

Høyåsen 30

Lillesand



Prisantydning: **kr 6 690 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Sørmeglere v/ Ørjan Aas Nielsen har gleden av å presentere Høyåsen 30!



Stor terrasse med god plass til utemøblement - Her har du en flott sjøutsikt

Kaldvell - Innbydende og nyere enebolig med høy standard - 4 soverom - 3 bad - Sjøutsikt - Integrert garasje.

OMRÅDE

Lillesand

ADRESSE

Høyåsen 30, 4790 LILLESAND

Prisantydning

kr 6 690 000,-

Omkostninger: **kr 184 250,-**

Totalpris: **kr 6 874 250,-**

Formuesverdi: **kr 1 953 490,-**

Kommunale avgifter: **kr 16 293,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 889,-**



BRA-i: 198 m²

BRA-e: 27 m²

BRA Total: 225 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2019

Soverom: 4

Rom: 6

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 517.4 m²

Ørjan Aas Nielsen

Eiendomsmegler

991 59 073

OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lillesand

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

sormegleren.no

HØYÅSEN 30

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 146 i Lillesand kommune.

Areal

BRA - i: 198 m²

BRA - e: 27 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 225 m²

TBA: 92 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 110 m² Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og vaskerom.

BRA-e: 27 m² Garasje og teknisk rom.

2. etasje

BRA-i: 88 m² Loftstue, 3 soverom og 2 bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m²

2. etasje

69 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

I tillegg kommer uteboden/vedboden som utgjør om lag 5 m² (bra s-rom).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

517.4 m²

Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig og rolig område i Høyåsen/Kaldvell, med umiddelbar nærhet til Lillesands flotteste turområder, sjøen og badeplasser. Boligen ligger godt til med pent utsyn mot sjø, skog og grøntareal. Gode solforhold med sørvestvendt beliggenhet.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Ørjan Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

En innholdsrik bolig som går over to plan:

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

2.etg: Loftstue, tre soverom, to bad.

Integrert garasje.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Ørjan Hansen den 23.05.2024, 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.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Enebolig oppført av byggmesterfirma i 2019. Boligen er praktisk innredet, blant annet med egne bad tilhørende tre av de fire soverommene. Integrert garasje til bygningskroppen. Flott opparbeidet utvendig med belegningsstein og rekreasjonssoner.

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende punkter:

- Utvendig trapp / toppen av terrasse: Åpninger i rekkverk er større enn kravene som foreligger/forelå ved byggeåret. Trappen har også feil stigningsforhold i forhold til kravene.
- Baderom: Det er funnet fuktutslag i bunnen av baderomsplater på to av badene. Dette kan ha sammenheng med mangelfull fugeforsegling i bunnen av platene.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG2: Utvendig > Utvendige trapper

TG2: Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

TG2: Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG2: Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

TG2: Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

TG2: Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

TG2: Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG2: Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

TGIU: Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakkyndig 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.

Terrassevarmer på terrasse i 1.etg medfølger ikke.

Hvitevarer

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

Parkering

Integrert garasje samt biloppstillingsplass.

Forsikringsselskap

Frende Skadeforsikring AS-40

Polisnummer

3089259342

ENERGI**Oppvarming**

Elektrisitet, varmepumpe og vedovn.

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

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 16 293

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 4 889

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 953 490

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 7 423 263

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4215/44/146:

22.12.2017 - Dokumentnr: 1439365 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Overført fra: Knr:4215 Gnr:44 Bnr:132

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2017 - Dokumentnr: 1439365 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Lillesand Kommune

Org.nr: 964 965 404

Overført fra: Knr:4215 Gnr:44 Bnr:132

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2017 - Dokumentnr: 1439365 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Lillesand Kommune

Org.nr: 964 965 404

Bestemmelse om mur

Overført fra: Knr:4215 Gnr:44 Bnr:132

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2017 - Dokumentnr: 1439365 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Lillesand Kommune

Org.nr: 964 965 404

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om overvann

Overført fra: Knr:4215 Gnr:44 Bnr:132

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2017 - Dokumentnr: 1439365 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Lillesand Kommune

Org.nr: 964 965 404

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4215 Gnr:44 Bnr:132

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2017 - Dokumentnr: 1439365 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Lillesand Kommune

Org.nr: 964 965 404

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om gassledning

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Antenner av større dimensjoner tillattes ikke oppført uten kommunens godkjenning

Overført fra: Knr:4215 Gnr:44 Bnr:132

Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2024 - Dokumentnr: 1545948 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeglere AS
Org.nr: 944 121 331
Elektronisk innsendt

13.09.2018 - Dokumentnr: 1266948 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:132

01.01.2020 - Dokumentnr: 1671394 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0926 Gnr:44 Bnr:146

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29.03.2019. Ferdigattesten gjelder "Oppføring av enebolig Høyåsen 30". At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.03.2019.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til "Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse", tilhører reguleringsplan Tjuholla - detaljregulering", datert 21.06.2017. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 6 690 000

Totalpris

Kr 6 874 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 167 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 184 250,-

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 sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,10 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 18 900,-, oppgjørshonorar kr 9 900,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 101 000,00,- inkl. mva.

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

Selger

Jan Olav Johnsen

Mette Renstrøm Johnsen

Oppdragsansvarlig

Ørjan Aas Nielsen

Eiendomsmegler

OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no

Tlf: 991 59 073

Ansvarlig megler

Ørjan Aas Nielsen

Eiendomsmegler

OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no

Tlf: 991 59 073

Sørmegleren AS, avd. Lillesand, Storgata 2D

4792 Lillesand

Tlf: 372 68 400

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

11.06.2024



Romslig stue med god plass til sofagruppe samt tilhørende møblement



Fra stuen har du utgang til terrasse



Åpen stue- og kjøkkenløsning med fine møbleringsmuligheter i de forskjellige sonene



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Innbydende kjøkken med mye skap- og benkeplass



Stue/kjøkken



Flott bad med toalett, dusj og servant med skap



Innbydende bad med toalett servant med skap og dusj



Stilrent og flott bad med vegghengt toalett, servant med skap og dusj



Romslig vaskerom med praktisk innredning og egen inngang



På vaskerommet er det toalett og servant med skap



Soverom



Soverommet er tilknyttet eget bad og klesrom



Soverom tilknyttet eget bad og klesrom



Soverom



Soverom



Dette soverommet er også tilknyttet eget bad og klesrom



Garderoberom



Entré



Loftstue med god plass til sofagruppe samt tilhørende møblement - Fra loftstue er det utgang til terrasse



Terrasse



Flott sjøutsikt



Uteområde



Meget pent opparbeidet uteområde - Her kan du nyte sene sommerkvelder med fyr i bålpanna



Fasade



Gjennomført eiendom med flotte uteområder



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

Plantegning 1.etg



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

Plantegning 2.etg

Høyåsen 30

Nabolaget Tingsaker/Heldal - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Engelshei Linje 130	7 min	0.5 km
Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	5 min	3.3 km
Kristiansand Kjevik	29 min	
Randøyane Linje 91	25.4 km	

Skoler

Tingsaker skole (1-7 kl.) 286 elever, 26 klasser	6 min	3 km
Brentemoen skole (1-7 kl.) 147 elever, 14 klasser	7 min	4.8 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 419 elever, 30 klasser	8 min	5.1 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	7 min	5 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	15 min	18.1 km

«Hyggelige og greie naboer
pluss nærhet til sjøen»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

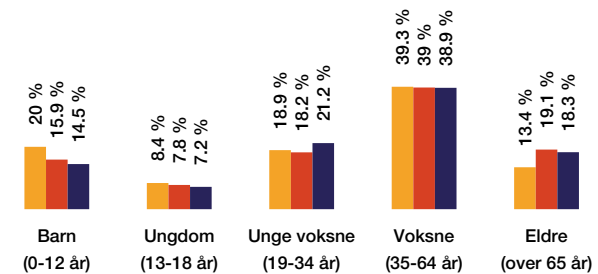
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kaldvell naturbarnehage (0-5 år) 49 barn	6 min	0.5 km
Avigo barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min	2.9 km
Bergstø barnehage (1-5 år) 32 barn	7 min	4.1 km

Dagligvare

Kiwi Tingsaker PostNord	4 min	2.7 km
Coop Extra Lillesand Post i butikk	5 min	2.7 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

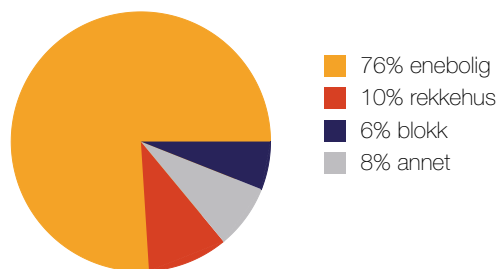
Trafikk
Lite trafikk 91/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

Dyvig balløkke Ballspill	4 min
Tingsaker skole Aktivitetshall, ballspill	5 min
Fresh Fitness Lillesand	4 min
Trend Trim Lillesand	5 min

Boligmasse



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

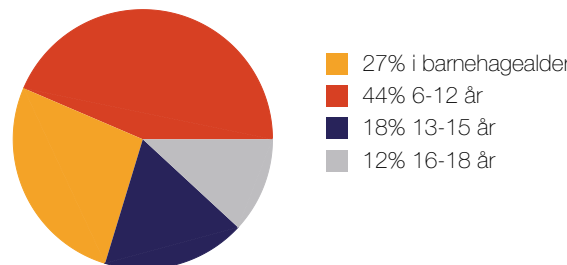
Sitat fra en lokalkjent



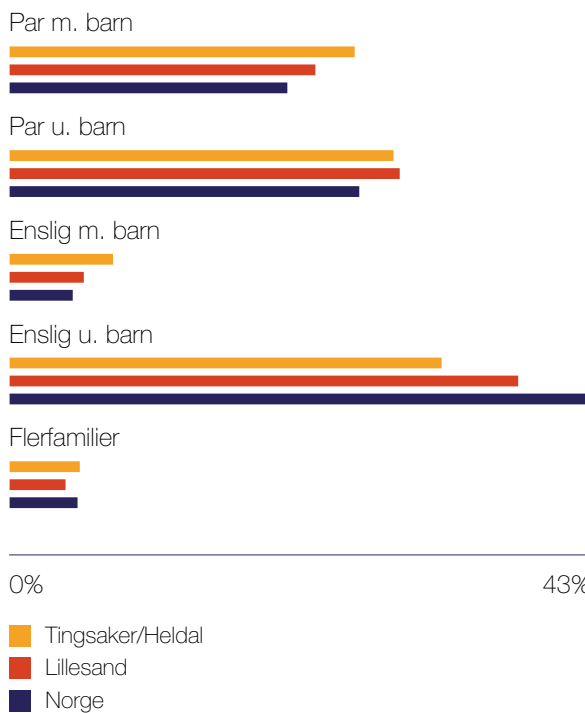
Varer/Tjenester

Lillesand Senter	5 min
Vitusapotek Lillesand	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

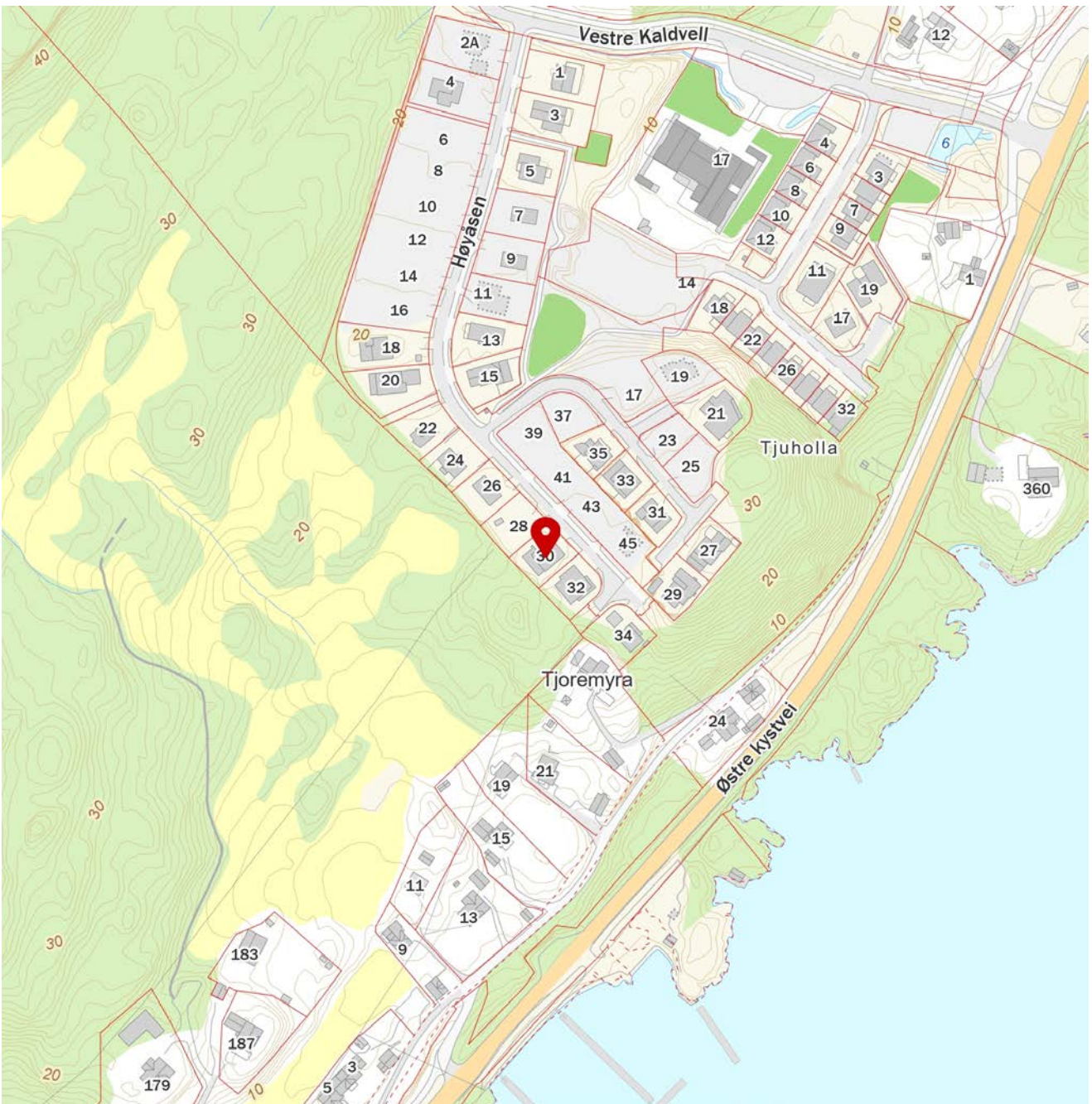
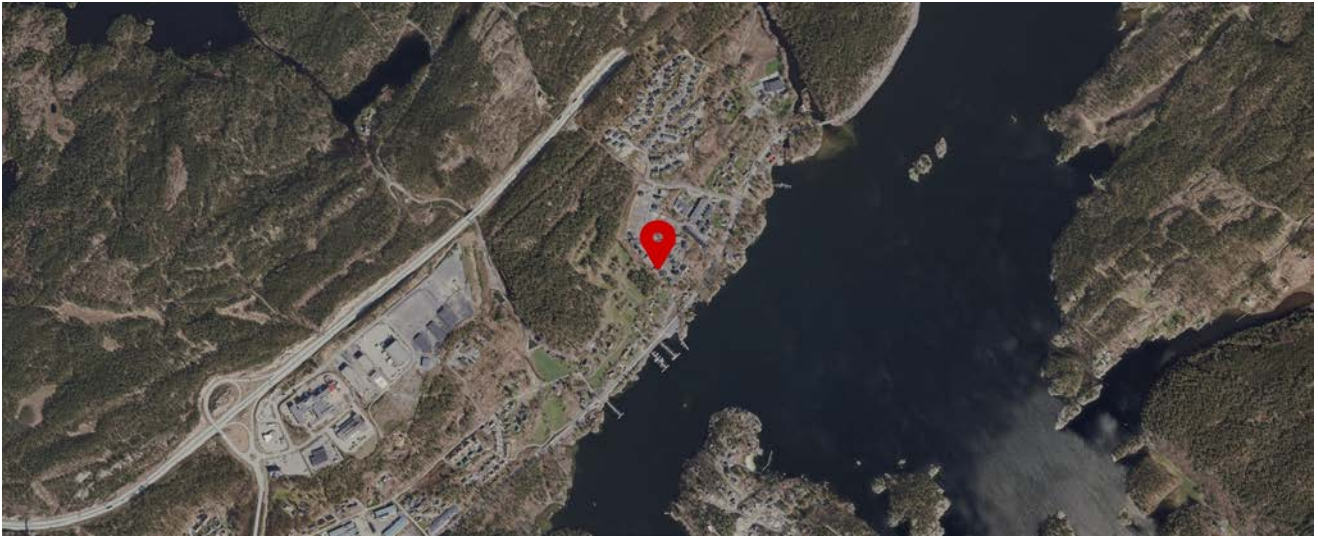


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Lillesand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Høyåsen 30, 4790 LILLESAND

 LILLESAND kommune

 # gnr. 44, bnr. 146

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 07.06.2024

Rapportdato: 12.06.2024

Oppdragsnr.: 19988-1299

Referansenummer: QV6229

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS

Sertifisert Takstingeniør: Ørjan Hansen

Vår ref: Ørjan



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

Norsk takst

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



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

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

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

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.



Rapportansvarlig

Ørjan Hansen
Uavhengig Takstingeniør
orjan@bygningssakkyndig.as
480 32 394



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført av byggmesterfirma i 2019.

Boligen er praktisk innredet, blant annet med egne bad tilhørende tre av de fire soverommene.

Integrert garasje til bygningskroppen.

Flott opparbeidet utvendig med belegningsstein og rekreasjonssoner.

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende punkter:

- Utvendig trapp / toppen av terrasse: Åpninger i rekkverk er større enn kravene som foreligger/forelå ved byggeåret. Trappen har også feil stigningsforhold i forhold til kravene.
- Baderom: Det er funnet fuktutslag i bunnen av baderomsplater på to av badene. Dette kan ha sammenheng med mangelfull fugeforsegling i bunnen av platene.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter og avsnitt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

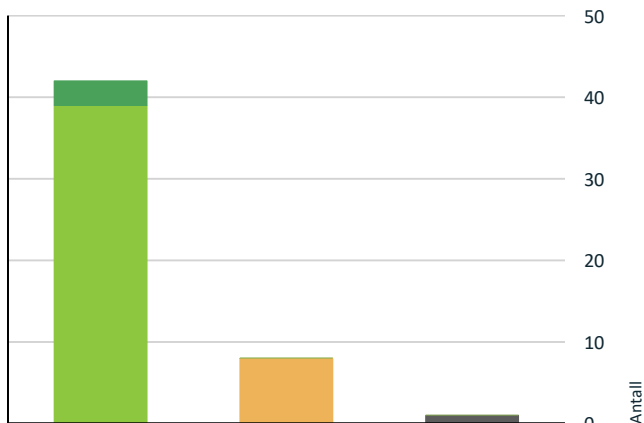
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke flyttet på møbler eller annet utstyr.
Taktekking er besiktiget i fra stige fra terrassen ut fra 2 etg.
Fasader er besiktiget fra bakkenivå. Det kan være avvik høyere opp på fasader som man ikke kunne se fra bakkenivå. Alle opplysninger om boligen/eiendommen er gitt av eier på befaringen.

Oppsummering av avvik

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


Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

-  **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2019

Standard
God standard.

Vedlikehold
Opplysninger gitt av eier på befaringen:

Boligen er oppført i 2019 av byggmester Svein Arild Githmark. Våtromsarbeidene er utført av malermester Fauske. Alt arbeider i boligen er utført av fagfolk. Varmekabler i alle rom nede, unntatt soveværelse. Varmekabler på badene oppe.

Ingen kjente feil eller mangler ved boligen.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med takmembran/asfaltapp. Taktekkingen er fra byggeåret. Har oppbrett opp under parapetbeslag. Fremstår i ok stand.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål. Beslag over parapeter og under dører med værbelastning. Heldekkende pipebeslag over skorsteinen. Beslag og takrenner fremstår i ok stand.

Veggkonstruksjon

Isolert og vindtettet bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Stående malt låvekledning. Kledningen er luftet. Det er registrert musebånd ved tilfeldig valgte kontrollpunkter. Fremstår i ok stand.

Takkonstruksjon/Loft

Ikke tilkomst til vurdering av takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen er lukket, uten tilkomst til vurdering.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Isolerglassvinduer i tre fra byggeåret. Vinduene er funksjonstestet på befaringen og fungerte greit.

Dører

Isolert inngangsdør og terrasse- og skyvedører med isolerglass. Leddport med portåpner til garasjen. Dørene er funksjonstestet og fungerte greit på befaringen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser med impregnerte terrassebord. Glassrekkverk på terrassen oppe. Terrassebord er avsluttet litt tett mot kledning, da løsningen ikke har beslag. Det hadde vært ideelt å få en litt større glipe mellom terrassebordet og kledningen, for å unngå at kledningen blir stående vått. Forøvrig virker terrasser å være i god stand med normale aldersslitasjer. Det bemerkes åpninger i rekkverk tilknyttet trappen. Dette er bemerket under avsnittet "utvendige trapper".

Utvendige trapper

Utvendig trapp opp til terrassen oppe bygd i tre med stålrekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres at trappen har feil stigningsforhold sett opp mot forskriftskravene.

Noe innsnevret bredde i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Trappen må bygges om for å tilfredsstille forskriftskravene som forelå ved oppføringstidspunktet.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater med laminat på gulv, malte sponplater på vegger og malte gipsplater i innvendige tak. Overflatene fremstår i god stand.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong.
Bjelkelag i tre mellom etasjene.

Stikktest av retning er gjort på tilfeldig valgte steder i kjøkken/stue og soverom nede samt loftstue og to stk soverom oppe, uten at det ble funnet noen vesentlige skjevheter. Noe knirk i laminaten oppe ble registrert.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, i følge dokumentasjon/kontrollerklæring til kommunen.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i stuen nede tilkoblet stålpipe.
Pipe og ildsted fremstår i ok stand.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig svingtrapp i malt tre. Fremstår i ok stand.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Ref: tek 17.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på veggene og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er registrert fuktutslag ved fuktsøk i nedre del av veggplatene. Dette kan ha sammenheng med at ikke hele endekanten av plata er forseglet med vanntett fugemasse. Det vil da kunne trekke fukt kapillært fra bunnen av plata og oppover.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser. Det kan ha sammenheng med mangelfull endeforsegling med fugelim ved bunnen av platene.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er gulv med varmekabler og fliser. Flatt gulv bort til dusjsonen. God oppkant under døren som jeg forutsetter at har vanntett membran under listen. Godt lokalt fall i dusjsonen. Det forutsettes min. 15mm oppkant på membranen ved dørterskel.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er ikke synlig ved besiktigelse, men det forutsettes at det ligger membran forskriftsmessig utført.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjvegger, innredning med nedfelt servant og vegghengt vannklosett.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er forsert avtrekk og tilluftsspalte under døren.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført, men det påpekes fuktutslag i bunnen av veggplater i dusjsonen. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjør nærmere undersøkelser. Det kan tenkes at bunnen av platene ikke er tilstrekkelig godt forseglet av vannrett fugemasse - og at platene derfor "trekker" vann fra bunnen ved vannsprut.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Ref: Tek 17.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malte plater i innvendig himling.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med oppbrett mot vegger og dører.
Litt fall helt lokalt rundt sluket, men ikke 1:50, 80 cm fra sluk, derav økt tilstandsgrad. Sees ikke på som noe særlig problem i praksis, da det ikke er noen direkte vannbelastning på overflatene, i kombinasjon med tett oppkant mot vegger og dører.

Vurdering av avvik:

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

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med vask, utslagsvask nedfelt i benk og vannklosett.
Opplegg for vaskemaskin. Praktisk innredet med masse skaplass.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er forsert avtrekk og tilluftsspalte under døren.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke utsettes for noen direkte vannbelastninger. Hulltaking blir derfor overflødig.

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.
Referanse: tek 17.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på veggene og slett malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det registreres fuktutslag ved fuktsøk i nedre del av plater i dusjsonen. Dette kan ha sammenheng med at nedkanten av platen ikke er helt forseglet av fugemasse. Platene vil da trekke fukt i fra endekanten av platen.
Vindu er plassert i dusjens våtzone, uten egnede/fuktsikker utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Anbefaler nærmere undersøkelser.



Fuktutslag i nedkanten av platene i dusjsonen.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det er fliser og varmekabler på gulvet.

Gulvet fremstår flatt bort til dusjsonen, hvor gulvet derfra heller omlag 2cm mot rennesluk. I tillegg ser det ut som/forutsettes det at det er vanntett oppkant under døren.

Det er ikke 1:50, 80 cm ut fra sluk, men dette avgrenses av glassdør i dusjsonen. Dette bemerkes likevel som et avvik i forhold til standarden, men har i praksis liten/ingen betydning slik baderommet er utformet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det forutsettes at det er lagt membran forskriftsmessig under flisene på gulvet og med oppkant opp under dørterskelen. Membran kan ikke konstateres ved besiktigelse.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnische med glassdør, servantskap med vask, vannklosett.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er forsert avtrekk og tilluftsspalte under døren.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er registrert fuktutslag ved fuktsøk i nedkant av platen. Dette forekommer ganske ofte dersom det ikke er tilstrekkelig fuget i bunnen av platene.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det anbefales nærmere undersøkelser.

2 ETASJE > BAD 2

Generell

Bad fra byggeår.
Referanse: tek 17.

2 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på veggene og slettmalt himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Det er gulv med varmekabler og fliser.

Fall fra døren og bort til dusjen på gulvet. Ytterligere 2 cm fall mot sluket i dusjsonen.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det forutsette membran under gulvflisene med god utførelse. Det forutsettes oppkant under dørterskelen. Membran ikke synlig for besiktigelse.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjvegger, innredning med nedfelt servant og vannklosett.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er forsert avtrekk og tilluftsspalte under døren.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er baderomsplater på vegger. Det er utført fuktsøk uten at det indikeres unormale utslag. Fuktskader i vegg vil fort bli synlig visuelt eller ved fuktsøk, så hullboring anses som unødvendig.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med over- og underskap og integrerte hvitevarer. Frontene er slette. Fremstår i ok stand.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Forsert avtrekk over koketoppen som fungerte greit på befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør. Vannledninger av plast. Rør i rørsystem med fordelerskap. Fordelerskapet har drenering til gulv med sluk. Stoppekranen er plassert på teknisk rom. Fordelerskapet ble ikke besiktiget innvendig da dette var låst.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert på teknisk rom.

TG 1 Varmesentral

Luft- til luft varmepumpe fra 2019.

TG 1 Varmtvannstank

Ca 300 liters varmtvannsbereder plassert på teknisk rom.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

400V anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. Dokumentasjon på anlegget ligger i papirform i sikringsskapet.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede har ikke særskilt kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Basert på dette anbefales det at kontroll på el-anlegget utføres av personell med kompetanse på dette feltet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i begge etasjer. Slukkeapparat fra 2019.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen antas å være av komprimerte og drenerende steinmasser over berggrunn.

TG 1 Drenering

Støpt plate på drenerende masser i grunnen. God høyde mellom innvendige gulv og utvendig terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av isolerte ringmurselementer. Blokker i garasje.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur utvendig av betong og betongblokker. Fremstår i ok stand.

TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet med belegningsstein.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast. Vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp via private stikkledninger. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeåret. Utvendige vannledninger er ikke kontrollert, kun vurdert ut i fra byggeår/alder.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

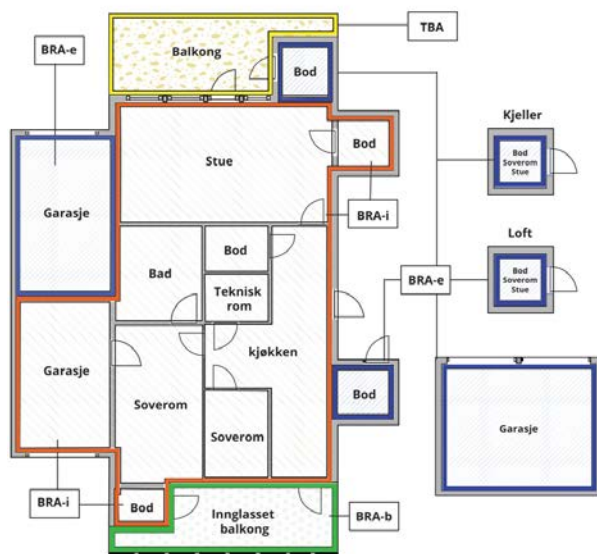
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	110	27		137	23		137
2 Etasje	88			88	69		88
SUM	198	27			92		225
SUM BRA	225						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Vaskerom	Garasje , Teknisk rom	
2 Etasje	Loftstue , Soverom , Bad , Soverom 2, Bad 2, Soverom 3		

Kommentar

I tillegg kommer uteboden/vedboden som utgjør om lag 5 m2 (bra s-rom).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	198	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.6.2024	Ørjan Hansen	Takstingeniør
	Jan Olav Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	44	146		0	517.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høyåsen 30

Hjemmelshaver

Johnsen Jan Olav, Johnsen Mette Renstrøm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i nyere boligfelt i Lillesand, ved Tingsaker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunalt avløpsledning.

Om tomten

Eiet tomt

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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/QV6229>

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

Høyåsen 30, 4790 LILLESAND

27 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Høyåsen 30

Postadresse

Høyåsen 30

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja

Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja

Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2019 nybygg

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.

Mars 2019

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 3089259342

Informasjon om selger

Hovedselger

Johnsen, Jan Olav

Medselger

Johnsen, Mette Renstrøm

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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?
Ikke relevant for denne boligen.



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 93699472

Egenerklærings skjema

Name: **Johnsen, Jan Olav**
Date: **2024-05-27**

Name: **Johnsen, Mette Renstrøm**
Date: **2024-05-27**

Identification:
 Johnsen, Jan Olav

Identification:
 Johnsen, Mette Renstrøm



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

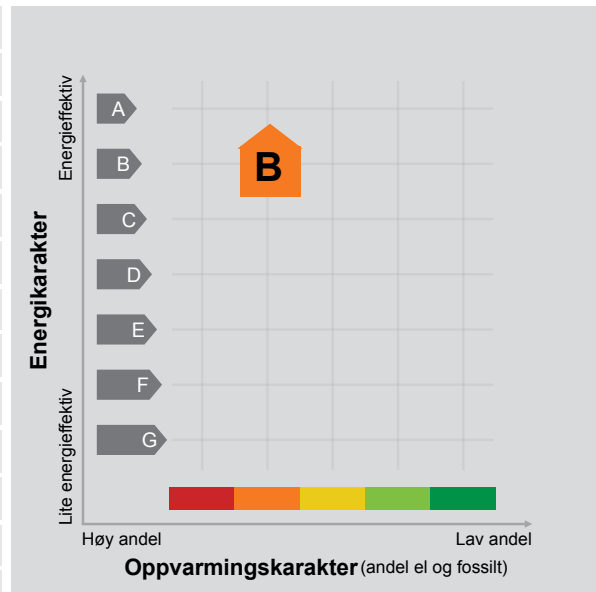
Johnsen, Jan Olav
Johnsen, Mette Renstrøm

27/05-2024
21:31:54
27/05-2024
21:38:24

BANKID
BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Høyåsen 30
Postnummer	4790
Sted	LILLESAND
Kommunenavn	Lillesand
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300734071
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	510cf155-5c5a-4a41-a170-95f18608ad60
Dato	27.05.2024



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	194
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Høyåsen 30
Postnummer: 4790
Sted: LILLESAND
Kommune: Lillesand
Bolignummer: H0101
Dato: 27.05.2024 19:46:52
Energimerkenummer: 510cf155-5c5a-4a41-a170-95f18608ad60

Kommunenummer: 4215
Gårdsnummer: 44
Bruksnummer: 146
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300734071

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

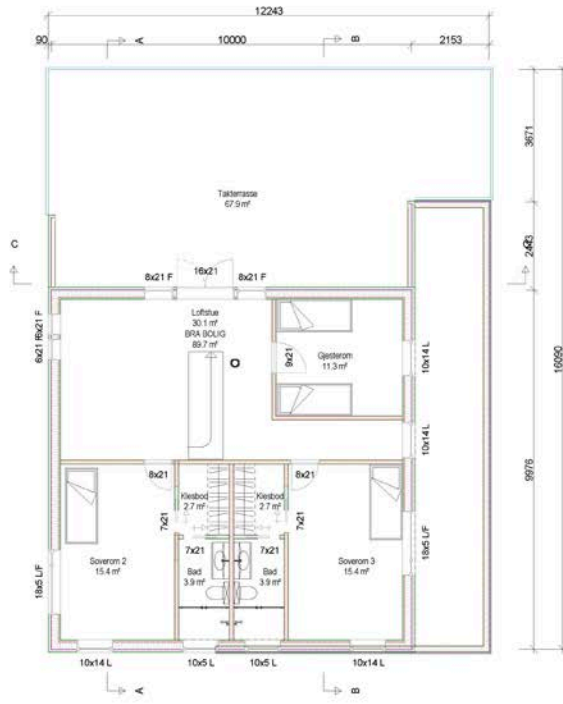
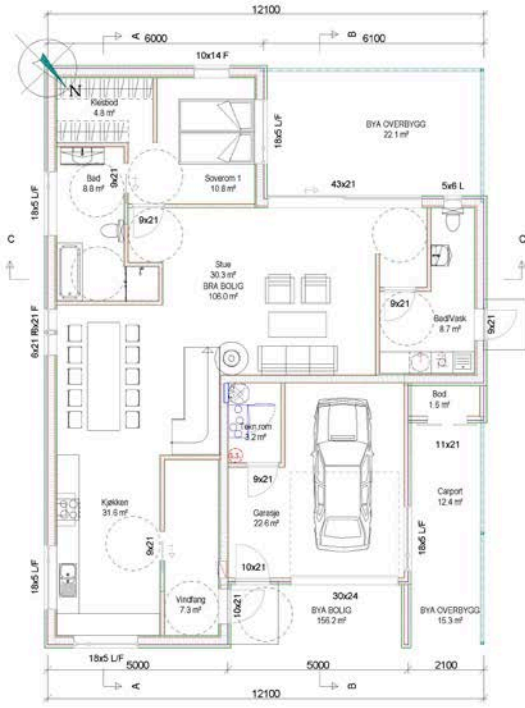
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

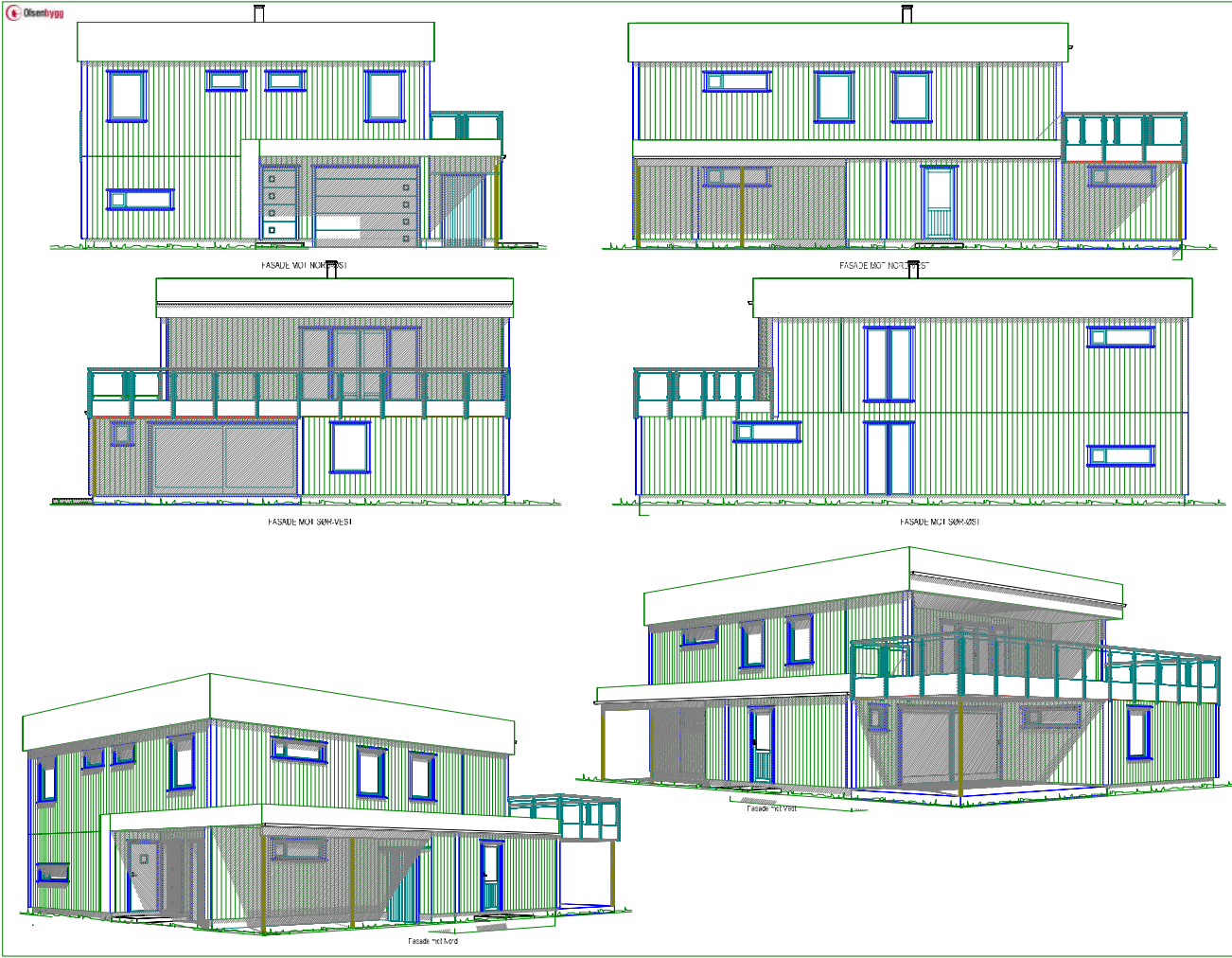
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Rev. nr.	Rev.	Tegn.	Dato.	Kontr.
				ATE
Tilakshaver : Mette Renstøm og Jan Olav Johansen		Kontr. : ATE		
Byggeplass : Høyåsveien 30		Dato: 28.08.2018		
Kommune : 4790 Lillestrand				
Målestokk : 1 : 100		Dato: 15.05.2018	P nr. : 20180514	Jan Olav Johansen
Arkitekt : A3		DKK av. : ATE	Ark 2	
Enebolig		Berne Tegnningstjeneste AS Enebyggingstjeneste for bygghverv. 12.5.194.		
Husstype		Tegning		
Enebolig		Plan 1 og 2 etasje		



Rev. nr.	Rev.	 Husstype Enebolig	Tegning Fasader	Tiltakshaver : Mette Renstøm og Jan Olav Johansen Byggeplass : Høyvågen 30 Kommune : 4790 Jillesand Målestokk : 1 : 100 Arkitekt : DAK av ... ATE Denne tegning ble utarbeidet av 2.5.19.	Tegn. :	Data :	Kont. : ATE Date: 28.08.2018
					P. nr. : 20.180514 Jan Olav Johansen	Ark 3	

Utomhusplan for Høyåsen 30

- G-område 150 m²
- Takterasse 67 m²
- Bilparkering 36 m²
- Sykkelparkering 3 m²
- Gårdsplass 40 m²





Githmark Svein Arild
Gitmark
4790 LILLESAND

Utvalg:	Saksnr.:	
Bystyret	117/19	BS

Arkivnr: GBR - 44/146	Saksbehandler: Preben Løkken Værholm	Dok.dato: 29.03.2019
Arkivsaksnr.: 18/2247 - 18	Tittel: Ingeniør	

Gnr 44 bnr 146 Høyåsen 30 - Vedtak på søknad om ferdigattest for enebolig

Ansvarlig søker: GITHMARK SVEIN ARILD
Tiltakshaver: Mette Renstrøm og Jan Olav Johnsen

Adresse: Høyåsen 30
Tiltak: Oppføring av enebolig
Tillatelse gitt: 11.10.2018, BS-292/18

Administrativt vedtak:

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

Saksopplysninger:

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 15.03.2019.

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

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

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

Vedtaket kan påklages av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse til fylkesmannen i Aust- og Vest- Agder i samsvar med bestemmelsene i pbl § 1-9.

Klagen skal være skriftlig og sendes til Lillesand kommune.

Klagefristen følger av (fvl) § 29, og hovedregelen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende.

Med vennlig hilsen

Preben Løkken Værholm
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Vedtaket er sendt til:
LANDMÅLER SØR AS
B-VENTILASJON AS
EINAR SUNDS DAL AS
AGDER BYGGTJENESTER AS
N Håvard Larsen og Linn Marken Larsen
N Scott Allen Timmons og Tonje Marken Timmons
N Heldal Magnus
N KALDVELLFJORDEN EIENDOM AS
SØK GITHMARK SVEIN ARILD
TIL Mette Renstrøm og Jan Olav Johnsen

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	517.4
Etablert dato	13.09.2018	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	09.02.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.08.2022 09.08.2022	2022/1905	Tinglyst 13.08.2022	44/132 (-518,1), 44/186 (518,1) 43/3, 44/146, 44/162
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	29.06.2020 17.06.2020	17/3356		44/132 (-515,7), 44/144 (515,7) 43/3, 44/146, 44/161, 44/162
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	29.06.2020 17.06.2020	17/3356		44/132 (-517,4), 44/146 (517,4) 43/3, 44/144, 44/162
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	44/146
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	05.11.2019 07.11.2019	20191913	Tinglyst 19.11.2019	44/132 (-7808,4), 44/162 (7808,5) 44/2, 44/123, 44/124, 44/137, 44/139, 44/140, 44/141, 44/142, 44/143, 44/144, 44/145, 44/146, 44/147, 44/149, 44/150, 44/151, 44/152, 44/153, 44/155, 44/156, 44/157, 44/158, 44/159, 44/160, 44/161, 600/18
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	25.06.2018 25.06.2018	18/1367	Tinglyst 15.09.2018	44/132 (-517,4), 44/146 (517,4) 43/3, 44/144

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6459312.76	465655.35		Ja	517.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHNSEN METTE RENSTRØM F061173*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HØYÅSEN 30 4790 LILLESAND	Bosatt (B)
JOHNSEN JAN OLAV F290568*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HØYÅSEN 30 4790 LILLESAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Høyåsen 30

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4790 LILLESAND	Kirkesogn	05060101 Lillesand
Grunnkrets	221 Heldal-Gitmark	Tettsted	3571 Lillesand

Valgkrets	1 Lillesand Sentrum		
-----------	---------------------	--	--

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300734071		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	29.03.2019

1: Bygning 300734071: Enebolig (111), Ferdigattest 29.03.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	230
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	230
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	250
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	250
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	194
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	11.10.2018	13.03.2019
Ferdigattest	29.03.2019	01.04.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høyåsen 30	H0101	44/146	230	6	4	4	Kjøkken

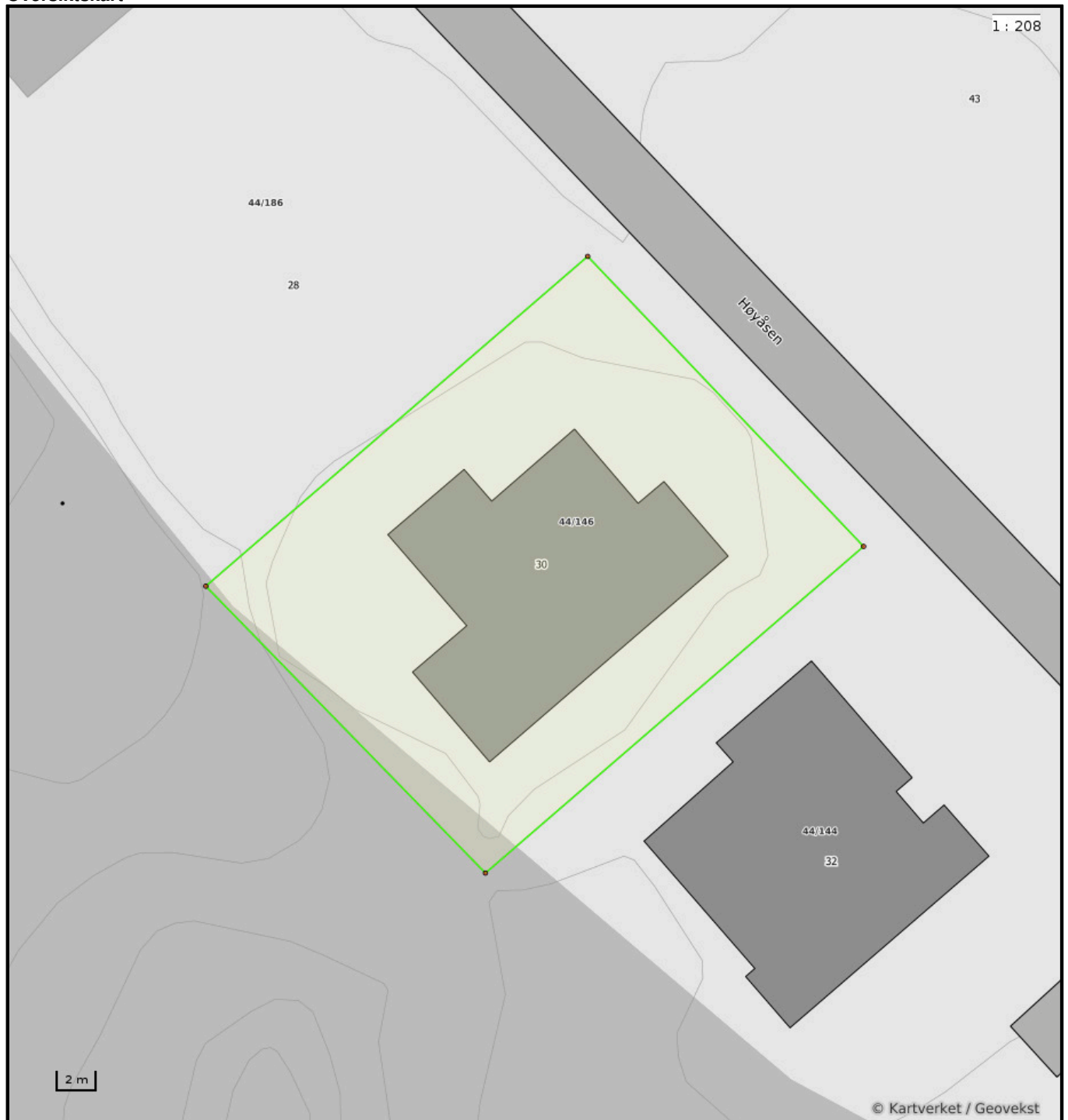
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	92	0	92	100	0	100
H01	1	138	0	138	150	0	150

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Lillesand KNR 4215 - GNR 44 / BNR 146 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

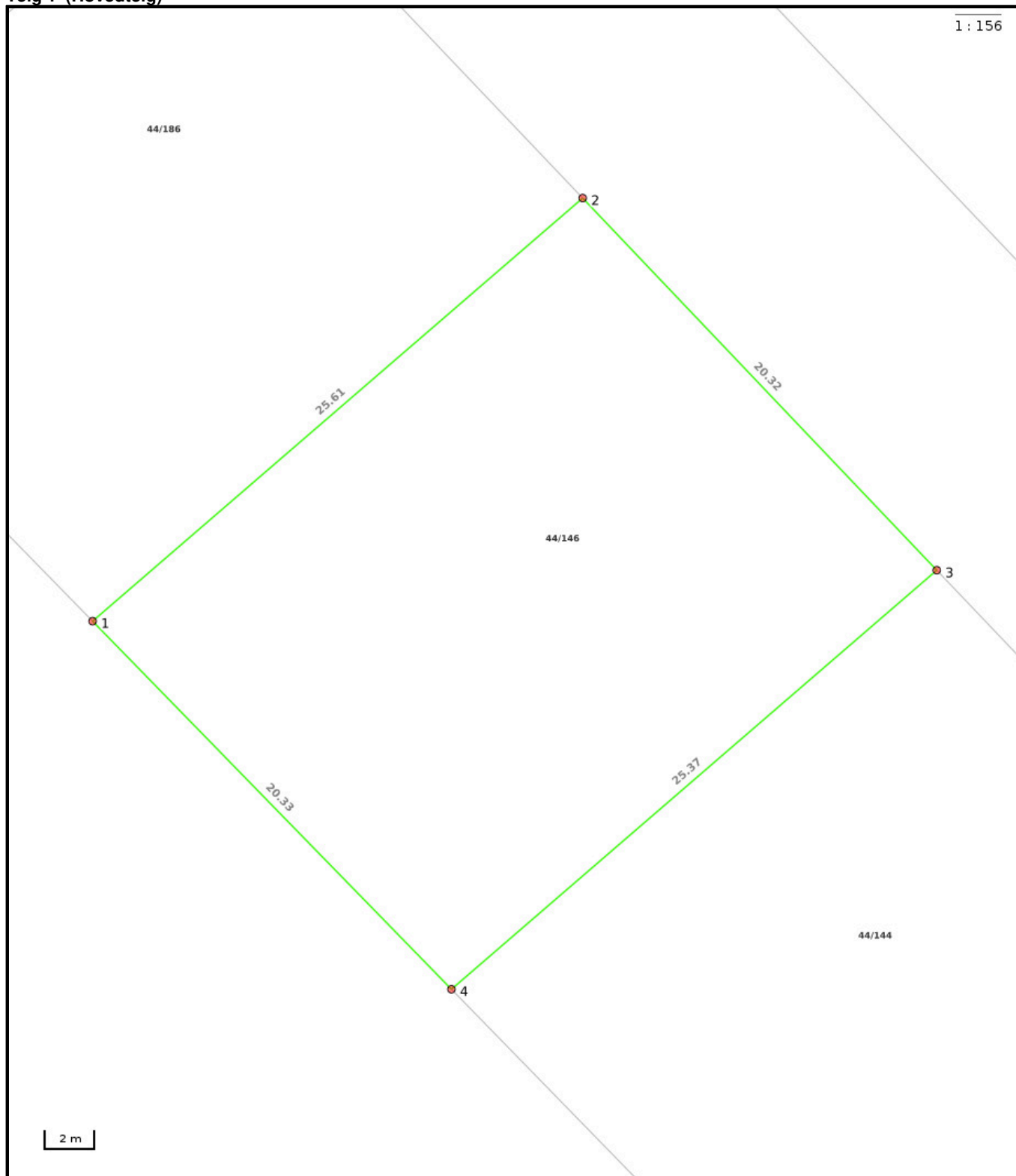
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 517,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 459 307,87	465 637,80	25,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
2	6 459 326,27	465 655,62	20,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
3	6 459 312,85	465 670,88	25,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 459 294,63	465 653,23	20,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(!) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Reguleringsplan

TJUHOLLA BOLIGOMRÅDE REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJERT REGULERINGSPLAN



Nasjonal plan ID nr: 2016000249

Lillesand kommune

Revisjon D

Plankartets dato:	16.03.2016	Siste revisjon av plankartet:	27.04.2018
Bestemmelsenenes dato:	17.03.2016	Siste revisjon av bestemmelsene:	27.04.2018

Behandling	Dato	Sak	Signatur
Melding om planarbeid	29.01.2016		
Behandlet 1. gang i planutvalget	05.09.2016	056/16	
Utlagt til offentlig ettersyn	07.09- 26.10 2016		
Vedtatt av Lillesand bystyre	21.06.2017	BS- 068/17	
Mindre reguleringsendring	27.04.2017		

§1 Innledning

§1.1 Definisjoner

OK = Kotehøyde topp gulv i 1. etg

MUA = Minste uteoppholdsareal

Uterom = areal som inngår i MUA

PBL = plan- og bygningsloven

Delfelt = område innenfor en formålskode (eks. BFS4-1)

§1.2 Felles bestemmelser for hele planområde

§1.2.1 Berggrunn og massedeponi

§1.2.1.1 Prøvetaking (pbl § 12-7.12)

For å fastsette sulfid innholdet innenfor planområdet skal det, under anleggsarbeidet, foretas regelmessig prøver av utsprengt masse og overflatevann. Det skal være mulighet for jevnlig prøvetaking fra tilløp og avløp. Prøvetakingen skal utføres etter vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand*.

§1.2.1.2 Overflatevann

Overflatevann som ikke kan avskjæres skal dreneres til et oppsamlingspunkt hvor videre tiltak kan gjøres med vannet før utslipp til Kaldvellfjorden.

Overflatevann under anleggsarbeidene og i permanent fase skal behandles etter vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand.*

§1.2.1.3 Sedimenteringsbasseng

Sedimenteringsbasseng til nøytralisering av overflateavrenning skal plasseres i BKT3 og tilfredsstillende krav gitt i vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand.* Plassering skal samordnes med teknisk plan.

§1.2.2 Tiltak

Tiltak skal plasseres- og bygges innenfor angitte formålsgrenser og byggegrenser som angitt i plankartet.

§2 Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr1)

Fellesbestemmelser for boligområdene

§2.1 Garasje

Garasje kan plasseres utenfor byggegrense der dette gir en akseptabel løsning. Garasje og carport skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til utforming, takform, materialvalg og farge. Garasje og carport i tilknytning til bolig, kan ha takterrasse.

§2.2 MUA/Uterom

§2.2.1 MUA

Det skal være totalt 100m² MUA pr boenhet innenfor planområdet. Av dette er 5m² lek og 15m² nærrekreasjonsareal uterom på egen tomt. 20m² av MUA per boenhet er satt av til lek i BLK områdene. I tillegg skal BLK1-2 utformes på en måte, som gir rom for felles nærrekreasjon. 10 m² av MUA per boenhet skal reserveres allmenne rekreasjonsformål i BLK1-2. Resterende 50m² av MUA er reservert i områdene som er satt av til G (grønnstruktur) og som er egnet til formålet.

Areal som ikke kan medregnes i MUA er:

- Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot bl.a. støy- og luftforurensing.
- Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse
- Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeides til akebakke med nødvendige tilleggsareal.
- Terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter

§2.2.2 Uterom

- Uterom skal ha gode klima- og solforhold. Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Uterom skal ha sol på minst halvparten av arealet mellom kl 15 og 17 ved vårjevndøgn.
- Uterom skal ha støynivå på maks. L_{den} 55 dB(A).
- Uterom skal ha et grønt preg. Vannelementer kan regnes som del av uterommet.

§2.3 Byggehøyde

§2.3.1 Pipe mm

Piper, heis- og trappehus, luftetter og rekkverk/levegg regnes ikke med i maksimale byggehøyder.

§2.3.2 Kotehøyde topp gulv i 1. etg(OK) /planeringshøyde

I områdene BFS1-4, med tilhørende underformål og BKS1-5 er kotehøyden for topp gulv 1. etasje angitt på plankartet med OK +(kotehøyde). Toleransen på høyde er +/- 0.5m, innenfor den enkelte tomt.

Toleransen for planeringshøyder for det enkelte delfelt er +/-1,5m, dersom planeringshøyden justeres jevnt fordelt over hele delfeltet, planeringshøyden skal tilpasses tilstøtende areal. Dette skal dokumenteres i samlet situasjonsplan for det enkelte delfelt.

§2.3.3 Underetasje/kjeller

Det er ikke tillat med underetasje/kjeller på tomtene BFS4-4, tomt 2 og 3, BFS3-3 tomt 1 og BFS3-1 tomt 6. Det er heller ikke tillat med underetasje/kjeller der en må sprengje i fast fjell for å få etablert kjeller. Eller kan en etablere kjeller om terrenget tillater det.

§2.3.4 Takterrasse/takhage

Takterrasser på enebolig kan tillates, men ikke over øverste etasjeplan, takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le.

§2.4 Estetikk

Mur/forstøtningsmur skal utføres på en miljøtilpasset- og enhetlig måte. Murfasade skal harmoneres til omgivelsene.

§2.5 Parkering

Parkeringskrav for bil og sykkel skal oppfylles på den enkelte tomt. Gjesteparkering kan etableres i felles anlegg. Det skal settes av areal til en sykkel parkeringsplass til hver boenhet på minimum 2.8m².

§2.6 Universell tilgjengelighet

På tomter som er merket med T på plankartet skal det etableres en boenhet som er universelt tilgjengelig, det vil si hovedplanet med stue, kjøkken, soverom, bad og toalett i samme nivå som inngangsplan. På tomter med mulighet for sekundærenhet skal enten primær- eller sekundærenheten være universelt tilgjengelig.

Bebyggelsen og utearealet innenfor formålsteigene BOP skal være universelt utformet.

§2.7 Antall boenheter

Det er tillatt å etablere 1 boenhet per tomt.

I BFS1-1, BFS2-1, BFS3-1 og BFS4-3 er det tillatt å etablere inntil 2 boenheter per tomt, der sekundærenheten ikke skal være større enn BRA=70 m².

I BKS1 og BKS4 er det tillat å etablere 2 boenheter pr tomt, horisontalt deltleiligheter.

§2.8 Takform

Boligbebyggelse kan ha mønetak med takvinkel inntil 40 grader, flatt tak eller ha avledede takformer. Takformen skal være enhetlig innenfor de enkelt delfelt.

§2.9 Adkomst

Avkjørslene er vist med pil på plankartet. Avkjørings pilene indikerer hvilken veg området skal ha adkomsten fra, plasseringen kan avvikes i forhold til plassering på plankartet innenfor den enkelte tomt.

§3 Boligbebyggelse (pbl §12-5 nr1)

§3.1 Frittliggende småhusbebyggelse BFS

§3.1.1 BFS Garasje

Frittstående garasje på eneboligtomt i BFS kan bygges inntil 50 m², ha en møne- og gesimshøyde på inntil 6,5 meter over angitt OK. Garasje kan plasseres i eiendomsgrensen, men ikke i eiendomsgrensen til veg.

§3.1.2 BFS1-1, 1-2, BFS2-1, 2-2, BFS3-1,3-2,3-3 og BFS4-1, 4-2, 4-3, 4-4

I BFS områder er det tillatt med frittliggende eneboliger. I områdene BFS1-1, 1-2, 2-2, 3-2, 4-2 og 4-4 kan det i tillegg tillates enebolig i kjede og rekkehus. I BFS1-1, 1-2, BFS2-1, 2-2, BFS3-1,3-2,3-3 og BFS4-1, 4-2, 4-3, 4-4 er maksimal %BYA = 40%, og boligbebyggelse kan oppføres med møne- og gesimshøyde på inntil 9,0 meter over OK.

§3.1.3 BFS5 og BFS6

BFS5-6 er eksisterende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse kan bygges opp på samme sted i tilfelle brann eller annen skade. Maksimal utnyttelse i BFS5 %BYA=15% og i BFS6 maksimal %BYA=40%.

§3.2 Konsentrert småhusbebyggelse BKS

BKS områdene skal ha bolig i kjede eller boligbebyggelse sammenbundet med carport / garasje. I område BKS3 kan det i tillegg tillates eneboliger. Boliger i BKS kan oppføres med maks møne- og gesimshøyde på 8 meter over angitt OK.

§3.2.1 BKS1

BKS1 kan ha %BYA=60% og horisontalt delte leiligheter.

§3.2.2 BKS2, BKS3, BKS5

BKS2, BKS5 og BFS3 kan ha %BYA=50%.

§3.2.3 BKS4

BKS4 kan ha %BYA=50% og horisontalt delte leiligheter.

§3.2.4 BKS3 Garasje

Frittstående garasje innenfor BKS3 kan ha en møne- og gesimshøyde på inntil 5,0 over angitt OK og kan plasseres i eiendomsgrensen, men ikke i eiendomsgrensen til veg.

§4 Andre områder i bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr1)

§4.1 Offentlig eller privat tjenesteyting BOP

§4.1.1 Område for Barnehage (BOP1)

Eksisterende barnehage, offentlig. Område BOP1 skal benyttes til barnehage. Maks utnyttingsgraden %BYA=20%. Bebyggelse kan oppføres med maks møne- og gesimshøyde på 9 meter fra topp grunnmur/støpt gulv i hovedetasje.

Utearealer forbeholdt barnehagedrift skal sikres offentlig tilgjengelighet utenfor barnehagens åpningstid.

Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak med inntil 20 graders takvinkel.

§4.1.2 Område (BOP2)

Området skal benyttes til offentlig tjenesteyting. Maks utnyttingsgraden %BYA=45%.

Det skal etableres en universelt utformet gangsti, over BOP2, som en snarvei mellom BLK2 og SKV2. Gangstien skal være offentlig tilgjengelig.

§4.2 Øvrig kommunalteknisk anlegg BKT

Byggegrense ligger i formålsgrenser til BKT områdene.

§4.2.1 BKT1

Eksisterende, offentlig, pumpestasjon er etablert i BKT1 og har adkomst via SGS5.

§4.2.2 BKT3

I området BKT3 skal det etableres sedimenteringsbasseng/reanseanlegg for rensing av sulfidholdig overflatevann. BKT3 er offentlig.

§4.2.3 BKT2 og BKT4

Områdene BKT2 og BKT4 skal benyttes til trafo. I BKT2 ligger deler av byggegrense i friskt linje til SKV5, annen eierform.

§4.3 Lekeplass BLK

BLK områdene skal opparbeides i henhold til Lillesand kommunes normal for utomhusanlegg.

I området BLK1 skal det etableres nærlekeplass for hele planområdet, med fokus på lek, aktivitet og opphold og er felles for alle boenhetene innenfor området.

I området BLK2 skal det etableres kvartalslekeplass for opphold og aktivitet. Området skal opparbeides med sittegruppe(r) og ballplass. BLK2 er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

Utforming og «planeringshøyde» for BLK2 vil avhenge av tilgjengelige masser i området samt behovet for masseponi for sulfidholdige bergmasser.

I område BLK3-5 skal det etableres nærlekeplass.

BLK3 er felles for BFS 1-1,1-2, 2-1 og 2-2.

BLK4 er felles for BKS1-5

BLK5 er felles for område BFS3-1, 3-2, 3-3, 4-1, 4-2, 4-3 og 4-4.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr2)

Teknisk infrastruktur kan legges i kjøreveg, fortau og annen veggrunn.

§5.1 Kjøreveg SKV

SKV6, SKV7 og SKV8 er eksisterende offentlige veger. SKV1-5 og SKV9 er planlagte offentlige veger. SKV10 er eksisterende privat veg, SKV11 og 12 er planlagte felles veger.

§5.1.1 SKV11 og SKV12

SKV11 er felles for boenhetene på BKS3 og brukerne av parkerings plass SPP1.

SKV12 er felles for boenhetene på BFS4-1, tomt 2 og 3.

§5.2 Fortau SF

SF er planlagt og eksisterende fortau, eierformen er offentlig.

§5.3 Gang-/sykkelveg SGS

SGS i planen er offentlige eksisterende gang- sykkelveger.

§5.3.1 SGS5/BKT1/BFS6

BKT1 og BFS6 har adkomst via SGS5

§5.4 Annen veggrunn – grøntareal SVG

Formålet annen veggrunn - grøntareal tilhører veganlegget det grenser til.

Arealet kan brukes til tekniske anlegg og murer og lignende. Felles stativ for postkasser kan plasseres i områdene SVG, etter avtale med kommunen.

Arealet skal arronderes og harmoneres i utførelse mot tilstøtende areal.

§5.5 Parkeringsplasser – SPP

§5.5.1 SPP1

Er planlagt gjesteparkering og er felles for boenhetene i BKS1-5.

§5.5.2 SPP2

Eksisterende, offentlig, parkeringsplass. SPA3 er parkeringsområde til bruk for barnehagen i BOP1.

§5.5.3 SPP3

SPP3 skal opparbeides etter detaljert plan godkjent av kommunen. SPP3 er regulert til offentlig parkering som er tiltenkt parkering for friluftsområdet ved Rv-420, tilleggs parkering for barnehage i BOP1, pendlerparkering og gjesteparkering for BFS1-1,1-2 og BKS1-5.

§5.5.4 SPP4

I området SPP4 skal det tilrettelegges for sykkelparkering. Det kan etableres tak over sykkelparkeringen. SPP4 er offentlig.

§6 Grønnstruktur (pbl §12-5-nr3)

§6.1 Grønnstruktur G

I grønnstrukturområder kan oppføres innretninger for bruk i samsvar med formålet og allmenne hensyn. Stier og tråkk kan etableres med dekke og trapper tilpasset omgivelsene etter behov. Grøntområdene er offentlige.

§7 Hensynssoner

§7.1 Frisikt (H140)

I frisiktarealet tillates ikke fysiske tiltak eller vegetasjon høyere enn 0.5 meter og over tilstøtende vegers nivå.

§7.2 Støy (H210, rød støysone og H220, gul støysone)

§7.2.1 H210 – rød støysone

I området markert med rød støysone H210 kan det ikke oppføres ny støyømfintlig bebyggelse. Eksisterende boliger innenfor har etablert støy skjerming. Planen utløser ikke krav til støyskjerming av BSF5 og BS6.

§7.2.2 H220 – gul støysone

Før det gis brukstillatelse for boenheter i gul støysone, H220, må det gjøres supplerende støyberegninger og ved behov gjøres støyreducerende tiltak på fasader. Uteområde i gul støysone kan kles inne med glass. I gul støysone skal ett av soverommene plasseres på baksiden av bygget i forhold til støykilde.

Utforming av bebyggelsen på tomt 7 og 8 i område BKS2 skal ivareta nødvendig støyskjerming på uterom.

§7.3 Annen sikringszone (H190) - Snølagring

Område satt av til H190 skal benyttes til snølagring ved behov. Det skal ikke etableres tiltak eller tekniske konstruksjoner som er til hinder for snølagring. Underliggende hovedformål skal utformes på en måte, som ikke tar skade av snølagring og snørydding. Terreng skal arronderes på en måte, som leder smeltevann bort fra bebyggelse og inn i overvannssystemet på stedet.

§7.4 Annen fare (H390) – Sulfid

Innenfor område H390_1 skal prøver av masse som sprenges ut sendes til analyse for å avklare sulfidverdier i massen. Analyseresultatet skal ha innvirkning på hvordan massen håndteres videre i henhold til vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand*.

Det må sikres et forsvarlig midlertidig deponi for massen fra område H390_1 til analyseresultatene foreligger. Det er det ikke tillatt å gjenbruke masse fra område H390_1 før analyseresultatene foreligger og som viser at det er akseptable sulfidverdier.

Innen H390_2 tillattes etablert permanent deponi for masser med lavt/moderat sulfid innhold. Lavt/moderat sulfidinnhold etter i definisjonen *lokale retningslinjer for saksbehandling av planer og tiltak innenfor områder med potensielt sulfidholdig berggrunn til Lillesand kommune*. Deponiet skal etableres i henhold til vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand*.

§7.5 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560

Innenfor området H560 skal det ryddes rundt de store eikene i den hensikt at eikene skal få best mulig vekstvilkår. I rotsonen til eikene skal det ikke graves eller gjøres tiltak i grunnen som skader eikene. Rotsonen defineres som kronens dryppsone. Det skal ikke fylles opp med masse i rotsonen som skal bevares.

§8 Dokumentasjonskrav

§8.1 Forurenset masse

Før tiltak igangsettes innenfor planområde skal det foreligge vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand*.

§8.2 Teknisk plan, veg, vann- og avløp og overvann

Før igangsetting av nye tiltak innenfor områder regulert til samferdselsanlegg skal det foreligge godkjent tekniske planer for veg, vann- og avløp, inkl. overvann for hele planområdet med nødvendig tilknytning til eksisterende anlegg. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen. Nye tiltak på eksisterende samferdselsanlegg kan utføres uten at teknisk plan foreligger, eksisterende anlegg fremgår av bestemmelsene til det enkelte formål. Teknisk plan skal utarbeides i samsvar med gjeldene kommunale normer. Teknisk plan skal, om nødvendig, inkludere rassikring.

Deponi for lav sulfidholdige masser og sedimenteringsbasseng for avløpsvann fra deponiet skal omfattes av teknisk plan og følge vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand*.

§9 Rekkefølgekrav

§9.1 Lavsulfiddeponiet H390_2

Lavsulfiddeponiet i H390_2 skal være klargjort til mottak av masser i henhold til vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand*, før sprengning tillates innenfor planområde.

§9.2 Renseanlegg

Grøftesystem for avskjæring og oppsamling av overflatevann samt sedimenteringsbasseng/renseanlegg/nøytraliseringsarrangement i felt BKT3 skal være klargjort i henhold til vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand*, før sprengning er tillatt i planområdet. Prøvedrift av midlertidig rensearrangement oppfylder krav til rekkefølge.

§9.3 Samferdselsanlegg

§9.3.1 Vann – og avløp

Vann- og avløpsanlegg, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før bolig i tilhørende delfelt gis brukstillatelse.

Den enkelte boenhet innenfor planområde skal tilknyttes kommunalt vann- og avløps-anlegg før boenheten gis brukstillatelse. Gjelder kun nye boenheter.

§9.3.2 Veger med tilhørende anlegg

Veger med tilhørende anlegg og fortau, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før boenheter i det tilhørende delfelt gis brukstillatelse. Område H190 skal tilrettelegges samtidig som tilhørende veganlegg.

§9.3.3 Parkering

Område SPP3-4 skal opparbeides før område BKS og nye boenheter i BFS er gis brukstillatelse.

§9.4 Lekeplasser

Det skal utarbeides utomhusplan for BLK områdene før det gis igangsettingstillatelse til nye boenheter innenfor rekkefølgekravet til opparbeidelse av det enkelte BLK område. Utomhusplanen skal godkjennes i kommunen.

BLK1 og BLK4 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før boenheter i delfelt BKS1-5 gis brukstillatelse.

BLK2 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før boenheter i delfelt BFS1-1, 1-2, 2-1, 2-2, 3-1, 3-2, 3-3, 4-1, 4-2, 4-3 og 4-4 gis brukstillatelse.

BLK3 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før boenheter i delfelt BFS1-1,1-2, 2-1 og 2-2 gis brukstillatelse.

BLK5 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før boenheter i delfelt BFS3-1, 3-2, 3-3, 4-1, 4-2, 4-3 og 4-4 gis brukstillatelse.



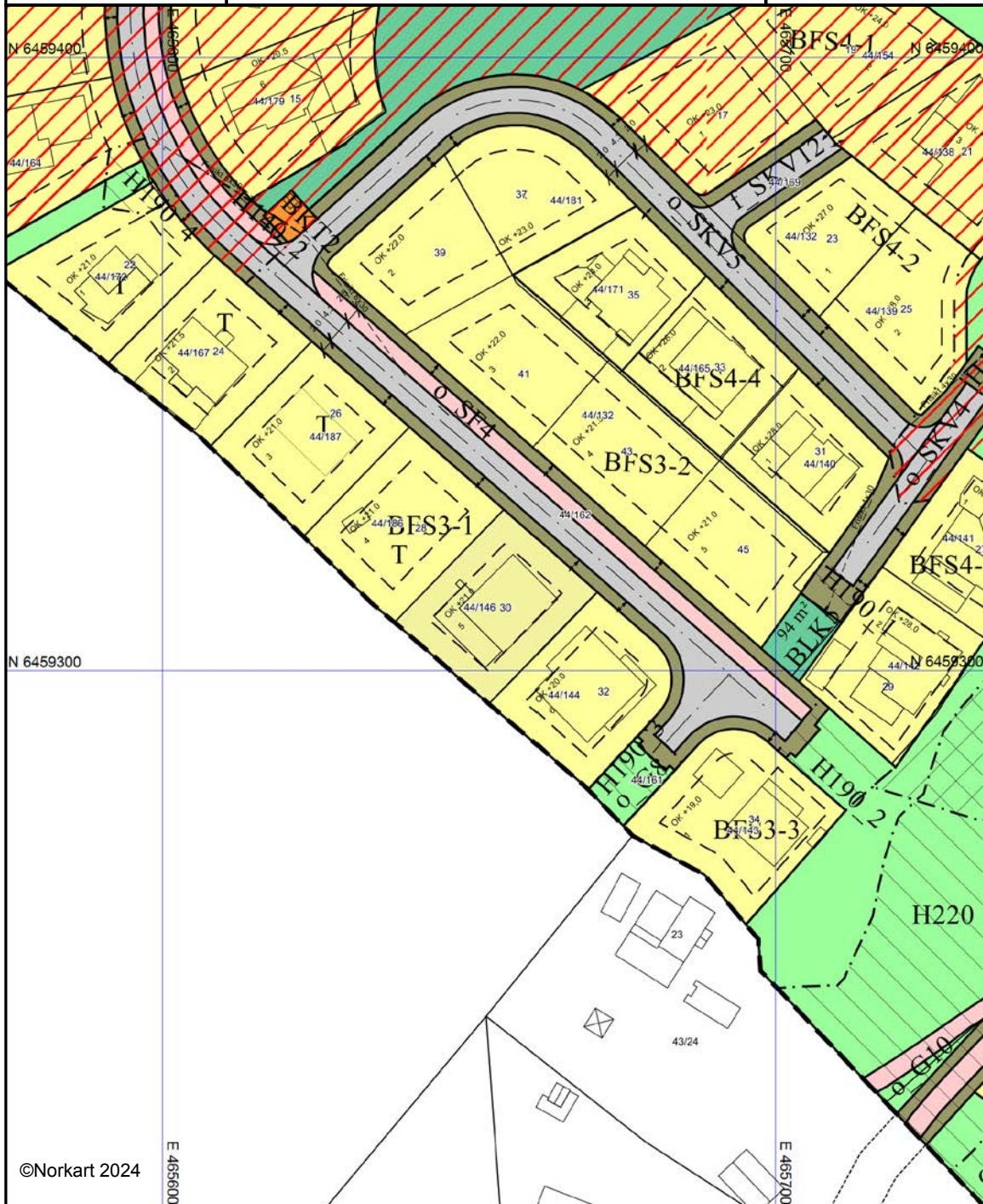
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/146
Adresse: Høyåsen 30
Dato: 24.05.2024
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

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Øvrige kommunaltekniske anlegg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Grønnstruktur
-  Friområde
-  Ferdsl
-  Faresone - Annen fare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



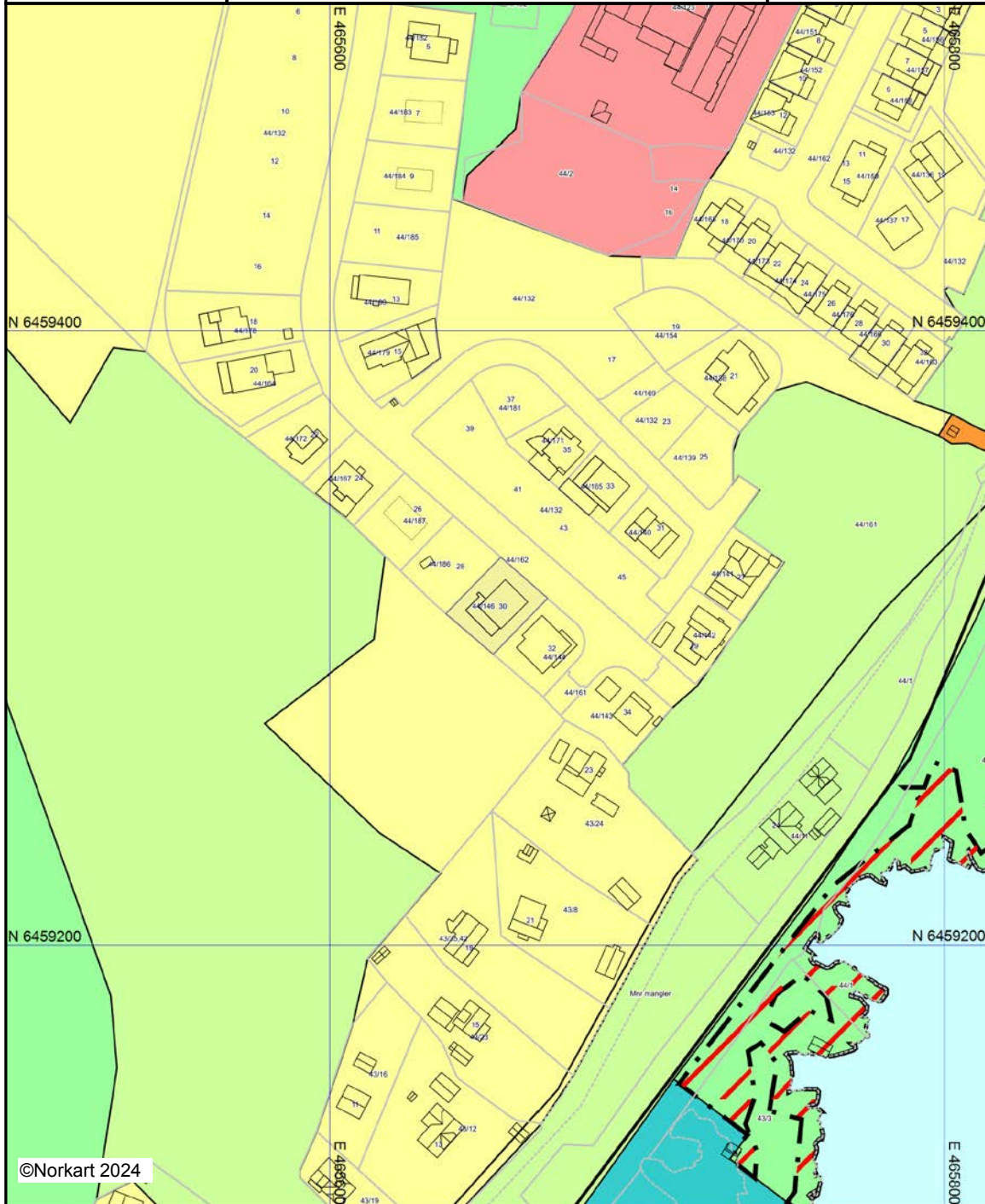
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 44/146
Adresse: Høyåsen 30
Dato: 24.05.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024






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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 24.05.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	146	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Høyåsen 30, 4790 LILLESAND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021000918
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf
Delarealer	Delareal 517 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B41

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016000249
Navn	Tjuholla - detaljregulering

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1209/Bestemmelser%20Tjuholla.pdf
Delarealer	Delareal 517 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BFS3-1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen.



Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65240056
Vår referanse: 3490741/24096726
Bestilling: C3 2024-05-27 (8) 98

Dato
27.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1439365	200	22.12.2017	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4215 LILLESAND	44	132	0	0

Dokumentet følger vedlagt.


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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Doknr.: 1439365 Tinglyst: 22.12.2017
STATENS KARTVERKKartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss
SØRMEGLEREN
Foretaksnavn: Sørmeqleren AS
Foretaksregisteret: Orgnr. 944121331MVA
Dato: 13.12.2017
Oppdragsnr.: 31-17-9009
Eiendomsmegler: Tone Almedal
Telefon: 98 28 03 46
Epost: almedal@sormeqleren.no

Tinglysning av generelle kontraktbetingelser mellom Lillesand Kommune orgnr 964 965 404 og nåværende og fremtidige eiere av tomter i Kaldvellfjorden boligområde gnr 44 bnr 132 i Lillesand Kommune. Kontraktbetingelsene skal også gjelde senere fradelte parseller.

Følgende kontraktbetingelser skal tinglyses:

I Kommunens rettigheter

1. Kommunen, eller andre relevante instanser, har rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, gassledning, telefon- og elektriske kabler samt øvrig infrastruktur over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at tomteeier har opparbeidet tomten, tilkommer tomteeier erstatning.
2. Tomteeier har ikke krav på erstatning for evt. skade på busker, trær, fender, mur, gjerde eller lignende som følge av drift og vedlikehold på offentlig vei, med mindre skaden skyldes uaktsomhet som medfører erstatning etter gjeldende rett.

II Tomteeiers plikter

1. Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter tomteeier å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser. Andre ikke-søknadspliktige byggverk, beplantninger eller lignende må plasseres minimum 2,0m fra asfaltkant.
2. Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.
3. Mot kommunens eiendom påhviler evt. gjerdehold tomteeier alene.
4. Areal mellom asfaltkant og tomtegrense oppfordres tiliggende tomteeier til å vedlikeholde.
5. Tomteeier bør holde så vel bygning som ubebygde grunn og innhegning i forsvarlig og ordentlig stand.
6. Tomteeier er ansvarlig for å reparere/erstatte skader som måtte oppstå på kommunaltekniske anlegg som følge av anleggs- og byggearbeid på tomten.
7. Tomteeier er pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte. Det må bl.a. ikke ledes takvann, overvann, grunnvann eller annet avløpsvann til offentlig veggrunn.



8. For boenheter som har regulert fellesareal (atkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres drift- og vedlikeholdsutgifter i fellesskap. Kommunen skal gis mulighet til å føre tilsyn med at fellesareal og lekeareal driftes og vedlikeholdes i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.
9. Tomteeier oppfordres til å være medlem av områdets velforening.
10. For denne tomten gjelder dessuten følgende:
*


III Tvisteløsning

1. Eventuell tvist om forståelsen av generelle kontraktsbetingelser, eller om forhold som kan utledes av disse, skal primært forsøkes avgjort ved forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås innen rimelig tid, skal uenighet avgjøres ved voldgift. Retten skal bestå av 3 medlemmer som alle oppnevnes av sorenskriveren i Kristiansand. Formannen i voldgiftsretten skal være jurist, og voldgiftsstedet skal være Lillesand.

Kontraktbetingelsene skal tinglyses på gnr 44 bnr 132 i Lillesand Kommune.

Sted, dato: GRIMSTAD 13.12.2017


Kaldvellfjorden Eiendom AS orgnr 916 249 985
V/ Rolf Olsen i henhold til firmaattest

Rett kopi bekreftes

SØRMEGLEREN TINE ALMEDAL
EJENDOMSMEGLER

Vi samtykker herved til tinglysning
av nærværende dokument
Exbo Sørlandet AS


Nina Hegland
Eiendomsmegler
Exbo Sørlandet AS

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med **varmekilder** i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte **hyller** og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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 lysstyringsystemer f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side


Selgers initialer

- 15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
- 16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. **Brannstige, branntau, feiestige** og lignende der dette er påbudt. **Løse stiger** medfølger ikke.
- 20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses **boder, uthus e.l.** med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Lillesand 24/05-24

Sted/dato


Selgers signatur


Selgers signatur



Ring oss for et godt tilbud!

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

Vi gleder oss til å høre fra deg!



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



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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt 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:

Høyåsen 30, 4790 LILLESAND

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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