

Øvregate 4B



Prisantydning: **kr 3 150 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Svært lekker selveierleilighet med sentral beliggenhet - 2 soverom - Varme i alle gulv - Biloppstillingsplass m/lader

OMRÅDE

ADRESSE

Øvregate 4B, 4790 LILLESAND

Prisantydning

kr 3 150 000,-

Omkostninger: **kr 94 950,-**

Totalpris: **kr 3 244 950,-**

Formuesverdi: **kr 530 284,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 836,- per år**

Eiendomskatt: **kr 1 882,-**

Fellesutgifter: **kr 1 204,-**

BRA-i: 82 m²

BRA-e: 2 m²

BRA Total: 84 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1900

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 577.3 m²



Runar Høygilt

Eiendomsmegler

948 84 770

runar.hoygilt@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lillesand

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

sormegleren.no

ØVREGATE 4B

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 47, bnr. 116, snr. 4
i Lillesand kommune.

Areal

BRA - i: 82 m²
BRA - e: 2 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 84 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 82 m² Entré/gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

577.3 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt av sameiet i sin helhet. Koselig opparbeidet felles uteareal bak bygget som kan benyttes av beboerne.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og veletablert boligområde. Øvregate er en godt bevart gate med sin eldre bebyggelse. Det er kun 200 meter til sentrum som kan by på de fleste fasiliteter. Leiligheten ligger i nærheten av Springvannsstemmen med flotte bade- og turmuligheter. Det er ca. 10 minutters gange til idrettsanlegget i Holta, Møglestu videregående skole, Lillesand ungdomskole og barnehage. Barneskolen ligger i umiddelbar nærhet.

Bygningssakkyndig

Lossius Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eldre bygning oppført i tre, seksjonert til leilighetsbygning på slutten av 80-tallet.

Leiligheten har nye vinduer montert 2022 med malte karmen og rammer av tre. Vinduene har 3-lags isolerglass med ekstra lyddemping.

Inngangsdør antar fra slutten av 80-tallet til leiligheten fra felles trappegang

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Skriv opplysningene her:

Det er ikke gjennomført arbeid på boligen etter vi flyttet inn 15.04.2023. Tidligere eier pusset opp leiligheten i 2021 og 2022. Jeg har ikke datoer og spesifikk informasjon, men henviser til tilstandsrapport av Ruben Lossius fra Lossius Takst AS, med oppdragsnr: 20811-1309 og Referansenummer RM3178. Datert 03.01.2023. Henviser også til egenerklæring signert av Oliver Lutz Pedersen 01.01.2023.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. av totalt 4 etasjer (inkl. kjeller med boder) i Øvregate 4B, et sameie bestående av 6 leiligheter.

Den går over ett plan og har følgende innhold: Entré/gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2

Det tilhører 1 bod i kjeller til leiligheten samt at det er en biloppstillingsplass som benyttes utenfor, her er det elbillader koblet direkte til leiligheten.

Standard

INNVENDIG

Laminat på gulv i hele leiligheten fra 2021 med underliggende varmemefolie, hovedsakelig malte gipsplater på vegger og himling. Eldre profilerte tredører som innvendige dører. Mulig fra opprinnelig byggeår tidlig 1900-tall. Bjelkelag mellom etasjer/boenheter av tre. Leiligheten har ildsted tilkoblet pipe, antar av murstein med nyere innvendig pipeløp/rør.

VÅTROM

Bad/vaskerom, nylig renoverert med vinylbelegg på gulv, malt gips og våtromsplater på vegger og malt takhimling, antar gipsplater. Badet er innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, delvis åpen dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Nyere kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Delvis laminert benkeplate og delvis plate av tre. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin, kjøl- /fryseskap, stekeovn og induksjonstopp. Ellers kjøkkenventilator med avtrekk ut montert i forbindelse med nytt kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber og plast. Rørapplegget i leiligheten er i hovedsak nytt, også rørstrekk av kobber mot kjøkken er skiftet i løpet av de siste årene. Rørapplegget på bad er av plast (rør-i-rør) og er samlet i rørfordelerskap med dreneringsutløp til rom med sluk (bad/vaskerom). Generell luftutskifting i boligen skjer kun ved at vinduer åpnes, ellers ved avtrekksvifte på bad og kjøkken. Ca. 120 liters varmtvannstank fra 2022. Sikringsskap med automatsikringer montert i garderobeskap i gangen.

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 Lossius Takst AS den 13.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leiligheten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for opprinnelig byggeperiode (starten av 1900 tallet), ombyggingsår (80-tallet) og er betydelig blitt oppgradert/modernisert i løpet av 2021/-22.

Leiligheten fremstår i god og betydelig oppgradert teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasje på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

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

Hele rapporten må leses.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 m. lengde var stedvis over 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte avvik ble målt til 34 mm. på 2 m. lengde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er avvik:

- Leiligheten mangler tilfredsstillende ventilering/tilrettelagt luftsirkulering i opholdsrom.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik:

- Det ble registrert noe skjevheter mellom dørbblad og karm. Enkelte dører må ettertrekkes ved lukking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

- Det ble registrert noe synlige gipshjørner på badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har innlagt fiber fra Telia.

Parkering

Selger disponerer i dag en fast biloppstillingsplass på sameiets fellestomt, det er montert elbillader som benyttes av leiligheten. Styreleder har bekreftet at parkeringsplassen disponeres av leiligheten.

Det gjøres imidlertid særlig oppmerksom på at det ikke foreligger skriftlighet for at parkeringsplassen tilhører leiligheten. Hjemmel / oversikt over disponering av parkering fremkommer ikke av seksjonering / avtale / vedtekter. Kjøper får ikke rettsvern til plassen som disponeres ved kjøp. Eventuelle kostnader / risiko forbundet med at parkeringsplassen ligger på felles tomt uten skriftlig dokumentasjon på hvem som eier / disponerer de angitte garasjene, overtas av kjøper.

Forsikringsselskap

IF

ENERGI

Oppvarming

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

Info strømforbruk

Eier opplyser i energiattesten at det ble brukt 6.230 kWh pr. år fordelt på 5766 kWh elektrisitet og 350 liter ved.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 11 836

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Omfatter vann og avløp etter stipulert forbruk, feie og tilsynsgebyr og abonnement vann og avløp. Renovasjon levers av Libir og kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 3.476.

Eiendomsskatt

Kr 1 882

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 530 284

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 015 079

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Eierbrøk

152/1000

Felleskostnader inkluderer

Forsikring av bygg, vedlikehold, snøbrøyting, administrering av søppeltømming og felles strøm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 204

SAMEIET**Sameienavn**

Sameiet Øvregate 4b,c

Organisasjonsnummer

921 731 558

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/?seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne deler på renhold i fellesareal og gjøres etter behov.

FORRETNINGSFØRER**Forretningsfører**

Sameiet Øvregate 4b,c

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4215/47/116/4:

05.05.2003 - Dokumentnr: 2423 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettigheter og/eller forpliktelser iht. gammel festeavtale

skal fortsatt bestå

21.04.2022 - Dokumentnr: 423337 - Jordskifte

21-099910RFA-JAGD/JARD Sameiet Øvregate, gnr. 47 i Lillesand

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2024 - Dokumentnr: 1397563 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

08.09.1988 - Dokumentnr: 6656 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 152/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 007 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.08.1989. Ferdigattesten gjelder "Nybygg/restaurering". At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Hovedsoverommet er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som henholdsvis "Stue". De ombygde rommene ER godkjent til varig opphold/beboelse.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.08.1989.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til "Sentrumsformål", tilhører reguleringsplan "Områdeplan for sentrum - Sentrumsplanen", datert 16.11.2016. 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.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570_01 (Bevaring kulturmiljø) og H530 (Brann-/eksplosjonsfare) Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id: 2021001340

Navn: Lillesands Sparebank

Status: Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning

Plantype: Detaljregulering

Id: 2023003138

Navn: Detaljregulering for Vestrejordet

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

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 tinglysning. 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 3 150 000

Totalpris

Kr 3 244 950

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 82 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 94 950,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i 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 avvike kundeforholdet.

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag**Selger**

Christoffer Palm Hovda
Marthe Palm Hovda

Oppdragsansvarlig

Runar Høygilt
Eiendomsmegler
runar.hoygilt@sormegleren.no
Tlf: 948 84 770

Ansvarlig megler

Runar Høygilt
Eiendomsmegler
runar.hoygilt@sormegleren.no
Tlf: 948 84 770

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

Salgsoppgavedato

03.01.2025



Leiligheten ligger i 2. etasje i dette bygget, midt i sentrum av Lillesand.



Felles inngangsparti på baksiden. Leiligheten vi har for salg benytter parkeringsplass nærmest bygget og har tilgang på EL-bil lader montert på ytterveggen.



Koselig felles uteareal som fritt kan benyttes.



Felles uteområde.



Rommet har godt med naturlig lysinnslipp.



Spisestue i egen del av stuen.



Moderne og romslig kjøkken fra IKEA med hvitevarer som medfølger kjøpet.





Smakfullt bad med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.



Her er det også tilknyttet walk-in-closet.



Soverom 2 har også god plass til seng og diverse møblement.



Romslig entré med skyvedørgarderobe for borthenging av yttertøyet. Varmefolie i gulv.

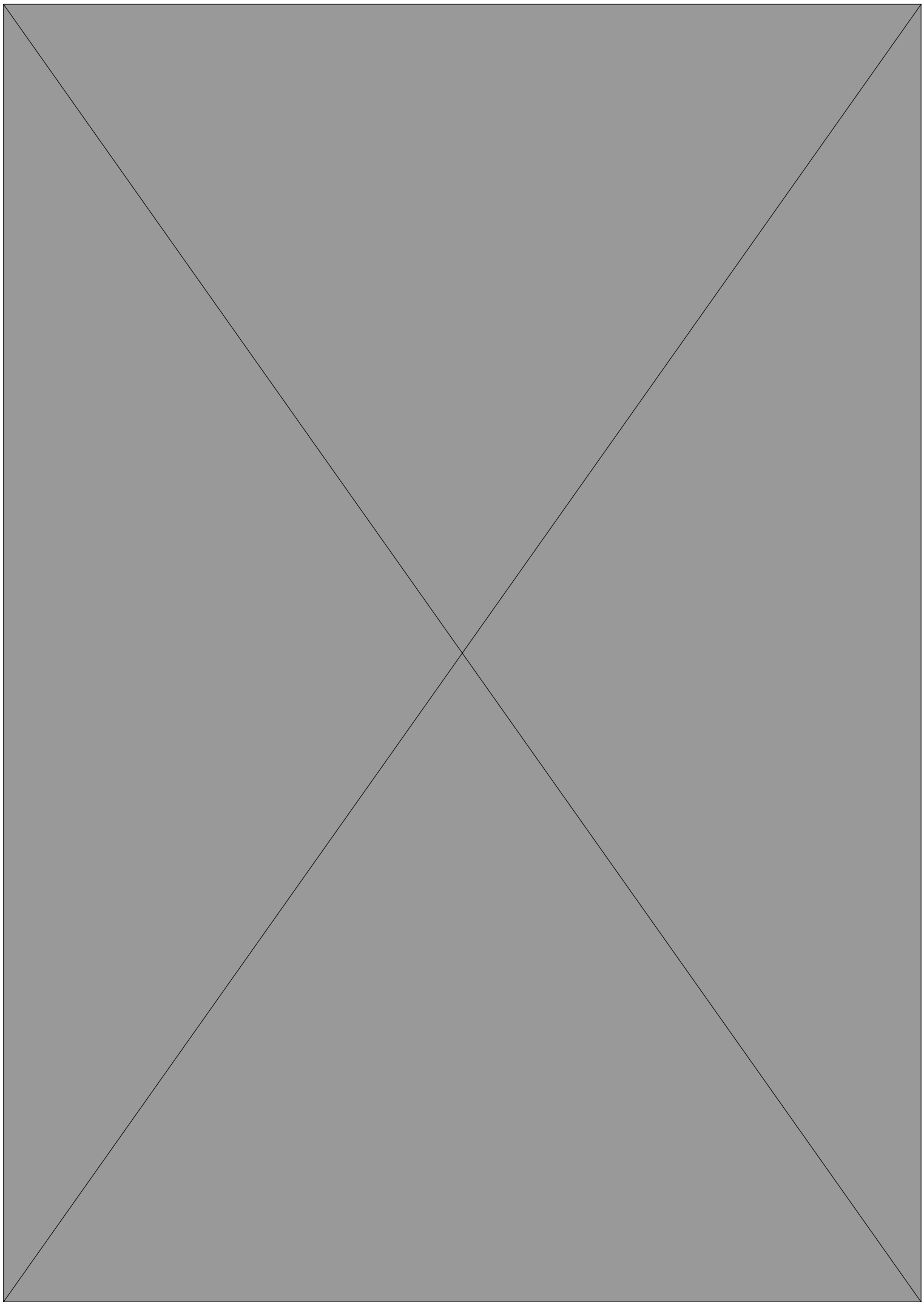


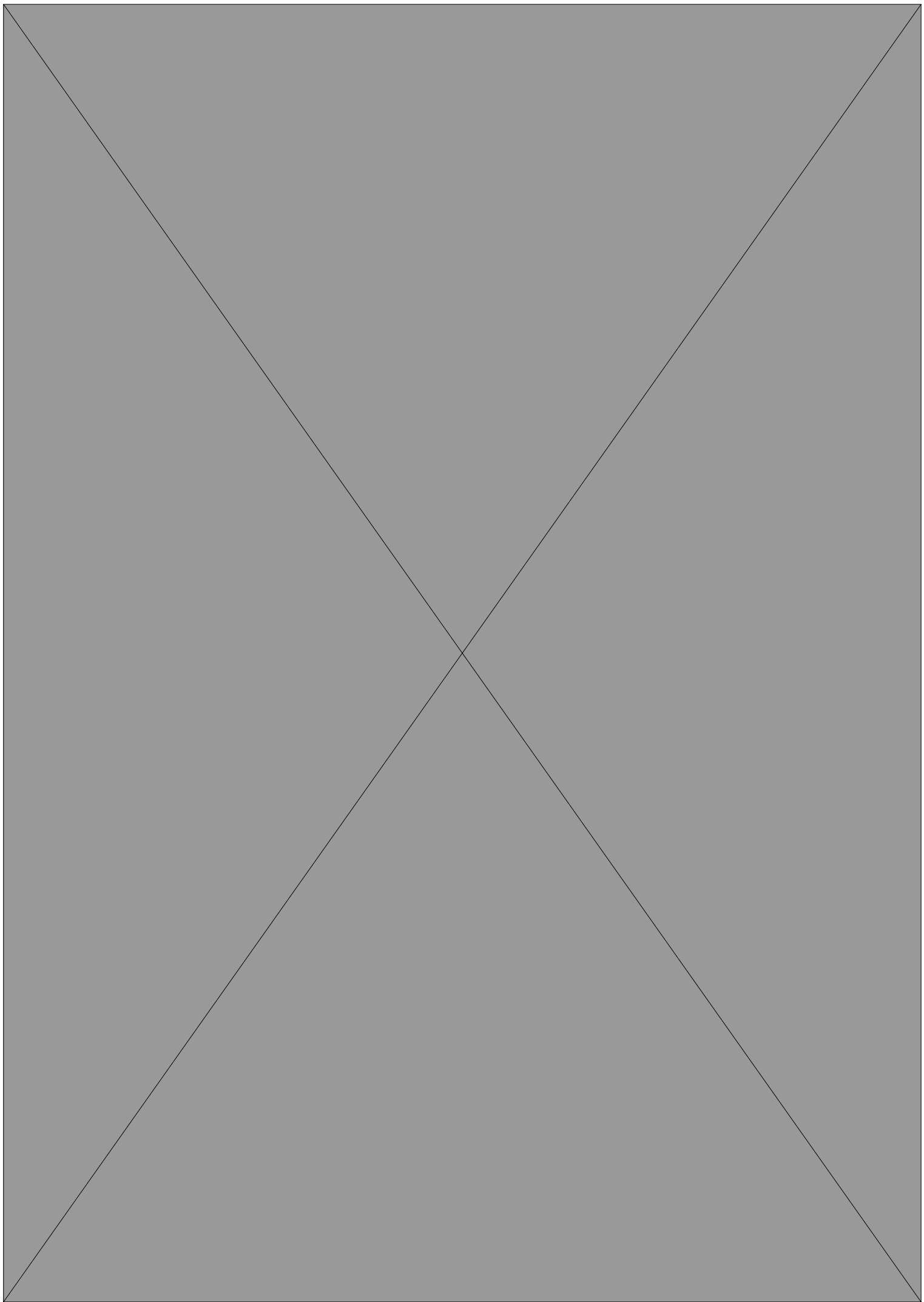
Øvregate ned mot sjøen. Som du ser er det kun en kort spasertur til bryggekannten.

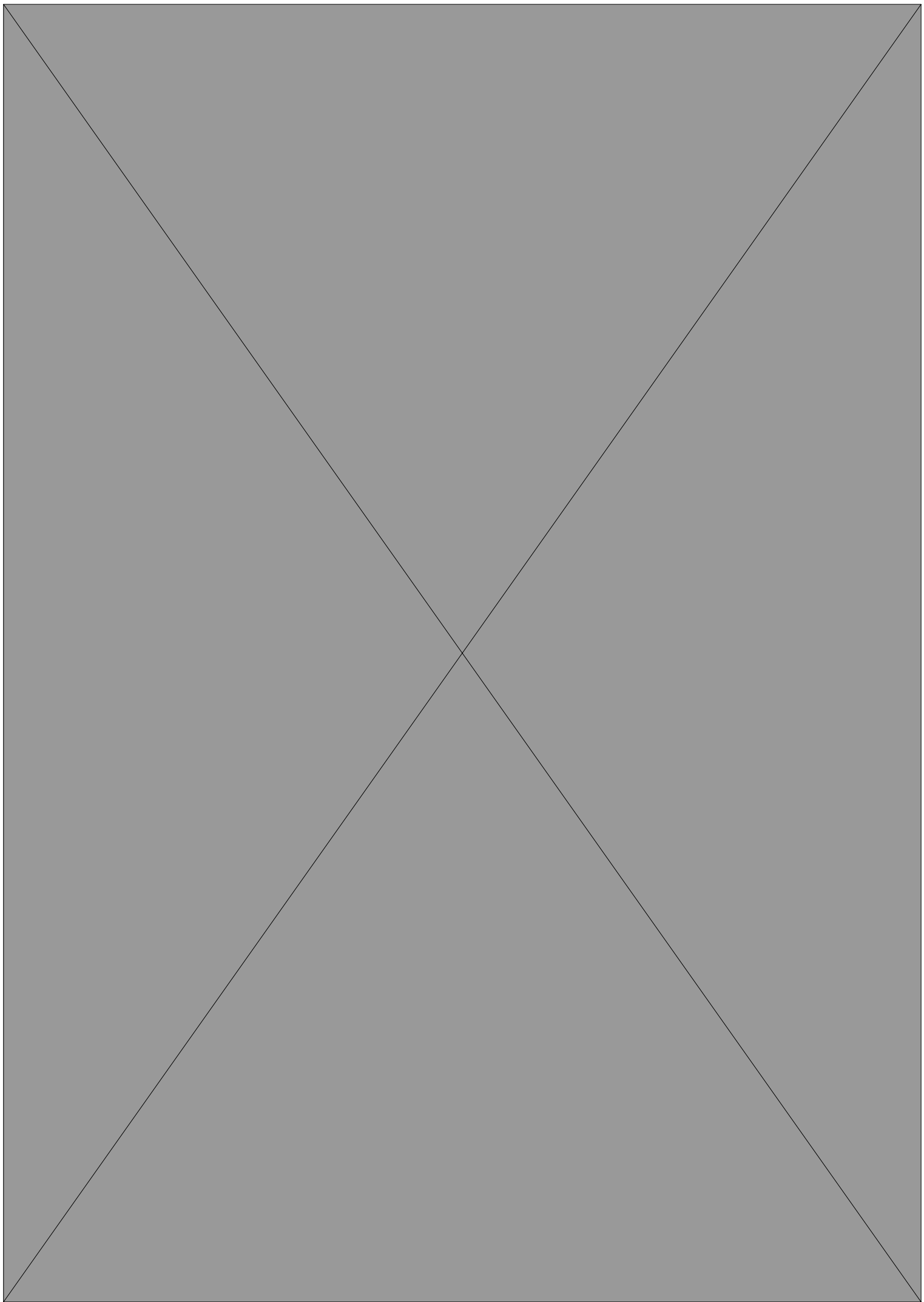


Fasade









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 vanlig 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: _____
- 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 musikklegg** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/filmskjermer med tilhørende festeordning samt musikklegg 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, persiennor** 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

CH NA
Selgers initialer

Tilstandsrapport

📍 Øvregate 4 B, 4790 LILLESAND

📖 LILLESAND kommune

gnr. 47, bnr. 116, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 13.05.2024

Rapportdato: 22.05.2024

Oppdragsnr.: 20811-1598

Referansenummer: BJ1261

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Om Lossius Takst AS

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

Vi tilbyr blant annet:

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

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



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - LEILIGHET

Leiligheten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for opprinnelig byggeperiode (starten av 1900 tallet), ombyggingsår (80-tallet) og er betydelig blitt oppgradert/modernisert i løpet av 2021/-22.

Leiligheten fremstår i god og betydelig oppgradert teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

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

Hele rapporten må leses.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG [Gå til side](#)

Eldre bygning oppført i tre, seksjonert til leilighetsbygning på slutten av 80-tallet.

Leiligheten har nye vinduer montert 2022 med malte karmen og rammer av tre. Vinduene har 3-lags isolerglass med ekstra lyddemping.

Inngangsdør antar fra slutten av 80-tallet til leiligheten fra felles trappegang

INNVENDIG [Gå til side](#)

Laminat på gulv i hele leiligheten fra 2021 med underliggende varmemefolie, hovedsakelig malte gipsplater på vegger og himling. Eldre profilerte tredører som innvendige dører. Mulig fra opprinnelig byggeår tidlig 1900-tall.

Bjelkelag mellom etasjer/boenheter av tre.

Leiligheten har ildsted tilkoblet pipe, antar av murstein med nyere innvendig pipeløp/rør.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom, nylig renovert med vinylbelegg på gulv, malt gips og våtromsplater på vegger og malt takhimling, antar gipsplater. Badet er innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, delvis åpen dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Nyere kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Delvis laminert benkeplate og delvis plate av tre. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin, kjøle- /fryseskap, stekeovn og induksjonstopp. Ellers kjøkkenventilator med avtrekk ut montert i forbindelse med nytt kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber og plast. Rørropplegget i leiligheten er i hovedsak nytt, også rørstrekk av kobber mot kjøkken er skiftet i løpet av de siste årene.

Rørropplegget på bad er av plast (rør-i-rør) og er samlet i rørfordelerskap med dreneringsutløp til rom med sluk (bad/vaskerom).

Generell luftutskifting i boligen skjer kun ved at vinduer åpnes, ellers ved avtrekksvifte på bad og kjøkken.

Ca. 120 liters varmtvannstank fra 2022.

Sikringsskap med automatsikringer montert i garderobeskap i gangen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

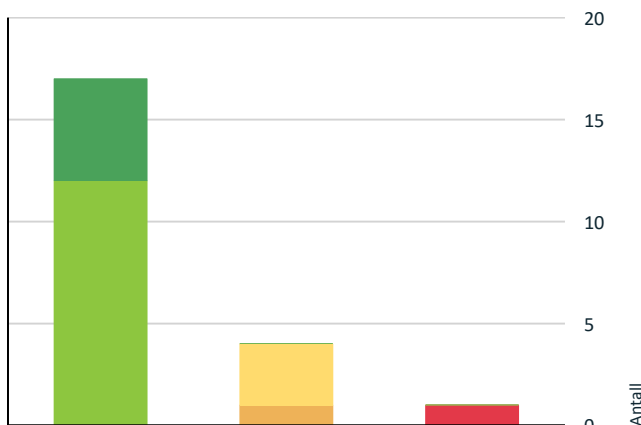
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger viser større stue. Dette rommet er inndelt og deler av rommet fremstod som soverom.
- Tegninger viser vegg mellom stue og kjøkken. Dette rommet fremstod som åpen stue/kjøkkenløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

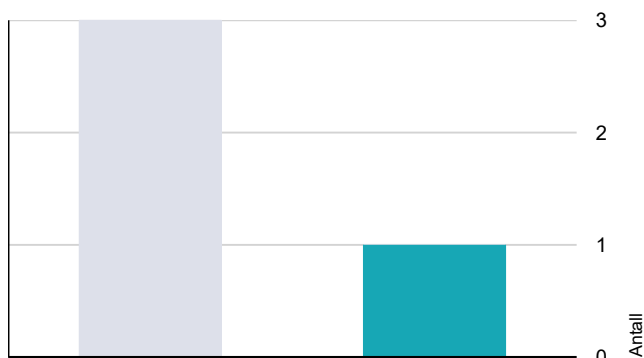
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 2.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 m. lengde var stedvis over 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte avvik ble målt til 34 mm. på 2 m. lengde.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Leiligheten mangler tilfredsstillende ventilering/tilrettelagt luftsirkulering i oppholdsrom.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert noe skjevheter mellom dørblad og karm. Enkelte dører må ettertrekkes ved lukking.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert noe synlige gipshjørner på badet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1900

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering

1989	Ombygging	Seksjonering
2022	Modernisering	Oppussing og renoveringsarbeider utført i 2021 og 2022.

UTVENDIG

! TG 0 Vinduer

Nye vinduer montert 2022 i hele leiligheten med malte karmer og rammer av tre. Vinduene har 3-lags isolerglass med ekstra lyddemping.

Vinduene har høy kvalitet fremstår med lite eller uten slitasje og i god stand.



! TG 1 Dører

Inngangsdør til leiligheten fra felles trappegang med brann og lydhemmende kvaliteter. (B30)
Døren er fra ombyggings tidspunkt, omkring 1989.

Noe slark i håndtak registrert. Ellers normal bruksslitasje.



Andre utvendige forhold

Generelt om utvendige fellesområder:

Det gjøres oppmerksom på at forhold som inngår i felleseie som taktekke, takkonstruksjon, renner nedløp, beslag og andre utvendig fellesområde, ikke vurderes i rapporten. Inngår ikke i mandat. Kjøper/interessent anbefales å sette seg inn i sameiets vedtekter og vedlikeholdsplan før salg.

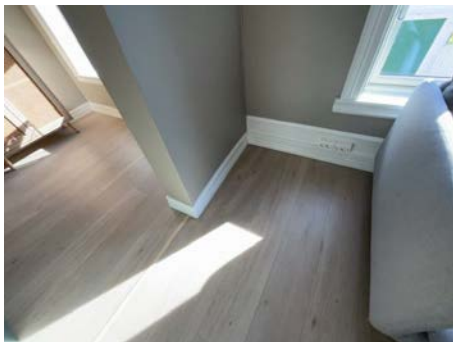
Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv i hele leiligheten fra 2021, hovedsakelig malte gipsplater på vegger og himling. alle overflater i leiligheten ble pusset opp av tidligere eier.

Jevnt over fine overflater med normal/lite brukslitasje, merker etter bilder, hyller og solbleking, samt enkelt tørkesprekker må normalt påregnes/forventes.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag mellom etasjer av tre.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik høy alder på bygning tatt i betraktning, men nivåforskjellen ansees som et avvik basert på standardens krav. Se kommentar for avvik under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

I forbindelse med oppussingen som ble utført i 2021 ble det utført lydbegrensende tiltak i gulv i form av lydhemmende gips og Depronplater. Videre lydisolering og brannforhold mellom etasjer og boenheter er ikke kjent og videre ikke kontrollert.

Stedvis noe knirk i gulvflater kan forekomme. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre og da gulv har skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 m. lengde var stedvis over 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte avvik ble målt til 34 mm. på 2 m. lengde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det minnes om at bygningen er fra starten av 1900-tallet. Betydelige skjevheter er ikke unormalt for eldre bygninger fra denne tidsperioden. Oppretting er ikke prekært.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

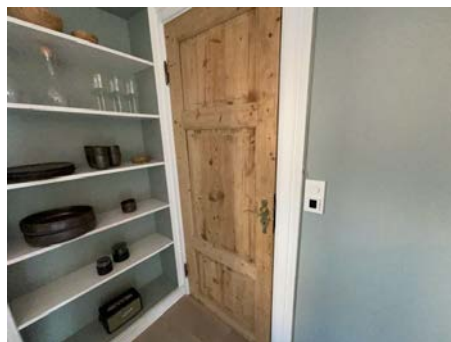
TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har ildsted tilkoblet pipe, antar av murstein. Av tidligere salgsopplysninger fremkommer det at det er montert nytt innvendig pipeløp/rør i skorsteinen i nyere tid.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. Vedovn ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i god stand. Selger opplyser at den fungerer som den skal.

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



Andre innvendige forhold

Generelt om innvendige fellesområder:

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

På generell basis bør kjøper/interessent sette seg inn i sameiets vedtekter og vedlikeholdsplan før budgiving/kjøp.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad renovert omkring 2022 med vinylbelegg på gulv, malt gips og våtromsplater på vegger og malt takhimling, antar gipsplater. Badet er innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, delvis åpen dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Gjeldende byggeforskrift er før 1997 da oppussing/renovering som i nyere tid er utført, ikke medfører byggesøknad. Tidligere eier har fremvist dokumentasjon for undertegnede.

TO 2 Innvendige dører

Eldre profilerte tredører som innvendige dører. Mulig fra opprinnelig byggeår tidlig 1900-tall.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, enkelte dører er stått noe skjevt mellom dørbord og karm. Forøvrig ikke unormalt med tanke på bygningens/dørenes alder.

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i påregnelig stand med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert noe skjevhet mellom dørbord og karm. Enkelte dører må ettertrekkes ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utbedring er ikke prekært. Ny eier må selv vurdere behov for oppretting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Malt gips på to av vegger, Fibo våtromsplater på to vegger bl.a. i dusjnise. Antar malte overflater i himling er av gips.

Tidligere eier har opplyst at det er benyttet våtromsmaling på malte overflater.

Våtromsplater ansees som en god løsning for rom med vanninstallasjoner og som til tider er utsatt for høy luftfuktighet. Platene vil normalt også tåle direkte vannsprut om de er montert korrekt etter monteringsanvisning fra leverandør.

Det ble registrert tilfredsstillende fugemasse i skjøter og mellom bunn av veggplater og bunnskinne. Tidligere eier har opplyst at innerhjørne i våtsone har skjult originalt Fibo hjørneskinne. Det ble ikke registrert synlige synlig avvik ved monteringen.

Tømrerarbeider er utført av tidligere eiers far som er faglært tømrer.

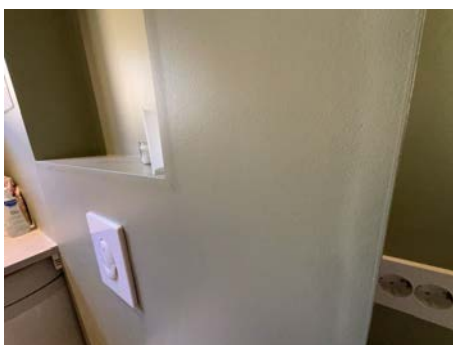
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert noe synlige gipshjørner på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avviket er kun av estetisk art. Ny eier må selv vurdere om det er ønskelig å utbedre dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Rommet har vinylbelegg på gulv med oppkant langs vegger og ved dør. Nye varmekabler lagt og oppretting/tilrettelagt fall utført i 2022.

Gulvet har god høydeforskjell fra topp vinyl belegg ved dørterskel i forhold til nivå på sluker. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tiliggende bygningsdeler. Det er i tillegg målt tilstrekkelig fall for bruksvann i dusjnise.

Arbeid med avretting og støpt fall er utført av Flis Leggeren AS. Dokumentasjon foreligger.

Arbeider med gulvbelegg er utført av Maler Friis og fremstår med faglig utførelse. Dokumentasjon foreligger.

Høydeforskjell ble målt til over 25 mm. mellom topp slukrist og topp dør.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg på gulv. Gulvet har to sluker.

Gulvets tettesjikt er sveiset vinylbelegg montert i desember 2022. Gulvet har oppkanter langs vegger og ved dør som tettesjikt. Belegg er fagmessig montert i hjørner og i plastsluker. Sluker er også fra 2022.

Dokumentasjon foreligger.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har elektrisk sensorstyrt avtrekksvifte fra 2022 og tilluft under dørbled fra oppvarmede rom.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant fra omkring 2018, veggmontert toalett, dusjnise og benkeplate ved vaskemaskin fra 2022.

Det er registrert synlig drenerigsutløp under toalettsisterne.

Innredning og utsyr fremstod med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har synlig membran ifm. av dokumentert tette våtromsplater som fremstår fagmessig montert. Hulltaking er ikke relevant.

Ved fuktsøk i belastede områder ble det ikke registrert unormal indikasjon på fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Nyere kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Delvis laminert benkeplate og delvis plate av tre. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin, kjøl- /fryseskap, stekeovn og induksjonstopp.

Kjøkkenet fremstår fagmessig montert. Kjøkkenet fremstår med lite slitasje.

Kjøkkeninnredning TG1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

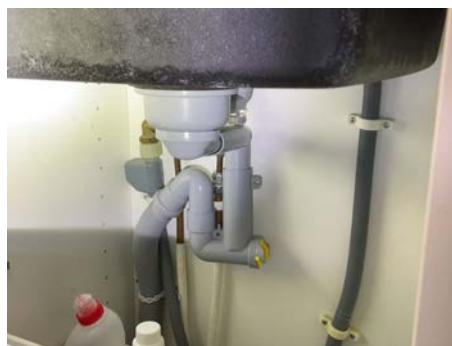
- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Nyere kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekksviften ble testet på befaringsdagen og fungerte fint.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber og plast. Røropplegget i leiligheten er i hovedsak nytt, også rørstrekk av kobber mot kjøkken er skiftet i løpet av de siste to årene.
Røropplegget på bad er av plast (rør-i-rør) og er samlet i rørfordelerskap med dreneringsutløp til rom med sluk (bad/vaskerom).

Det er kun inntaksrør til leiligheten som er av eldre type, mulig ombyggingstidspunkt omkring 1989.

Stoppekran påvist i vannfordelerskap.

Rørarbeider i nyere tid er utført av rørlegger Olav Skuggevik. Dokumentasjon er fremvist.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast og er fra 2021 og 2022. Øvrige avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke mulig å inspisere. Ukjent alder på skjult felles røropplegg. Nyere synlig opplegg på bad og kjøkken.

Synlige avløpsrør fremstår fagmessig montert. Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger.



TG 2 Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved at vinduer åpnes eller via avtrekksvifter på bad og kjøkken. Da det er montert nye tette vinduer uten luftespalte.

Da det ikke er ventilert eller ventilasjonsanlegg, ansees luftutskiftingen som lite tilfredsstillende. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov. Ventilert bør monteres i alle oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Leiligheten mangler tilfredsstillende ventilering/tilrettelagt luft sirkulering i oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør monteres ventilert i alle oppholdsrom for å ivareta godt innneklima. Eventuelt ventilasjonsanlegg.

TG 0 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannstank fra 2022 plassert i nærhet av sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.



TG 1 Andre installasjoner

Av tidligere salgsopplysning fremkommer det at det er varmemåte under laminat i alle gulv utenom bad. Dette ble montert i forbindelse med oppussingsarbeid som ble utført i 2021. Dette fungerer som det skal iflg. selger.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Boligen har el-anlegg som er betydelig fornyet i løpet av de siste to år. Tidligere selger er utdannet elektriker og har utført arbeidet selv. Arbeidene er samsvarserklært av Elektrotema Agder AS den 03.01.2023. Sluttkontroll og risikovurdering er utført av tidligere selger.

Leiligheten har eldre sikringskap med nyere automatsikringer plassert i garderobeskapp i gangen.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse. Inspeksjon- og svar på spørsmål i rapporten vedr. el-anlegg må ikke forveksles med en el-kontroll.

Det er også montert el-billader som tilhører leiligheten.

For mer informasjon vedr. el-anlegget se selgers egenerklæringskjema.

Tilstandsrapport

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja



Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nytt brannslukkeapparat kjøpt inn i forkant av befaringen. (2024)
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

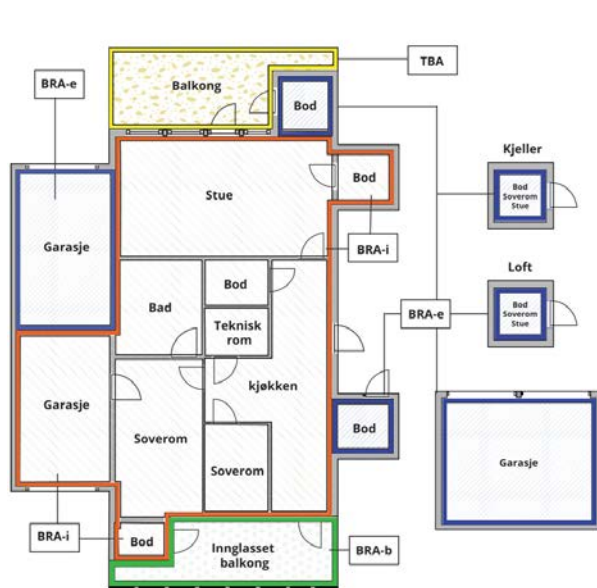
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	82			82			82
SUM	82						82
SUM BRA	82						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Leiligheten disponerer bod i kjeller på 2 kvm. BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger viser større stue. Dette rommet er inndelt og deler av rommet fremstod som soverom.
- Tegninger viser vegg mellom stue og kjøkken. Dette rommet fremstod som åpen stue/kjøkkenløsning.

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

Kommentar: Diverse arbeider som fremgår i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vindusåpning tilfredsstillende ikke krav til rømningsvindu. Bredde i åpningsfelt ble målt til 47 cm. Summen av høyde og bredde er under 1,5 m.

Generelt om krav:

- Risikoklasse 4 - brannklasse 1.
- Boligen er i risikoklasse 4 og må minst ha rømningsvindu fra annethvert rom for varig opphold.
- Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter, jf. figur 5. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

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)
Boligbygg med flere boenheter	82	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Christoffer Palm Hovda	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	47	116		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvregate 4 B

Hjemmelshaver

Christoffer Palm Hovda, Marthe Palm Hovda.

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Innhentet	0	Nei
Diverse dokumenter fra håndverksarbeider utført i 2021 og 2022.		Tidligere fremvist av forrige eier.	Fremvist	0	Nei
Infoland.no	22.05.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Innhentet	0	Nei
Tegninger	05.06.1987	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BJ1261>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Øvregate 4B, 4790 LILLESAND

02 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvregate 4B	Øvregate 4B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Bolig ble kjøpt 17.01.2023. Overtakelse 15.04.2023.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Har bodd i leiligheten siden overtakelse 15.04.2023.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Hovda, Christoffer Palm

Medselger

Hovda, Marthe Palm

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er ikke gjennomført arbeid på boligen etter vi flyttet inn 15.04.2023. Tidligere eier pusset opp leiligheten i 2021 og 2022. Jeg har ikke datoer



og spesifikk informasjon, men henviser til tilstandsrapport av Ruben Lossius fra Lossius Takst AS, med oppdragsnr: 20811-1309 og Referansenummer RM3178. Daterert 03.01.2023.

Henviser også til egenerklæring signert av Oliver Lutz Pedersen 01.01.2023.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93634662

Egenerklærings skjema

Name: **Hovda, Christoffer Palm**
Date: **2024-05-02**

Name: **Hovda, Marthe Palm**
Date: **2024-05-02**

Identification:
 Hovda, Christoffer Palm

Identification:
 Hovda, Marthe Palm



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

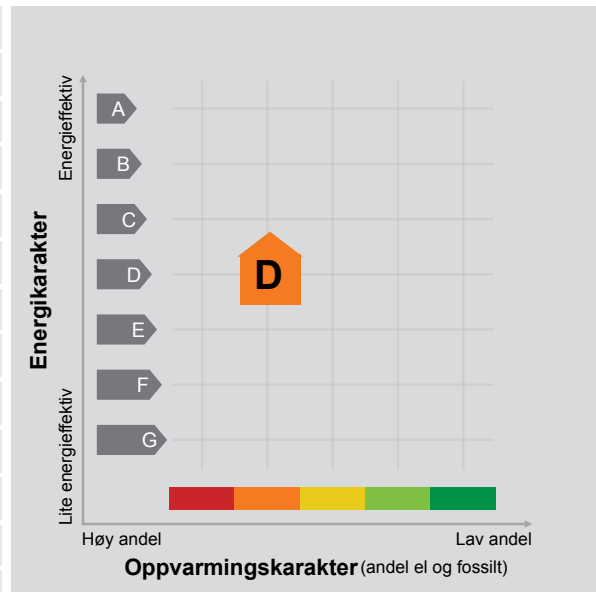
Hovda, Christoffer Palm
Hovda, Marthe Palm

02/05-2024
16:49:39
02/05-2024
16:58:36

BANKID
BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Øvregate 4B
Postnummer	4790
Sted	LILLESAND
Kommunenavn	Lillesand
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	116
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14975330
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	6a3142e6-507a-4818-921b-9e9235bb3efc
Dato	03.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 6 230 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 766 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	350 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Redusér innnetemperaturen

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	19
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Eiendomskart for eiendom 4215 - 47/116//4



5 m



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.

- | | | | |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	577,30 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6456833,42	Øst 463380,46

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6456834,69	463368,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	27,76	
2	6456836,95	463371,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	3,44	
3	6456842,46	463377,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,41	
4	6456845,29	463380,93	10 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	4,48	
5	6456847,04	463383,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,89	
6	6456841,09	463387,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,55	
7	6456842,6	463389,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,50	
8	6456838,3	463393,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	5,40	
9	6456839,68	463394,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,26	
10	6456837,34	463396,62	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,90	
11	6456828,05	463403,88	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,79	
12	6456825,65	463401,26	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,55	
13	6456819,82	463393,58	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,64	
14	6456814,62	463387,68	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,86	



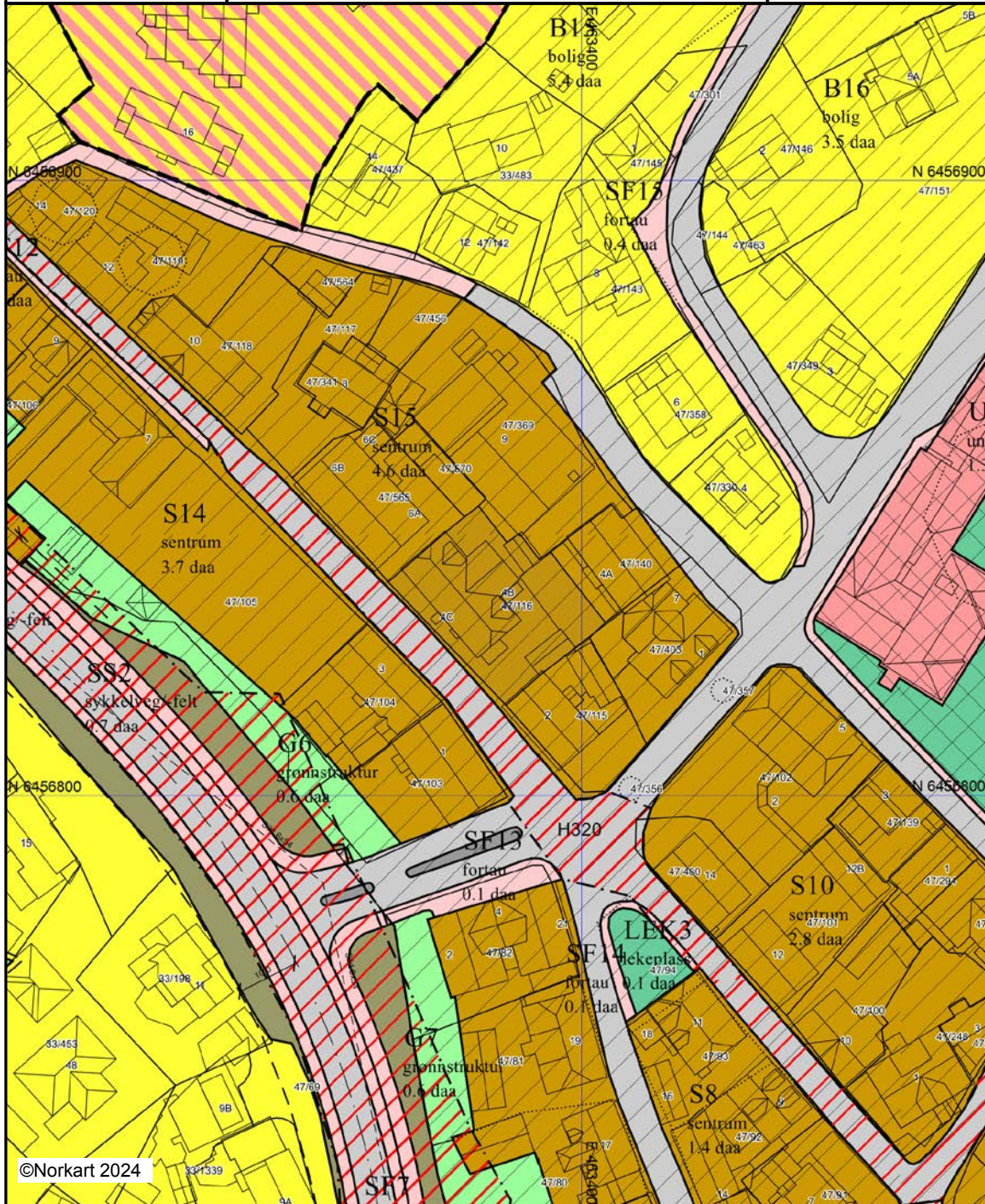
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 47/116/0/4
Adresse: Øvregate 4B
Dato: 03.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Boligbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Tjenesteyting
-  Undervisning
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Bolig/tjenesteyting
-  Veg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivholdeplass
-  Grønnstruktur
-  Park
-  Faresone - Flomfare
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Vedtekter for sameiet øvregate 4,b og c Gnr:47 Bnr:116

- Ro etter kl 23.00
- Dyrehold må avklares med styre
- Felles renhold på fellesareal
- Det skal gjennomføres dugnad minimum en gang pr år, avtales ellers etter behov
- Systemer for informasjon/møter/renhold
- 3 medlemmer i styre

Husmøte Øvregate 4 B, C

Til stede: Vidar, Gerd, Espen, Kristoffer, Daniel og Linda
Sekretær: Linda

AKTUELLE SAKER

- Dugnad
 - Ønske om dugnad hvert år første lørdag i mai.
 - Agenda for neste dugnad: Feie uteområder og vaske, diverse hagearbeid, rydde søppelbod og kjøre bort søppel. Male ved parkeringsplass og dørkarm inngangsdør.
- Søpla
 - Kun søppel i dunkene. All annen søppel må fraktes til søpla selv.
 - Kristoffer overtar ansvaret for å rulle ut dunkene etter Vidar. Gerd og Linda ruller dem inn. Gerd vasker dunkene. Kristoffer og Gerd får lønn kr 300 månedlig for jobben.
- Snømåking og vinter
 - Hvem tar over ansvar for snøfreseren etter Vidar? Kristoffer og Espen lærer seg snøfreseren.
 - Alle hjelper til med snømåking.
 - Utekrana må stenges av for vinteren. Kristoffer tar ansvar for dette, krana står i hans bod i kjelleren.
- Representant til styre i sameiet
 - Vidar fortsetter som styrer
 - Linda fortsetter som styremedlem, sekretær
 - Kristoffer blir styremedlem, nestleder
 - Referat etter styremøter sendes på e-post eller SMS til alle beboere.
- Økonomi felles for sameiet
 - Er forsikringen av bygget for dyr? Vil noen se nærmere på dette? Sak tas opp igjen senere.
 - Egen høyrentekonto er opprettet for fremtidig bytte av taket. 103 000 kr er beløpet på kontoen. Fast overføring kr 1500 pr. mnd. slik at denne kontoen bygger seg opp.
 - På vanlig konto for sameiet står nå 43 000 kr.
- Parkering
 - Ønsker vi å tinglyse parkeringsplassene knyttet til hver leilighet?
 - Kristoffer sjekker pris på tinglysningsgebyr hos kartverket.
- Ventilasjon fra kjeller
 - Ventilasjonen er etablert. Fungerer godt fra U0101, men ikke fra U0102. Daniel må ordne det innvendige selv for å kunne koble seg på.
 - Røret ser ikke bra ut og bør fores med kledning eller blikk. Sak tas opp igjen senere.
- Oppgradering av yttergang
 - Ønske om å bytte belegg i ganga ved inngangsdør i første etasje. Bytte til samme belegg som i trapp og etasjene over. Legges oppå det gamle? Sak tas opp igjen senere.

AVSLUTTEDE SAKER

- Oppgradering av hagen/bakgården
 - Platting er på plass.
- Oppgradering av ytterdør
 - Vi har fått ny dør. Det ble enkel lås, ikke kodelås. Gammelt ringesystem er fjernet.
- Økonomi felles for sameiet
 - Husleia ble økt med 10% for alle i huset fra 1. januar 2022.
- El-bil lader parkering
 - Leilighet H0202 har overtatt denne og kjøpt den ut av sameiet.



A = 76.88 m²

ANREGATE 4B

PLAN
2. ETASJE
106.7 m²

PLAN
1. ETASJE
100.2 m²

713

87

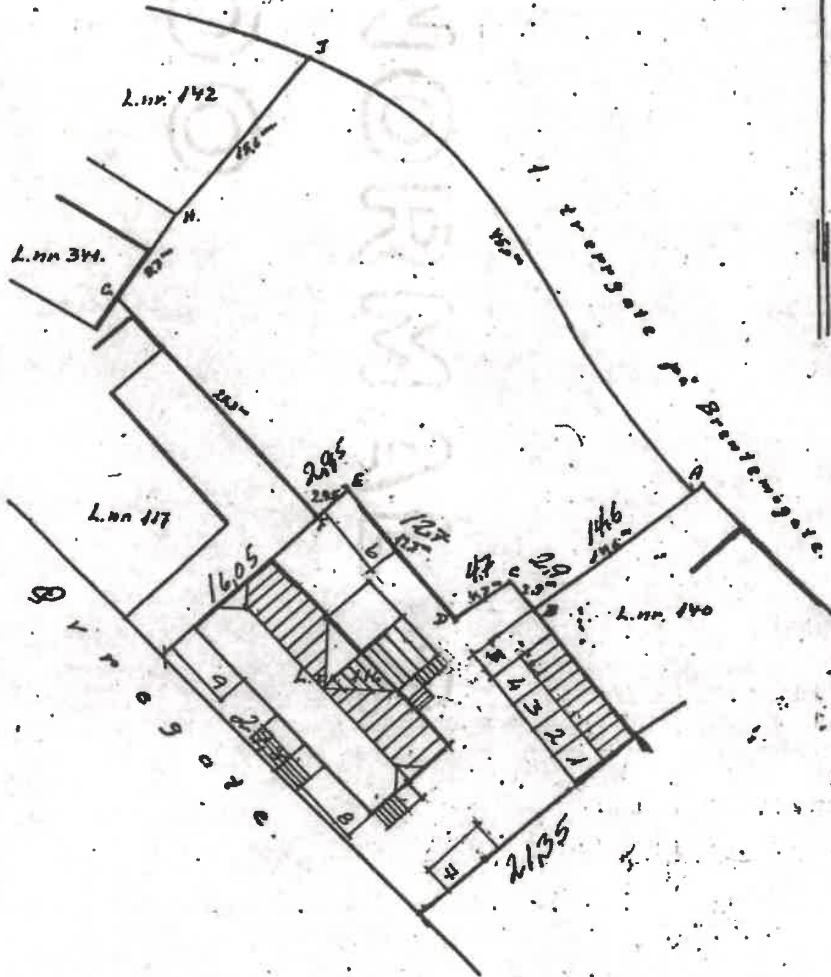
Godkjent
av Lillesand bygningsråd
Jf: sek nr. pr. instruks 15/6-87

- LEILIGHET A 84 m²
 - LEILIGHET B 69 m²
 - LEILIGHET C 84 m²
 - LEILIGHET D 77,5 m² + 23 m²
- BODER OG LOFT

ANREGATE 4 - LILLESAND		
KJELLERSTORHOEN		
PLANEK	M2L	EBU.
LILLESAND 6.3.87	1:100	4.
Rolf Clamphor		

Kartskisse
over
Løp nr. 369, Brentemoen.

Side 1



M = 1/500



PARKERINGSPÅREAL
ØYREKTE 4, LILLESAND.
KETIL STORMOEN
MRL 1:500

(S. 2)



FASADE MOT SYDREKTE



MOT NORD/ØST

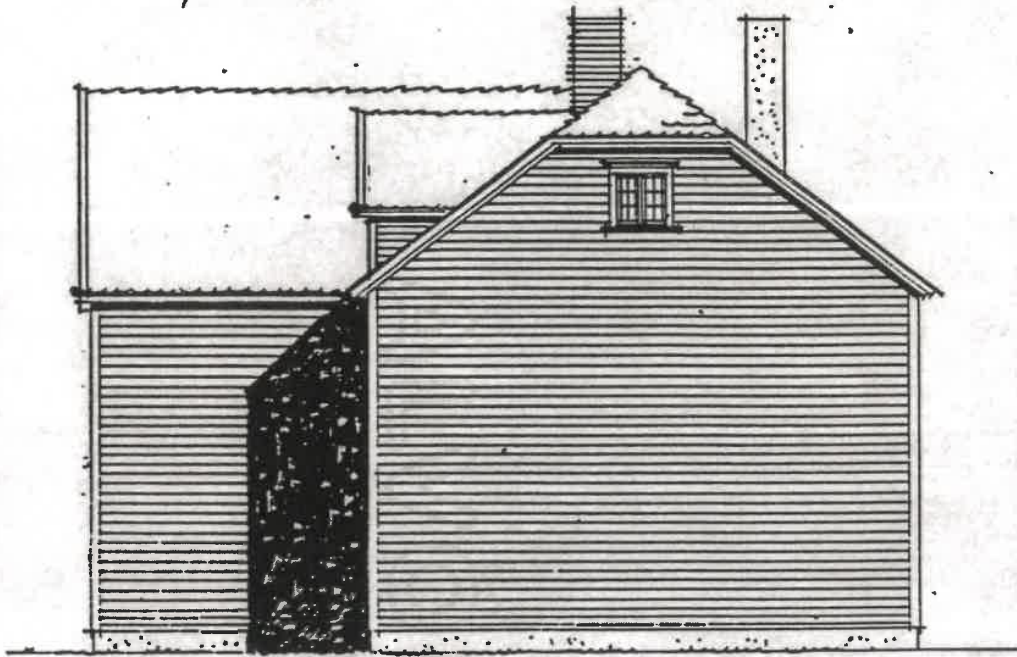
Knr. 12/87 Dato 28.4.88

Forsikringskassens tegning til grunn
for Målestokk i Husbanken.

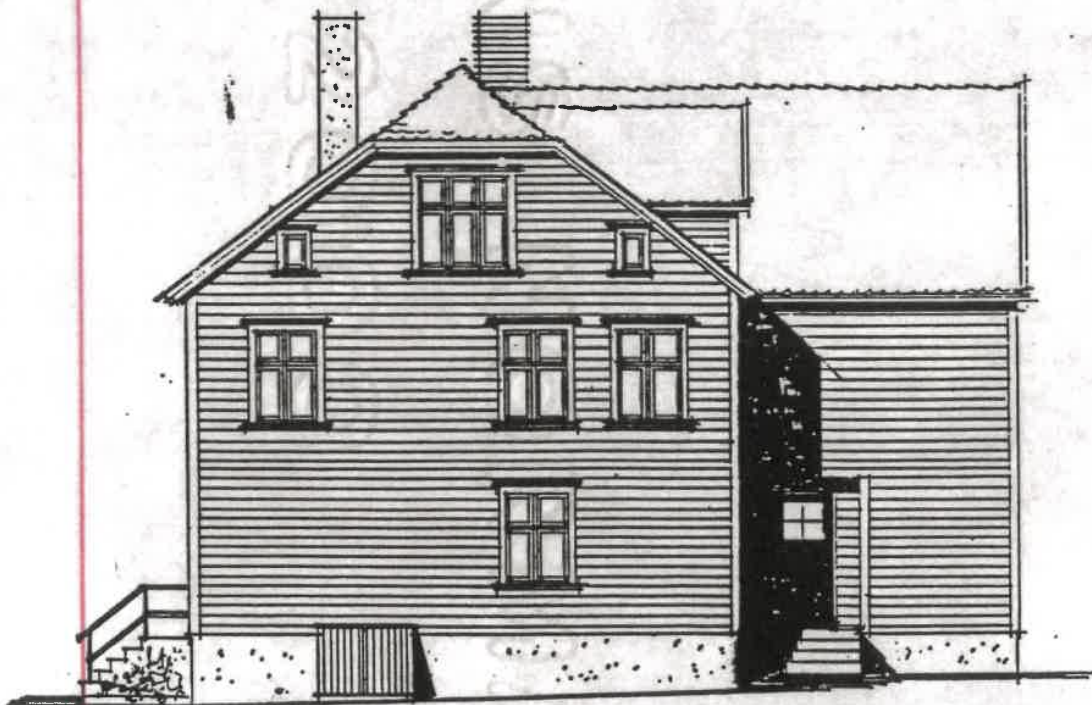
Arne Berge
FOR: [Signature]

W-4-88-07
FYLKESKONSERVATOREN
I AUST-AGDER
ARENDALE

(53)



NOT NORD/VEST



NOT NORD/VEST

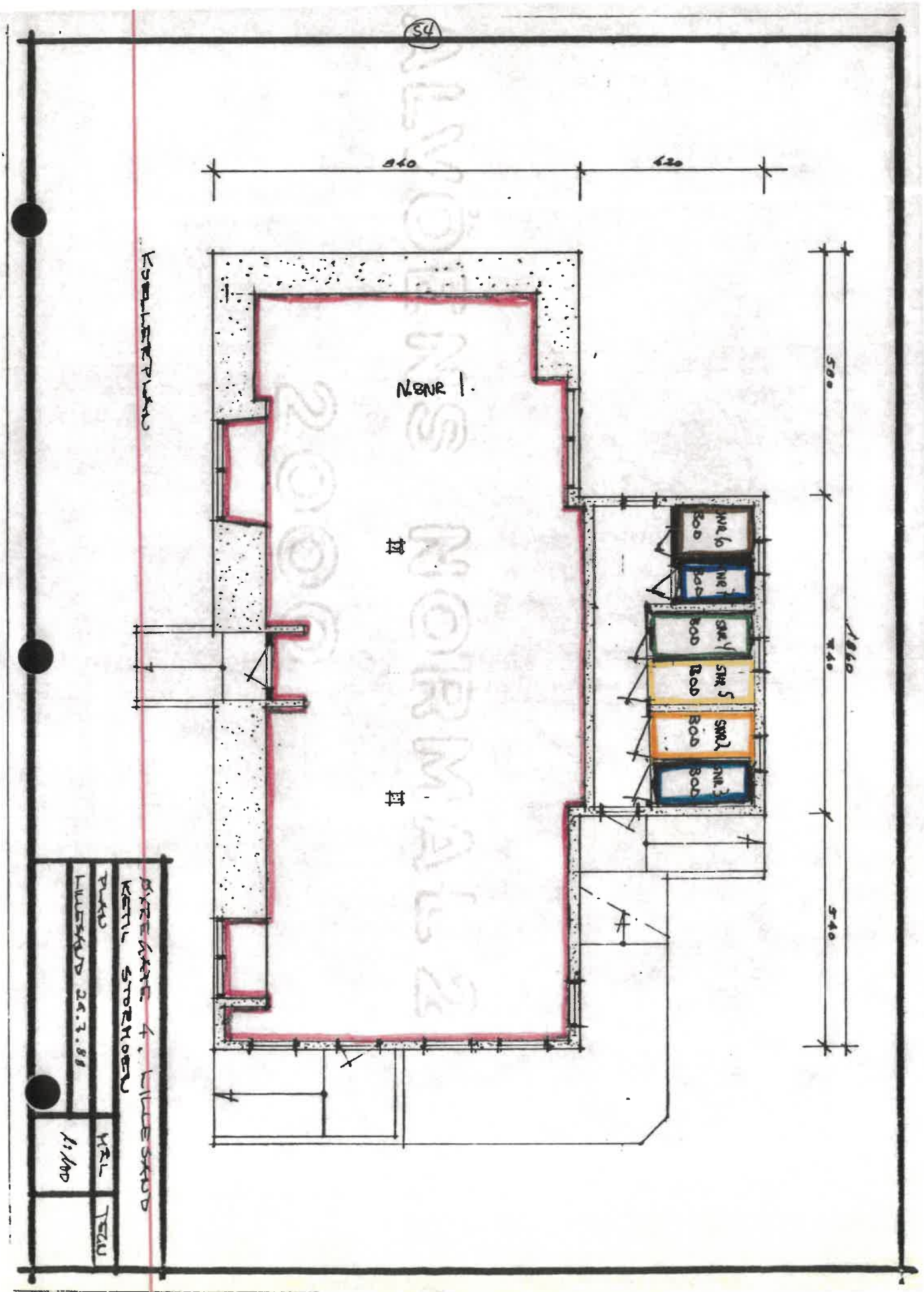
EX. 4.2.88 / 19.4.88

ØYRE GATE 4, LILLESKUD, ...
KETIL STORMOEN

FASADER	MÅL	TEK.
---------	-----	------

LILLESKUD, 6.3.87	1:100	5
-------------------	-------	---

Rolf Sandström





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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Øvregate 4B, 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

RUNAR HØYGILT | Eiendomsmegler | **948 84 770**

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