

LILLESAND

SØNDRE VARDÅSEN 38, 4790 LILLESAND

Innbydende endeleilighet med romslig balkong | 2 bad | P-plass | God planløsning



Prisantydning: 3 790 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Søndre Vardåsen 38! En innbydende og velholdt selveierleilighet i 1. etasje. Leiligheten har en god og funksjonell planløsning med to soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, moderne fargevalg og nyere parkett. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys, og fra stuen er det direkte utgang til en solrik balkong med god plass til utemøbler. Videre har leiligheten bad/vaskerom, separat toalettrom/bad og bod. Tilhørende leiligheten er det parkeringsplass i parkeringskjeller samt egen bod. Det er heis i bygget.

Attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde i Lillesand. Her bor man tilbaketrukket og hyggelig, samtidig som det er kort vei til sentrumsfasiliteter, dagligvarehandel og øvrige servicetilbud. Området byr også på futur- og rekreasjonsmuligheter.

Adresse	Søndre Vardåsen 38
Prisantydning	3 790 000,- + omk.
Omkostning	106 040,-
Totalpris	3 896 040,-
Felleskostnader	Kr 4 282,-
BRA-i/BRA Total	103/108 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2011
Tomt	5196,9 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Benjamin Wold Stiansen
Eiendomsmegler
Telefon: 954 26 574
Mail: bs@exbo.no



INNHold



4 Salgsoppgave

103 Boligkjøperforsikring

106 Budskjema



Exbo avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 LILLESAND
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 103 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 108 kvm

TBA: 26 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-e: 5 kvm:

Bod

1. etasje:

BRA-i: 103 kvm:

Soverom 1, soverom 2, toalettrom (bad), bad/vaskerom, bod, gang, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5196.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet som er opparbeidet og beplantet med gressplen, blomster, prydbusker, asfalterte/hellelagte gangstier og gjesteparkering.

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt og solrikt til, i et populært og barnevennlig boligområde. Boligen ligger kun en liten spasertur fra Lillesand sentrum, flotte turområder og Lillesands skjærgård. Like ovenfor boligen kan man ta turen til toppen av Vardåsen, hvor man får panoramautsikt over Lillesand sentrum, innseilingen og havet. Idrettsanlegg, ungdomsskole og videregående skole ligger også i nærheten, med blant annet fotball- og tennisbaner. Det er kort vei til Sørlandsparken og

Kristiansand sentrum, med ca. 12 og 20 minutters kjøretur. Videre er det gangvei fra feltet ned til Lofthus, slik at sentrum nås på få minutters gange.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jan Arild Tallaksen

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Gunn Karin Lindtveit

Torleiv Lindtveit

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter - Byggear: 2011

UTVENDIG

Vinduene er av PVC med 3-lags isolerglass. Ytterdørene er i treverk og det er skyvebalkongdør i malt tre. Balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass.

INNSENDIG

Gulvet er utført med parkett og flis. Veggene har malte plater, og himlingene har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Membran i våtsoner har ukjent utførelse. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrommet har fliser på gulvet og vegger. Det er malte plater i taket. Ved installering av kabinett/badekar vil dette stå i våtsoner for vinduet. Anbefaler derfor tett kabinett dersom det skal settes inn dusjmuligheter. Toalettrommet inneholder: vask og toalett. Det er opplegg for badekar. Eier har tatt bort badekaret for flere år siden og rommet er i bruk som toalett. Rommet har balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er balansert ventilasjon. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

Innhold

Leiligheten inneholder entré/gang, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, bad/vaskerom, separat toalettrom/bad og bod. I tillegg medfølger ekstern bod i kjeller.

Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og fra stuen er det direkte utgang til den romslige og overbygde balkongen.

Bad/vaskerommet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler, nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det separate toalettrommet har fliser på gulv og vegger, servant toalett og opplegg for badekar.

Leiligheten har gjennomgående parkett og fliser på gulv, malte veggflater og en lys og innbydende atmosfære. Parketten i stue, kjøkken og gang er skiftet og oppgradert i forbindelse med tidligere utbedring.

Standard

Tilstandsrapporten ligger vedlagt, 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.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i parkeringskjeller. Det lagt opp for elbillading. Sameiet har også utvendige gjesteplasser.

Forsikringsselskap

Frende Skadeforsikring S

Polisenummer

1174990

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, 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.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektriske varmekabler og gassovn, 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

C

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt faktureres direkte fra kommunen på kr. 4 586,- pr. år for 2025.

Kommunale avgifter og renovasjon faktureres via fellesutgiftene pr. mnd.

Det er installert 2 vannmålere i leiligheten. Avgifter varierer etter forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 952 940

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 811 759

Formuesverdi sekundær år

2024

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

Kommunale avgifter, driftskostnader, tv/internett, nettleie gass, felles strøm, snørydding, vedlikehold.

Fellesutgiftene utgjør kr 4 782,- pr. måned og reduseres til kr 4 282,- pr. måned fra 01.09.2027.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4282

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Lofthus Panorama

Organisasjonsnummer

997 830 873

Styregodkjennelse

Styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, husordensregler og årsmøte protokoll ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Fra innkalling til årsmøte protokollen for 2025 opplyses det om:

Lekkasjer:

Vi har hatt flere lekkasjer inn til garasjen, og tekniske rom. Dette er et resultat av manglende kvalitet på utførelse da byggene ble satt opp. Det er ingen som kan forutse hvor og når det kommer til å lekke, og vi skal gjøre vårt beste med å registrere hvor vannet kommer inn, og reparere skadene.

Noen av lekkasjene oppstår kun når snøen smelter. Vi må gjøre alt vi kan for å sjekke ut hvor snøen kan komme inn. Vi har derfor engasjert Rune Andreassen, som har utført en del jobber for sameiet, for om mulig å oppdage hvor lekkasjene kan oppstå. Birkeland Blikkenslagerverksted ved Tormod Karlsen, har også utført arbeider med å avlede vann fra lekkasjer.

Utvendig Renhold ble leid inn for å feie alle takene på byggene. Dette for å forhindre at avløp tettes, med påfølgende vannskader. De hadde også oppdrag med å sjekke pappens tilstand på takene.

Lade anlegg for el-biler:

Vi har fremdeles avtale om lading for el-biler, med Aneo Mobility. De har et helt greit konsept, og med tanke på at vi ikke har betalt noe som helst for anlegget, har det vært en god avtale for oss.

Det som ikke er bra, er at Aneo har «bukten og begge endene» når det gjelder pris, og andre forhold som avtalen inneholder. I november gikk selskapet over til «spotpris» for strøm, noe som sannsynligvis vil bli dyrere for hver enkelt som lader i sameiet.

Det vil koste sameiet kr. 262 250,- å kjøpe ut anlegget. Vi har ikke vurdert å gå over til annen leverandør for

lading.

Dyrehold

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Søknad om dyrehold sendes styret i forkant.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 1436, seksjonsnummer 24 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:

4215/33/1436/24:

17.10.2011 - Dokumentnr: 846616 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Lofthus Panorama AS

Org.nr: 996 122 832

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert: 10.05.2012.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei og avløp.

Det er installert vannmåler i leiligheten.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i regulert område avsatt til boligbebyggelse, Nåværende Jf. Plannavn: Lofthus boligfelt, reguleringsplan for områdene B7- B12. ikrafttredelsesdato: 03.12.2008

Delareal 79 kvm Formål Anlegg i grunnen Feltnavn AG
Delareal 2 226 kvm Formål Blokkbebyggelse Feltnavn B
Delareal 1 142 kvm Formål Felles parkeringsplass Feltnavn Fp4
Delareal 2 kvm Formål Annen veigrunn Feltnavn AV
Delareal 1 745 kvm Formål Blokkbebyggelse Feltnavn B12

Er i kommuneplanen avsatt til Kommuneplanens arealdel 2023-2035 jf. Kommuneplanens arealdel for Lillesand kommune, ikrafttredelse 06.09.2023
Delareal 7 kvm Arealbruk Friområdet, nåværende Områdenavn FRI
Delareal 5 190 kvm Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende Områdenavn B30

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

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.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

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.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

94 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

95 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

106 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 885 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 896 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 040

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere 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 å 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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,40 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 106 475,00 ,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Benjamin Wold Stiansen

Eiendomsmegler

bs@exbo.no

Tlf: 954 26 574

Exbo avd. Lillesand, Strandgata 4A

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

21.08.2026































Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Lillesand	
Oppdragsnr.	
1006260093	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torleiv Lindtveit	Gunn Karin Lindtveit
Gateadresse	
Søndre Vardåsen 38	
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	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1006260093

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

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

Svar

Nei

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i noen boder, men ikke i vår bod. Noe fuktmerker i trappegang til kjeller. Ingen mugglukst.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra terrassen over vår. Reparert av blikkenslager. Ingen lekkasje lenger.

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

Beskrivelse

Skjeggkre observert på badetrom, spesielt i taklamper. Disse er skiftet i alle rom med taklamper. Alle åpninger er tettet med sikaflex. Skjeggkre observeres nå sjelden.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Strøm lagt inn fra leilighet til kjellerbod.

Arbeid utført av

Lillesand Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

Aneo ladeanlegg som hele bygget har.

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
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☐ Nei ☒ Ja
- 25 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:

- 26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 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
- 29 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjelleretasje og flere leiligheter.

Tilleggskommentar

Vannlekkasje i forbindelse med oppsetting av hyller i bod, ca 2013. Lekkasje utbedret av rørlegger Sundsdal umiddelbart. Lekkasje i kjøkkenskap, utløp fra vaskekum. Vannskade på parkett i kjøkkendel. Utbedret av forsikringsselskapets skadebegrensningsfirma, Kaph entreprenør. Skiftet parkett i stue, kjøkken og gang. Oppgradert kvalitet.

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 nedstigende 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006260093

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torleiv Lindtveit	b669dcb89bf592acabdc 96c3cfc267784cd7a235	14.08.2026 08:59:40 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Karin Lindtveit	d18776eee0a2ec5f9b776 020f621c1281987e598	10.08.2026 15:21:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006260093

- 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



Søndre Vardåsen 38, 4790 LILLESAND



LILLESAND kommune



gnr. 33, bnr. 1436, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 14.08.2026

Rapportdato: 18.08.2026

Oppdragsnr.: 20924-3100

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ZF1109

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.

Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JATBygg AS legger vekt på faglig kvalitet, grundighet og uavhengige vurderinger i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er av PVC med 3-lags isolerglass.
Ytterdørene er i treverk og det er skyvebalkongdør i malt tre.
Balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er utført med parkett og flis.
Veggene har malte plater, og himlingene har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.
Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Membran i våtsoner har ukjent utførelse.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har fliser på gulvet og vegger. Det er malte plater i taket.
Ved installering av kabinett/badekar vil dette stå i våtsoner for vinduet.
Anbefaler derfor tett kabinett dersom det skal settes inn dusjmuligheter.
Toalettrommet inneholder: vask og toalett. Det er opplegg for badekar.
Eier har tatt bort badekaret for flere år siden og rommet er i bruk som toalett.
Rommet har balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

Arealer

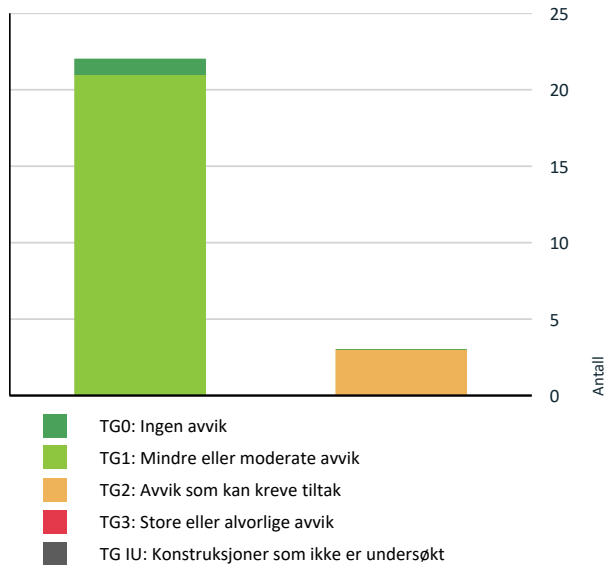
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 14.8.2026 Klokka 09.00

Det var skyer/sol og 17 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2011

UTVENDIG

TG I Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av PVC med 3-lags isolerglass.

TG I Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk og det er skyvebalkongdør i malt tre.
Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.

TG I Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass.



TG I Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I henhold til NS 3600:2025 er det foretatt en overordnet vurdering av byggets fellesdeler og utvendige bygningsdeler innenfor oppdragets omfang. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder, samt tilgjengelig informasjon fra sameiet/borettslaget, herunder vedtekter, årsmøteprotokoller og eventuelle vedlikeholdsplaner. Det foreligger opplysninger om planlagt og løpende vedlikehold av fellesdeler og utvendige fasader. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av de tilgjengelige opplysningene, visuelle observasjoner og styrets ansvar for forvaltning og vedlikehold av byggets fellesdeler.

INNENDIG

TG I Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med parkett og flis.
De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater, og himlingene har malte flater. De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tynge gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard.

Radon

Beskrivelse

I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Eksempler kan være parkeringskjeller eller kjellerplan med kun boder og lagerrom.

En fordel med kryperom er at det kan gjøres utbedringstiltak i ettertid om det skulle vise seg at innholdet av radon i inneluften overstiger grensen på 100 Bq/m³.

Preaksepterte ytelser:

Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning

som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen som står i vann som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran i våtsoner har ukjent utførelse. Ettersom membranen er skjult bak overflater, kan den ikke kontrolleres ved en visuell befarings. Vurderingen er derfor basert på våtrommets alder, utførelsesperiode og observerte forhold.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

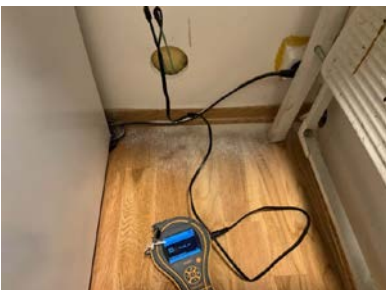
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, måling utført i bunnsvill mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM (BAD)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har fliser på gulvet og vegger. Det er malte plater i taket.

Ved installering av kabinett/badekar vil dette stå i våtsoner for vinduet. Anbefaler derfor tett kabinett dersom det skal settes inn dusjmuligheter.

1. ETASJE > TOALETTROM (BAD)

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet inneholder: vask og toalett. Det er opplegg for badekar. Eier har tatt bort badekaret for flere år siden og rommet er i bruk som toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM (BAD)

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besikttet i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.



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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert i 2011. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i boden.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

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

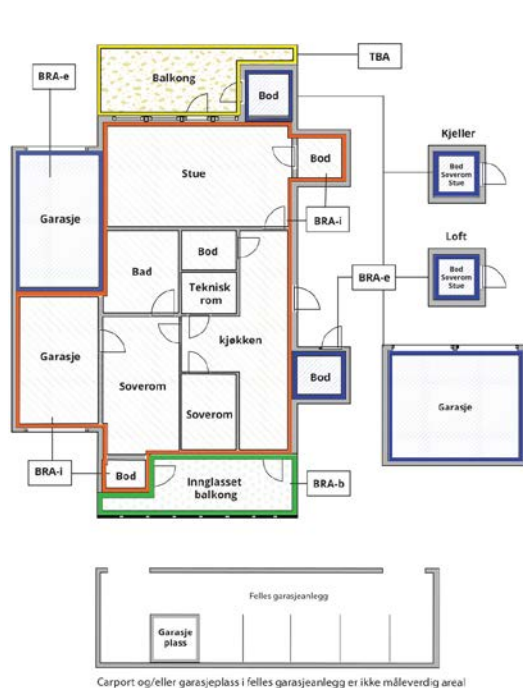
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 byggningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsett 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	103			103	26
Kjeller		5		5	
SUM	103	5			26
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom 1, soverom 2, toalettrom (bad), bad/vaskerom, bod, gang, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

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
14.8.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Gunn Karin Lindtveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	33	1436		24	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Søndre Vardåsen 38							
Hjemmelshaver							
Lindtveit Gunn Karin, Lindtveit Torleiv							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	14.08.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	13.08.2026		Gjennomgått	15	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeløst, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personssikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Nabolagsprofil

Søndre Vardåsen 38 - Nabolaget Møglestu/Vardåsen - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vardåsen Linje 130, 133, 139	5 min 0.4 km
Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	4 min 2.4 km
Kristiansand Kjevik	26 min

Skoler

Brentemoen skole (1-7 kl.) 143 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 415 elever, 30 klasser	13 min 1.2 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	13 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Lillesand VGS - Agder fylkeskommune	13 min
Lillesand - Strandgata	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

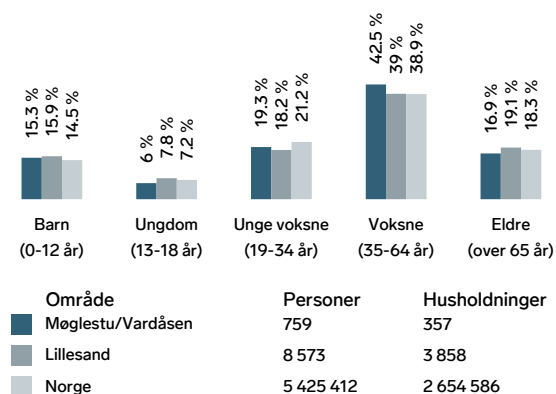
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Villa Snøringsmoen montessoribhg. (1-5 ... 55 barn	8 min 0.7 km
Møglestu Fus barnehage (0-5 år) 18 barn	12 min 1.1 km
Prestholt barnehage (1-5 år) 45 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Ole Olsen Søndagsåpent	15 min 1.4 km
Matkroken Lillesand Post i butikk, søndagsåpent	16 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



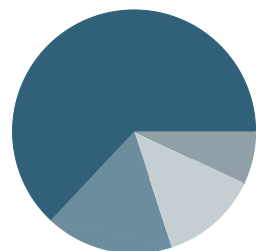
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

⚽	Mølestuhallen Aktivitetshall	13 min 🚶 1.2 km
⚽	Mølestu videregående skole sand... Sandvolleyball	13 min 🚶 1.2 km
🚴	Fresh Fitness Lillesand	21 min 🚶
🚴	Fitnesspoint Lillesand	4 min 🚶

Boligmasse

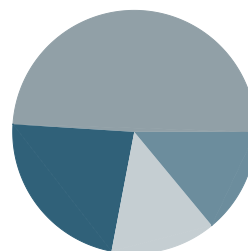


63% enebolig
7% rekkehus
13% blokk
17% annet

Varer/Tjenester

📍	Lillesand Senter	22 min 🚶
📍	Vitusapotek Lillesand	15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
49% 6-12 år
14% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



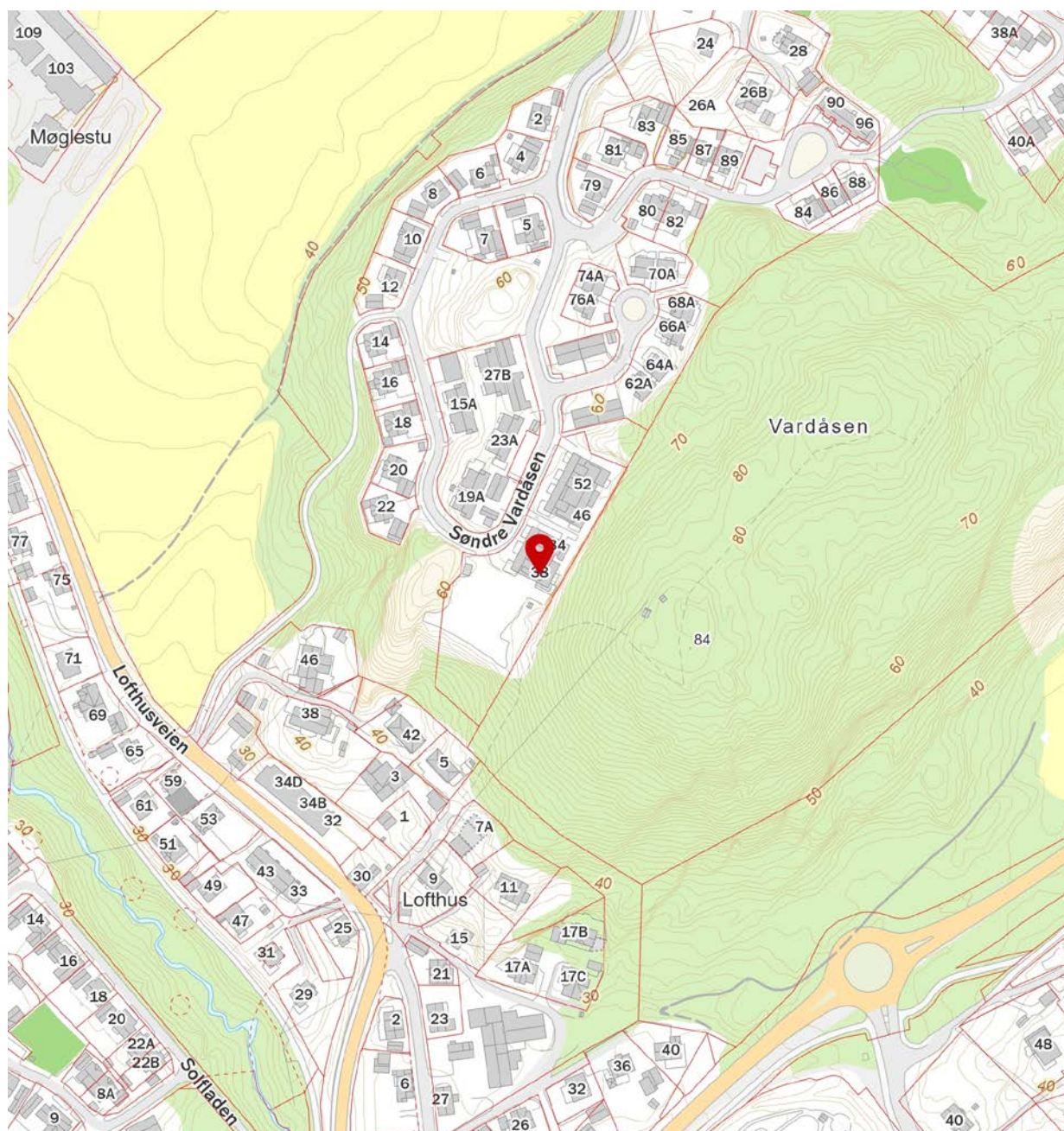
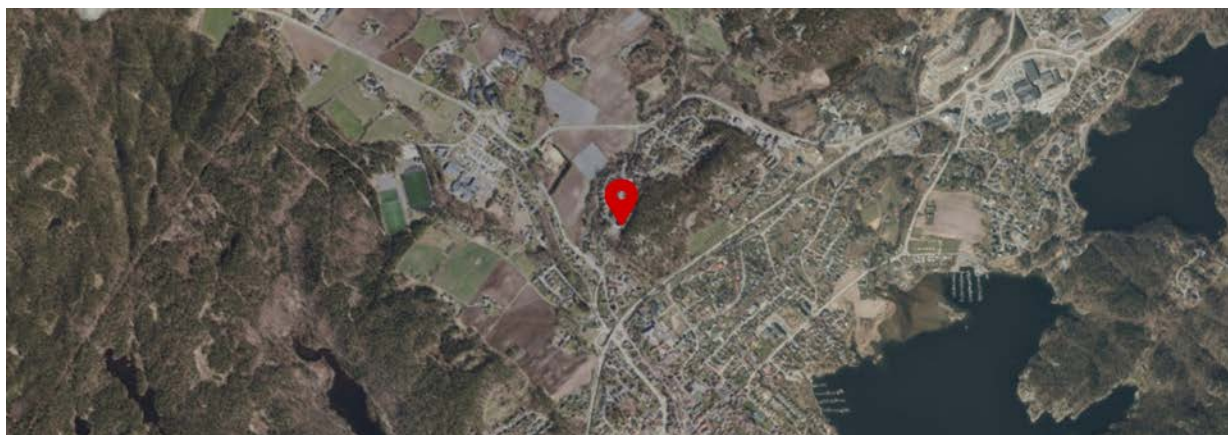
0%

46%

Mølestu/Vardåsen
Lillesand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Lillesand kommune

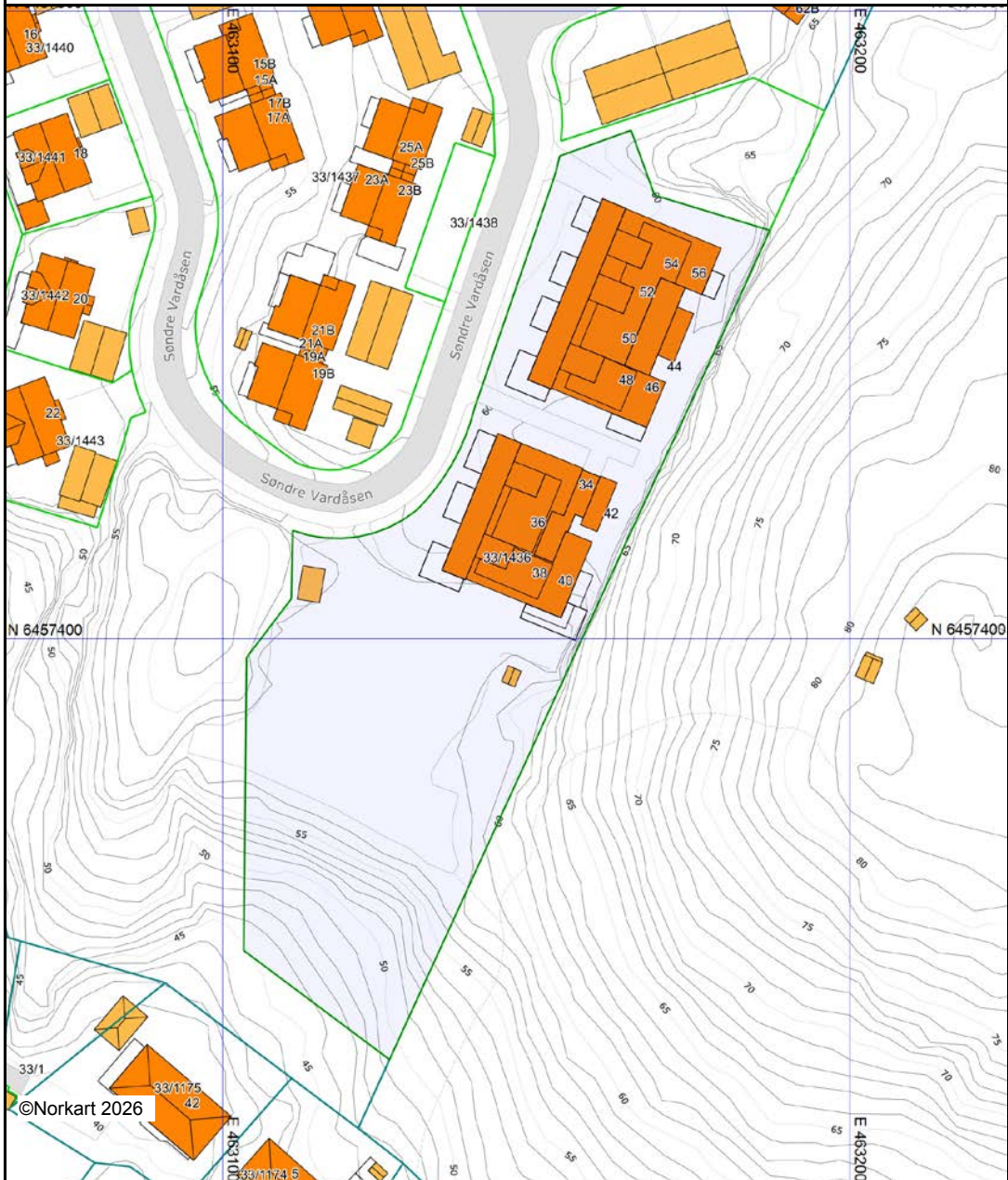
Grunnkart

Eiendom: 33/1436/0/24
Adresse: Søndre Vardåsen 38
Dato: 14.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

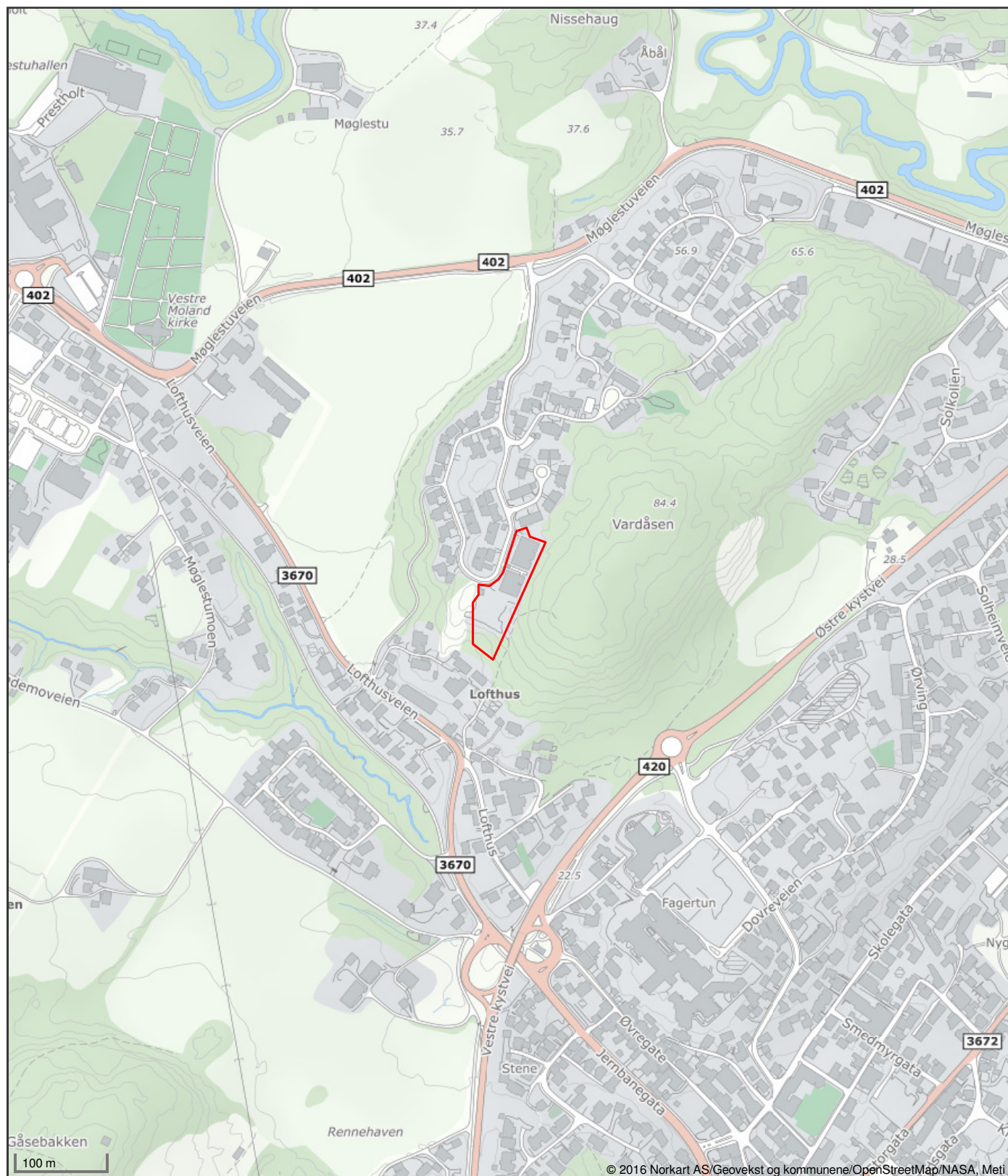
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uss nøyaktighet	Hjelpelinje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



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.



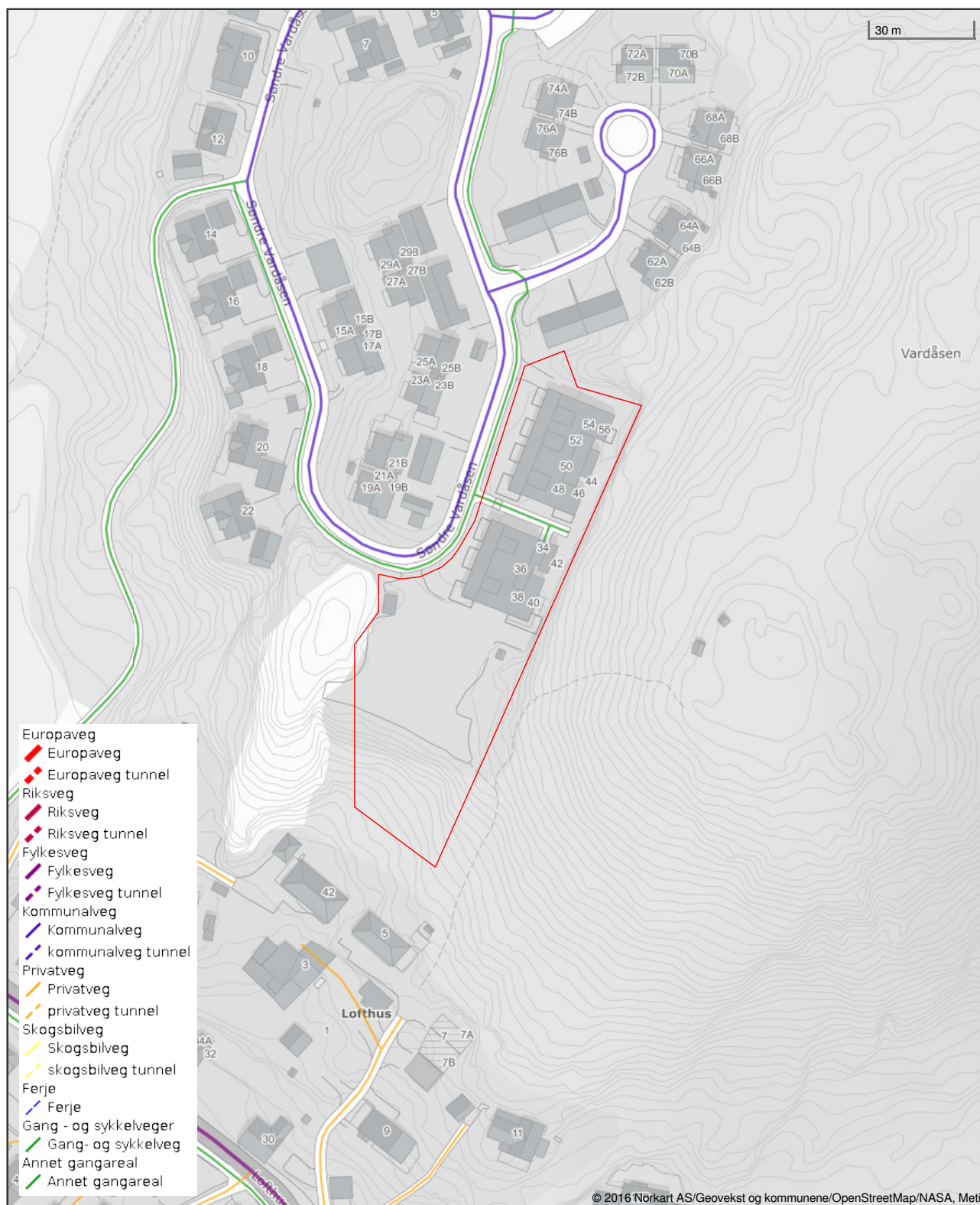
Oversiktskart for eiendom 4215 - 33/1436//



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.



Vegstatuskart for eiendom 4215 - 33/1436//



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.

Sameiet Lofthus Panorama

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00

Sted: Kantinen hos Avigo

**Hilsen styret i
Sameiet Lofthus Panorama.**



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Lofthus Panorama

Tidspunkt: Tirsdag 21.04.2026, kl. 18:00

Sted: Kantinen hos Avigo.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på årsmøtet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker fra styret

Det er ingen saker fra styret

Forslag til vedtak: Det er ingen saker fra styret

5. Saker fra eierne

Det er ingen innmeldte saker fra eierne.

Forslag til vedtak: Det er ingen innmeldte saker fra eierne.

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.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 70 000.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Knut Fylkesnes
Styremedlem, Helle Højlyng Fløde
Styremedlem, Geir Hellingsæther Fosseli - på valg
Styremedlem, Eva Elisabeth Bjørnstad - på valg

For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Knut Fylkesnes har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for to år foreslås:
Geir Hellingsæther Fosseli
Linda Berge Enes

Se vedlagt PDF-fil - Valgkomiteens innstilling.pdf

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år velges:
Geir Hellingsæther Fosseli
Linda Berge Enes

7.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Leietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Lofthus Panorama tirsdag 21.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:

ADRESSE:

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Sameiet Lofthus Panorama 2025

Følgende er skrevet av Gert Holgersen - 08.01.2026:

Sameiet Lofthus Panorama (org. nr: 997830873) ligger i Lillesand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i Frende Skadeforsikring AS. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Knut Fylkesnes, Søndre Vardåsen 42
Styremedlem, Helle Højlyng Fløde, Søndre Vardåsen 42
Styremedlem, Geir Hellingsæther Fosseli, Søndre Vardåsen 44
Styremedlem, Eva Elisabeth Bjørnstad, Søndre Vardåsen 44

Følgende er skrevet at styret i Sameiet Lofthus panorama, 19.02.2026:

Årsberetning for Sameiet Lofthus Panorama for året 2025

Informasjon om året 2025

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Knut Fylkesnes
Styremedlem: Eva Bjørnstad
Styremedlem: Geir Fosseli
Styremedlem: Helle Højlyng Fløde

Forretningsfører: BOSØR
Revisjon: Deloitte Spinco AS

Styrets arbeid i perioden

HMS

Vi har i 2025 hatt en «sikker drift» av sameiet, uten noen personskader. Det er fortsatt viktig at hver enkelt i sameiet gjør det en kan for å forebygge brann og andre skader.

Vi har fortsatt avtale med Ole Bent Hansen, for sesongen 2025/2026. Han skal rydde snø på timebasis. Avtalen med Pål Osmundsen, om brøyting, er også videreført. Snømengder kan bli en utfordring, også i framtiden. Det har vært utfordrende å hindre is på gangveier rundt blokkene. Utfordringen er skikkelig regnvær, med plutselig omslag i været med minusgrader og snø.

Vi har gjennomført «årets brannøvelse», årlig kontroll av brannvarslingsanlegget (Agder El Installasjon), fastsatte sjekker og kontroller av heisene (TKE), pluss besøk av Norsk Heiskontroll. I tillegg har vi hatt interne inspeksjonsrunder for brannalarm, rømningsveier, brannslukkeutstyr og elektriske

kontakter i fellesområdene.

Årets dugnad ble også gjennomført på en tilfredsstillende måte.

Økonomi

Budsjettet for 2025 (som ble utarbeidet i siste kvartal i 2024) måtte høynes, i forhold til budsjettet for 2024, på grunn av økte utgifter. Dette resulterte i at hver leilighet fikk økt fellesutgiftene med 11%.

Økonomien har bedret seg noe i året som gikk. Fellesutgiftene økte med kr. 500 for hver leilighet. Beløpet skal avsettes til fremtidige vedlikehold. Vi har ikke hatt store reparasjoner eller vedlikeholdsutgifter i 2025.

Det er vanskelig å legge opp en økonomisk buffer for sameiet, selv om vi hver måned i 2025, får inn kr. ca. 158.000 i samlet fellesutgifter. Dersom utgiftene til uforutsatte hendelser, som f.eks. lekkasjer, uteblir, kan vi greie å få egenkapitalen høyere enn den var ved årsskiftet. Vi må forberede oss på større vedlikehold i framtiden.

Sameiets årsresultat har bedret seg fra minus 68.867,- i 2024, til pluss 80.750,- i 2025.

Forsikring

Vi har fortsatt forsikringsavtale med Frende Skadeforsikring. Vi har i 2025 ikke benyttet forsikringen en eneste gang. Likevel steg årspremien fra kr. 164.160, - til kr. 170.628, -. Altså en økning på kr. 6.468, - /år. Byggene er fullverdiforsikret. Forsikringen dekker kun følgeskader, og sameiet må selv dekke kostnader til reparasjon av årsaken til skaden.

Snøbrøyting og snørydding

Vi har, som tidligere nevnt, forlenget avtalen med Pål Osmundsen om snøbrøyting for vinteren 2025/26

Som tidligere skal det brøytes hos oss, etter behov.

Vi betaler fast beløp på kr. 3.000,- + mva./år, pluss kr. 550,- + mva. for hvert besøk/brøyting.

Som tidligere nevnt, har vi forlenget avtalen om snørydding, med Ole Bent Hansen.

Heiser

Vi har hatt 2 ekstra besøk av servicemann på heisene, i tillegg til fast serviceavtale, 2 ganger pr. år (TKE). Et ledehjul på heisen i A-blokken måtte skiftes. Pris kr. 27.012,-. Norsk Heiskontroll kontrollerer heisene en gang hvert år.

Lekkasjer

Vi har hatt flere lekkasjer inn til garasjen, og tekniske rom. Dette er et resultat av manglende kvalitet på utførelse da byggene ble satt opp. Det er ingen som kan forutse hvor og når det kommer til å lekke, og vi skal gjøre vårt beste med å registrere hvor vannet kommer inn, og reparere skadene.

Noen av lekkasjene oppstår kun når snøen smelter. Vi må gjøre alt vi kan for å sjekke ut hvor snøen kan komme inn. Vi har derfor engasjert Rune Andreassen, som har utført en del jobber for sameiet, for om mulig å oppdage hvor lekkasjene kan oppstå. Birkeland Blikkenslagerverksted ved Tormod Karlsen, har også utført arbeider med å avlede vann fra lekkasjer.

Utvendig Renhold ble leid inn for å feie alle takene på byggene. Dette for å forhindre at

avløp tettes, med påfølgende vannskader. De hadde også oppdrag med å sjekke pappens tilstand på takene.

Garasjeporten

Vi har ikke hatt skader på garasjeporten i 2025. Vi har avtale med Hørmann om service, en gang hvert år. Det er viktig å forholde seg til at porten kun står helt åpen i 20 sekunder, og lukkes automatisk etter dette. Dersom en må rygge ut av garasjen, er det klokt å blokkere porten for lukking, ved å sette ett eller annet foran fotocellene nede ved gulvet. Eller at noen står vakt ved porten. Alle skader som påføres porten blir dekket av vedkommende som påførte skaden, som i 2024.

Ladeanlegg for el-biler

Vi har fremdeles avtale om lading for el-biler, med Aneo Mobility. De har et helt greit konsept, og med tanke på at vi ikke har betalt noe som helst for anlegget, har det vært en god avtale for oss.

Det som ikke er bra, er at Aneo har «bukten og begge endene» når det gjelder pris, og andre forhold som avtalen inneholder. Høsten 2025 gikk vi inn for Norgespris på strøm for lading.

Filtre til ventilasjonsanleggene

Vi har fremdeles avtale med firmaet Luftig AS om levering av filtre til ventilasjonsanleggene for leilighetene. Filtrene ble levert i mai 2025. Vi vil også motta ny forsyning med filtre i 2026.

Styre

Vi har hatt 5 styremøter i 2025. Det har vært god kommunikasjon i styret. Alle har blitt informert om alt av betydning, som vedgår sameiet.

På vegne av styret
Knut Fylkesnes
Styreleder for
Sameiet Lofthus Panorama
Tel. 95 93 13 09

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Styrets arbeid i 2025

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.02.2026

Resultatrapport klient 1128 Sameiet Lofthus Panorama

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 178 796	1 061 880	1 179 000	1 178 787
Innbetalt kabel TV/Internett		284 095	268 800	281 900	304 900
Strømvavgifter		96 180	88 200	88 200	120 120
Salgsinntekter		0	0	3 300	3 432
Andre driftsinntekter		89 532	0	0	224 000
Sum inntekter		1 648 603	1 418 880	1 552 400	1 831 239
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 250	9 750	10 250	8 200
Styrehonorar	2	70 000	50 000	50 000	70 000
Forretningsførerhonorar		66 000	62 262	66 000	68 640
Rådgivningstjenester		0	0	7 500	7 500
Kontingent boligbyggelag		13 300	13 300	13 300	10 500
Vaktmestertjenester		84 695	88 010	95 000	95 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	9 870	7 050	7 050	9 870
Vedlikehold/serviceavtaler	4	324 730	284 073	265 000	450 000
Kabel-tv/Internett		284 147	268 510	281 900	304 900
Forsikring		157 737	114 744	125 000	170 628
Kommunale avgifter		439 160	417 491	437 600	413 000
Strøm		178 394	182 252	202 000	180 120
Renhold, fellesareal		3 000	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	13 174	11 737	6 800	15 509
Sum driftskostnader		1 654 458	1 509 178	1 567 400	1 803 867
Driftsresultat		-5 855	-90 298	-15 000	27 372
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		16 178	21 431	15 000	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		16 178	21 431	15 000	0
Arsresultat	6	10 323	-68 867	0	27 372
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	7	-10 323	68 867	0	27 372
Sum disponering av resultat		-10 323	68 867	0	27 372

Balanserapport klient 1128 Sameiet Lofthus Panorama

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		47 297	17 341
Andre fordringer		193 275	104 225
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		425 365	388 679
Sum omløpsmidler	6	665 937	510 245
SUM EIENDELER		665 937	510 245

Balanserapport klient 1128 Sameiet Lofthus Panorama

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		335 555	335 555
Årets resultat		10 323	0
Sum egenkapital	7	345 878	335 555
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser		170 000	100 000
Sum avsetninger og forpliktelser		170 000	100 000
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		140 625	66 875
Annen kortsiktig gjeld		9 434	7 816
Sum kortsiktig gjeld	6	150 059	74 691
Sum gjeld		320 059	174 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		665 937	510 245

Sameiet Lofthus Panorama

20.03.2026

(Signert elektronisk)

Knut Fylkesnes
Styreleder

Geir Hellingsæther Fosseli
Styremedlem

Eva Elisabeth Bjørnstad
Styremedlem

Helle Højlyng Fløde
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	10 250	9 750
Sum	10 250	9 750

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

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	70 000	50 000
Sum	70 000	50 000

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	7 050
Sum	9 870	7 050

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	55 477	258 590
6601 Garasje Vedlikehold	-5 628	27 539
6603 Vedlikehold vvs	14 871	0
6604 Vedlikehold elektro	71 812	18 123
6605 Vedlikehold utv. anlegg	2 770	3 429
6608 Service/Vedlikehold heis	76 222	38 286
6614 Egenandel skader	0	-98 706
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	13 969	13 583
6630 Brøyting	11 915	23 229
6633 Erstatning forsikringsaker	-26 149	0
6661 Vedlikeholdsavsetning	70 000	0
6675 Service gass	39 471	0
Sum	324 730	284 073

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er foretatt en avsetning i regnskapet til fremtidig vedlikehold på kr 70.000,-

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7720 Årsmøte	1 750	1 500
7770 Bankomkostninger	3 320	3 099
7790 Andre kostnader	8 105	7 138
Sum	13 174	11 737

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	435 555	504 422
Årets resultat	10 323	-68 867
Fradrag vedlikehold ført mot avsetning	70 000	0
B. Årets endringer i disponible midler	80 323	-68 867
C. Disponible midler UB	515 878	435 555
Omløpsmidler	665 937	510 245
- Kortsiktig gjeld	150 059	74 691
Disponible midler 31.12	515 878	435 555

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	335 555	404 422
Årets resultat	10 323	-68 867
Sum egenkapital 31.12	345 878	335 555

Resultat og balanse med noter for Sameiet Lofthus Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Lofthus Panorama

Styreleder	Knut Fylkesnes (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Eva Elisabeth Bjørnstad (sign.)	21.03.2026
Styremedlem	Geir Hellingsæther Fosseli (sign.)	21.03.2026
Styremedlem	Helle Højlyng Fløde (sign.)	20.03.2026

Til årsmøtet i Sameiet Lofthus Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lofthus Panorama som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 24. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-24 22:07:51 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg

 **bankID**

NO BankID - 77dd7366-3b2f-45dc-9814-f00207a22da9



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Sameiet Lofthus Panorama – styrevalg på årsmøtet 21. april 2026

Styret har i 2025 bestått av:

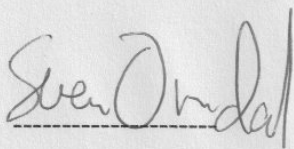
Knut Fylkesnes	styreleder	ikke på valg
Helle H. Fløde	styremedlem	ikke på valg
Eva Bjørnstad	styremedlem	på valg
Geir Fosseli	styremedlem	på valg

Valgkomiteens innstilling:

Linda Enes velges som nytt styremedlem for to år.

Geir Fosseli gjenvelges som styremedlem for to nye år.

Hilsen valgkomitéen



Svein Omdal



Vidar Fløde

VEDTEKTER

for

Sameiet Lofthus Panorama
org. nr. 997830873

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet **11.10.2021**.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Lofthus Panorama. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 07.09.2011.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 35 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33, bnr. 1436 i Lillesand kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)
- private uteplasser
- annet

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) *Fradelt parsell av bnr. 1436 (byggetrinn 3) skal ved krav om dette, ha rett til bruk av fellesomr der, fellesrom, søppelrom og deler av bnr. 1436 som er nødvendig til lekeplass, internveier, gangveier osv.*

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdspunkt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

- (4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, p&kostninger eller andre fellestiltak p& eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Dersom fradelt parsell fra bnr. 1436 skal være bruker av fellesarealer av noen art skal den fraskilte parsell være med & dekke vedlikehold og utgifter til vedlikehold av disse.

5-4 Egenandel - forsikring - Sameiet Lofthus Panorama

Eiendommen skal til enhver tid være forsikret. Den enkelte seksjonseier har selv ansvaret for egen innboforsikring.

I de tilfeller at en seksjonseier utløser sameiets forsikring, og det påløper sameiet egenandel, vil den seksjonseier som har utløst forsikringen være ansvarlig for egenandelen.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer, som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, eller overlatt sin seksjon til. Hvis en seksjonseier leier ut sin leilighet/seksjon, er utleier, overfor sameiet, juridisk ansvarlig for sin leietaker.

Dette vedtaket gjelder for skader som oppstår i seksjonseiers leilighet/seksjon. Ved forsikringstilfelle dekker sameiet kun forsikringens egenandel når skaden eller, det økonomiske tapet, knytter seg til forhold som sameiet har vedlikeholdsansvar for.

Seksjonseier dekker selv egenandel i forsikringsskader hvor sameiet ikke har vedlikeholdsansvar.

Vedtaket omfatter ikke skader som oppstår på sameiets felles eiendom.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers 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.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og 1- 3 styremedlemmer

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 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 beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av leder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren,-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til

å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Tidligere oppdatert: 03.03.2020

Sist oppdatert: 11.10.2021.

BOREGLER FOR SAMEIET SØNDRE VARDÅSEN.

(Fremlagt og vedtatt på årsmøtet 2015, tilføyelse ble foretatt på årsmøtet 2016 under renhold.)

Vi bor i et fellesskap hvor man har naboer tettere innpå enn i en enebolig. Det er derfor viktig at alle er opptatt av å ta hensyn til hverandre for å ha et godt og trygt bomiljø.

Sameiets eiendom.

Den enkelte beboer er pliktig til å verne om sameiets eiendom og at eiendommen videreutvikles på en god måte. Styret i sameiet har et overordnet ansvar for å ivareta fellesskapets interesser, men det påhviler også den enkelte å bidra på en positive måte slik at ikke eiendommen forfaller i verdi, verken miljømessig, økonomisk, eller sosialt.

Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.

Den enkelte beboer har plikt til å sette seg inn i sameiets bo-regler og følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

Dugnad

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning. Styret registrerer deltakelse. Dersom en eier ikke kan delta til fastsatt tid, vil dugnad kunne gjennomføres på en annen dag etter styrets samtykke.

Styret har fullmakt til å fastsette eventuelle andre ordninger dersom enkelte ikke kan delta i slik fellesinnsats.

Renovasjon og søppel.

Avlevering av avfall fra sameiet skjer via kommunale system. Søppeldunker er plassert i et dertil egnet skur og skal brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler. Det henvises spesielt til regler vedrørende sortering av avfall.

- Sort dunk er restavfall
- Brun dunk er matavfall
- Grønn dunk er papp og papir. Pappesker må skjæres ned.
- Plastavfall samles i dertil egnede plastsekker.

I våre fellesutgifter er denne utgiften medtatt. Vi har tilpasset avfallsdunker iht. avfallsmengde innen de forskjellige kategorier. Det henstilles til at man benytter de dunkene det er plass i til å avhende avfallet. Dersom det er fullt i alle dunkene vil vaktmesteren komprimere innholdet. Det dyreste avfallet er restavfall. Det er av miljømessige- og økonomiske årsaker viktig at hver enkelt følger kommunens vedtatte retningslinjer for kildesortering.

Merknad:

- A** Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som kastes. Det ordinære dunkssystem er ikke dimensjonert til å ta opp slikt material. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere slike kvanta bort.
- B** Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er ikke tillatt å plassere i gasje, kjellernedganger, eller andre fellesrom.

Parkering

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser. El-biler, bobiler etc. skal ikke lades fra sameiets felles strømuttak.

Sameiet eier ikke gruslagt område. Vi har disponert plassen og følgelig ikke kommentert oppstilling av tilhengere, campingvogner og campingbiler. Asfaltert område som inngår som en del av biloppstillingsplasser for beboere og gjester må ikke benyttes til slik parkering.

Det er tillatt å vaske biler på fellesområdet der hvor det er utekran og avløpskum, forutsatt at det ikke brukes avfettingsmidler. Kommunen har krav om at det monteres oljeutskiller ved bruk av avfettingsmidler og lignende. Det er ikke tillatt å benytte høytrykkspyler, eller støyende maskiner av hensyn til de som har terrasser mot dette området. Det forutsettes også at de som har leilighet med terrasser mot dette området aksepterer en slik løsning.

Kjæledyr m.v.

Det må ikke holdes kjæledyr til sjanse for andre beboere. Søknad om dyrehold sendes styret i forkant. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra terrasse eller vindu. Hunder holdes i bånd på sameiets eiendom.

Ro og orden

Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet, og for at det ikke voldes støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i ganger og fellesrom må unngås.

Musikk

Radio, TV, musikkanlegg må ikke ha så sterkt volum at det sjenerer naboer. En må være særlig varsom utendørs. Også instrumentspill må gjennomføres uten at naboer sjeneres.

Støyende virksomhet

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager og ikke etter kl. 21:00 på vanlige hverdager eller kl. 19:00 på lørdager.

Renhold

Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra terrasse eller vindu. Man skal ikke gå fra søppel, kaste sigarettneiper eller snus i felles-areal.

Beboerne anmodes om å ta hensyn til sine naboer i forbindelse med snørydding og spyling av terrasser. Etter at arbeidet er utført bør man skuffe og feie etter seg.

Røyking

Røyking er ikke tillatt i garasjeanlegg, heis, trappekorridorer og svalgang i 1. 2. og 3. etasje. Det henstilles til at man har askebeger på terrasser slik at man unngår at sigarettstumper blir knipset over rekkverket. Det er brannfarlig og det forsøpler. Vi anmoder også om at man tar en runde på nedsiden av terrassen dagen etter man har hatt gjester og sjekker at alt ser bra ut.

Grilling

Matlaging utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Styret henstiller til at det benyttes gass, eller elektriske griller til grilling. Vi har fått rapportert at beboere har fått ødelagt bord som følge av gnister fra utepeis/kullgrill.

Tørking/lufting av tøy

På søn-/helligdager eller offentlige høytidsdager må ikke tøy m.v. henges ut slik at det kan ses fra vei etc. For øvrig henstiller styret til at man har egnede tørkestav slik at det ikke er skjemmende når man tørker tøy. Dette er spesielt viktig i fronten av byggene.

Antenner

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

Overholdelse av fastsatte vedtekter og bo-regler, samt diverse.

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at vedtekter bo-regler etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til styret som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldene lovverk.

Vesentlige brudd på vedtekter, samt ordensregler kan i ytterste konsekvens medføre at styret vil kreve tvangssalg av boenheten.

Den enkelte beboer må vise hensyn til øvrige beboere i sameiet og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.

Dersom eierne i sameiet ønsker fremme saker for styret må disse fremsettes skriftlig. Dette gjelder saker av enhver art.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Lofthus Panorama tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Kantinen hos Avigo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Kamilla Smådal v/Bosør

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Kamilla Smådal v/Bosør

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

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

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 20

Antall fullmakter: 0

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

Det er ingen saker fra styret

Vedtak:

Det er ingen saker fra styret

5. Saker fra eierne

Det er ingen innmeldte saker fra eierne.

Vedtak:

Det er ingen innmeldte saker fra eierne.

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. 70 000.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Knut Fylkesnes har ett år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for to år foreslås:

Geir Hellingsæther Fosseli

Linda Berge Enes

Se vedlagt PDF-fil - Valgkomiteens innstilling.pdf

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Geir Hellingsæther Fosseli ble valgt som styremedlem for to år

Linda Berge Enes ble valgt som styremedlem for to år

Helle Højlyng Fløde har et år igjen av sin periode

7.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt: Svein Omdal og Vidar Fløde

Protokoll for Sameiet Lofthus Panorama

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kamilla Cecilie Smådal (sign.)	22.04.2026
Sekretær	Kamilla Cecilie Smådal (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Gunn Skibelid (sign.)	22.04.2026



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 20.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	1436	Festenr.		Seksjonsnr.	23
Adresse	Søndre Vardåsen 36, 4790 LILLESAND								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner
- ✔ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021000918		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.09.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%202023_09_24.pdf		
Delarealer	Delareal	5 190 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B30	
	Delareal	7 m ²	
	Arealbruk	Friområde,Nåværende	
	Områdenavn	FRI	

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017002545
Navn	Kommunedelplan for sykkel, Lillesand kommune
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1546/KDPsykkelbestemmelser_vedtatt%20161024.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20060304
Navn	Lofthus boligfelt, reguleringsplan for områdene B7-B12
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.12.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/274/Bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	1 745 m ²
	Formål	Blokkbebyggelse
	Felt navn	B12
	Delareal	1 142 m ²
	Formål	Felles parkeringsplass
	Felt navn	Fp4
	Delareal	2 226 m ²
	Formål	Blokkbebyggelse
	Felt navn	B
	Delareal	2 m ²
	Formål	Annen veigrunn
	Felt navn	AV
	Delareal	79 m ²
	Formål	Anlegg i grunnen
	Felt navn	AG

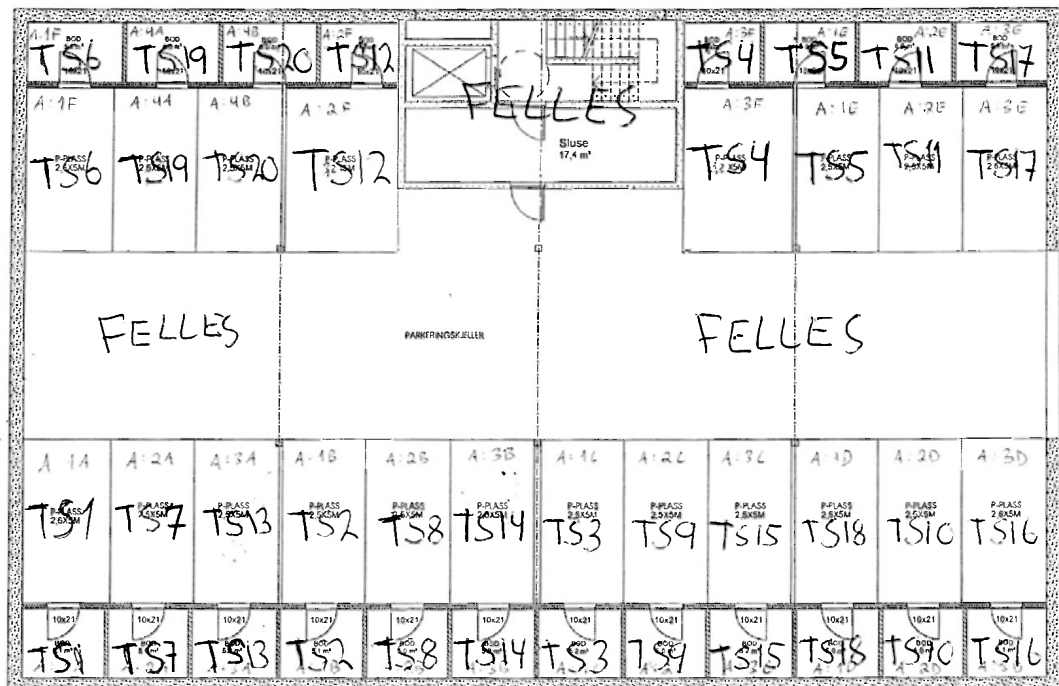
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen.

Bygg A

1A



Gnr 33, bnr 1436, Underetasje

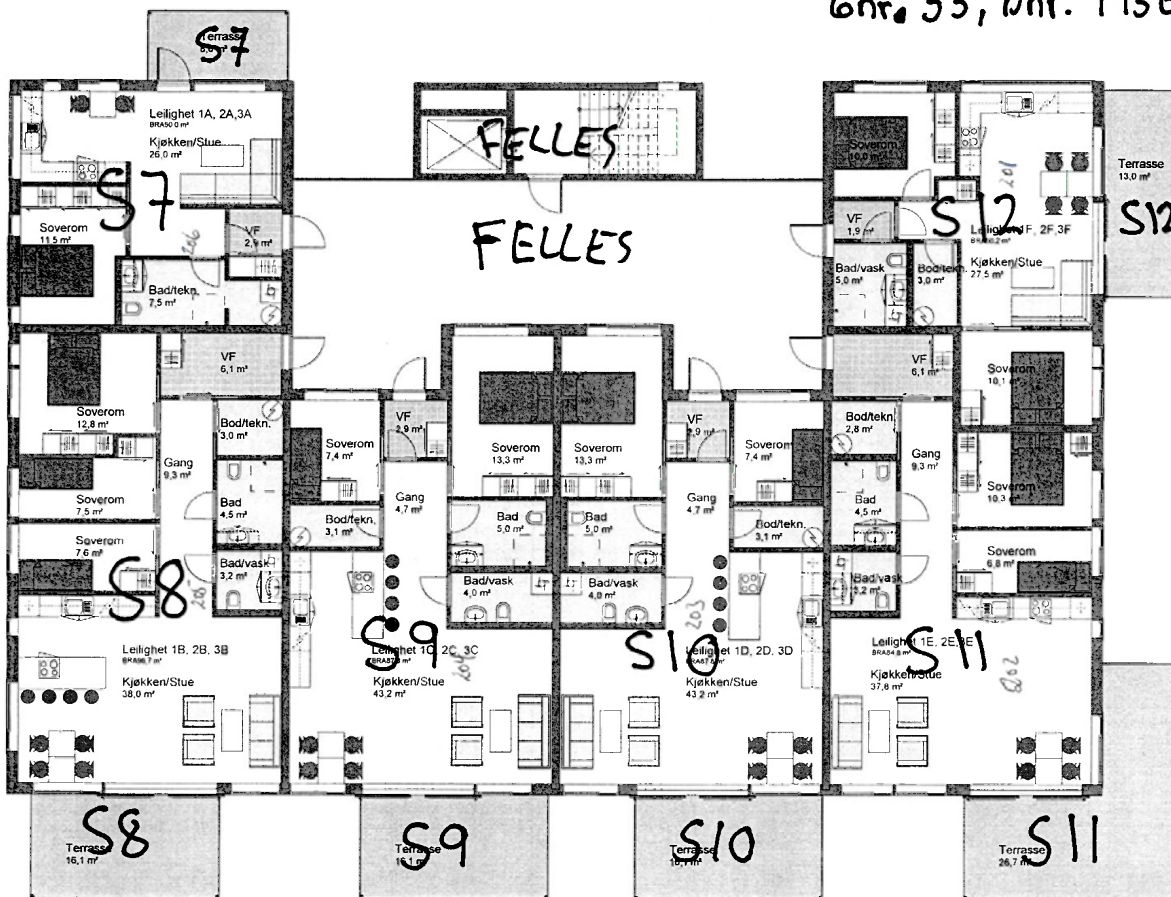
Mål 1:100

6nr 33, bnr 1436

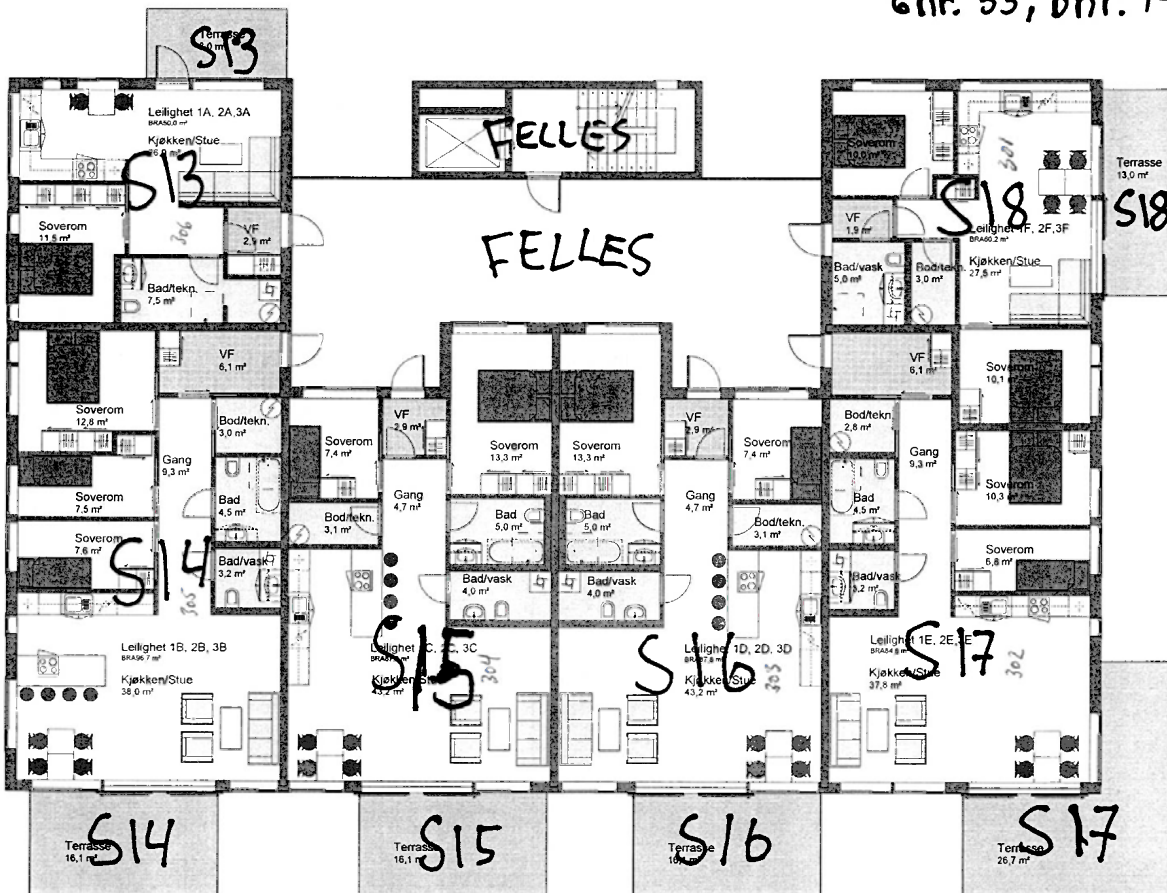
2A



6nr. 33, bnr. 1436 3A



Gnr. 33, bnr. 1436 4A

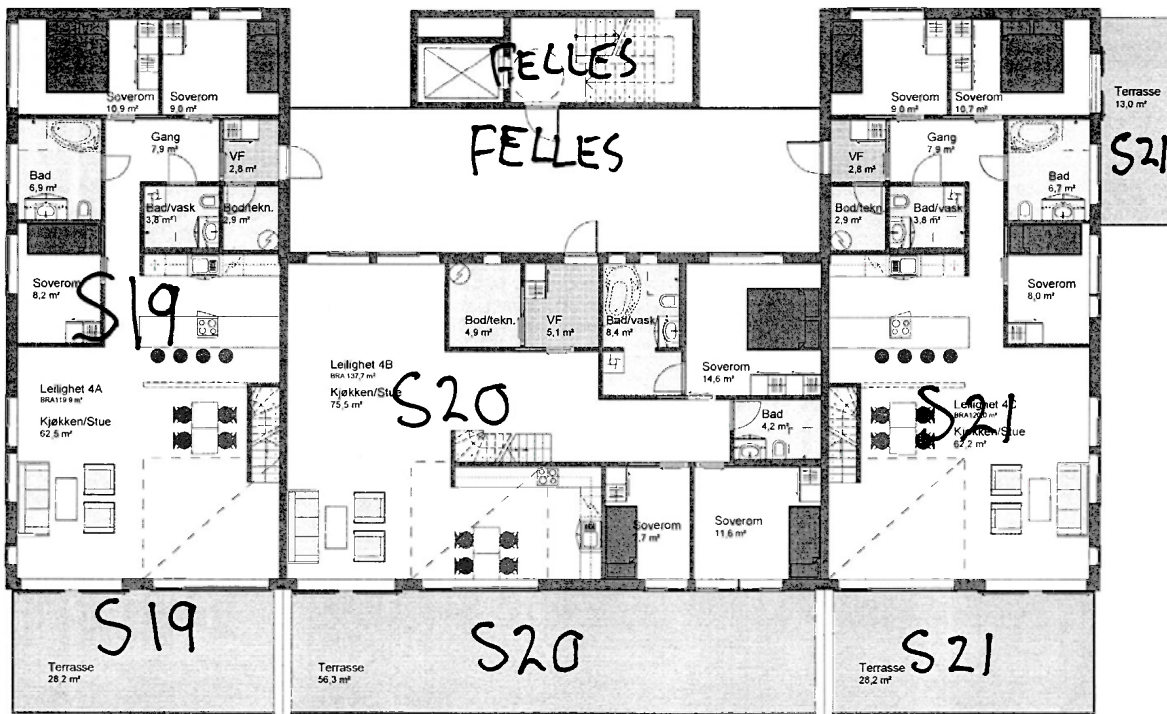


Lofthus Panorama Hødal Entreprenør AS

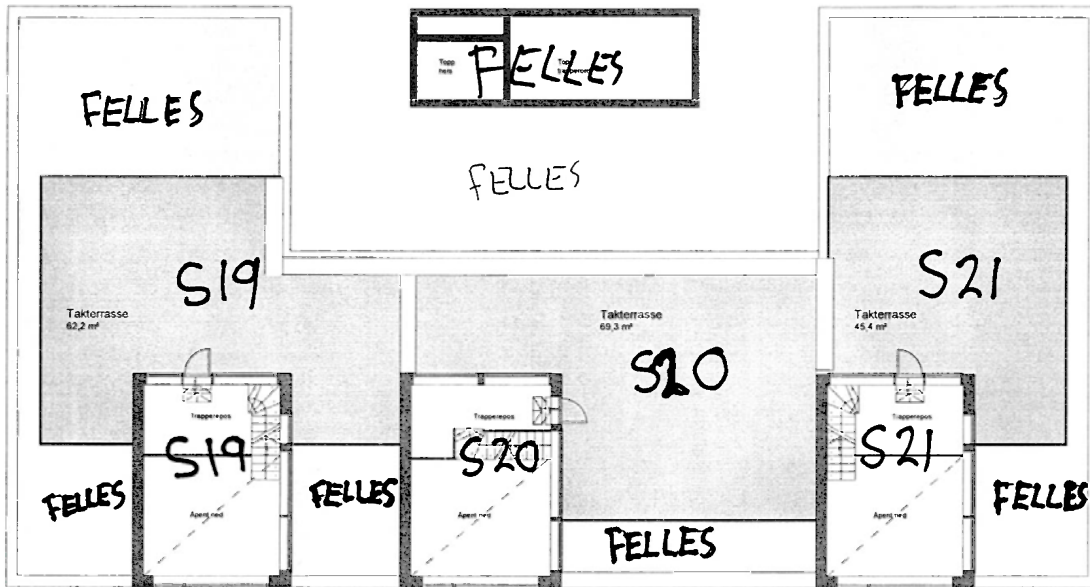
Salgstegninger Plan 3. etasje

Torunn Sundgøt 1:100 17.12.10 A P 04

Gnr. 33, bnr. 1436 SA



Gnr 33, bnr 1436 6A

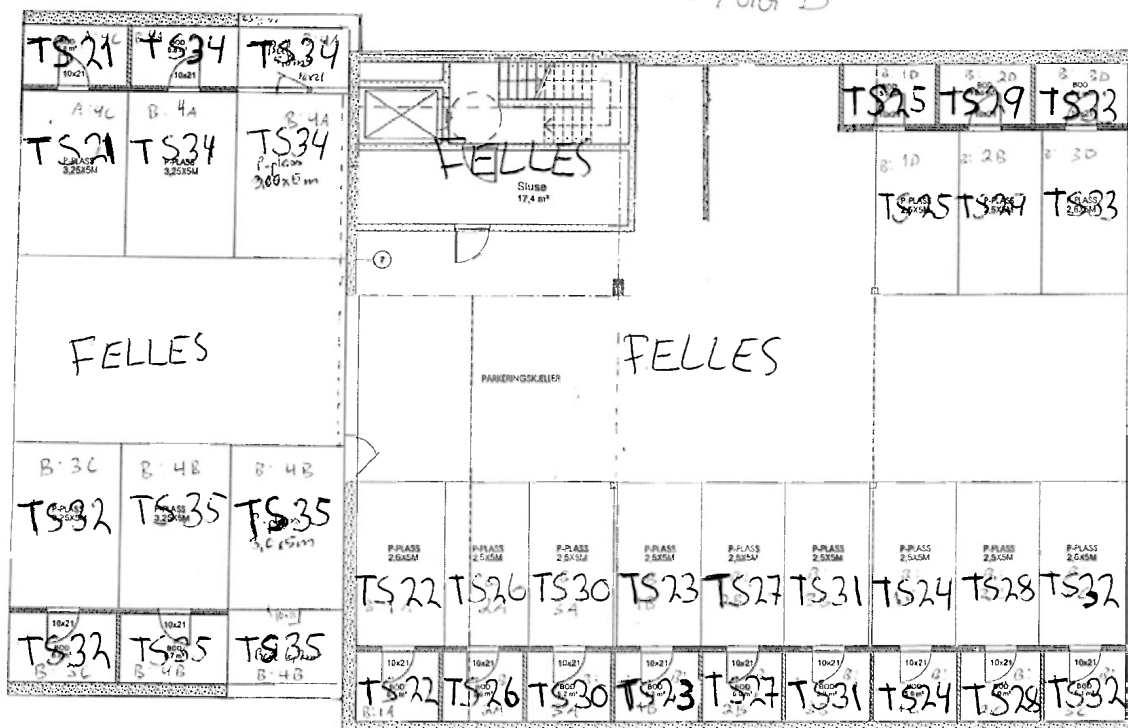


HELLOMBYGG

Gnr. 33, bnr. 1436

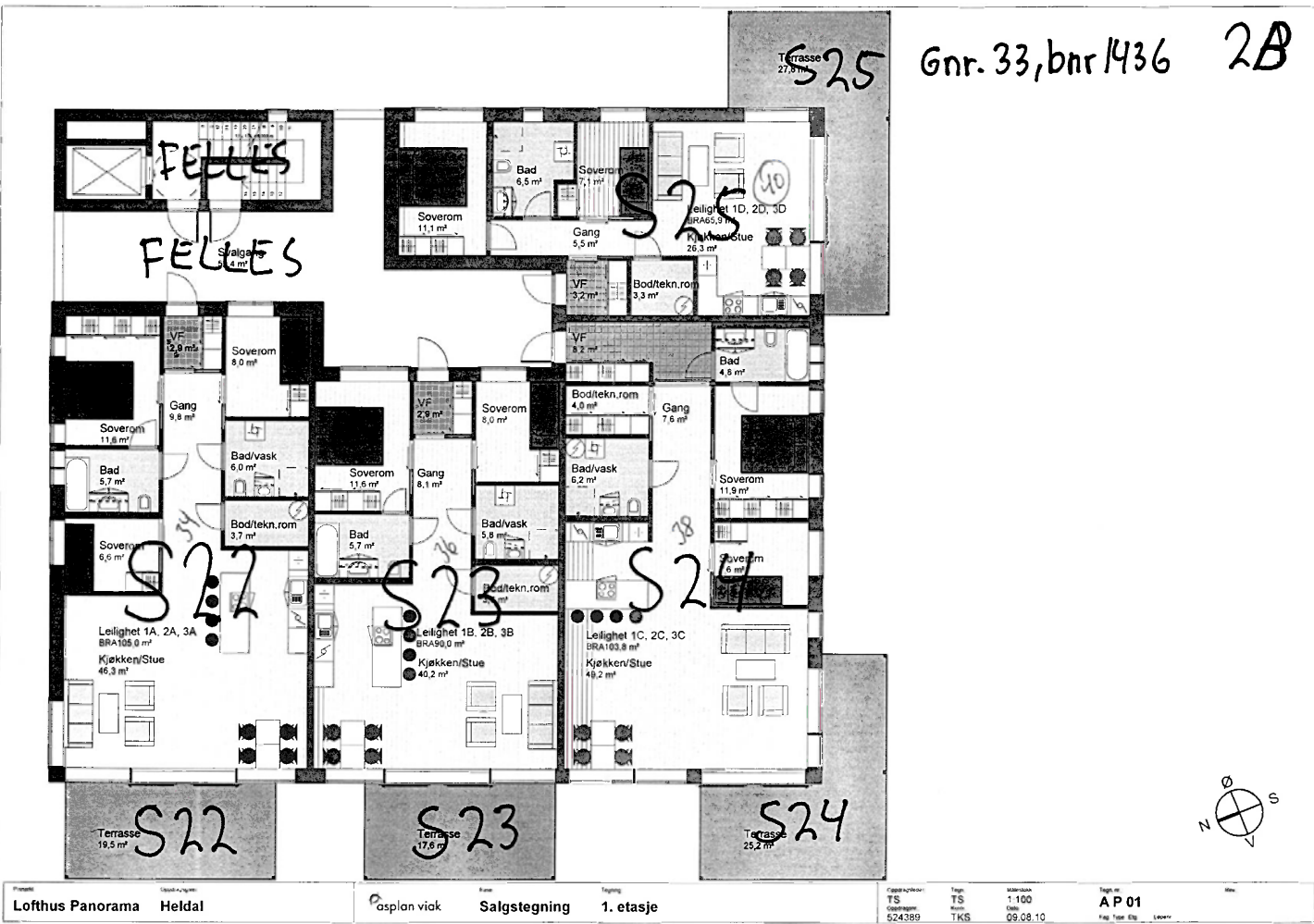
1 B

BYGG B

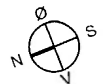
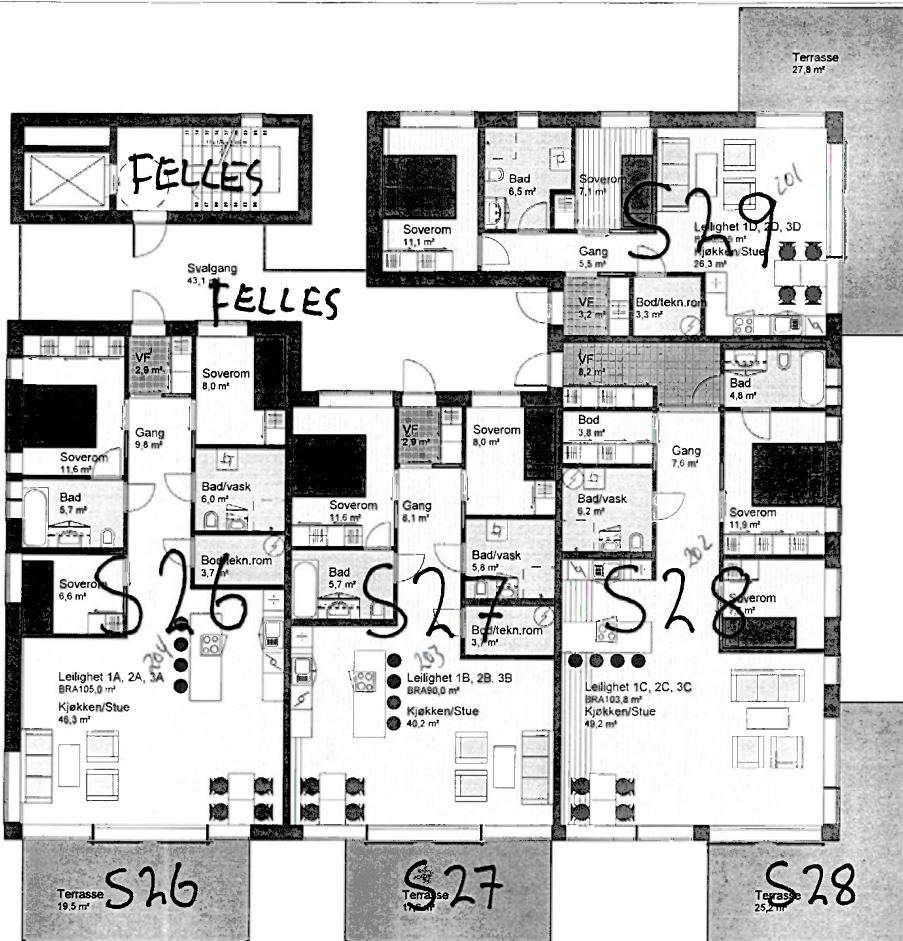


Underetasje

Mål 1:100

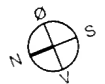
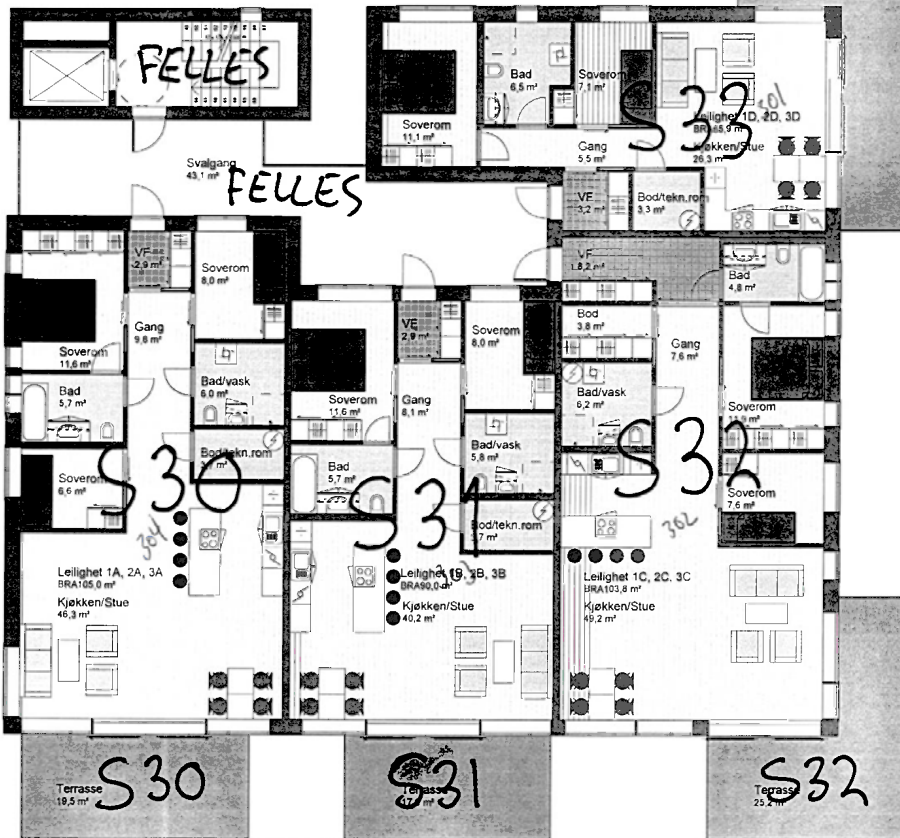


Gnr. 33, bnr. 1436 3B

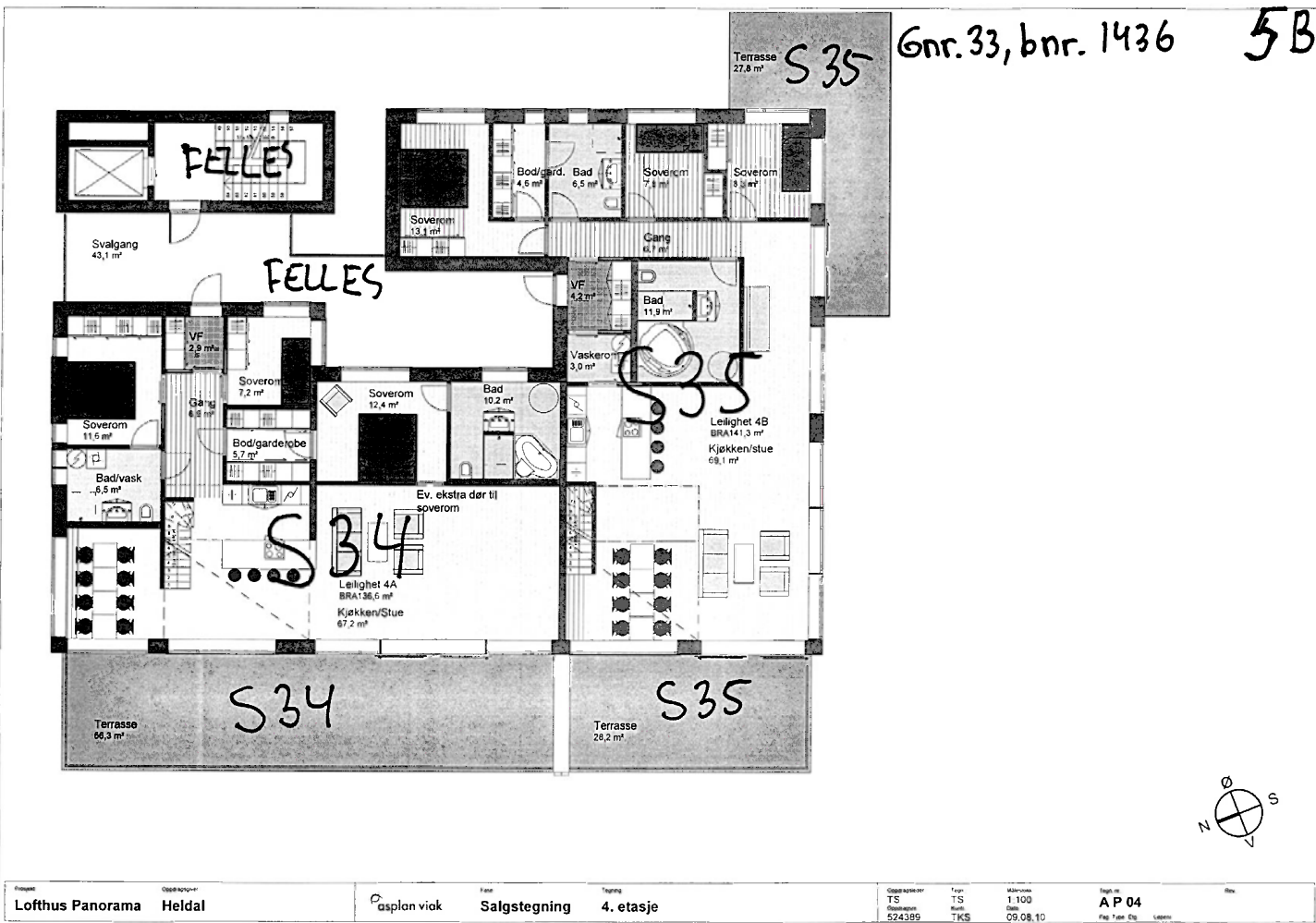


Gnr. 33, bnr 1436 4B

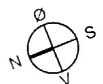
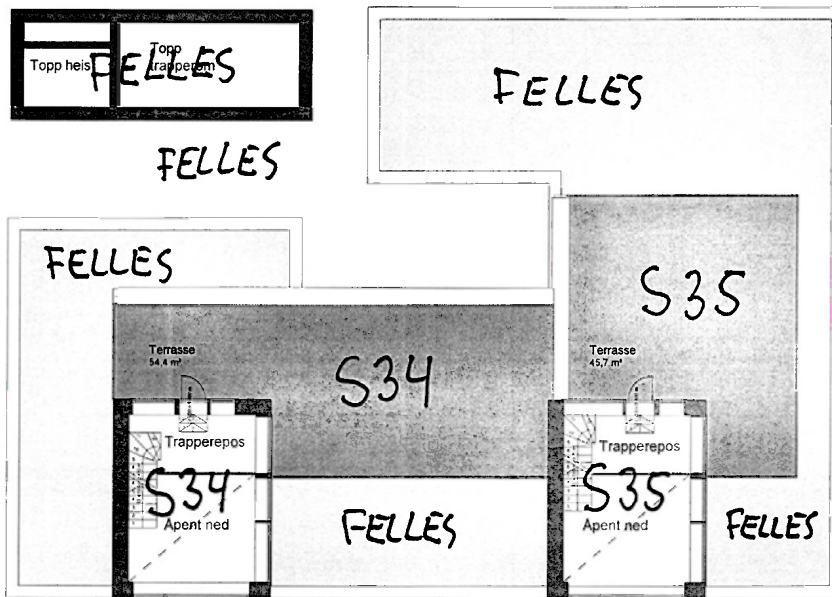
S33



Prosjekt	Oppdragsgiver	Adresse	Etasje	Oppmåling	Teig	Målestokk	Teig nr.	Dato
Lofthus Panorama	Heldal	Gasplan vikk	Salgstegning	3. etasje	TS	1:100	A P 03	09.08.10
					524389	TKS		



Gnr. 33, bnr 1436 6B



Prosjekt	Oppdragsgiver	Plan	Etasje	Oppdragsnr.	TS	TS	Målestokk	Page nr.	Ris.
Lofthus Panorama	Heldal	Osplan viak	Salgstegning	5.etasje	524389	TKS	1:100	A P 05	
							09.08.10	Rev. 001-010	



Arkivnr.: GBR-33/1436	Saksbehandler.: Linn Borgersen	Dok.dato: 10.05.2012
Arkivsaksnr: 10/2093-21	Tittel: avdelingsingeniør	

Ferdigattest

Ferdigattest: 33/1436, adresse Vardåsen, 4790 Lillesand

Administrativt vedtak:

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

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

Vi viser til søknad om ferdigattest for Lofthus Panorama blokk A og blokk B mottatt 10.05.12.

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

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

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med saksbehandler

Med vennlig hilsen

Birgitte Hille
Enhetsleder plan,- bygg og oppmåling

Linn Borgersen
Avd.ingeniør Lillesand kommune

Saksdokumenter:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	30.06.2010	Asplan Viak	Rammesøknad boligblokker A og B gnr. 33/1436
2	U	07.07.2010	Asplan Viak	Varsel om forlenget behandlingstid i kommunen
3	I	01.09.2010	Bernt Wilhelmsen	Ber om informasjon om saksgang
5	I	21.10.2010	Asplan Viak AS	Søknad om igangsettingstillatelse del 1 - gnr33-bnr1436 - Lofthus B11, bygg B
7	I	15.02.2011	Heldal Entreprenør AS	Rørleggermelding gbr.33/1436 boligblokker A og B
8	U	16.03.2011	Heldal entreprenør	Rørleggermelding utvendig arbeid godkjent
9	I	09.05.2011	Asplan Viak	Avslutning av ansvarsforhold
10	I	20.05.2011	Byggmester Kristian Flaa as	Søknad om endring av ansvarlig søker og igangsettingstillatelse for resten av prosjektet
11	U	23.05.2011	Kristiansand Brann og Redning	Gnr. 33, bnr. 1436 Lofthus B11 - boligblokker A og B - høring ift brannprosjektering
13	I	18.06.2011	Rambøll Norge AS	Oversender brannsikkerhetsstrategi for Lofthus panorama
14	I	02.09.2011	Kristian Flaa	Kontrollerklæringer
15	I	04.09.2011	Byggmester Kristian Flaa AS	Anmodning om midlertidig brukstillatelse
17	U	08.09.2011	Byggmester Kristian Flaa AS	Midlertidig brukstillatelse
16	I	08.09.2011	Byggmester Kristian Flaa AS	Kontrollerklæringer
18	I	10.11.2011	Byggmester Kristian Flaa AS	Anmodning om midlertidig brukstillatelse
19	U	23.11.2011	Byggmester Kristian Flaa as	Midlertidig brukstillatelse
20	I	09.05.2012	Byggmester Kristian Flaa AS	Søknad om ferdigattest blokk A og B

Byggmester Kristian Flaa as

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.

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



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside [her](#).

SNAKK MED OSS OM BOLIGLÅN



Vi i Lillesands Sparebank gir deg god personlig rådgivning om ditt boliglån, og hjelper deg med å realisere planer og drømmer for fremtiden.

Hos oss får du konkurransedyktige priser og gode betingelser, rådgivning fra engasjerte ansatte og kundeutbytte på lån og innskudd.



Sjekk ut vår nettside!



lsb.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.

GFJENNOMFØRING 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 oppfordre 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!

Benjamin Wold Stiansen

T: 954 26 574

bs@exbo.no

Følg oss på 

