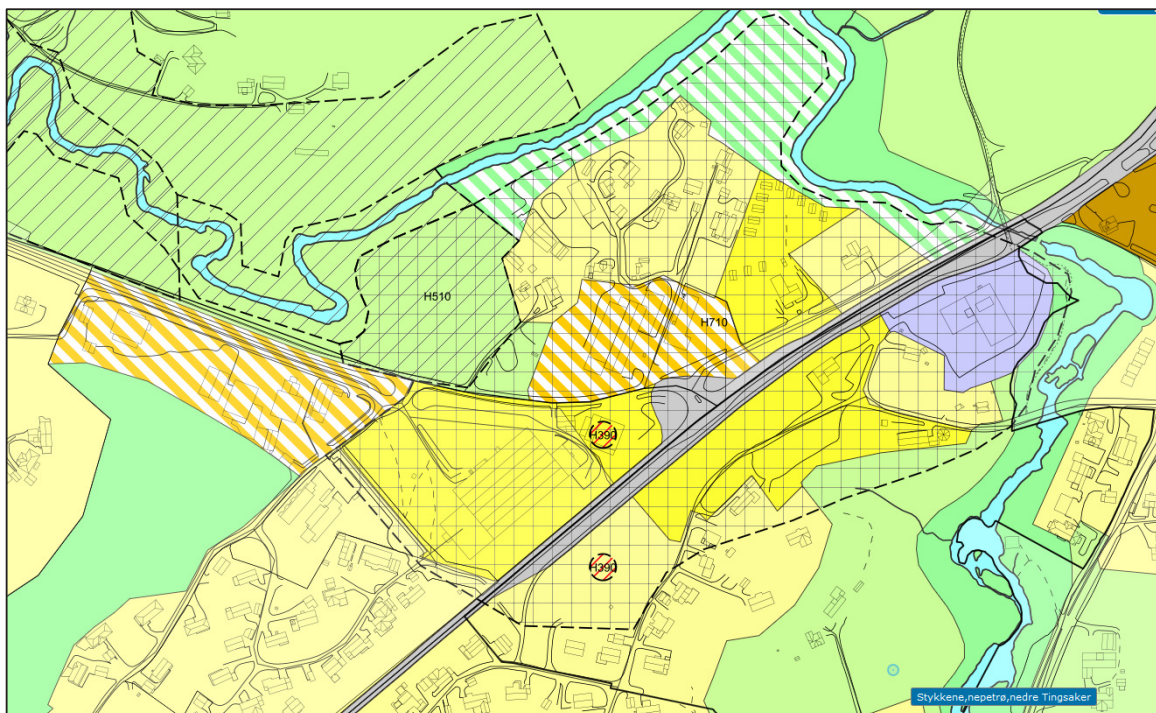
Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2011. Det stilles generelt krav om at viktige samfunnstjenester og tekniske anlegg skal være ferdigstilte før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter. Tilgangen til leke- og rekreasjonsområder skal være sikret før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter. Minst 50 % av alle boenhetene skal være universelt utformet.

Planområdet inngår i teig B31. Det stilles krav til 50 m<sup>2</sup> MUA (minste uteoppholdsareal) på egen tomt eller fellesareal. Inntil 5 m<sup>2</sup> av ikke overbygde terrasser/takterrasser kan medregnes. Anlegg for lek skal redegjøres for i reguleringsplanen. Det skal utarbeides utomhusplan, som viser utforming av utearealet (herunder lek) i detalj. Fagkyndig dokumentasjon i fht. sikring mot fall, støy m.fl. skal foretas av utbygger. Lekearealet skal helst ligge som del av større grøntområder og sentralt i forhold til boliger og snarveier. Arealet skal ligge trafiksikkert til og i god avstand fra farekilder. Terrenget, byggegrunnen, solforhold og mikroklima skal være egnede. Areal brattere enn 1:5, smalere enn 10 m eller støyutsatt med mer enn 55 dB (A) kan ikke brukes til lekeareal. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes. Inngangene til lekeplassene skal være universelt tilgjengelige.

For 60-200 boliger kreves 25 m<sup>2</sup> areal for lek, derav 5 m<sup>2</sup> til sandlekeplass, 10 m<sup>2</sup> til nærlekeplass og 10 m<sup>2</sup> til kvartalslekeplass. Utearealene skal være ferdigstilte før bebyggelsen tas i bruk. Nær- og kvartalslekeplasser skal reguleres med offentlig eierform. Før brukstillatelsen kan gis, skal lekeplassene godkjennes av Veritas.

Parkering for bilder, motorsykler og sykler må organiseres på egen grunn. Gjesteplasser skal settes av særskilt. Det skal beregnes 18 m<sup>2</sup> per biloppstillingsplass. Det skal settes av 1,0 p-plasser per boenhet under 70 m<sup>2</sup> og 1,5 plasser for boenheter på over 70 m<sup>2</sup>. I tillegg skal det settes av minst 0,33 p-plasser per boenhet for gjester. Minst 1 sykkelparkeringsplass settes av per boenhet.

I tillegg ligger hele planområdet i en omfattende hensynssone H710\_, med krav om felles planlegging. Detaljreguleringsplanen kan derfor ikke vedtas før områdeplanen er vedtatt.







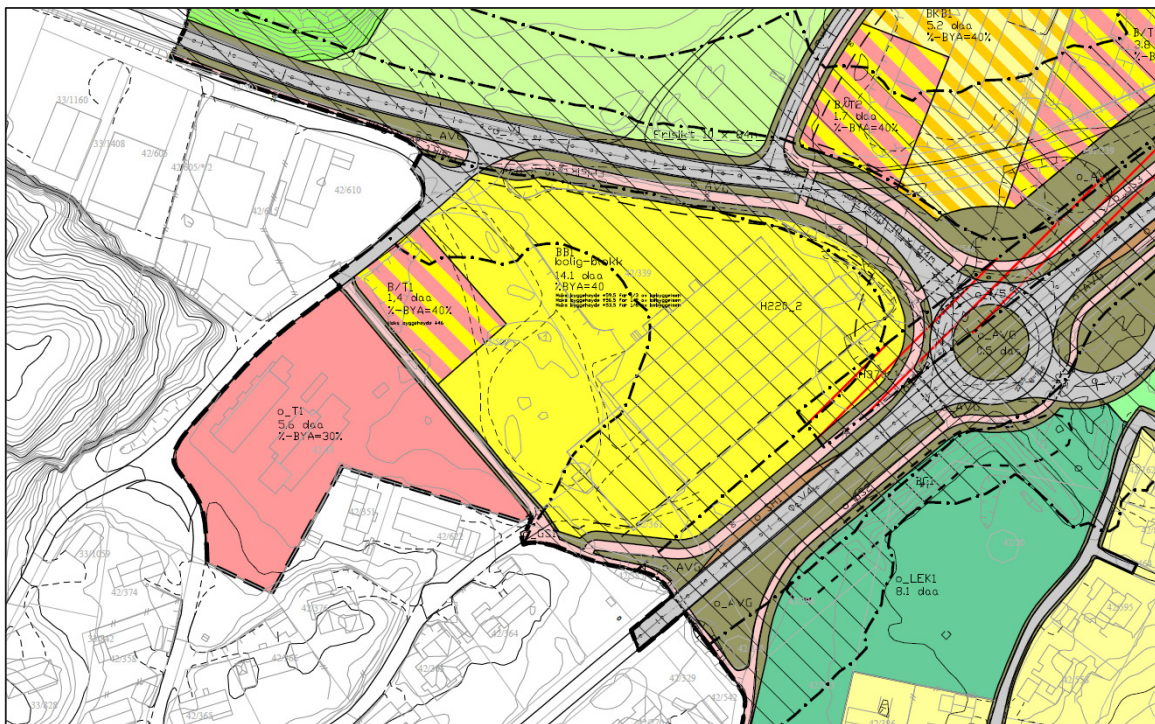
### 2.2 Områdeplanen

Lillesand kommune har varslet igangsetting av planarbeid for områderegulering Stykkene den 19.12.2011, på bakgrunn av felles plankravet i kommuneplanens arealdel. Planarbeidet har vært komplisert på grunn av mange ulike aktører med ulik framdrift og vidt forskjellige problemstillinger. Det har vært løpende dialog mellom kommunen og de enkelte aktørene i områdeplanområdet.

Planområdet ligger som teiger Bb1 og B/T1 i områdeplanen. Kommunen har under områdeplanarbeidet fått innspill av tiltakshaveren på Stansefabrikken. På denne måten baserer plankartet og bestemmelsene relatert til den aktuelle teigen på tiltakshaverens egne tanker om hva som er ønskelig å få etablert, samtidig som innholdet er vurdert uavhengig av kommunen og dens plankonsulent. Dette har ført til at planområdet for Stansefabrikken har blitt delt opp i to teiger, der teig B/T1 gir hjemmel for en barnehage, mens BB1 er et rent boligområde.

Områdeplanen har plassert offentlig gangareal og en busslomme rundt Stansefabrikken, i tråd med tiltakshaverens ønsker. Denne strukturen sees på som rammeverket for detaljreguleringsplanen. Utnyttelsesgraden og høydene i byggeområdet er i tråd med modell for bebyggelsen, som er blitt utarbeidet som forprosjekt. Store deler av planområdet er støyutsatt uten skjermingstiltak (H220\_2), håndtering av støy må derfor dokumenteres før tiltak kan settes i verk.

De generelle kravene til parkering og minste nærrekreasjonsareal er modifiserte i forhold til kommuneplanens arealdel. Dette medfører reduserte krav til bilparkering og MUA.



Områdeplanen vil avløse reguleringsplan for Solkollen/Kirkemoen, vedtatt 16.11.1977 i planområdet.

Etter høring av planen har kommunen innarbeidet diverse endringer. Disse kommer delvis av innspill fra det foreliggende planarbeidet, og delvis er de resultat av innspill fra Statens vegvesen vedrørende trafikale anlegg.



## 3 Områdebeskrivelse

Planområdet består for det meste av bebyggelse og asfaltert uteområde etter den tidligere Stansefabrikken. Mot FV 420 i sør ligger et gresslagt areal, delvis under en eksisterende høyspentledning. Inntil FV 239 er det nylig etablert en GS-sti, det er fortsatt et smalt belte med vegetasjon igjen. Her finner vi typisk suksesjonsvegetasjon på fattig mark, med furu som det mest utbredte treslaget. Den samme vegetasjonen finnes i et ubrukt område vest i planområdet. Dette området er gjennomtrukket av tilfeldige ferdselsårer.

Det er få høydeforskjeller på eiendommen. Laveste punkt finnes øst i planområdet på litt under 34 m.o.h., høyeste punkt ligger på litt under 39 m.o.h. inntil GS-stien. Brorparten av arealet ligger på rundt 37 m.o.h.

Det er høy grad av menneskelig påvirkning i området. Det meste av området har vært utsatt for gravearbeid med ulik omfang. Det er etablert underjordiske anlegg i deler av teigen. Store deler av arealet er asfaltert. Det ligger omfattende bebyggelse etter tidligere industrivirksomhet på eiendommen.

For nærmere beskrivelse områdets beliggenhet som del av Stykkene-området, se planbeskrivelsen i områdeplanen Stykke.







## 4 Konsept for utbygging



Planområdet planlegges utbygd med 6 blokkmoduler, som arrangeres halvmåneformet rundt et sentralt tun. Det er noe variasjon i høyden mellom 5 og 7 etasjer. Et lavere bygg til barnehage legges i forkanten av tunet, med merkbar avstand til høyblokkene. Dermed dras tunet ut mot nord, som er hovedatkomst. Grovt oppdelt vil uteområdet bestå av en sentral nælekeplass og én regulert sandlekeplass. Kvartalslekeplass må etableres som en utviding av dagens lekeplass rett sørøst for RV 420, lett tilgjengelig via planlagt kulvert. Barnehagen sitt uteområde vil være separert fra de andre uteområdene. Detaljert oppbygging og innhold i uteområdet framgår av utomhusplanen, som vil være påkrevd som en del av rammesøknaden for første byggetrinn.



*Øvst: 3D-modell av Stansefabrikken, hentet fra områdeplanen Stykkene. Modellen viser en tidligere utgave av konseptet.*

*Over: Illustrasjonsplanen av forprosjektet for bebyggelsen*

*Under: Illustrasjon av løsning i parkeringskjeller*

Hele byggeområdet (inkludert tunet imellom bebyggelse) legges oppå lokket til en sammenhengende parkeringskjeller. Kjelleren skal fange opp nesten alt parkeringsbehov, bortsett fra levering og henting fra barnehagen. Dermed spares areal for plasskrevende arealbruk og fare-moment i forhold til trafikk reduseres til et minimum. Nedkjøring til parkeringskjeller legges 15 m fra avkjøring fra offentlig veg og blir en del av hovedatkomsten. Dette gjør at parkeringskjelleren vil bli den naturlige innkjørselen for all kjøretrafikk, inkludert gjester.





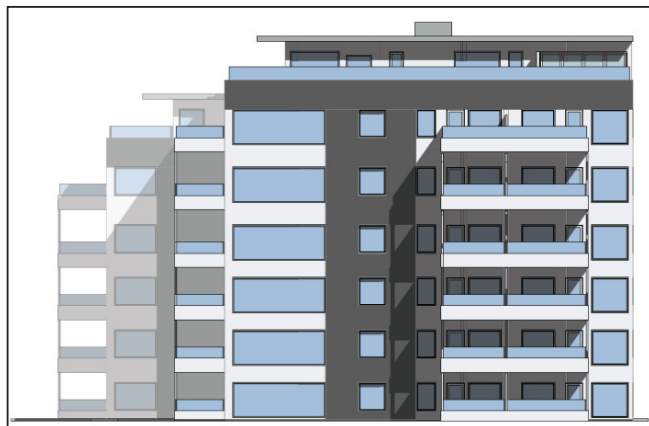
Boligblokkene består av to moduler med leiligheter, som organiseres faseforskjøvet langs en felles gang og trappe-/heissjakt. Det er tre leiligheter i hver modul, altså seks leiligheter per blokk i hovedetasjene. Nordre modul er én etasje lavere enn søndre modul i alle blokker. Høyden på blokkene blir dermed mellom 5+6 og 6+7 etasjer. Toppetasjene har bare 2 leiligheter per modul til fordel for store takterrasser. Størrelsen på leilighetene varierer mellom 47 m<sup>2</sup> og til 90 m<sup>2</sup>. Det er mellom 2 og 4 rom per leilighet. Én leilighet i hver modul (utenom toppetasjene) er orientert mot bare én himmelretning, mens de andre leilighetene er orientert mot 2 og 3 retninger.



Over: Planløsning for alle 1. – 4. etasjer

Av de seks blokkene i planområdet er to stykk med 5+6 etasjer, mens fire er på 6+7. De to laveste blokkene ligger mot hhv. nord og vest, slik at området blir noe mykere over i tilstøtende områder. Mot rundkjøringen i øst ligger en høy blokk, som vil gi en «in medias res» opplevelse for trafikanter østfra. Dette vil bli et landemerke ved krysset mellom RV 420 og FV 239. Mot RV 420 vil sørvendte leiligheter få et gløtt av utsikt mot havet fra andre etasje og oppover. Bakenfor stående blokker vil har noen færre gløtt mot havet.

Under: oppriss av sørfasaden på 6+7 etasjers blokk



Under: 3D perspektiv fra tunet mot sørøst. © Arkitektkontoret Sør AS





## 5 Prosess

### 5.1 Innspill til planarbeid

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut den 12. juni 2012, med frist for tilbakemelding den 25. juli 2012. Ved fristens utgang hadde det kommet inn 5 innspill til planarbeidet.

Fylkesmannen i Aust-Agder, datert 04.07.2012

Sjekkliste for miljøverninteresser er ikke fylt ut. God landskapstilpasning av bygningsmassen må innarbeides i planen. Støysoner (røde og gule) bør utarbeides med fv 420 som støykilde, evt. avbøtende tiltak dokumenteres. Ved vesentlige avvik kan innsigelse fremmes. Hensyn til barn og unge skal tas i både prosess og planresultat. Barnas talsperson skal tas med i planlegging. Planbeskrivelsen må dokumentere sikker skolevei og lekeareal. ROS analyse skal gjennomføres i hht. Fylkesmannens innholdsliste.

#### Merknader:

*Planlegger forutsetter at Lillesand kommune har oversendt sjekkliste for miljøverninteresser i forbindelse med områdeplanarbeidet, som pågår simultant. I og med at planområdet på Stansefabrikken bare er del av områdeplanområdet, vurderer planlegger sjekklisten som unødvendig.*

*Landskapstilpasning er ett av temaene i områdeplanen. Tiltakshaver har samarbeidet med kommunen og forprosjektet av bebyggelsen ligger til grunn for både detalj- og områdeplanen.*

*Også støy er tema i områdeplanen. Kommunens plan tar likevel ikke hensyn til de samme avbøtende tiltakene som tiltakshaver ønsker å legge opp til. Derfor inneholder detaljreguleringsplanen et eget vedlegg med støyutredning, støysoner legges inn i detaljplankartet i henhold til denne støyberegningen.*

*Detaljplanarbeidet støtter seg på resultatene til områdeplanarbeidet i forhold til skoleveg og krav til lekeareal. Områdeplanprosessen har inkludert barnas talsperson.*

*ROS-analyse bygger på kommunens egne vurderinger med hensyn til områdeplanen og utdyper de temaene, som er relevante for detaljplanen.*

Aust-Agder Fylkeskommune, datert 23.07.2012

Barn- og unges oppvekstforhold forutsettes ivaretatt med arealer for lek, ballspill, trafikksikring. Støy, landskap og estetikk, natur og miljø, friluftsliv og universell utforming av bygg og uteareal forutsettes vurdert.

#### Merknader:

*Se merknader til innspillet fra Fylkesmannen.*

Statens Vegvesen, datert 02.07.2012

Byggegrensen kan være 30 m fra fv 420 og 15 m fra fv 239. Dette krever dokumentasjon av støy. Smalere byggegrenser kan medføre innsigelse.

Kryss og avkjørsel avklares i OP Stykkene. Krav om Rekkefølgebestemmelse om at kryssløsning skal være etablert før boliger kan gis ferdigattest.





Parkeringsplasser må reguleres detaljert for bil og sykkel. Krav om UU. Sikker skolevei må dokumenteres. Evt. tiltak må gjennomføres i forbindelse med utbyggingen ellers.

Vegvesenet kan ikke ta stilling til planforslaget før etter at OP Stykkene har vært på høring.

### Merknader:

*Byggegrense på 30 m er tegnet inn på plankartet, i tråd med forslaget til OP Stykkene. Støydokumentasjon ligger ved detaljplanforslaget. Rekkefølgebestemmelse om kryssløsning er innarbeidet i planbestemmelser.*

*Parkeringsplasser på bakkeplan er regulert detaljert. Parkeringsplasser under bakken er forprosjektert. Det kreves dokumentasjon om detaljert teknisk plan og utomhusplan, som vil sendes vegvesenet på høring. Disse dokumentene vil inneholde detaljert plassering av bil- og sykkelparkering. Krav om UU er integrert i bestemmelsene.*

*Detaljreguleringsplanen ønskes oversendt på høring samtidig med områdeplanen. Dermed vil alle høringsparter få muligheten til å uttale seg om plangrepene samtidig.*

Kystverket, datert 25.06.2012

Ingen merknader

Agder Energi Nett AS, datert 25.07.2012

AE orienterer om at det er installert 22 kV høyspentlinje over området med krav til minst 6 m byggegrense fra ytterste fase. I tillegg ligger flere høyspentkabler i bakken med tinglyste rettigheter.

Plankart med inntegnet anlegg er sendt med.

### Merknader:

*Høyspentlinje skal legges i kabel.*



*Bestemmelsene krever dokumentasjon av kabler innarbeidet i en teknisk plan. Her vil også trafoplassering fremgå.*

## 5.2 Samordning med områdeplanarbeidet

Planlegger har sendt innspill til oppstart av planarbeidet for områdeplanen Stykkene innen innspillsfristen. Under forhåndskonferansen til oppstart av planarbeidet for detaljplanen ble det videre samordningsregimet diskutert. Det ble holdt flere møter mellom tiltakshaver og Lillesand kommune for å koordinere planarbeidet mellom OP og DP. Alle aktive grunneiere i OP-planområdet ble i tillegg orientert av kommunen om sentrale grep i planarbeidet, så snart disse forelå. I slutfasen av OP-arbeidet tok tiltakshaver og planlegger for detaljplanen Stansefabrikken gjentatte ganger kontakt med kommunen via telefon og mail for å samordne flest mulig detaljer – det er dermed oppnådd en høy grad av koordinering av arbeidene. Dermed vil det være mulig å saksbehandle begge planer simultant.



### 5.3 Vedtak om utlegging til offentlig ettersyn

Planutvalget behandlet plansaken den 28. april 2015 i sak 037/15. Det ble her vedtatt å legge planen ut til offentlig ettersyn, med endringer i plankart og bestemmelser. Vedtaket ble imidlertid påanket av mindretallet og saken ble derfor tatt opp til behandling i bystyret.

Bystyrebehandlingen den 6. mai 2015, sak 061/15, resulterte i følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljregulering for Stansefabrikken (vertikalnivå 1 og 2), datert 28.05.2014, sist revidert 20.03.2015, med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse 28.05.2014, sist revidert 20.03.2015 ut til offentlig ettersyn. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:

- Støyskjermen må flyttes ut av formålet for annen veggrunn og inn i boligformålet jf. områderegulering for Stansefabrikken – Stykkene – Trydal

Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må reguleringsbestemmelsene endres slik at:

- Alle boenheter skal ha minst ett oppholdsrom og ett soverom med vindusfasade med støynivå under grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinjer T-1442/2012.

Foreliggende revisjon D av planforslaget er korrigert i hht. vedtaket i bystyret.



## 6 Vurderinger

### 6.1 Risiko og sårbarhet

Lillesand kommune har fått utarbeidet en omfattende ROS-analyse i forbindelse med områdeplanarbeidet på Stykkene. Planområdet Stansefabrikken inngår i analyseområdet. Planlegger anser det som riktig å bruke denne analysen som utgangspunkt i det videre ROS-arbeidet.

Stansefabrikken er berørt av 3 faremoment beskrevet i ROS-analysen:

- Fare 17a, forurenset grunn
- Fare 17b, sulfidholdig berggrunn
- Fare 23, støy

#### Fare 17a, forurenset grunn

Forurensing er blitt vurdert i forbindelse med salg av eiendommen i 2011. Rapporten «Miljøteknisk grunnundersøkelse og risikovurdering på Stykkene» utarbeidet av COWI ligger ved planmaterialet. Konklusjonen i denne rapporten er:

*«Det er gjennomført en miljøteknisk grunnundersøkelse av tomta på Stykkene. Den er gjennomført i henhold til veileder (SFT, 99:01, Ref. 01). I jordmassene på tomta er det ikke funnet noen form for forurensing. I en sluk for overvann på parkeringsplassen ble det funnet tre stoffer over normverdi; kobber, sink og olje. Det forurensete slamm i kummen er en konsekvens av avrenning fra et parkeringsareal i flere tiår, og forurensingen i slamm består av veistøv og oljerester. Det er bestilt tømning av sluken den 12.08.11, og de forurensete massene i kummen vil bli levert til godkjent mottak, med tilhørende analysebevis. Etter at kummen er renset, vil området være uten forurensing ut fra de vurderinger og analyser som er gjort.»*

Planområdet ansees dermed som fritt for forurensing. Dermed kan fare 17a flyttes fra gul sone «Mindre sannsynlig/alvorlig» til grønn sone «Lite sannsynlig/alvorlig» for planområdet sitt vedkommende.

#### Fare 17b, sulfidholdig berggrunn

Det stilles krav om dokumentasjon av sulfidinnholdet i berggrunnen i forbindelse med byggesøknad, dersom utbygging medfører sprengning. I tilfelle funn, kreves tiltaksplan. I og med at dokumentasjonen ikke foreligger ennå, vil faretemaet forbli i rød sone, «Sannsynlig/alvorlig». Faren vurderes likevel som eliminert under forutsetning av at bestemmelsene håndheves etter intensjonen.

#### Fare 23, støy

Lillesand kommunes egen støyvurdering av bebyggelsen på Stansefabrikken har påvist at uteområdene kan skjermes effektivt mot trafikkstøy. Utbygger har fått gjennomført mer detaljert vurderinger, som viser det samme resultatet. Disse vurderingene viser likevel at det fortsatt vil være behov for ytterligere detaljering av støydempingstiltak. Støyskjermens plassering, utstrekning og konstruksjon bør vurderes opp mot konkrete oppholdsareal og gangstienes perforerende virkning. Det gis derfor åpning for endringer av forholdet mellom gangareal, uteoppholdsareal og støytiltak i forbindelse med detaljert utomhusplaner.

Detaljert utforming av fasaden vil også ha innvirkning på støyforholdene. Dette gjelder spesielt de private uteoppholdsarealene på balkonger over støyskjermhøyde.

Fare 23 vil dermed forbli i gul sone, «sannsynlig/mindre alvorlig». Klarering av faretemaet vil skje i forbindelse med dokumentasjon til byggesøknader.



### 6.2 Landskap og tettstedsbilde

I forbindelse med områdeplanarbeidet for Stykkene har Lillesand kommune vurdert virkningene til den prosjekterte bebyggelsen på Stansefabrikken i detalj. Dette materialet er utarbeidet i tett samarbeid med utbygger på Stansefabrikken.

*I og med at OP Stykkene og DP Stansefabrikken saksbehandles samtidig, henviser planlegger til arbeidet som kommunen har gjennomført.*

Tiltakshaver på Stansefabrikken har i tillegg på eget initiativ fått innarbeidet bebyggelsesmodellen i et luftbildet tatt med helikopter. Bebyggelsesmodellen baserer på det forkastete konseptet, med er fortsatt illustrerende i og med at tettheten ikke er blitt endret.

13



### 6.3 Grunnforhold

#### 6.3.1 Grunnvannstand

Dokumentasjon av grunnvannstanden kreves i forbindelse med byggesøknad. Det kreves vurderinger med hensyn til hvordan denne vil innvirke på bebyggelsen. Også geoteknisk undersøkelse kreves i forbindelse med byggesøknad, slik at grunnens bæreevne med hensyn til det konkrete byggeprosjektet kan dokumenteres. Geoteknisk undersøkelse og grunnvannstand vil være naturlige å se på under ett.





## 6.4 Boforhold og nærrekreasjon

Utbygger har valgt en relativt åpen bebyggelsesform for planområdet. Dette valget har fordelen av å gi relativt mange små boenheter med gode lysforhold. I tillegg oppleves boområdet som mindre kompakt bebygd enn om det hadde blitt bebygd med (evt. lavere) gjennomgående blokker. Det er mye luft rundt hvert bygg. Ikke uvesentlig er også det faktum at den valgte bebyggelsestypen vil la seg utvikle etappevis, hver bygningskropp for seg (med unntak av parkeringskjelleren, som må utvikles i større enheter). Dette er et viktig poeng for realiseringen av prosjektet, da inntil 200 enheter ikke vil la seg utvikle innen kort tid.

14



Samtidig gir denne åpne bebyggelsen også utfordringer: det er ikke mulig å bruke bebyggelsen som gjennomgående støyskjerm mot trafikårene, støyen finner sin vei gjennom åpningene i fasaden. Dette må kompenseres med en gjennomgående støyskjerm mot veiene. Heller ikke er det mulig å tilby «sol døgnet rundt» for alle leiligheter. Alle leiligheter vil likevel ha sol på noe tidspunkt på døgnet i sommerhalvåret, spesielt vil kveldssolen være brukbar i de enhetene, som ikke har sol på dagtid. Store leiligheter er planlagt med høy grad av gjennomlysning, det er bare de minste nordvendte leilighetene som vil ha dårlige solforhold midt på dagen. Likevel er det kveldssol sommerstid også der.

Uteområdene er hovedsakelig vendt mot sørvest. Her vil det være mye sol på ettermiddagen, men noen areal vil være skyggelagte deler av døgnet i den mørkere halvdel av året. I hovedutesesongen vil de mest relevante delene av døgnet (etter skoletid – fram mot leggetid) by på mye sol på «tunet». Det er også områder mot sørøst, som vil være lyse tidligere på dagen. Disse vil være mørke om ettermiddagen. Prosjektet er avhengig av å realisere noe kvartalslek like sør for RV 420.

Alt i alt vurderes den valgte løsningen til å gi gode kompromisser mellom ulike valg, som vil gi gode praktiske bo- og rekreasjonsforhold i planområdet.





## 7 Planbeskrivelse

### 7.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelsen deles inn i teiger i hht. forprosjektert blokkbebyggelse og reguleres til *boligbebyggelse – blokkbebyggelse*. Teigene betegnes som **Bb1-Bb6** på plankartet. Byggegrenser viser plassering i hht. forprosjekt med et lite spillrom for endrede detaljer ved søknaden om rammetillatelse. Utnyttelse og høyder angis i bestemmelsene. Overskytende formål brukes til uteoppholdsareal i hht. en utomhusplan.

Det settes av et område som reguleres til *barnehage* og merkes **Bba** på plankartet.

Nærlekeklassen reguleres til *nærmiljøanlegg* og merkes **Anm** på plankartet. Utomhusplanen ved rammesøknad om tiltak viser detaljert utforming. Tilstøtende areal i Bb kan da innlemmes i Anm.

### 7.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreadkomsten fra Solkollen og inn i planområdet reguleres til *kjøreveg* og merkes **Skv** på plankartet. Dette er adkomsten for både parkeringskjeller (Spa) og parkeringsplasser på bakkeplan (Sp).

Til alle forprosjekterte blokker reguleres *gangveg/gangareal/gågate* mot inngangsparti og merkes **Sg** på plankartet. Dette er skjelettet i gangvegnettet internt i området og hoved utrykningsvegene.

Rund nedkjøring til parkeringskjeller reguleres *annen veggrunn – grøntareal* og merkes **Sav** på plankartet. Formålet skal sikre et grønt preg i området med den tyngste trafikkpåvirkningen.

Utenfor inngangen til barnehageområdet reguleres 8 plasser til *parkeringsplasser* og merkes **Sp** på plankartet. Disse plassene er forbeholdt levering henting i barnehagen.

Nedkjøring til underjordisk parkeringsanlegg reguleres til *parkeringshus/-anlegg* og merkes **Spa** på plankartet i vertikalnivå 2. Formålet finnes også på plankartet i vertikalnivå 1, der hele den potensielle parkeringskjelleren reguleres.



## 8 Bestemmelser

I medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, nr. 71, § 12, er det utarbeidd detaljreguleringsplan for Stansefabrikken, PlanID 2012 000044, Lillesand kommune, Aust-Agder.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området vist med plangrense på plankartet «Detaljreguleringsplan for Stansefabrikken, PlanID 2012 000044, Lillesand kommune, Målestokk 1:500, datert 28. mai 2012. Innenfor reguleringsgrensen skal arealene benyttes som vist på planen. Vedtatt plan er bindende for arealbruk, fradeling og bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

### 8.1 Rekkefølgebestemmelser

Ved rammetillatelse for første byggetrinn i planområdet

Skal det foreligge:

- Overordnet utomhusplan i målestokk 1:500
- Overordnet teknisk plan for infrastruktur
- Brannokumentasjon

Ved rammetillatelse for hvert byggetrinn i planområdet

Skal det foreligge:

- Detaljert utomhusplan i målestokk 1:200
- Detaljert teknisk plan
- Plan for renovasjon
- Geoteknisk vurdering
- Vurdering i forhold til grunnvann og sulfidholdig fjellgrunn
- Overordnet utomhusplan for midlertidig bruk av de gjenstående ubebygde delområdene
- Øvrige dokumenter beskrevet under dokumentasjonskrav
- Brannokumentasjon

Busker og trær i planområdet skal ikke fjernes før det er gitt rammetillatelse for tiltak i det berørte området. Fjerning av trær utføres bare dersom det er i henhold til en godkjent utomhusplan.

Før søknad om igangsettelse

Skal det foreligge:

- Overordnet plan for anleggsperiode i målestokk 1:500

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første bolig i planområdet

Skal:

- Sykkel- og bilparkeringsplasser og uteoppholdsareal for byggetrinnet være ferdigstilt og VA- og energiforsyning etablert og godkjent.
- Tekniske installasjoner for byggetrinnet være ferdig opparbeidet og godkjent, inkludert anlegg for håndtering av overvann, jfr. PBL kap. 27.





- Uteområder tilhørende det aktuelle byggetrinnet, inkludert lekeplasser og grønnstruktur, være ferdig opparbeidet.
- Veiene o\_V1, o\_V4 og o\_V6, rundkjøringen o\_V5, gang/sykkelveier o\_GS1-o\_GS4 (inkludert kulverter og fotgjengerkryssing) og holdeplassene o\_SH1-o\_SH2 være etablert i henhold områdeplanen Stykkene. Annen veggrunn tilgrensende mot disse tiltakene skal opparbeides i tråd med områdeplanens bestemmelsene i §4.3

Før det gis ferdigattest for første bolig i planområdet

Skal:

- Kryss mellom Solkollen og FV 239 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til områdeplanen for Stykkene
- Avkjøring fra Solkollen inn i planområdet være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til detaljreguleringsplanen for Stansefabrikken

## 8.2 Felles bestemmelser for hele planområdet

### 8.2.1 Dokumentasjonskrav

*Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse ved 1. byggetrinn.*

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for første byggetrinn innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Overordnet utomhusplan i målestokk 1:500
- Overordnet plan for teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, energiforsyning) og overvannshåndtering

Planene skal samordnes. Planene skal vedlegges nabovarselet til søknaden om rammetillatelse. Nabovarselet skal sendes Aust-Agder fylkeskommune og Statens vegvesen til uttale.

#### Overordnet utomhusplan 1:500

- Planen skal omfatte og legge føringer for hele planområdet
- Planen skal legge føringer for de detaljerte utomhusplanene som innsendes sammen med søknad for rammetillatelse for hvert byggetrinn.
- Planen skal vise overordnede sammenhenger når det gjelder:
  - I. Plassering av bygningsvolumer og uterom
  - II. Adkomstforhold og sammenkobling med omliggende by
  - III. Offentlige og private utearealer
  - IV. Identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering
  - V. Grønnstruktur

#### Overordnet plan for teknisk Infrastruktur

- Skal vise veger, parkeringsplasser, traséer for VA-ledninger, kommunikasjons- og el- kabler, plassering av eventuell transformatorstasjon, samt nødvendige anlegg for renovasjon.
- Planen skal gi prinsipløsninger overvannshåndtering for området og sammenheng med overordnet hovedsystem

*Dokumentasjonskrav ved rammetillatelse for hvert byggetrinn*

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak i BB 1-6, Bba, Sg1-3, Ale1-2, Anm og Au1-2 skal det innsendes:

- a) Detaljert utomhusplan 1:200 som viser:
  - Bebyggelsens plassering, kotehøyder ved inngangsparti
  - Tilliggende fellesarealer som skal opparbeides iht rekkefølgebestemmelser



- Uteopphold- og lekearealer, jfr arealkrav, avtale om medfinansiering av Kvartalslekeplass
  - Parkering, inkludert sykkelparkering og parkering på bakkeplan
  - Terrengutforming og høyder
  - Møblering/belysning / avfall
  - Overvannshåndtering
  - Materialvalg, overflater og plantevalg
  - Detaljert plassering av private terrasser på bakkeplan
- b) Detaljert teknisk plan for infrastruktur, veg, vann, avløp og overvannshåndtering, både takvann, overflatevann og drens vann, som viser:
- Krav til utomhusanlegg, materialvalg og plantevalg der det er nødvendig av hensyn til overflatevannshåndtering
  - Krav til terrengutforming, fallretninger og andre terrengmessige hensyn
  - Utformingsprinsipper for overvannsanleggene; renner, kanaler, infiltrasjonsområder, fordrøyningsanlegg.
- c) Plan for renovasjon
- d) Geoteknisk vurdering
- e) Før det settes i gang fjellsprenging skal berggrunnen undersøkes for sulfidinnhold. Undersøkelser utføres etter plan/program som på forhånd er godkjent av Lillesand kommune, jf. retningslinjene R3 til kommuneplanens arealdel. Dersom undersøkelsene viser at fjellgrunnen inneholder sulfidkonsentrasjoner over tillatte grenseverdier, skal det foreligge en godkjent tiltaksplan for behandling og deponering av massene jf. forurensingsforskriftens kapittel 2.
- f) Grunnvannstand analyseres og konsekvenser for bebyggelsen vurderes.
- g) Overordnet utomhusplan for midlertidig bruk (1:500). Planen skal lages for hele planområdet og vise arealbruk innenfor planområdet etter ferdigstilling av hver utbyggingsetappe.
- h) Terrengsnitt av tiltaket som viser koter, eksisterende og nytt terreng og vegetasjon.
- i) Sol og skyggestudier

Tekniske planer skal godkjennes av Lillesand kommune i samsvar med plan- og bygningsloven § 10-1 før det søkes om igangsettelsestillatelse for anlegg for vann og avløp (inkl. overvann), samt renovasjon. Planene skal være samordnet med planene for strømforsyning. Planene skal være samordnet med utomhusplan.

### *Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsetting*

Sammen med søknad om igangsetting for tiltak skal det innsendes en overordnet plan for anleggsperioden som skal vise:

- prinsipper for anleggstrafikk
- gang- og sykkelforbindelser til etablert bebyggelse
- informasjonsplan til beboere og berørte naboer
- redegjørelse for trafiksikkerhet
- overvannshåndtering

### *Dokumentasjonskrav til søknad om ferdigattest*

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak i planområdet skal det leveres:

- a) Oppmålingsdata i sosi-format som inneholder følgende data:
- Plassering av bebyggelse, yttervegg og takkant
  - Kanter av kjøre- og gangveger, plasser med belegning
  - Murer, gjerder, skilttavler, fast møblement, belysning



- Anlegg i grunnen (strøm, kommunikasjon, VA, kulverter)
  - Kommunaltekniske installasjoner på bakkeplan
  - Vanngrøfter, bassenger og andre vannanlegg
- b) Sammenstilt kart med innmålingsdata og godkjent utomhusplan, som tydelig viser samsvar og avvik mellom plan og ferdig situasjon.
- c) Sammenstilt kart med innmålingsdata og godkjent teknisk plan, som tydelig viser samsvar og avvik mellom plan og ferdig situasjon.

## 8.3 Bebyggelse og anlegg

### 8.3.1 Generelle bestemmelser for alle formål under bebyggelse og anlegg

- Underjordisk parkeringsanlegg kan etableres under alle formål i bebyggelse og anlegg i henhold til plankartet for vertikalnivå 1.
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er vist på plankartet. Samlet bebyggelse i alle teiger for bebyggelse og anlegg ska ikke overstige %BYA=30% av tomtearealet.
- BYA oppgis eks parkeringsareal. Underjordisk parkering medregnes ikke i BYA.
- Plassering av bebyggelse og uteområder forutsetter etablering av støyskjerm i minst 2,5 m høyde over tilstøtende senterlinje kjøreveg i minst den utstrekningen, som er angitt med regulert støyskjerm i plankartet.
- Trafokiosk kan integreres i parkeringskjeller.
- Ved høydeforskjeller i uterom, skal terrengformingen tilpasses disse og området opparbeides med et helhetlig landskapsuttrykk. Innspleising av taklandskapet over parkeringsanlegg mot uteområder på bakkenivå skal gjennomføres på en måte, som opprettholder en helhetlig funksjonell og estetisk sammenheng mellom nivåene.
- Innenfor bebyggelse og anlegg skal det anlegges varierte uteoppholdsareal, som ivaretar beboernes behov for nærrekreasjon. Uteoppholdsarealet skal utformes til bruk for ulike aldersgrupper.
- Minimum 75 % av samlet uterom pr boenhet skal være felles, og plasseres på bakkeplan.
- All bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.
- All teknisk infrastruktur som EL- forsyning, tele, varme, bredbånd m.m. skal legges som jordkabel.

#### Kvalitetskrav

- Fargevariasjon skal aktivt brukes på store bygningsmasser for å redusere fjernvirkning.
- Alle boenheter skal være universelt utformet.
- Areal som ikke kan defineres som uterom er:
  - ❖ Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot bl.a. støy- og luftforurensing.
  - ❖ Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse
  - ❖ Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeides til akebakke med nødvendige tilleggsareal.
  - ❖ Fellesareal som er dårlig tilgjengelig for dem det skal være felles for.
  - ❖ Terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter
- Uterom skal ha gode klima- og solforhold. Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet mellom kl 15 og 17 vårjevndøgn.
- Felles uterom skal ha støynivå på maks.  $L_{den}$  55 dB(A).
- Felles uterom skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter tilpasset alle aldersgrupper. De skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.



- Felles uterom skal ha et grønt preg. Vannelementer kan regnes som del av grøntareal. Arealet skal utformes slik at det kan etableres tilstrekkelig vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder
- Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le.

### 8.3.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, Bb

#### Utforming

- Balkonger kan ikke krages ut over byggegrense
- Ubebygde areal skal utformes som uteoppholdsrområde i hht. utomhusplan. Det skal fokuseres på åpne, gressbelagte areal.
- Alle boenheter skal ha minst ett oppholdsrom og ett soverom med vindusfasade med støynivå under grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinjer T-1442/2012.

#### Høyder og utnyttning

- Bebyggelsen kan oppføres med følgende gesimshøyder:
  - ❖ Bb1: Maks. 50% av BYA kan bygges inntil 51 m.o.h., resten av BYA skal ikke overstige 48 m.o.h.
  - ❖ Bb2: Maks. 50% av BYA kan bygges inntil 54 m.o.h., resten av BYA skal ikke overstige 51 m.o.h.
  - ❖ Bb3: Maks. 50% av BYA kan bygges inntil 57 m.o.h., resten av BYA skal ikke overstige 54 m.o.h.
  - ❖ Bb4: Maks. 50% av BYA kan bygges inntil 60 m.o.h., resten av BYA skal ikke overstige 57 m.o.h.
  - ❖ Bb5: Maks. 50% av BYA kan bygges inntil 60 m.o.h., resten av BYA skal ikke overstige 57 m.o.h.
  - ❖ Bb6: Maks. 50% av BYA kan bygges inntil 60 m.o.h., resten av BYA skal ikke overstige 57 m.o.h.
- Heissjakter og andre tekniske installasjoner tillates inntil 1,0 m over maksimal byggehøyde. Installasjonen skal plasseres tilbaketrukket minimum 2 m fra gesimsen.
- Bebyggelsen skal ha en avtrappende bygningshøyde mot nord og vest.
- Samlet BYA=4.000 m<sup>2</sup>. Maksimal utnyttelse per bygningsvolum med felles heis-/trappesjakt:
  - ❖ Bb1 BYA= 765 m<sup>2</sup>
  - ❖ Bb2 BYA= 570 m<sup>2</sup>
  - ❖ Bb3 BYA= 575 m<sup>2</sup>
  - ❖ Bb4 BYA= 715 m<sup>2</sup>
  - ❖ Bb5 BYA= 715 m<sup>2</sup>
  - ❖ Bb6 BYA= 710 m<sup>2</sup>
- Per boenhet skal det etableres MUA=40 m<sup>2</sup>. Derav skal 5 m<sup>2</sup> settes av som sandlekeplass, 10 m<sup>2</sup> som nærlekeplass og 10 m<sup>2</sup> som kvartalslekeplass. Inntil 10 m<sup>2</sup> kan realiseres på privat balkong/terrasse.
- Det kan etableres inntil 185 boenheter innenfor formålet

#### Parkering

- Det skal etableres minst 1,0 parkeringsplasser pr. boenhet til og med 70 m<sup>2</sup> BRA og 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet over 70 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg skal det etableres minst 0,25 gjesteparkingsplasser per boenhet.
- Minst 1 % av alle biloppstillingsplasser skal være tilrettelagt for rullestolbrukere.
- Det skal etableres 2 sykkelparkingsplasser for hver boenhet over 70 m<sup>2</sup> BRA og 1,0 sykkelparkingsplasser for hver boenhet under 70 m<sup>2</sup> BRA.



- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal lokaliseres i maksimalt 50 m avstand fra inngangsdør og på bakkeplan under tak.

### 8.3.3 Barnehage, Bba

- Formålet skal brukes til privat eller offentlig barnehage.
- BYA=600 m<sup>2</sup>.
- Maksimal gesimshøyde skal være 46 m.o.h. På maksimalt 70 m<sup>2</sup> av BYA kan gesimshøyden være 49 m.o.h. for tekniske rom.
- Formålet skal være inngjerdet, med port fra Sg1.
- Det skal etableres minst 1,5 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA. Det skal i tillegg etableres 7 parkeringsplasser til levering/henting i teig Sp.

21

### 8.3.4 Nærmiljøanlegg, Anm

- Formålet skal utformes som nærlekeplass for boenhetene i Bb.
- Areal i tilstøtende formål Bb kan innlemmes i Anm i henhold til utomhusplan.
- Formålet skal sikres og skjermes mot trafikkareal. Det skal være åpent og gjennomtrengelig mot andre formål i hht. utomhusplan. Areal til ballspill skal skjermes med ballnett e.l.
- Formålet skal ha annen eierform.

### 8.3.5 Annet uteoppholdsareal, Au

- Formålet skal tilrettelegges som felles uteoppholdsareal med sittemuligheter, vegetasjon, kunstnerisk utsmykning, belysning og belegg. Areal i tilstøtende formål Bb kan innlemmes i Au i henhold til utomhusplan.
- Au1 skal brukes til stiadkomst fra GS-veg langs FV 239. Oppholdsfunksjoner skal ikke anlegges med mindre det kan dokumenteres at funksjonene vil ligge utenfor gul støysone (<55 dB(A)).
- Formålet kan brukes til sandlekeplasser i hht. en utomhusplan. Plassene skal være skjermet mot tilstøtende areal med gjerde, hekk, mur e.l. på maksimalt 100 cm over bakkehøyde. Det skal være maksimalt 2 innganger til lekeplassen, som utformes som port eller sluse. Areal i tilstøtende formål Bb kan innlemmes i Ale1 i henhold til utomhusplan.
- Formålet skal ha annen eierform.

## 8.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr. 2)

### 8.4.1 Generelle bestemmelser for alle formål under samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Underjordisk parkeringsanlegg kan etableres under alle formål i Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i henhold til plankartet for vertikalnivå 1.
- Alle areal innenfor Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i samsvar med vegnormal Lillesand kommune.

### 8.4.2 Kjørveveg, Skv

- Formålet skal asfalteres eller på annen måte legges fast dekke på. Det skal være belysning inntil kjørevegen.
- Inntil kjørevegen skal det installeres tydelig skilting for kjøremønsteret. Atkomsten til Sp skal være forbeholdt trafikken til Bba.
- Formålet har annen eierform, privat



### 8.4.3 Gangveg, Sg

- Formålet skal asfalteres eller på annen måte legges fast dekke på. Det skal være belysning inntil alle gangveger.
- Formålet har annen eierform, privat

### 8.4.4 Annen veggrunn – grøntareal, Sav

- Formålet skal påføres jord, tilsås og beplantes med busker og lave trær.
- Støyskjerm skal etableres i samsvar med regulert støyskjerm på plankartet med 2,5 m høyde
- Eierformen i formålet følger eierformen til samferdselsanlegg- og teknisk infrastruktur inntil

22

### 8.4.5 Parkeringsplasser, Sp

- Formålet skal asfalteres eller på annen måte legges fast dekke på. Det skal være belysning inntil parkeringsplassen.
- BYA=200 m<sup>2</sup>
- Det skal installeres tydelig skilting bruk av formålet. Sp skal være forbeholdt trafikken til Bba.
- Formålet har annen eierform, privat

### 8.4.6 Parkeringshus/-anlegg, Spa

- Kjøreadkomsten til underjordisk parkeringsanlegg i vertikalnivå 2 skal ha fast dekke med oppvarming.
- Det skal installeres tydelig skilting for bruk av formålet.
- I vertikalnivå 1 (parkeringskjeller) kan det anlegges biloppstillingsplasser, renovasjonsanlegg, sykkelparkeringsplasser og boder/lager relatert til bebyggelsen i Bb og Bba. Dette skal dokumenteres i søknad om tiltak.
- Formålet har annen eierform, privat



## 8.5 Hensynssoner

### 8.5.1 Støysoner (§11-8 a2))

#### Gul støysoner

- Ved etablering av bygninger med støyfølsom bruksformål må det gjennomføres støyreducerende tiltak jf. Klima- og miljødepartementets retningslinjer T-1442/2012. Støyreducerende tiltak kan skje enten gjennom skjerming ved/nær støykilden, skjerming nær mottaker eller, utforming/plassering av bygningsmassen.
- Evt. uteoppholdsareal må dokumentere tiltak, som reduserer støynivå til under 55 dB(A).
- Det forutsettes etablert støyskjerm/-voll utenfor byggegrensen i område Bb og/eller Sav.

Vinje, den 28. mai 2014

For Plankontoret Hallvard Homme AS

Alexander Stettin

Landskapsarkitekt M.N.L.A.

**Revisjon A, etter administrativ gjennomgang, 21.08.2014**

**Revisjon B, tilpasning til endret områdeplan, 27.10.2014**

**Revisjon C, endret bebyggelseskonsept, 20.03.2015**

**Revisjon D, etter vedtak i planutvalget og bystyret, 29.05.2015**

**Revisjon E, etter sluttvedtak bystyret, 09.10.2015**

Kunngjøring om oppstart av planarbeid:	12.06.2012
Behandlet 1. gang i planutvalget:	28.04.2015
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	10.06.- 27.07.2015
Behandlet 2. gang i planutvalget:	06.10.2015
Godkjent i kommunestyret:	07.10.2015

Lillesand den .....

.....

Ordfører

.....

Stempel



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

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Møglestuveien 23	H0402	42/940	90	4	2	2	Kjøkken

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLIMSTAD SIGURD KJELL 140637*****	Eiendomsrett 1/2	MØGLESTUVEIEN 23 4790 LILLESAND	Bosatt
OLIMSTAD SIDSEL 190838*****	Eiendomsrett 1/2	MØGLESTUVEIEN 23 4790 LILLESAND	Bosatt

### Vegadresse: Møglestuveien 23

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	4790 LILLESAND	Kirkesogn	05060101 Lillesand
Grunnkrets	219 Stykkene-Tingsaker	Tettsted	3571 Lillesand
Valgkrets	1 Lillesand Sentrum		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300578470		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	06.02.2019

### 1: Bygning 300578470: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 06.02.2019

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1644
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1644
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	1793
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	1793
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	747
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	20

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.07.2016	14.09.2016
Igangsettingstillatelse	26.11.2018	10.12.2018
Midlertidig brukstillatelse	29.11.2018	10.12.2018
Ferdigattest	06.02.2019	11.02.2019
Data fra bygningsendring overført	13.03.2024	13.03.2024

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	2	195	0	195	216	0	216
H03	6	443	0	443	485	0	485
H02	6	503	0	503	546	0	546
H01	6	503	0	503	546	0	546

### Borettslag

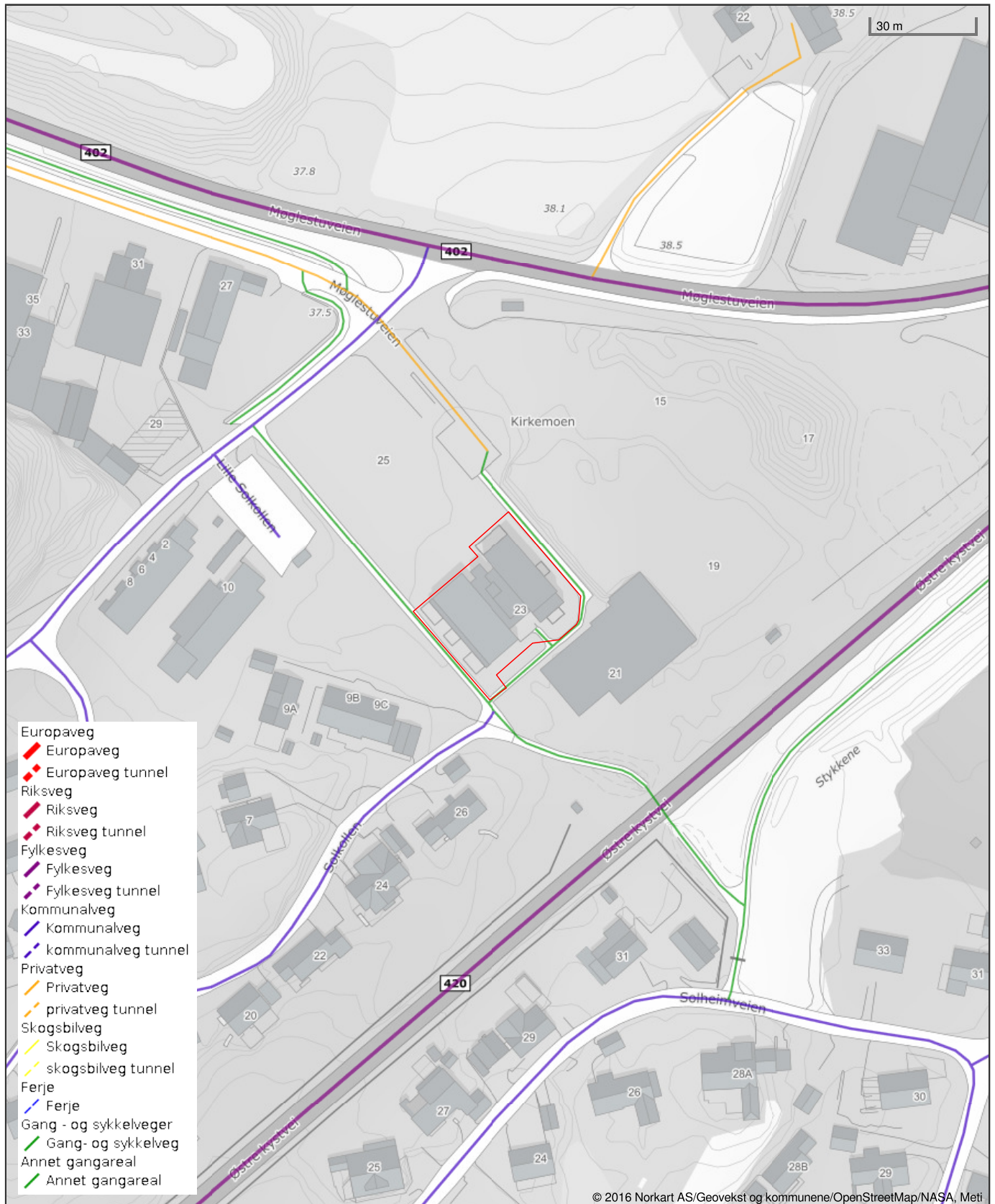
Navn	STANSA PARK 1 BORETTSLAG	Org.nr	921687761
Adresse	v/Sørlandet Boligbyggelag Rådhusgata 14B, 4611 KRISTIANSAND S	Ant. andeler	1

### Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	42/940	1287.1	



# Vegstatuskart for eiendom 4215 - 42/940//



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





# 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 rabbert 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Rett skal være rett. For alle.





Eiendom:

Møglestuveien 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	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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