

LILLESAND

REISE 8, 4790 LILLESAND

Meget lekker og oppusset leil. i 1. etg. med nydelig utsikt! | 3 sov | Romslig uteplass, parkering og bod.



Prisantydning: 6 490 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Velkommen til Reise 8!

Her presenteres en moderne og velholdt leilighet med en gjennomtenkt planløsning. Boligen består av tre romslige soverom, stilrent bad, eget vaskerom og stor stue/ kjøkken areal. Leiligheten er nylig malt opp i på vegger/tak og fremstår i dag meget delikat og innbydende.

Det er skyvedørsgarderobe i gang, eget walk in closet og innvendig bod for lagring.

Helt nytt og ubrukt kjøkken med integrerte hvitevarer med flislagt vegg.

Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys fra hele stue/ kjøkken. Fra stuen er det utgang til en romslig, overbygd balkong med flott utsikt.

Det følger med p-plass i lukket anlegg og bod. Heis i bygget.

Adresse	Reise 8
Prisantydning	6 490 000,- + omk.
Omkostning	178 040,-
Totalpris	6 668 040,-
Felleskostnader	Kr 5 043,-
BRA-i/BRA Total	150/155 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2017
Tomt	3291.6 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Isabel Bermudez
Eiendomsmegler/Daglig leder
avd. Lillesand
Telefon: 926 38 257
Mail: ib@exbo.no



INNHOOLD



Exbo avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 LILLESAND
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
26	Egenerklæring
31	Takstrappert
55	Nabolagsprofil
80	Boligkjøperforsikring
82	Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 150 kvm
 BRA - e: 5 kvm
 BRA totalt: 155 kvm
 TBA: 40 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
 BRA-i: 150 kvm. Entré, bod, gang / garderobe, bad, toalettrom/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
 40 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje
 Kjeller
 BRA-e: 5 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter:

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

Bod:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3291.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt bestående av asfaltert innkjørsel, beplantning og hyggelige fellesområder for beboerne.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et moderne og etablert boligområde på Tingsaker. Her bor du i rolige og trygge omgivelser med kort vei til flotte turområder, samtidig som sentrumstilbud, butikker, servicetilbud og kollektivtransport er lett tilgjengelig. Området er kjent for et godt bomiljø og passer både for familier og par.

Fra boligen er det enkel adkomst til vakker skjærgård og turstier som gir gode muligheter for en aktiv fritid året rundt. Beliggenheten kombinerer det beste av naturnære omgivelser med nærhet til byens fasiliteter, noe som gjør dette til et attraktivt sted å bo.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Henrik Løvdal

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Ove Utland
 Anne Synnøve Utland

Byggemåte

Leilighet rett utenfor Lillesand sentrum. Utsikt til sjøen. Leiligheten er i god stand. Ingen vesentlige ting å melde. Egen bod i parkeringskjelleren. Eier har fått lagt inn noen spotter og diverse elektrisk arbeid. Sluker i bad og vaskerom har fått ny slukmansjett og membran i 2025. Kjøkkeninnredning, vifte og benkeplate er byttet i 2025.

Sameiet vurderer når utvendig fasader må pusses opp eller byttes.

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

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

Byggemåte:

Boligen er laget i Betong og tre. Den har etasjeskiller i betong. Vinduer er av pvc. Dører tre/pvc. Balkong/

terrasse mur/metall.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

PVC vinduer ok. 3-lags glass. Ytterdører fra byggetiden. Inngangsdøren er en brannør. PVC balkongør. Terrasse i mur med rekkverk i glass og metall. Det er montert solskjerming på terrassen.

INNVENDIG

Boligen var ikke bebodd eller møblert på befaringsdagen. Eier opplyser om at vegger er malt. (Ikke boder). Etasjeskillere i betong. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik. Kun noen få mm på målte flater. Det er gjort stikkprøvekontroll. Målte flater med laser igjennom flere rom. Innvendige dører ok.

VÅTROM

Bad

Bad i fra byggetiden.

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

Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Eier har lagt sealstrip litt opp bak fliser ved døren. Så er det fuget. Det er fall innover i rommet. Det er 30 mm fall fra gulvet ved døren til topp slukrist. I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Eier har gjort lokal utbedring med ny slukmansjett og membran klemt i klemring. Da ble i følge eier slukristen tatt opp og montert tilbake etterpå. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Det er synlig rør ut ved siden av toalett for lekkasjeløsning til innebygget systerne. Det trakk i fra ventil til ventilasjon. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Toalettrom/vaskerom

Toalettrom/vaskerom i fra byggetiden. Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand. Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Det er 25 mm fall fra gulvet ved døren til topp slukrist.

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Slukmansjetten klemmes i klemring for å lage et "tett sjikt" mellom membran på gulvet og videre rør ned i gulvet. Eier har utbedret med ny membran og slukmansjett klemt i klemring. Det ble gjort i 2025. Opplegg for vaskemaskin. Innredning og sanitærutstyr.

Ok vedlikeholdt. Det er synlig rør ut ved siden av toalett for lekkasjeløsning til innebygget systerne. Det trakk i fra ventil til ventilasjon. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen fra 2025 er ikke brukt. Vannstopp er koblet til kjøkken. Dekton keramisk benkeplate. Ny type avtrekksvifte. Bordvifte som trekker luften ned i skuff i innredningen. Det er ventil i fra ventilasjonsanlegget i himlingen. Komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakemulighet for avløpsanlegg og lufting av anlegg kan ikke sjekkes inne i leiligheten. Det må videre sjekkes i felles anlegg. Det er ikke gjort. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Balansert ventilasjon. Lufteventiler er plassert i himlinger. Ventiler trekker og blåser ut luft. Eier opplyser om at ventilasjonsanlegget blir regelmessig sjekket og byttet filter på. Vannbåren varme til 2 stk radiatorer og bad, bad/vaskerom gulver. Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere rør i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget. Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler. Eier opplyser om at sameiet har regelmessig kontroll av elektrisk anlegg. Eier har fått gjort litt arbeid på el-anlegget i 2025. Se egenerklæring. Eier har papirer på alt elektrisk som er gjort. (Boligmappa).

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre,

Standard

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven og må leses i sin helhet.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her

fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Parkering i lukket garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0002046642

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av Henrik Løvdal, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Styret i sameiet har tatt ut stevning for Agder tingrett mot utbygger Skifjell Invest AS, med krav knyttet til utbedring av fasade og brannsikring, sak 26-025806. Sameiet er i forhandlinger med utbygger om disse utbedringene. Det reklameres mot utbygger ang.

fasadeplater på begge blokkene og brannsikring mellom leilighetene. Sameiet er i dag i dialog med utbygger hvor det skal budsjetteres på hva oppretting av dette vil komme på og videre dialog for fordeling av utgiftene med utbygger.

Det er oppdaget at det er dårlig brannsikring mellom hver leilighet, men i denne leilighet er dette nå utbedret, i følge selger.

Ang. stevningen ang fasade er det er utbedret tekniske rapporter ang. fasadeplatene og disse kan fås ved henvendelse til megler.

Det er ikke planlagt økning av fellesutgifter på grunn av utbedringene og slik saken ligger nå, må hver beboer ta sin del av det økonomiske ansvaret. I dette tilfellet blir det kjøper av denne seksjonen. Regningen vil deles i sameiet ut fra sameiebrøken.

Se mer angående fasader i egenerklæring og i vedlagt protokoll for årsmøte 2026.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Vannboren varme i bad og bad/vaskerom. Varmekabler på fliser i gang. Vann radiator varme i stue.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

B

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 490 000

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.

Kommunale avgifter blir betalt via felleskostnadene. I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 4 465,-.

Boligen har vannmåler, og gebyrer vil variere etter forbruk.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Lillesands sparebank. Dette skal du

som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet!

La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader:

Fellesutgifter: kr 2 910,-

Fellesutgifter inkluderer: Kabel-tv/internett, Kommunale avgifter, renovasjon (nedgravde dunker), forsikring av bygg, renhold fellesarealer,

vaktmestertjenester, vedlikehold/serviceavtaler m.m.

Felleskostnader: kr. 1 322,-

TV og Internett avgift: kr. 611,-

Måler:

Radiatorvann: Enhet: 173/2 (29089 - 2): kr. 100,-

Tappevann : Enhet: 173/2 (29090 - 2): kr. 100,-

I følge selger er radiatorvann/tappevann satt ned med kr. 400 på hver post på denne leiligheten da de ikke har bodd i leiligheten i dems tid.

Det må forventes at begge postene blir på kr. 500,- for radiatorvann og kr. 500,- for tappevann, for ny kjøper.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5043

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Reise Terrasse

Organisasjonsnummer

917926182

Styregodkjennelse

Kjøper må meldes til styret for registrering.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven og må leses i sin helhet.

Dyrehold

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 927, seksjonsnummer 2 i Lillesand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

26.09.2016 - Dokumentnr: 872491 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 149/3083

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygget med parkeringskjeller, datert: 22.02.2018.

Vei, vann og avløp

Privat vei fra Heldalsveien og inn til leilighetene. Se vedlagt veikart. Brøytekostnader må påregnes. Offentlig vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til: Annet uteoppholdsarea, delareal: 47 kvm. Annet uteoppholdsareal, delareal: 316 kvm. Gangveg/gangareal/gågate, delareal: 24 kvm. Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, delareal: 2 149 kvm. Parkeringsplasser, delareal: 486 kvm. Gangveg/gangareal/gågate, delareal: 186 kvm. Renovasjonsanlegg, delareal: 25 kvm. Jfr. Plannavn: Tingsakermoen. Ikrafttredelsesdato: 30.07.1986.

Boligen er i henhold til kommuneplanen avsatt til: Friområde, Nåværende, delareal: 15 kvm. Boligbebyggelse, Nåværende, delareal: 3 276 kvm. Ikrafttredelsesdato: 06.09.2023.

Kommunedelplaner:

Id: 2017002545

Navn: Kommunedelplan for sykkel, Lillesand kommune

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.10.2024

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid i nærheten av eiendommen (300 meter).

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen,

som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Kommentar bo- og driveplikt

Da det er boplikt i Lillesand kommune plikter kjøper å undertegne egenerklæring vedrørende konsesjonsfrihet.

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 og dette har virket inn på avtalen. 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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 vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

162 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

163 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

178 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 653 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

6 668 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 178 040

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring.

Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglervederlag

Meglervederlag er avtalt til 0,9% inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 113 228,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Isabel Bermudez

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lillesand

ib@exbo.no

Tlf: 926 38 257

Exbo avd. Lillesand, Strandgata 4A

Tlf: 380 95 550

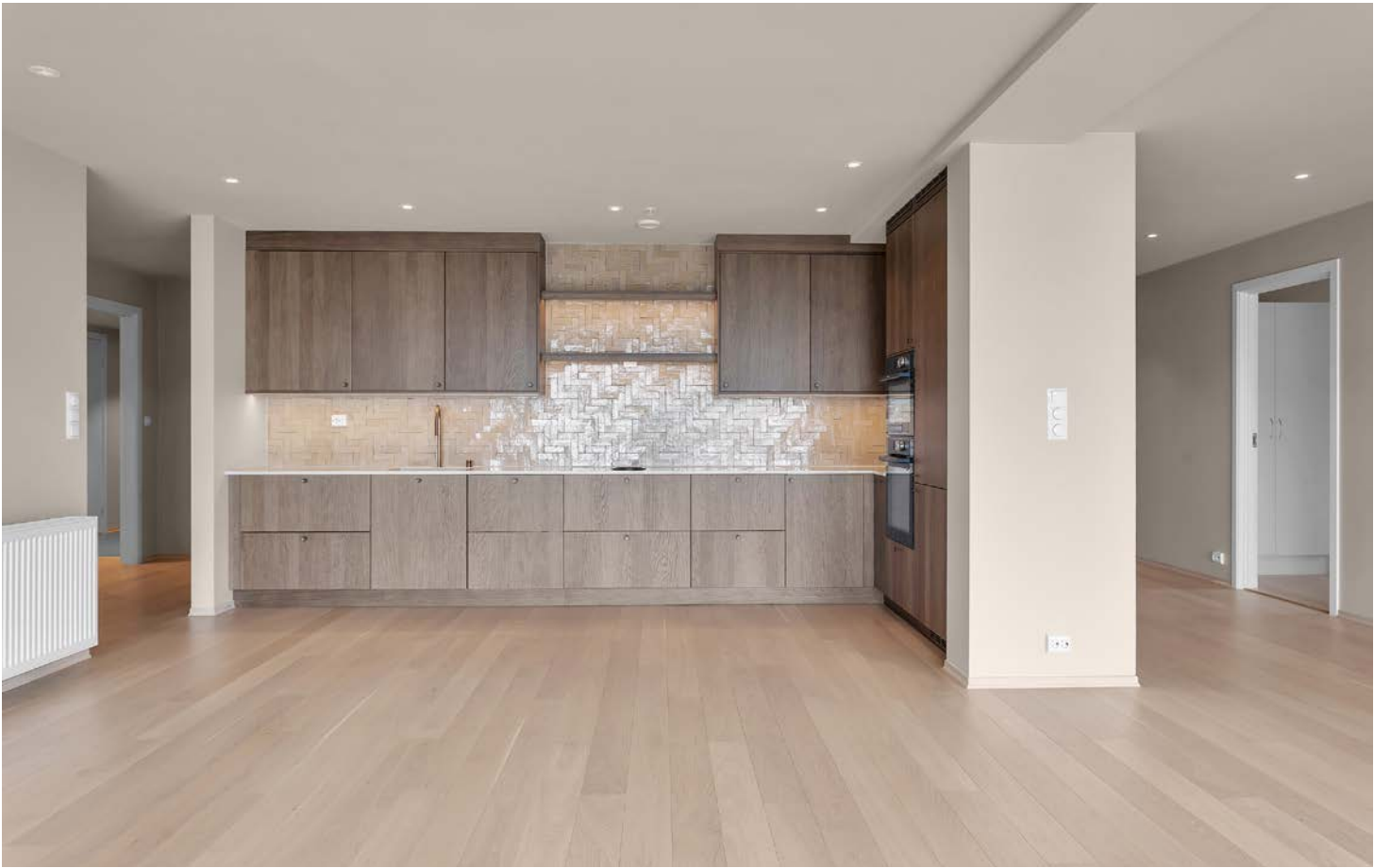
Salgsoppgavedato

10.06.2026



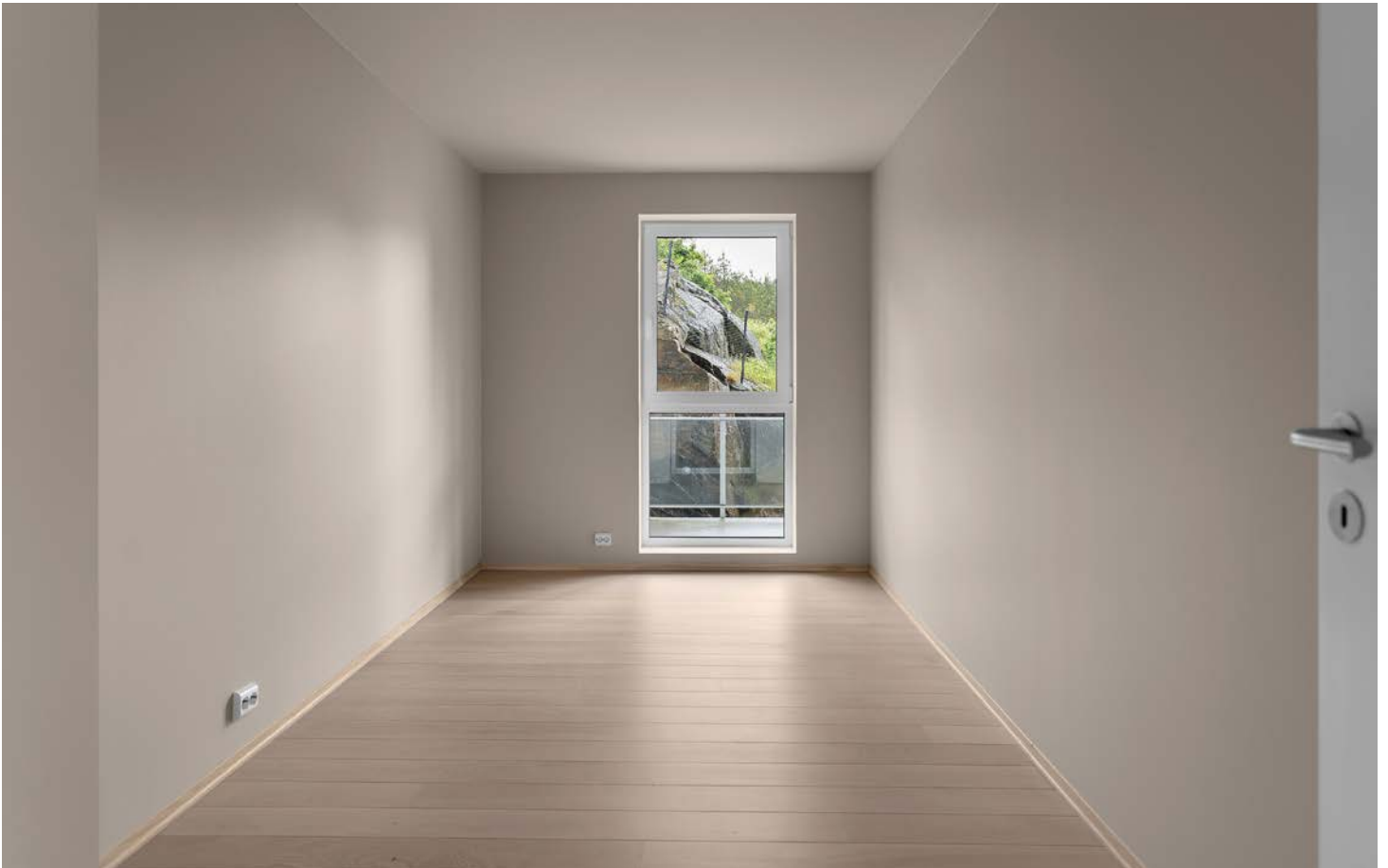


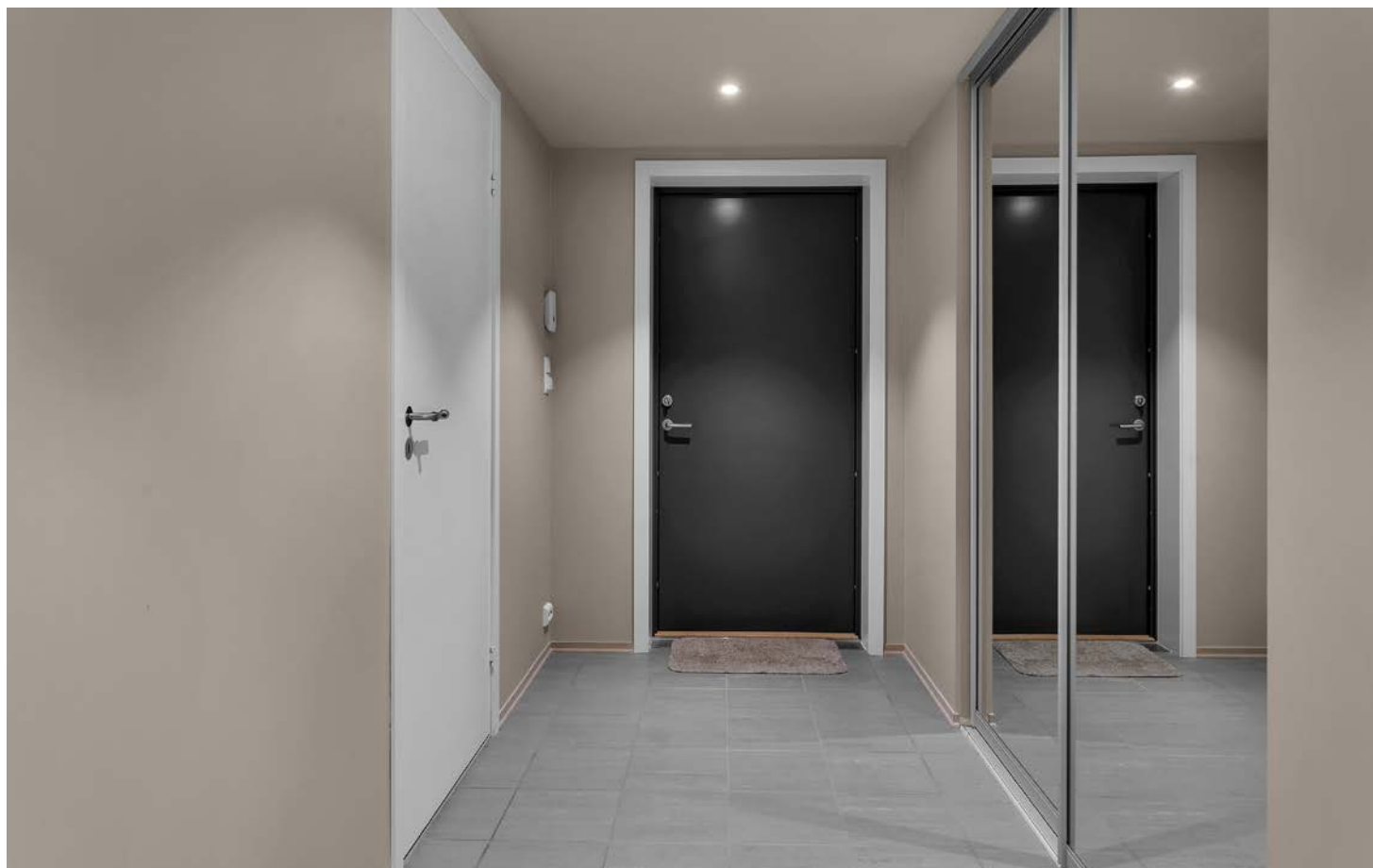






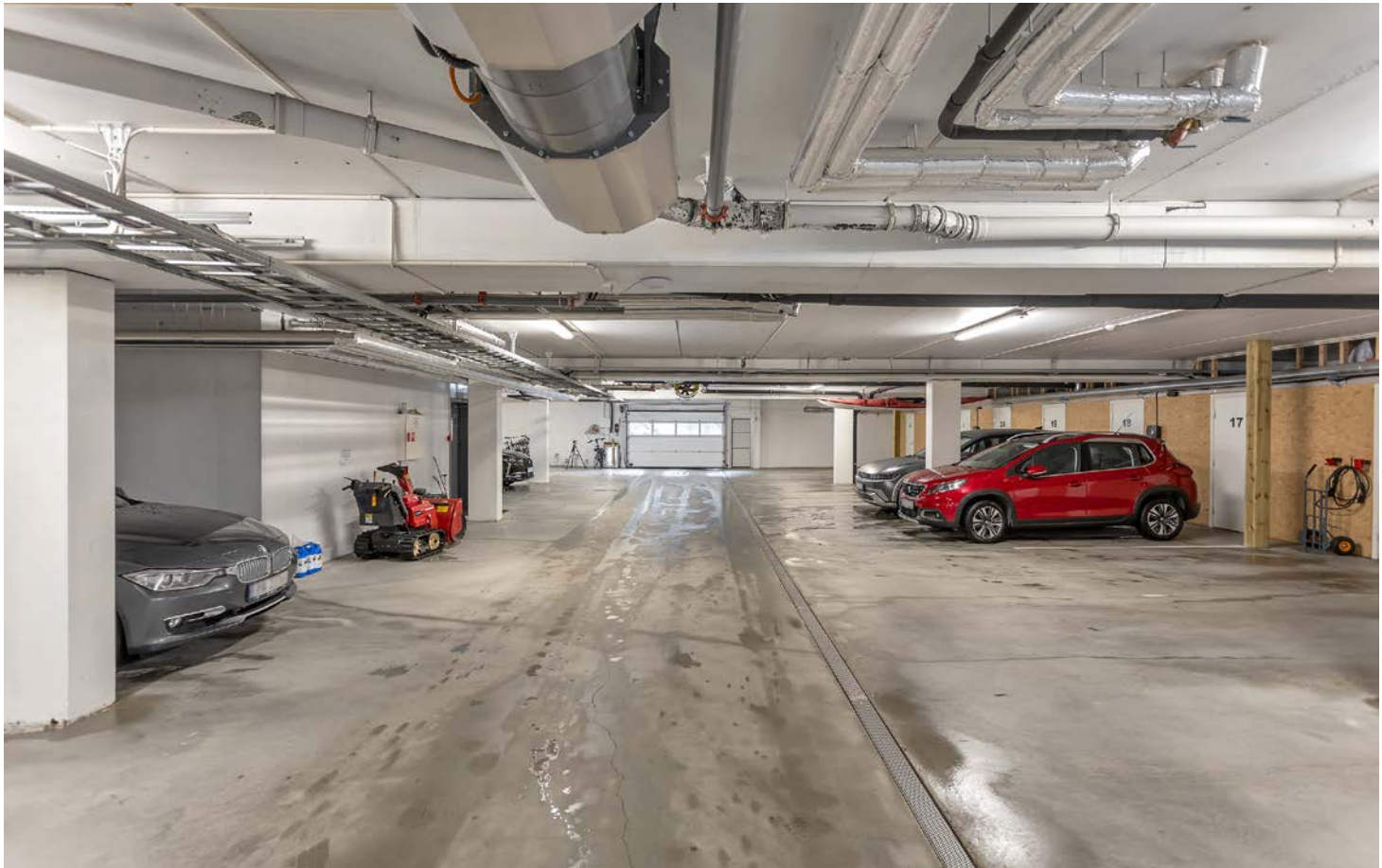


















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Lillesand	
Oppdragsnr.	
1006260069	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Synnøve Utland	Ove Utland
Gateadresse	
Reise 8	
Poststed	Postnr
LILLESAND	4790
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1006260069

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært sprekk i flis under toalettstaklen på hovedbad. Det har vært feil i utførelse på slukmembran.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utført av eier. Innehar våtromssertifikat, sertifisert taksmann, godkjent i fagrådet for våtrom, kurs i partiell utbedring og tidligere vært håndverker.
Arbeid utført av	Ove Utland

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Slukmembran er partielt utbedret på begge sluk med lokal utbedring under slukrist.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lader på parkeringsplass, må ha abonnement hos Elway
-------------	--

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei
------	-----

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Det er en pågående sak vedrørende utvendig fasader, der utbygger påtar seg store deler av ansvaret. Det er også branntekniske mangler mellom boenheter og ned mot parkeringskjeller. Branntekniske mangler i denne leiligheten er utbedret av nåværende eier og Thermax AS har utført brannetting.
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Se tidligere post vedrørende fasader og branntekniske avvik.
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Det kan medføre økt husleie vedrørende utbedringer av fasaden. Sameiet kan få kostnader på dette fordelt etter eierbrøk.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Det har vært enkelte observasjoner av skjevgkre tidligere i borettslaget.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne synnøve Utland	a94519604b202390572f1 425d0b28feb798d8989	01.06.2026 15:04:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ove Utland	66e347af8f028d18fd950a 55c9684bd294dda2fb	01.06.2026 13:06:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006260069

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Reise 8, 4790 LILLESAND

 LILLESAND kommune

 gnr. 42, bnr. 927, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 20308-2359

Eiendomsverdi ref nr: KV6464

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik
Løvdal



 Medlem av
Sørlandstakst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

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



Rapportansvarlig



Henrik Løvdaal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre 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 domeneiere har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet rett utenfor Lillesand sentrum. Utsikt til sjøen.
Leiligheten er i god stand. Ingen vesentlige ting å melde.
Egen bod i parkeringskjelleren.
Eier har fått lagt inn noen spotter og diverse elektrisk arbeid.
Sluker i bad og vaskerom har fått ny slukmansjett og membran i 2025.
Kjøkkeninnredning, vifte og benkeplate er byttet i 2025.

Sameiet vurderer når utvendig fasader må pusses opp eller byttes.

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

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

Byggemåte:
Boligen er laget i Betong og tre. Den har etasjeskiller i betong.
Vinduer er av pvc. Dører tre/pvc.
Balkong/terrasse mur/metall.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

PVC vinduer ok. 3-lags glass.
Ytterdører fra byggetiden. Inngangsdøren er en branndør. PVC balkongdør.
Terrasse i mur med rekkverk i glass og metall. Det er montert solskjerming på terrassen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen var ikke bebodd eller møblert på befaringdagen. Eier opplyser om at vegger er malt. (Ikke boder).
Etasjeskillere i betong. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.
Kun noen få mm på målte flater.
Det er gjort stikkprøvekontroll. Målte flater med laser igjennom flere rom.
Innvendige dører ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad i fra byggetiden.
Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand.

Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Eier har lagt sealstrip litt opp bak fliser ved døren. Så er det fuget.
Det er fall innover i rommet. Det er 30 mm fall fra gulvet ved døren til topp slukrist.
I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Eier har gjort lokal utbedring med ny slukmansjett og membran klemt i klemring.
Da ble i følge eier slukristen tatt opp og montert tilbake etterpå.
Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Det er synlig rør ut ved siden av toalett for lekkasjeløsning til innebygget systerne.
Det trakk i fra ventil til ventilasjon.
Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Toalettrom/vaskerom

Toalettrom/vaskerom i fra byggetiden.
Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand.
Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Det er 25 mm fall fra gulvet ved døren til topp slukrist.
I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Slukmansjetten klemmes i klemring for å lage et "tett sjikt" mellom membran på gulvet og videre rør ned i gulvet. Eier har utbedret med ny membran og slukmansjett klemt i klemring. Det ble gjort i 2025.
Opplegg for vaskemaskin. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Det er synlig rør ut ved siden av toalett for lekkasjeløsning til innebygget systerne.
Det trakk i fra ventil til ventilasjon.
Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen fra 2025 er ikke brukt. Vannstopp er koblet til kjøkken. Dekton keramisk benkeplate.
Ny type avtrekksvifte. Bordvifte som trekker luften ned i skuff i innredningen. Det er ventil i fra ventilasjonsanlegget i himlingen.
Komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen.
Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakemulighet for avløpsanlegg og lufting av anlegg kan ikke sjekkes inne i leiligheten.
Det må videre sjekkes i felles anlegg. Det er ikke gjort. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.
Balansert ventilasjon. Luftventiler er plassert i himlinger. Ventiler trekker og blåser ut luft. Eier opplyser om at ventilasjonsanlegget blir regelmessig sjekket og byttet filter på.
Vannbåren varme til 2 stk radiatorer og bad, bad/vaskerom gulver.
Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere rør i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget. Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler.
Eier opplyser om at sameiet har regelmessig kontroll av elektrisk anlegg. Eier har fått gjort litt arbeid på el-anlegget i 2025. Se egenerklæring. Eier har papirer på alt elektrisk som er gjort. (Boligmappa).

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre,

Beskrivelse av eiendommen

dokumentasjon foreligger

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

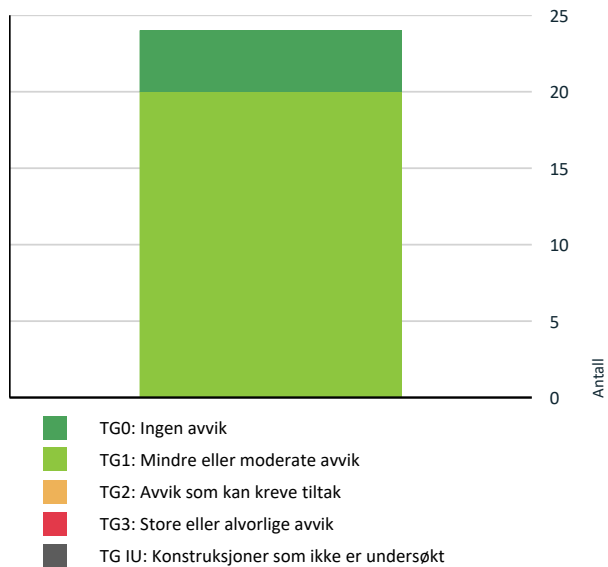
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

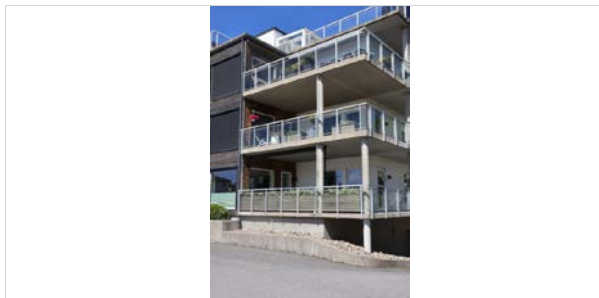
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

PVC vinduer ok. 3-lags glass.



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører fra byggetiden. Inngangsdøren er en branndør. PVC balkongdør.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i mur med rekkverk i glass og metall. Det er montert solskjerming på terrassen.



INNVEDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen var ikke bebodd eller møblert på befaringsdagen. Eier opplyser om at vegger er malt. (Ikke boder).

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillere i betong. Etasjeskillere har ikke vesentlige retningsavvik. Kun noen få mm på målte flater. Det er gjort stikkprøvekontroll. Målte flater med laser igjennom flere rom.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører ok.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i fra byggetiden.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

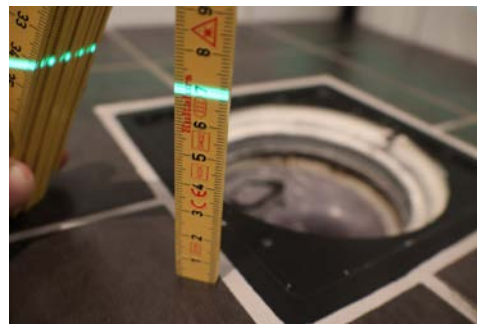
1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Eier har lagt sealstrip litt opp bak fliser ved døren. Så er det fuget.

Det er fall innover i rommet. Det er 30 mm fall fra gulvet ved døren til topp slukrist.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Eier har gjort lokal utbedring med ny slukmansjett og membran klemt i klemring. Da ble i følge eier slukristen tatt opp og montert tilbake etterpå.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Skrudjern peker på synlig slukmansjett klemt i klemring.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Det er synlig rør ut ved siden av toalett for lekkasjeløsning til innebygget systerne.



1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.



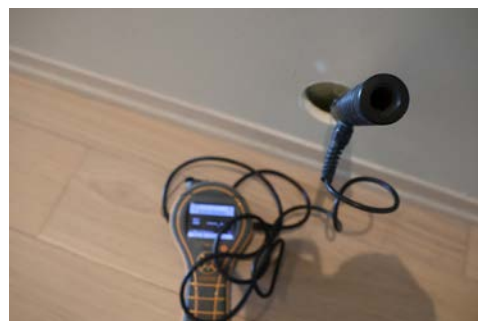
Avtrekk testet med papir.

1.ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1.ETASJE > TOALETTRUM/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Toalettrom/vaskerom i fra byggetiden.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > TOALETTROM/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

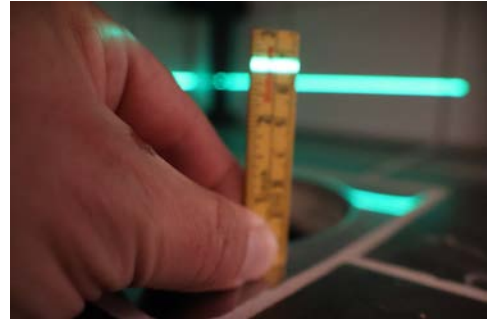


1.ETASJE > TOALETTROM/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Det er 25 mm fall fra gulvet ved døren til topp slukrist.



1.ETASJE > TOALETTROM/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Slukmansjetten klemmes i klemring for å lage et "tett sjikt" mellom membran på gulvet og videre rør ned i gulvet. Eier har utbedret med ny membran og slukmansjett klemt i klemring. Det ble gjort i 2025.



Skrurjern peker på synlig slukmansjett klemt i klemring.

1.ETASJE > TOALETTROM/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Det er synlig rør ut ved siden av toalett for lekkasjeløsning til innebygget siste.



Tilstandsrapport

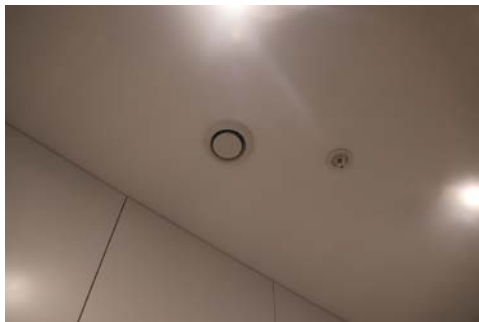


1.ETASJE > TOALETROM/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.



1.ETASJE > TOALETROM/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fra 2025 er ikke brukt. Vannstopp er koblet til kjøkken. Dekton keramisk benkeplate.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Ny type avtrekksvifte. Bordvifte som trekker luften ned i skuff i innredningen. Det er ventil i fra ventilasjonsanlegget i himlingen. Komfyrvakt er montert.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Luftventiler er plassert i himlinger. Ventilertrekker og blåser ut luft. Eier opplyser om at ventilasjonsanlegget blir regelmessig sjekket og byttet filter på.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til 2 stk radiatorer og bad, bad/vaskerom gulver. Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere rør i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget. Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler.



Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Beskrivelse

Eier opplyser om at sameiet har regelmessig kontroll av elektrisk anlegg. Eier har fått gjort litt arbeid på el-anlegget i 2025. Se egenerklæring. Eier har papirer på alt elektrisk som er gjort. (Boligmappa).

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring er en dokumentasjon fra elektriker om hva som er gjort på det elektriske anlegget. Eier har samsvarserklæring på det som er gjort i den tiden eier har bodd i boligen. Se boligmappa til boligen. (Nettbasert informasjon). Eier opplyser om at alt av elektrisk papirer er lastet inn i boligmappa til boligen.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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 kableslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod i kjelleren. Bodan er laget av mur og tre.
Bodan var brukt til lager på befaringsdagen. Synlige flater ok.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

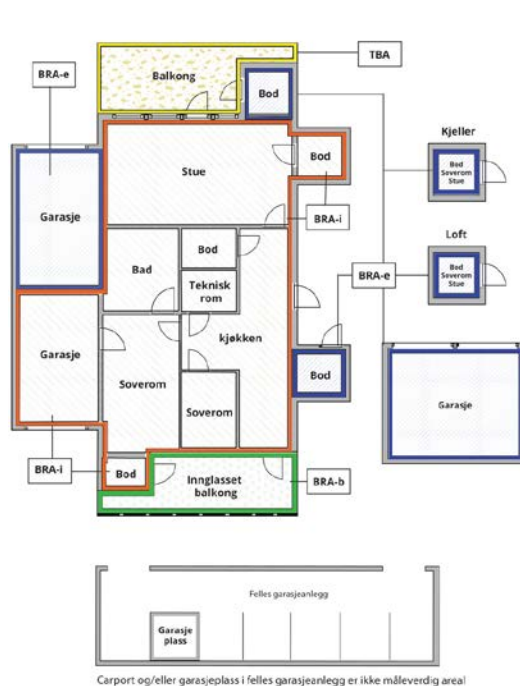
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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 bygningskonstruksjoner 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	150			150	40
SUM	150				40
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, bod, gang / garderobe, bad, toalettrom/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod 2		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innvendig/utvendig oppussing og vedlikehold. Nytt kjøkken, bad og bad/toalettrom har hatt oppgraderinger. Noe elektrisk arbeid er gjort av elektriker.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod er på ny arealmåling satt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Ove Utland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	42	927		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Reise 8							
Hjemmelshaver							
Gauslå Irene, Schou Kevin Rambharack Sonne							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i sameie litt bortforbi Lillesand sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 550 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring forrige eier.	10.12.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.12.2014		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.02.2018		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	25.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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 elektroaglig 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 funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammer-elektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- 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 ren 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."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/KV6464>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 29.05.26 Side 1 av 2

Sameiet Reise Terrasse	Vår ref.: 1173/2	Fødselsdato eier: 01.09.1968
Reise 8	Type: Sameie	Fødselsdato medeier: 21.04.1969
4790 LILLESAND	Eiere: Anne Synnøve Utland, Ove Utland	
Organisasjonsnr: 917 926 182	Seksjonsnr: 2	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 5 043

Felleskostnader:	Fellesutgifter	2 910
	Felleskostnader fordeles likt	1 322
Tilleggsytelser:	TV og Internett avgift	611
Måler:	Radiatorvann Sameiet Reise Terrasse: Enhet: 173/2 (29089 - 2)	100
	Tappevann Reise Terrasse: Enhet: 173/2 (29090 - 2)	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Therese Nyhaven

Adresse: Reise 8

Postnr/-sted: 4790 LILLESAND

Telefon: Mob.: 99358028

E-post: reiseterrasse@boligpost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 29.05.2026

Utestående saldo:	0	
Felleskostnader:	0	Restanse: 0
Gebyr:	0	Forskudd: 0
Rente:	0	Overdekning: 0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	6 510	Gjeld: 0	Andre inntekter: 576
		Utgifter: 6	

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 2		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 42/927 - seksjon:2

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utført: 29.05.26 Side 2 av 2

Sameiet Reise Terrasse

Vår ref.: 1173/2

Fødselsdato eier: 01.09.1968

Reise 8

Type: Sameie

Fødselsdato medeier: 21.04.1969

4790 LILLESAND

Eiere: Anne Synnøve Utland, Ove Utland

Organisasjonsnr: 917 926 182

9: Forsikring

Forsikret i:

If Skadeforsikring NUF

Polisenr:

SP0002046642

Nabolagsprofil

Reise 8 - Nabolaget Tingsaker/Heldal - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tingsaker	11 min
Totalt 7 ulike linjer	0.9 km
Gaupemyr fv. 420	20 min
Totalt 6 ulike linjer	1.6 km
Kristiansand Kjevik	27 min

Skoler

Tingsaker skole (1-7 kl.)	7 min
267 elever, 20 klasser	0.6 km
Brentemoen skole (1-7 kl.)	18 min
143 elever, 14 klasser	1.6 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
415 elever, 30 klasser	3.4 km
Møglestu videregående skole	7 min
405 elever, 21 klasser	3.4 km
Dahlske videregående skole	15 min
700 elever, 36 klasser	16.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Meny Lillesand	10 min
Lillesand Senter	12 min

«Hyggelige og greie naboer
pluss nærhet til sjøen»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

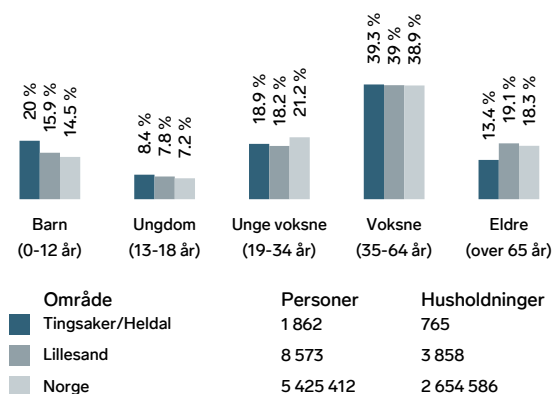
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Avigo barnehage (0-5 år)	7 min
47 barn	0.5 km
Bergstø barnehage (1-5 år)	14 min
30 barn	1.2 km
Villa Snøringsmoen montessoribhg. (1-5 ...)	6 min
55 barn	2.4 km

Dagligvare

Coop Extra Lillesand	10 min
Post i butikk, PostNord	0.8 km
Meny Lillesand	10 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



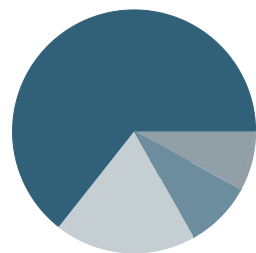
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

	Tingsaker terrasse nærmiljøanlegg Ballspill	4 min 0.3 km
	Tingsaker skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.4 km
	Fresh Fitness Lillesand	10 min
	Trend Trim Lillesand	11 min

Boligmasse



65% enebolig
8% rekkehus
19% blokk
9% annet

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

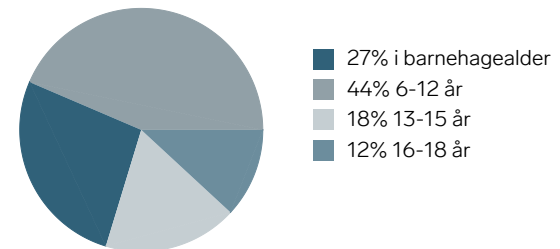
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

	Lillesand Senter	11 min
	Vitusapotek Lillesand	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



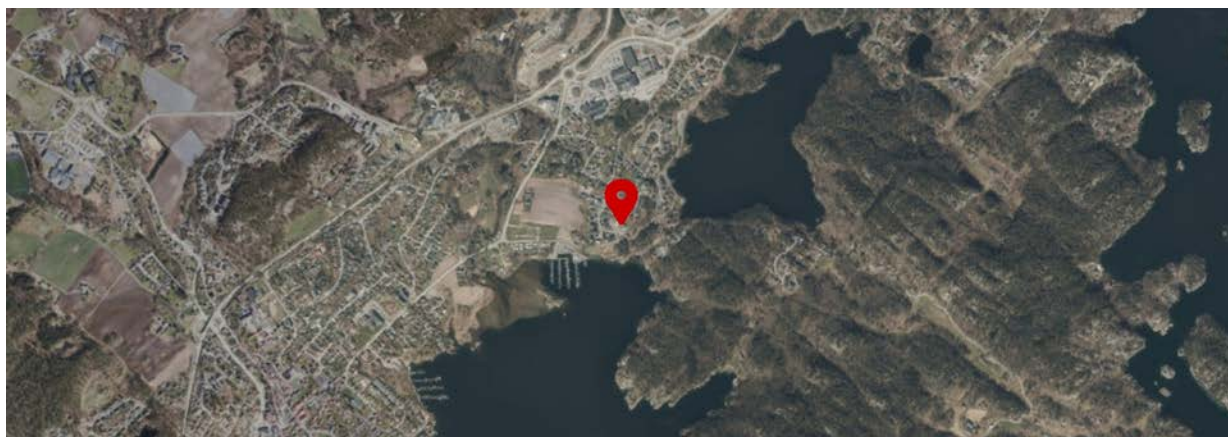
0%

43%

Tingsaker/Heldal
Lillesand
Norge

Sivilstand

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





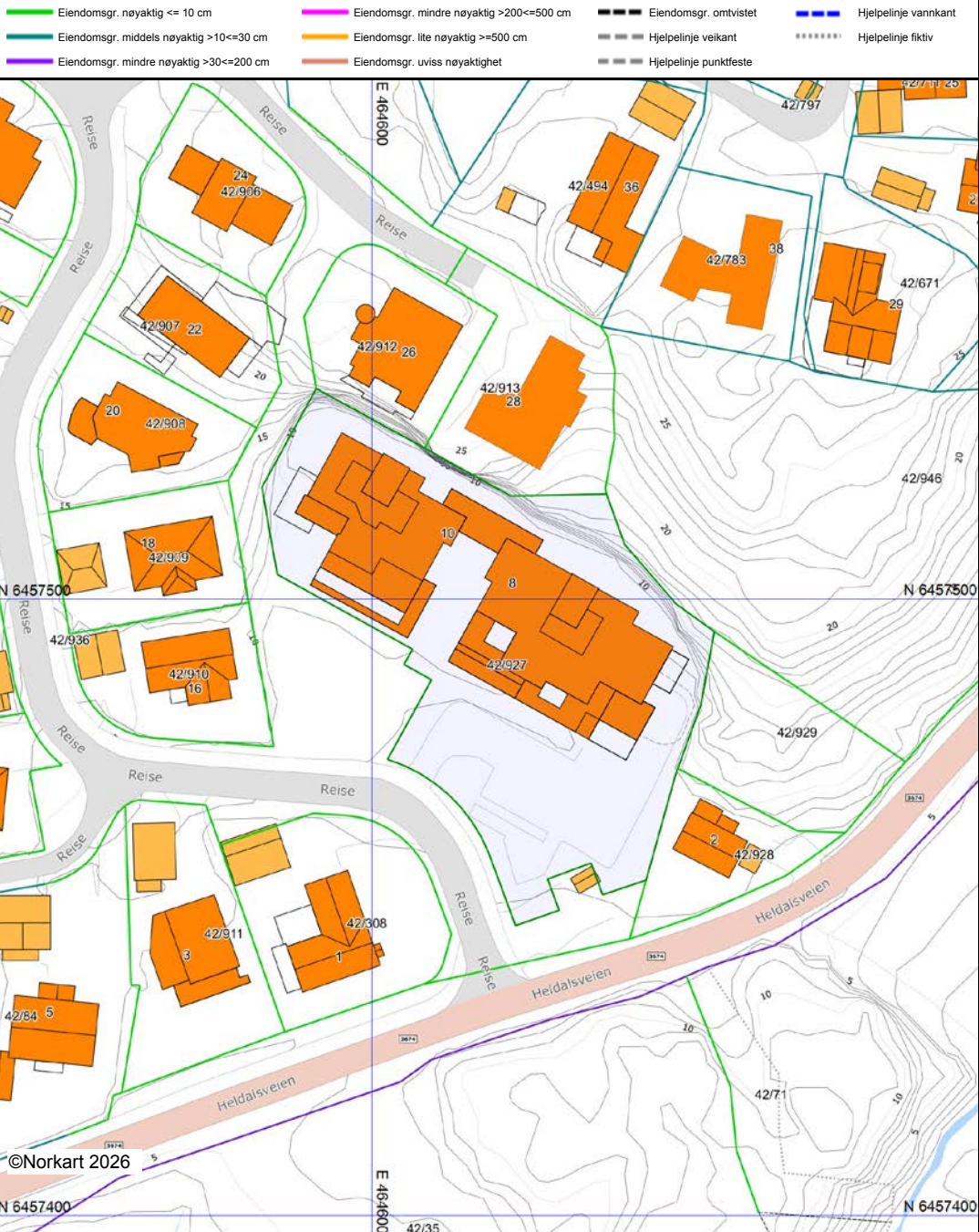
Lillesand kommune

Grunnkart

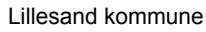
Eiendom: 42/927/0/5
Adresse: Reise 8
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000



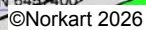
UTM-32



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



Eiendom: 42/927/0/5
Adresse: Reise 8
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Annet byggeområde
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Frionråder
	Anlegg for lek
	Privat veg
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

	Angitthensyngrense
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Annet uteoppholdsareal
	Kjøreveg
	Fortau
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Frionråde
	Vegetasjonsskjerm
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



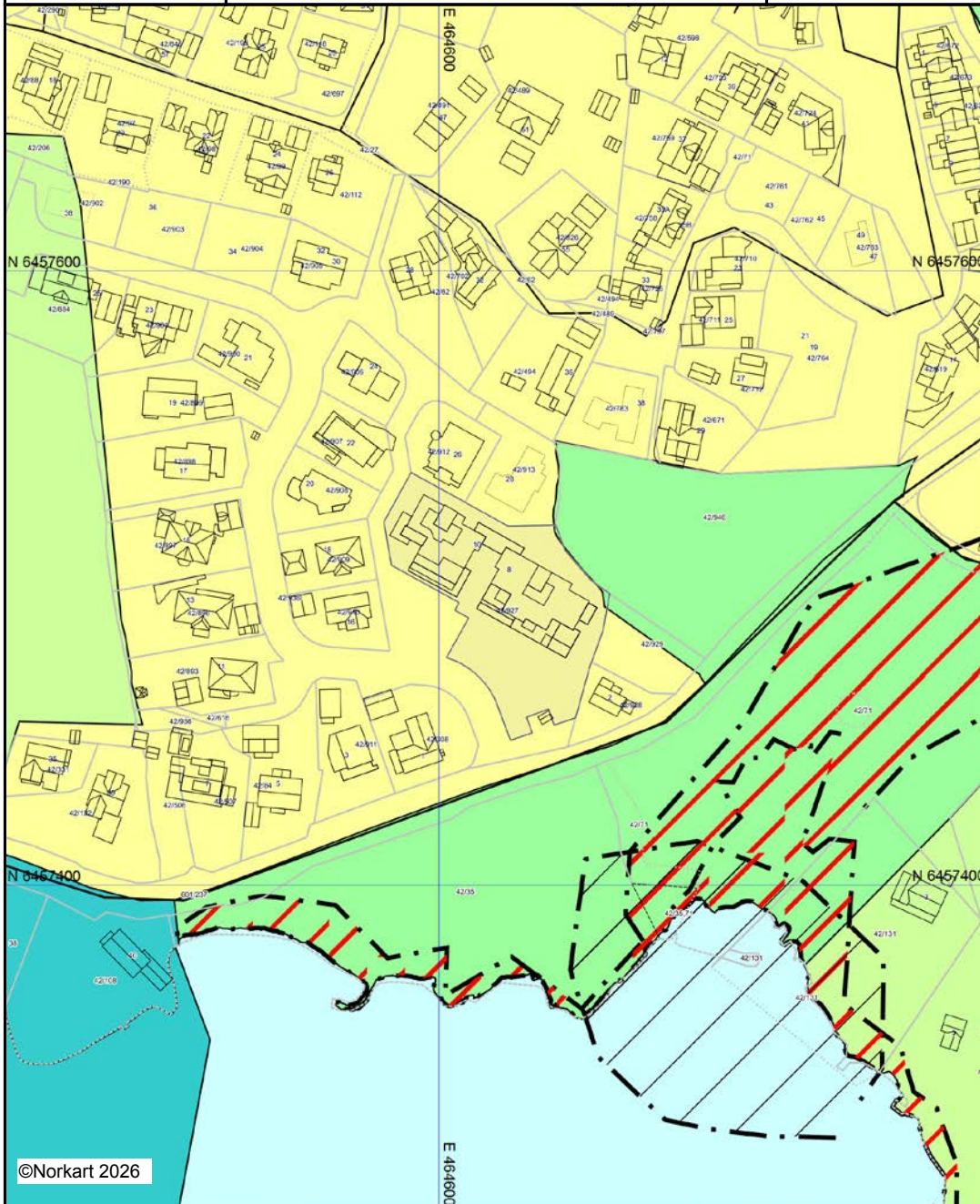
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/927/0/5
Adresse: Reise 8
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

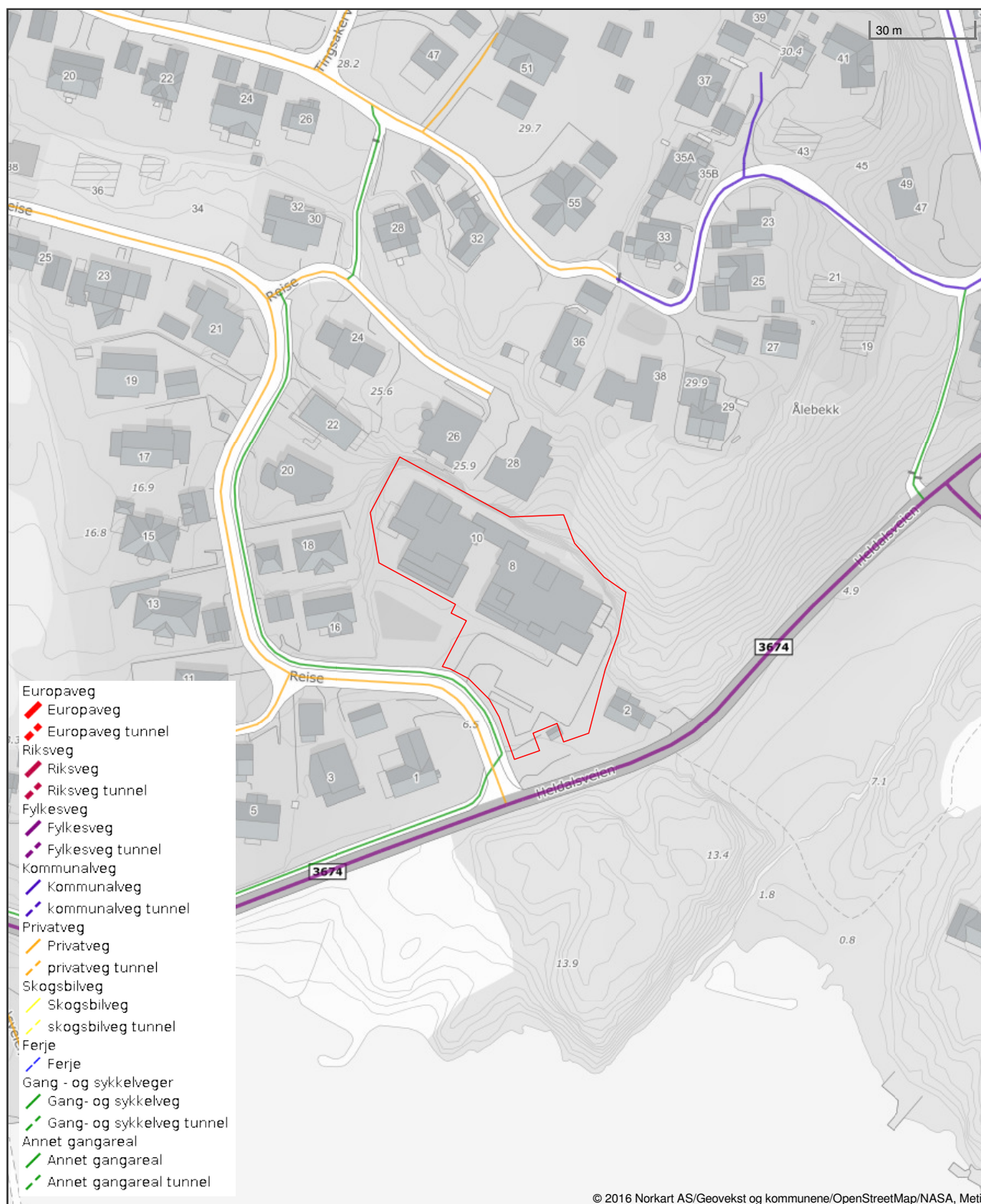
-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nærværende
-  Friområde - nærværende
-  LNFR-areal - nærværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nærværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nærværende
-  Adkomstveg - nærværende



Vegstatuskart for eiendom 4215 - 42/927//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

Vedtekter for Eierseksjonssameiet Reise Terrasse

Org.nr. 917926182

i medhold av Lov om Eierseksjoner

16. juni 2017

§ 1

NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er: Sameiet Reise Terrasse. Sameiet består av 30 boligseksjoner og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 26. september 2016.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 42 bnr. 927 i Lillesand kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

RETTLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 3

BRUKEN AV BOLIGEN OG FELLESAREALENE

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av den enkelte bruksenheten med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealer hører således hele bygningskroppen med vegger og tak eksklusive takterrasser.

Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreingspunktene til de enkelte bruksenhetene, og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er utkastkanaler i ventilasjonssystemet fra hver enkelt seksjon til taket samt andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det

er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre sameiere unødigg eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner i den enkelte seksjon skal meldes til styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensregler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Sameiet kan gi én eller flere seksjonseiere midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år, og fastsette nærmere reguleringer av denne eneretten. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

I sameiet finnes det 2 handicap parkeringsplasser i kjellergarasjen. Dersom noen har dette behovet, skal det byttes internt med seksjonert parkeringsplass eksklusive bod, hvor styret tildeler etter behov. Ledige plasser kan leies av beboere med 1 måned gjensidig oppsigelse til leiepris fastsatt av styret.

I sameiet finnes flere fellesrom i kjeller og i 1. etasje. Bruken av disse rom bestemmes av styret. Tekniske rom i kjeller er forbeholdt vaktmestertjenesten.

I sameiet finnes to trapperom på taket tilknyttet heissjakt og rømningsvei til taket. Seksjonert trapperom/trapp skal også fungere som rømningsvei og gi adgang til vedlikehold på taket. Ledig plass i trapperommene kan leies av beboere til lagringsformål men ikke som oppholdsrom. Beboere

med seksjonert takterrasse har fortrinnsrett til slik leie. Leieavtalen inngås med 6 måneder gjensidig oppsigelse til leiepris fastsatt av styret.

§ 4

FORDELING AV SAMEIETS KOSTNADER

Inntil alle eiere pr 6.3.2019 har gitt sin skriftlige tilslutning til ny fordelingsnøkkel som beskrevet nedenfor for Sameiets kostnader gjelder den praksis som er anvendt før vedtak om ny fordelingsnøkkel i sameiermøtet i 2019.

Fordeling av Sameiets kostnader skal foretas etter følgende hovedprinsipper og fordelingsnøkkel:

1. Et grunnbeløp som fordeles likt for samtlige seksjoner, som knytter seg til den enkelte seksjon eller som har lik nytte for alle seksjoner:
 - a. Vann/avløp abonnementsgebyr (Lillesand kommune)
 - b. Renovasjon (LiBiR)
 - c. Bredbånd/TV (Telenor)
 - d. ABBL årskontingent
 - e. Grunnbeløp for oppretthold av Sameiets tekniske anlegg samt andel av Agder Energi nettleie
 - f. Alarmkostnader
 - g. Vaktmestertjenester (lovpålagt egen- og internkontroll)
 - h. Lovpålagt periodisk tilsyn og sertifisering av heis- og brannslukningsutstyr
 - i. Styrehonorar
2. Kostnader som fordeles etter individuelt forbruk – innkreves ved månedlige å konto beløp og avstemmes hvert halvår:
 - a. Varmt tappevann
 - b. Varmtvann til oppvarming
3. Alle andre kostnader som ikke fremgår i pkt 1 og pkt 2 ovenfor fordeles etter eierbrøk, deriblant:
 - a. Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader (ABBL)
 - b. Lønnskostnader
 - c. Byggforsikring
 - d. Felles strøm og felles nettleie
 - e. Ekstraavgifter til styrearbeid og teknisk arbeid
 - f. Serviceavtaler unntatt vaktmestertjenester og lovpålagt egenkontroll
 - g. Renhold
 - h. Brøyting
 - i. Vann- og avløp etter m³ sats
 - j. Avsetning til vedlikeholdsfond
 - k. Forbruksvarer
 - l. Planlagt vedlikehold

Sameiets styre fastsetter til enhver tid gjeldende satser for alle kostnader. Senere reguleringer av sameiets kostnader skal skje etter samme vedtektsfestede fordelingsnøkkel for samtlige seksjoner. Innkreving av ekstraordinære kostnader

utover dette skal godkjennes av sameiermøtet med det stemmeflertall som er naturlig for kostnadens art.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale å konto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Å konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes (BRA) areal.

§ 5

VEDLIKEHOLD

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på de enkelte sameierne. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og påkoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder kjellerboder. I dette inngår også renhold av innvendige flater på verandaer/terrasser.

Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameier skal vedlikeholde og stå for nødvendige reparasjoner av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ventilasjonsanlegg med kanaler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og karmar. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Sameier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk og takrenner på verandaer og terrasser. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

Sameier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager sameier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til styret.

Sameier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, trapperom og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. I dette inngår også utvendige terrasser og verandaer med utrustning slik bygningen opprinnelig ble levert. Vedlikehold av eventuelle utvendige modifikasjoner utført av seksjonseier påhviler seksjonseier. Vedlikeholdsansvar av takterrasser påhviler den enkelte seksjonseier som disponerer disse.

Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 FORSIKRING

Sameiet tegner bygningskaskoforsikring for bygningen under ett, og forsikringspremien fordeles på den enkelte seksjonseier etter sameiebrøken. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skadene.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å betale forsikring for egne installasjoner, innredninger og inventar som ikke omfattes av bygningsforsikringen, så vel som ansvarsforsikring.

§ 8 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av utvendige fastmonterte innretninger samt utvendig

solskjerming, endring av fasadekledning, innglassing av verandaer, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som ikke krever byggemelding og som er av betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 9 UTLEIE – EIERSKIFTE OG GEBYRER

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Seksjonseier er forpliktet til overfor leietaker eller kjøper av sin seksjon å opplyse om innholdet i Sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler.

For å dekke diverse administrasjon og slitasje ved flytting skal det betales et gebyr på 2 500,- til Sameiet. Flyttegebyret inndrives ved eierskifter og ved innflytting/utflytting av leieboere:

- Ved eierskifte kreves selger for 2500,-
- Ved fremleie kreves seksjonseier for 2500,-
- Ved fremleie fullt møblert kan seksjonseier søke styret skriftlig om redusert flyttegebyr på 1000,-

Grensen for korttidsutleie er inntil 60 døgn i året, inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av tre styremedlemmer og ett varamedlem som hver skal tjenestegjøre i to år. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styreleder skal velges særskilt blant de bestående tre styremedlemmene for en periode på ett år. Utskifting av mer enn halve styret ved hvert valg bør unngås. Varamedlem skal inviteres til å delta i alle styremøtene.

§ 11 STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, se § 31, rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, i vedtektene, i ordensreglene eller beslutninger fattet av sameiermøtet.

Alt internt Styrearbeid skal være en fullkomment åpen og transparent prosess innad i Styret der alle styremedlemmer og vara til enhver tid har likt innsyn

og dokumentasjonsunderlag i all korrespondanse, saksbehandling og alle beslutninger.

Styret skal sørge for å dele relevant informasjon utad, som for eksempel referat fra Styremøter samt regelmessige infoskriv og kunngjøringer til eierne. Styret vurderer selv hvilken informasjon som ellers er relevant å dele med eierne.

Styret skal sørge for fortløpende digital arkivering, vedlikehold og sikkerhetskopi av Sameiets dokumentasjon og korrespondanse inkludert epost.

Styret skal sørge for revisjon og oppdatering av årshjulet, HMS & Brannbok og mønstringsliste for nødevakuering.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres Sameiet utad ved styreleder og ett styremedlem og tegner dets navn. Styret kan gi procura.

Hovednøgkelen (Masterkey) oppbevares på et trygt sted i sameiet, under styreleder og de øvrige styremedlemmers oppsyn. Nødetater har tilgang til egen hovednøkkel som er oppbevart i nøkkelsafe, og som brukes etter eget regelverk uten styrets oppsyn. Styrets hovednøkkel skal kun brukes i nødstilfeller, hvor eieren av seksjonen ikke umiddelbart kan nås, eller unntaksvis etter klar avtale og eventuelt skriftlig samtykke fra eieren av seksjonen, for eksempel tilsyn av brannvarslingsutstyr eller service av tekniske anlegg. Minst ett styremedlem må være tilstede ved bruk av styrets hovednøkkel.

§ 12

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger som skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13

SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært

sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag kunne realitetsbehandles må hovedinnholdet alltid være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektene.

Sameiermøter skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Dersom to eller flere seksjoner eies av samme eier er slik eiers antall stemmer begrenset oppad til maksimum to stemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra familiemedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal undertegnes av møteleder og en sameier og holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 15

VEDTAK PÅ SAMEIERMØTET

Alle beslutninger i sameiermøtet treffes med vanlig flertall av de avgitte stemmer, men det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene
- Endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 16

REVISJON OG REGNSKAP

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Fra og med stiftelsesår 2016 er Sameiets revisor: Pricewaterhousecoopers AS Orgnr. 987009713.

§ 17

FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører og andre funksjonærer slik som vaktmester og renholdspersonale.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Fra og med stiftelsesår 2016 er Sameiets forretningsfører: Arendal Boligbyggelag Orgnr. 954768465.

§ 18

MISLIGHOLD

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdsloven, jfr. Eierseksjonsloven.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i

forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven.

Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, dog slik at vedtektsbestemmelser går foran loven.

Lillesand, 06 / 05 - 2024

Sign. Møteleder:

Tor Audun Danielsen



Sign. valgt sameie medlem:

Turid Erichsen



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Reise Terrasse torsdag 16.04.2026 kl. 18:00 - Tingsalen Lillesand.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår Steen Frenk Johansen fra Bosør.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt:

Steen Frenk Johansen

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår Tor Audun Danielsen.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt:

Tor Audun Danielsen

1.3 Valg av protokollvitne

Styret foreslår Turid Erichsen

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt:

Turid Erichsen

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 21

Antall fullmakter: 3

Totalt: 24

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

I løpet av 2025 er det avholdt åtte styremøter og to sameiermøter, hvorav ett digitalt i forbindelse med skifte av revisor. Det er også gjennomført telefonsamtaler for å følge opp saker.

Det viktigste arbeidet har vært knyttet til reklamasjonssaken overfor Skifjell Invest AS, bl.a. forberedelse av stevning i saken.

Det er utført to dugnader med godt resultat.

Under møtet ble følgende tillegg foreslått:

Det ble avholdt et informasjonsmøte i august 2025 og tre møter med utbygger i 2025.

Dessuten ble det påpekt at oversikten over styret, trykt på s. 5, er feil og må rettes opp.

Styret ble også oppfordret til å vurdere om årsmelding og Revisorberetning inkluderes i senere års sakslister ettersom disse ikke lenger er lovpålagt.

Vedtak:

Årsmeldingen, med tillegg av setningen

"Det ble avholdt et informasjonsmøte i august 2025 og tre møter med utbygger i 2025."

ble tatt til orientering.

På s. 5, vedr. styret, skal det stå:

Ved årets slutt består styret av :

Styreleder, Sven Petter Jacobsen

Styremedlem, Ove Utland

Styremedlem, Sada Majcic

Styremedlem, Kirsten Flor Lindboe

3. Årsregnskap og budsjett

Revisorberetning ble etterlyst, og møteleder beklaget at denne først forelå etter fristen for utsending av innkallingen. Den er senere sendt styret, er blitt trykt opp, og lå på bordet ved inngangen slik at interesserte kunne ta den med seg.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Vedtektsendringer

1. I §16 må navnet på revisor endres fra PWC til Cedra Norge

2. I § 4 må første avsnitt strykes. (Dette er en forglemmelse som har hengt igjen siden 2019).

Vedtak:

Begge punktene ble vedtatt enstemmig.

4.2 Reklamasjonssaken mot Skifjell AS

Vedtak:

Årsmøtet tar til etterretning informasjonen som er gitt i dagens møte. Styret/forhandlingsutvalget bes fortsatt prioritere forhandlingene med Skifjell Invest. Målet er å få fortgang i utbedrings- og reparasjons-arbeidet og å komme fram til en endelig avtale som kan legges fram for et ekstraordinært sameiermøte.

I mellomtiden forutsetter årsmøtet at viktig informasjon formidles til alle eierne når styret ser det nødvendig.

Styret ikke kan forventes å besvare innspill, spørsmål eller kommentarer fra enkelteiere eller grupper frem mot et evt. ekstraordinært årsmøte.

Vedtatt med 20 mot 4 stemmer

5. Saker fra eierne

Ingen saker er meldt inn.

Vedtak:

Ingen saker meldt inn.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag ble fastsatt til kr. 60 000.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styremedlemmer

Ettersom det nye styret ble valgt med funksjonstid frem til det ordinære årsmøtet er alle på valg.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Tor Audun Danielsen, valgt for to år med 20 for, 3 mot og en blank.

Jorunn Øverdal-Glastad, valgt for ett år med 20 for, 3 mot og en blank.

7.2 Valg av styreleder

Vedtak:

Therese Nyhaven ble valgt til styreleder for ett år, med 19 for, 3 mot og 2 blanke.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlem ble valgt: Ole Kristian Gabrielsen for ett år, med 21 for og 3 mot.

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Det må velges ny valgkomite for to år:

Vedtak:

Til valgkomité for to år ble valgt: Terje Elseth og Cecilie Gusdal, enstemmig.

Sak 4.2 Reklamasjonssaken mot Skifjell

Følgende er planlagt utført for fasader:

- Fasadeplater demonteres seksjonsvis, vi antar at det er mest fornuftig å starte med baksiden.
- Platene kontrolleres for fukt og lagres tørt, ødelagte plater kjøres bort og erstattes med nye.
- Lekter og duk fjernes.
- GU gips kontrolleres for fukt, eventuelle skader utbedres.
- Det monteres ny duk da denne antagelig vil få skader ved demontering av lekter.
- Det monteres nye trykkimpregnerte lekter i tråd med monteringsanvisning fra plateleverandøren.
- Tetting og beslag rundt vinduer og dører kontrolleres, og skiftes ved behov. Det kontrolleres at man oppnår tilstrekkelig lufting under og over vindu og dører.
- Fasadeplater remonteres i tråd med leverandørens anvisning,
- eksisterende plater vil benyttes så langt det er mulig.
- Nødvendig musetetting etableres.

Som nevnt anser vi at det vil være mest fornuftig å starte på baksiden av bygget, videre gavlene, og fremsiden til sist. Da har vi god tid til detaljprosjektering av løsninger rundt terrasser.

Kurt Palm

Protokoll for Sameiet Reise Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Steen Frenk Johansen (sign.)	22.04.2026
Sekretær	Tor Audun Danielsen (sign.)	20.04.2026
Protokollvitne	Turid Allis Erichsen (sign.)	20.04.2026
Protokollvitne	Steen Frenk Johansen (sign.)	22.04.2026

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes 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 overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

NOTATER

NOTATER

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
-------------------------------	----------

Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
-------------------------------	-----------

Ene-, tomannsbolig og tomt	14 700 kr
----------------------------	-----------

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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 bud-giverne 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.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Isabel Bermudez

T: 926 38 257

ib@exbo.no

Følg oss på 

