

LILLESAND

BIRKELANDSVEIEN 47, 4790 LILLESAND

Lys og romslig del av bolig med garasje (1/2 del), gode solforhold og stort uinnredet loft.



Prisantydning: 3 390 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Birkelandsveien 47!

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2013, med en attraktiv beliggenhet sentralt i Lillesand, samtidig som eiendommen omgis av rolige og landlige omgivelser. Her får du det beste av to verdener, med nærhet til byen og grønne rekreasjonsområder rett utenfor døren.

Boligen fremstår i god teknisk stand og har et bruksareal på 160 kvm fordelt over to etasjer, i tillegg til et stort, uinnredet loft med spennende utviklingsmuligheter. Til eiendommen hører også halvpart av dobbel garasje.

Tomten er flat og pent opparbeidet, med adkomst via privat vei. Beliggenheten er spesielt familievennlig med kort gangavstand til ungdomsskole, videregående skole, svømmehall og idrettshall.

Velkommen til visning!

Adresse	Birkelandsveien 47
Prisantydning	3 390 000,- + omk.
Omkostning	100 540,-
Totalpris	3 490 540,-
BRA-i/BRA Total	160/185 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2013
Tomt	805.3 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 78 Boligkjøperforsikring
- 82 Budskjema



Exbo avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 LILLESAND
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 160 kvm
 BRA - e: 25 kvm
 BRA totalt: 185 kvm
 TBA: 30 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
 BRA-i: 64 kvm. Gang, bad, stue, kjøkken.
 BRA-e: 25 kvm. Garasje
 2. etasje
 BRA-i: 64 kvm. Stue, bad, 2 soverom, kontor, bod.
 3. etasje
 BRA-i: 32 kvm. Uinnredet loft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
 21 kvm

 2. etasje
 9 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Tomannsbolig:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er gjort endringer i boligen fra utbyggers side, men trolig ikke sendt endringsmelding til kommunen. Rom benevnesle er satt ut fra dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

805.3 kvm

Beliggenhet

Tomannsboligen ligger i familievennlige koselige omgivelser med kort vei til blant annet skole, barnehager, svømmehallen og flotte turmuligheter i Holta. Lite gjennomtrafikk av biler i nabolaget. Fra eiendommen er det 1,9 kilometer til Lillesand sentrum og alle servicetilbud. Det er godt med sol og eiendommen har fine utearealer. Boligen ligger like ved ungdomsskolen og virderegående skole.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

John Ånon Jonassen (etter fullmakt)

Byggemåte

Tomannsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

Takkonstruksjon av takstoler med OSB plater og Huntonitplater som undertak. Betongtakstein som takteking, ståltakrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass. Inngangsdør og balkongdører. Veranda i treutførelse. Støpt terrasse på terreng.

INNENDIG

Støpt gulv i 1 etasje. Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv med parkett og fliser. Vegger med panelplater og malt himling. Vedovn er tilknyttet elementpipe. Pipe har feierluke i 1 etasje. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige slette dører.

VÅTROM

Bad i 2 etasje fra 2013 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett, badersinnredning, opplegg for vaskemaskin og badekar. Bad i 1 etasje fra 2013 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett, badersinnredning og dusjkabinett.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon. 200 liters varmtvannstank fra 26.02.2013. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i flatt terreng oppført på ringmur av ringmurs elementer.

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.

Parkering

Parkering i del av garasje, ellers gode parkeringsmuligheter på felles tomt.

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 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.

Boligen er vasket ned og blir ikke ytterligere vasket før overtagelse, annet en gulv.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: vedovn og ellers elektrisk oppvarming.

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

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. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 390 000

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter utgjør kr. 12 068,- pr. år. Dette omfatter: avløp, vann og feiing.

Renovasjon utgjør kr. 5414,-. Dette beløpet varierer etter forbruk, da boligen har installert vannmåler.

I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 3 267,-.

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!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 107, seksjonsnummer 2 i Lillesand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4215/32/107/2:

30.01.2013 - Dokumentnr: 84420 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert: 25.04.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk.

Det er privat vei over gnr. 32/27. Det foreligger ingen tinglyste rettigheter på veien.

Begge seksjonene deler vedlikehold og brøyting av veien.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til:

Jord- og skogbruk, delareal: 805 kvm. Jfr. Plannavn:

Reguleringsplan - gang- og sykkelveg Møglestu -

Storemyr. Ikrafttredelsesdato: 02.12.2009.

Boligen er i henhold til kommuneplanen avsatt til: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende, delareal: 805 kvm. Hensyn landbruk, delareal: 805 kvm, Ikrafttredelsesdato: 06.09.2023.

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 eiendomsmedler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
84 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

85 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

100 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 475 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 490 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 540

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 valgt 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.

Oppdragsansvarlig

Isabel Bermudez

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lillesand/Grimstad

ib@exbo.no

Tlf: 926 38 257

Exbo avd. Lillesand, Strandgata 4A

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

26.08.2026

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til:

Oppdragsgiver har valgt type provisjon som for dette oppdraget er kr. 45 500,00

1,30 % i provisjonsats

salg til prisantydningen kr. 3 500 000,00

vil provisjonen beløpet seg til kr.45 500,00

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert

kr. 16 900,00

Oppgjørsgebyr

kr. 5 500,00

Presentasjonspakke/tilrettelegging

kr. 17 900,00

Registersøk og elektronisk signering

kr. 2 500,00

Andre utgifter og utlegg:

Utover vederlaget samarbeider meglerforetaket med følgende leverandører på dette oppdraget hvor det påløper utgifter tilpasset oppdraget:

- Kartverket (Utskrift grunnbok kr 103,- pr stk ,

Servitutter kr 260,- pr stk og Tinglysningsgebyr

Sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (eiendomsopplysninger fra kommune)

- Evt. Forretningsfører (gebyr opplysninger og eierskifte gebyr)

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene.

Tilstandsrapport betales direkte til takstmann.

Vederlag, Utlegg og Provisjon total: 103 896,00









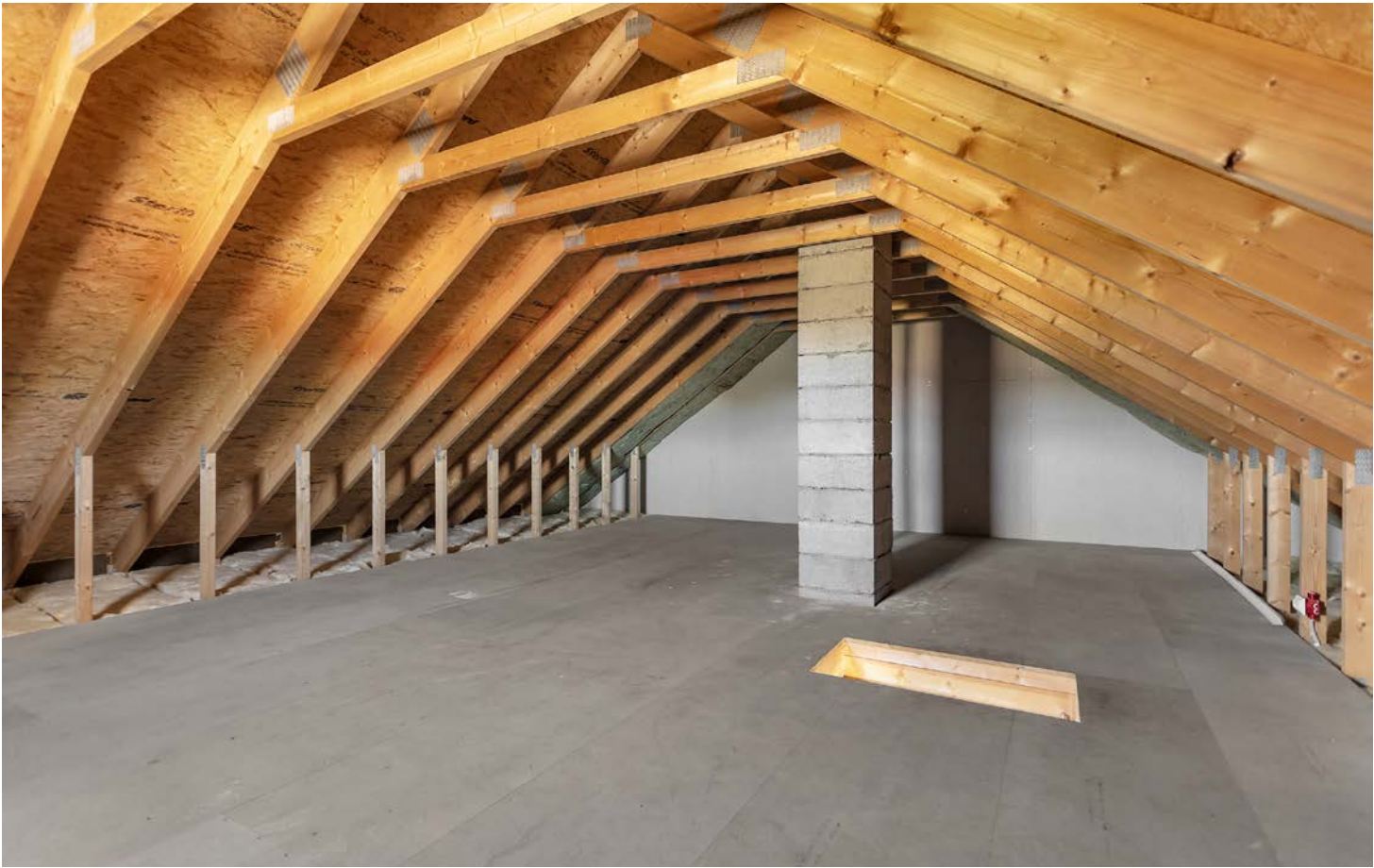












exbo



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



exbo



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



exbo



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.	
1006260094	
Selger 1 navn	
John Ånon Jonassen	
Gateadresse	
Birkelandsveien 47	
Poststed	Postnr
LILLESAND	4790
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Jon Jonassen Sundtoft	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	1918977

Document reference: 1006260094

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

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I gangen i 1. etasje

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

Inspeksjon med rens, justering og balansering av ventilasjonsqnllegg

Arbeid utført av

Ventilasjonsspesialisten 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

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, tømrerarbeid 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

Beskrivelse

Det bygges hus i nærheten om kan medføre mer trafikk

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boligtilstandsrapport utføres av takstmann i løpet av kort tid

- 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

Document reference: 1006260094

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Ånon Jonassen	ac8cafd9ff8f80402f77e9 4465b7e2424645ff1c	20.08.2026 20:20:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006260094

- 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

 Tomannsbolig

 Birkelandsveien 47, 4790 LILLESAND

 LILLESAND kommune

gnr. 32, bnr. 107, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 18.08.2026

Rapportdato: 21.08.2026

Oppdragsnr.: 16579-6221

Eiendomsverdi ref nr: AY7876

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig med loft, 2 etasje og 1 etasje oppført i 2013.
Boligen fremtrer i god teknisk stand.

Tomannsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av takstoler med OSB plater og Huntonitplater som undertak. Betongtakstein som takteking, ståltakrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass. Inngangsdør og balkongdører. Veranda i treutførelse. Støpt terrasse på terreng.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv i 1 etasje. Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv med parkett og fliser. Vegger med panelplater og malt himling. Vedovn er tilknyttet elementpipe. Pipe har feierluke i 1 etasje. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2 etasje fra 2013 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og badekar. Bad i 1 etasje fra 2013 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. 200 liters varmtvannstank fra 26.02.2013. Sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i flatt terreng oppført på ringmur av ringmurs elementer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

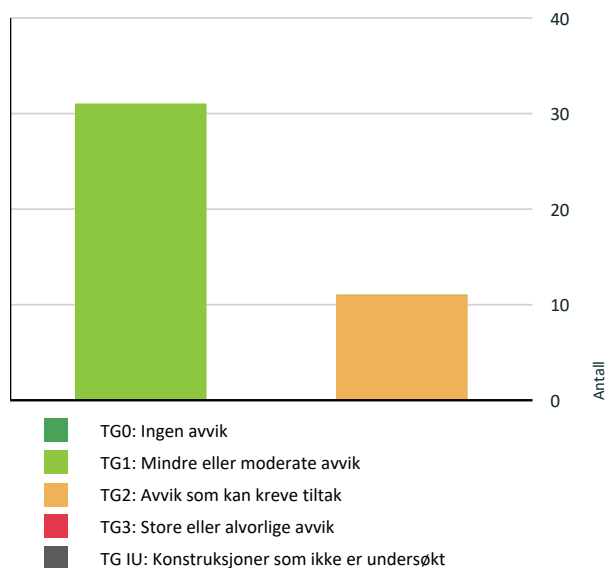
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Dagens rominndeling/bruken av rom i begge etasjer er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnesle er satt ut fra dagens bruk.

Halvdel av dobbel garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Boligen holder en god standard.

Vedlikehold
Boligen er ok vedlikeholdt.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstein som takteking besiktiget fra stige og bakkenivå. Siden taket (takteking) kun er observert fra stige og bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Ståltakrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag besiktiget fra stige og bakkenivå. Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.



Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med OSB plater og Huntonitplater som undertak. Loftsluke mangler lås, men er montert låse beslag.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør og balkongdør i 2 etasje.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er boret et hull i beslag mot glass og litt i dørblad lengre ned.

Konsekvens/tiltak

- Behov for mindre reparasjon.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

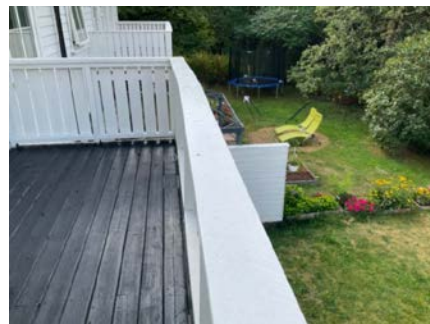
Veranda i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverk har skjevhet ved skjøt på topprekke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Behov for oppretting.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Støpt terrasse på terreng.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Lite tak over inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert bære søyler under tak. Tak er seget litt ut fra vegg i toppen.

Konsekvens/tiltak

- Tak bør jekkes opp og bære søyler monteres.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett og fliser.

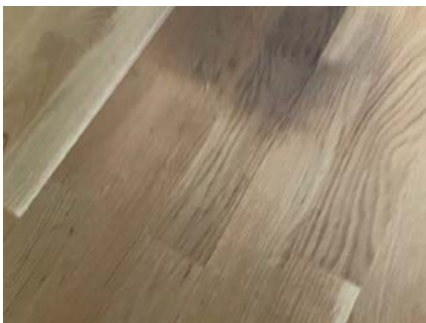
TG 2 Overflater - gulv

Vurdering av avvik:

- Parkettgulv har stedvis slitasje/skade.

Konsekvens/tiltak

- Behov for sliping eller noen utskiftinger.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med panelplater og malt himling.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Vurdering av avvik:

- Vegg overflater har enkelte merker og panelplater er est ut bak kjøkkenvask og komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Behov for noe oppussing/enkelte utskiftinger. Panelplater er ikke godt egne på vegg bak vask og komfyr.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt gulv i 1 etasje. Etasjeskille av trebjelkelag. Målt høydeforskjell på gulv opptil 9mm gjennom hele rom.

Radon

Beskrivelse

Alder tilsier at bygget er utført med radonsperre. Radonmåling er ikke utført.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn er tilknyttet elementpipe. Pipe har feierluke i 1 etasje.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige slette dører. Et dørblad er løs på hengsel.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2013.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Gulv er tilnærmet flatt uten fall til sluk og noe av gulv har noe feil fall. Ukjent om det er membran opp bak 25mm list mot dørterskel. Det er litt sprekk et lite stykke i silikon fuge i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Fare for vannansamling i områder på gulvet. Om det er membran opp bak 25mm list mot dørterskel bør undersøkes nærmere.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Noe synlig mansjett i sluk.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og badekar. Det mangler et plastdeksel i toppen av front på badekar slik at det kan låses til badekar.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2013.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Gulv er tilnærmet flatt uten fall til sluk. Ukjent om det er membran opp bak 30mm list mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Fare for vannansamling i områder på gulvet. Om det er membran opp bak 30mm list mot dørterskel bør undersøkes nærmere.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Noe synlig mansjett i sluk.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Fronter med slitasje/løstnet maling.

Konsekvens/tiltak

- Behov for utskifting av noen fronter.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Det er utført service på ventilasjonsanlegget.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank fra 26.02.2013.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring datert 21.08.2013 og 24.05.2019.



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ukjent om det er benyttet noen form for drenering langs utvendig ringmur og heller ikke så vanlig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på ringmur av ringmurs elementer.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i flatt terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Bygninger på eiendommen

Halvdel av dobbel garasje

**Anvendelse**

Garasje til eiers egen anvendelse.

Byggeår

2013

Kommentar

I henhold til eiendomsverdi.no

Standard

Garasje har normal standard.

Vedlikehold

Garasje er ok vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er oppført på støpt gulv, vegger av bindingsverk i tre med liggende kledning. Betongtakstein som takteking.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

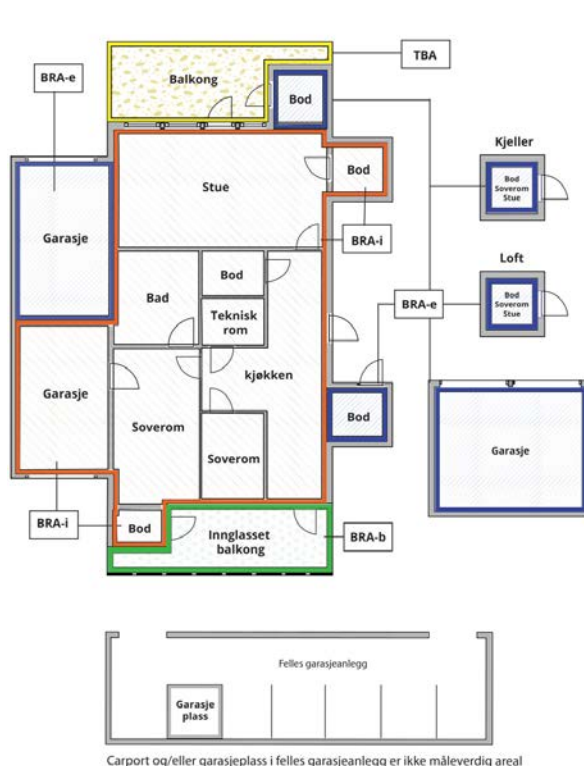
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	32			32	
2 etasje	64			64	9
1 etasje	64			64	21
SUM	160				30
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2 etasje	Stue, bad, 2 soverom, kontor, bod		
1 etasje	Gang, bad, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens rominndeling/bruken av rom i begge etasjer er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnesle er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Halvdel av dobbel garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	John Ånon Jonassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	32	107		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Birkelandsveien 47

Hjemmelshaver

Sundtoft Jon Jonassen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i landlige omgivelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.04.2013	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Far		Samtale med John Ånon Jomassen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 tilbakeholdt, 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 byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet 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. Funksjonsprøving 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 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 brukshenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Nabolagsprofil

Birkelandsveien 47 - Nabolaget Møglestu/Vardåsen - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Møglestu Linje 130, 133, 139	6 min 0.5 km
Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	5 min 4.9 km
Sekkebekk/Øfa Totalt 7 ulike linjer	6 min 3.2 km
Kristiansand Kjevik	24 min
Kristiansand stasjon Linje F5	24 min 29.1 km

Skoler

Brentemoen skole (1-7 kl.) 143 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Borkedalen skole (1-7 kl.) 352 elever, 29 klasser	7 min 3.2 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 415 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km

Ladepunkt for el-bil

Lillesand VGS - Agder fylkeskommune 5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

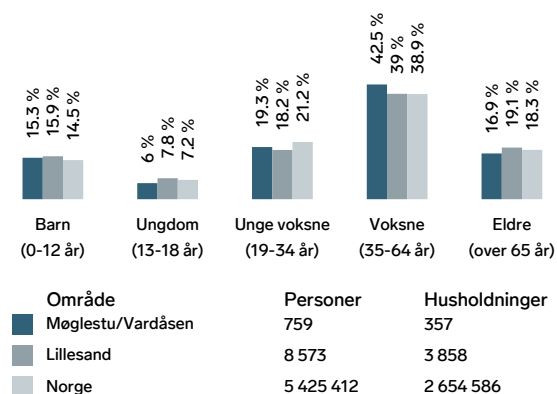
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Prestholt barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 0.3 km
Møglestu Fus barnehage (0-5 år) 18 barn	7 min 0.6 km
Villa Snøringsmoen montessoribhg. (1-5 ... 55 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Ole Olsen Søndagsåpent	22 min 2 km
Rema 1000 Tingsaker	5 min

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



Lillesand stadion

7 min

Ballspill, fotball, friidrett

0.5 km



Møglestu videregående skole sand...

7 min

Sandvolleyball

0.6 km



Fresh Fitness Lillesand

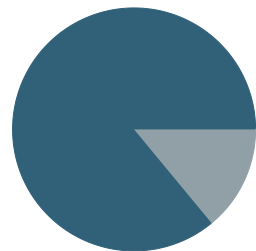
4 min



Fitnesspoint Lillesand

5 min

Boligmasse



86% enebolig
14% annet

Varer/Tjenester



Lillesand Senter

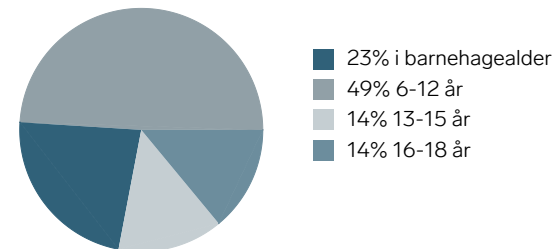
5 min



Vitusapotek Lillesand

22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



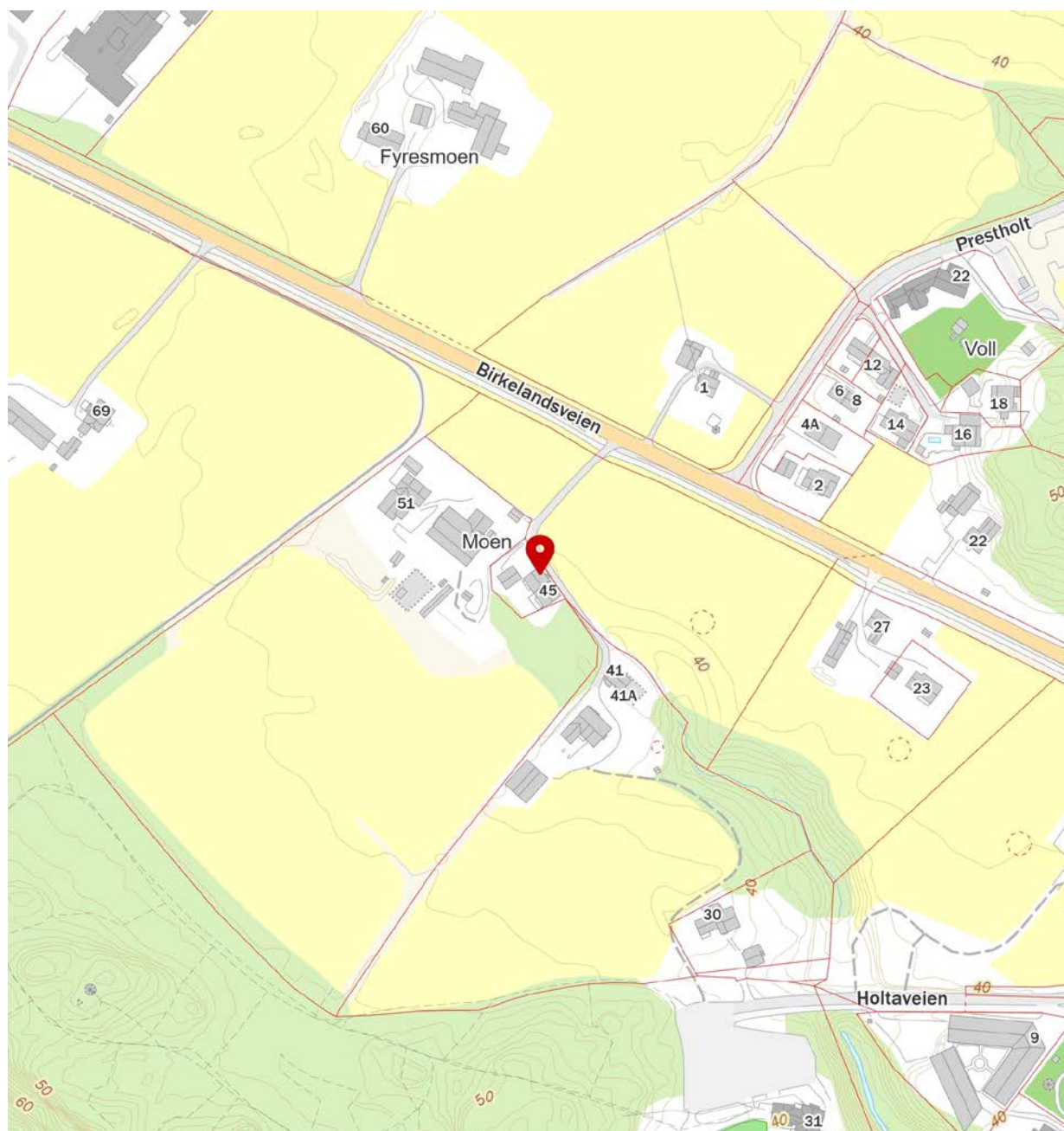
0%

46%

Møglestu/Vardåsen
Lillesand
Norge

Sivilstand

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





Eiendomskart for eiendom 4215 - 32/107//2



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.

----- Eiendomsgr omvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfast
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

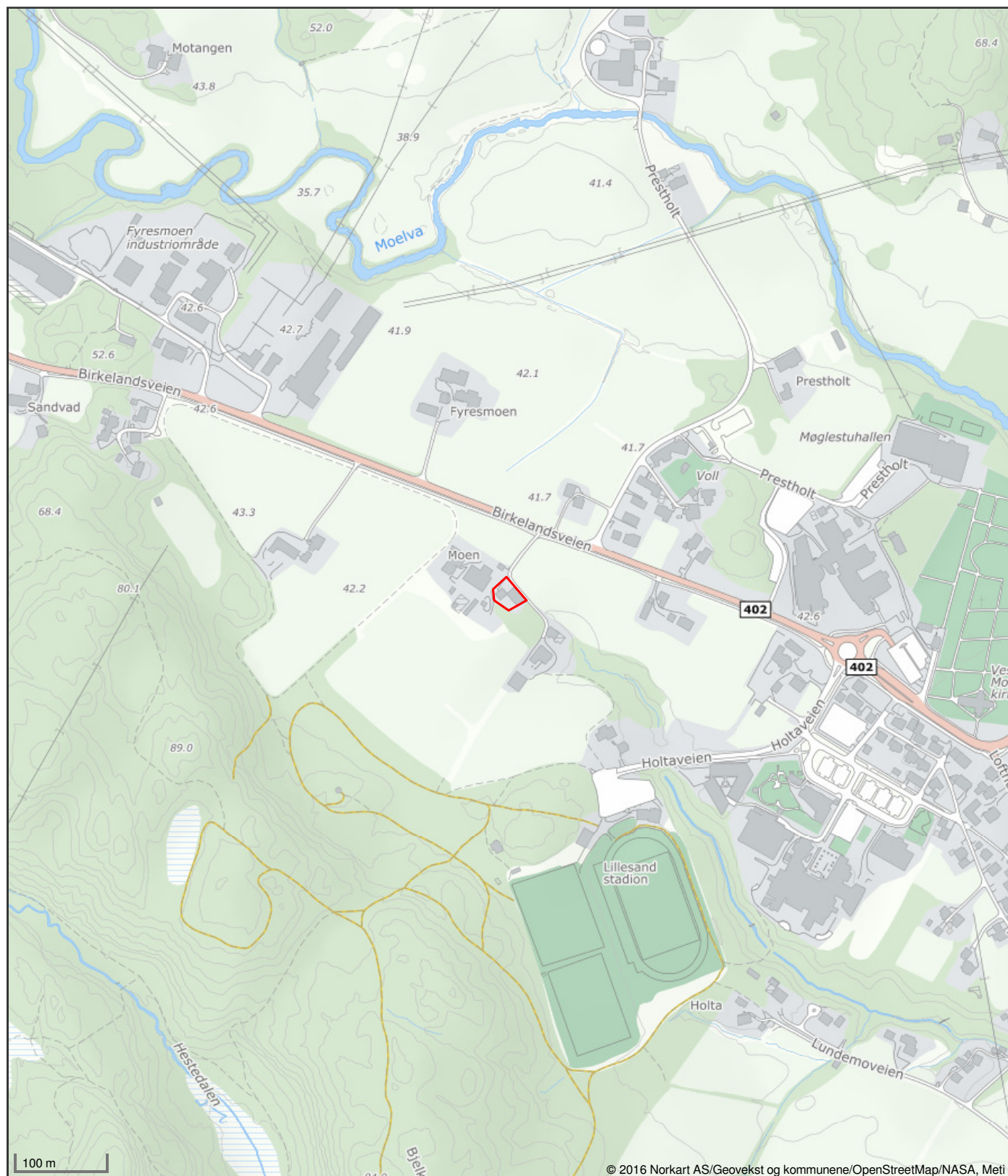
----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ⚓ Grensepunkt - bolt
 ✕ Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering



Oversiktskart for eiendom 4215 - 32/107//





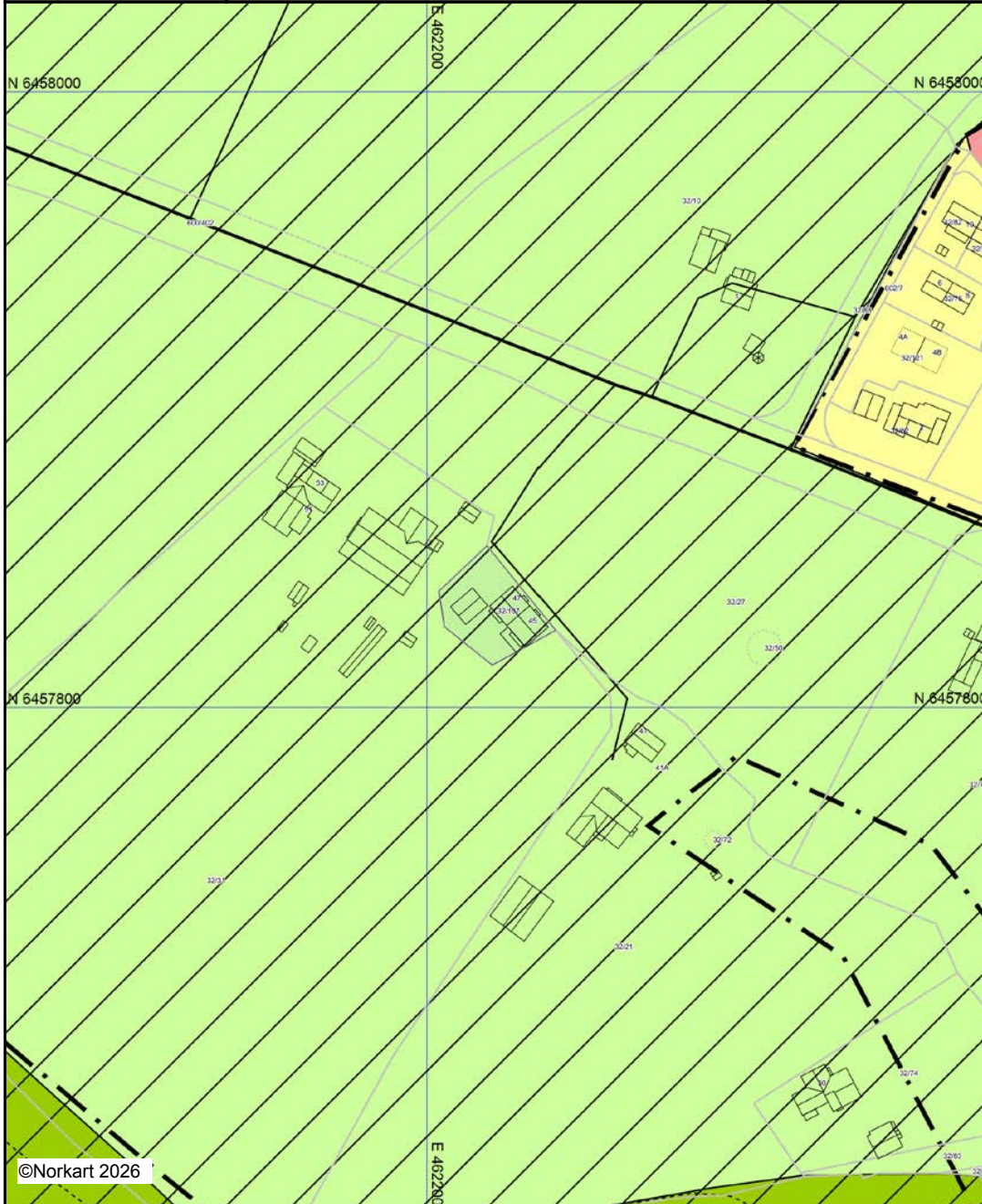
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/107/0/2
Adresse: Birkelandsveien 47
Dato: 13.08.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende



Lillesand kommune

Grunnkart

Eiendom: 32/107/0/2
Adresse: Birkelandsveien 47
Dato: 13.08.2026
Målestokk: 1:1000



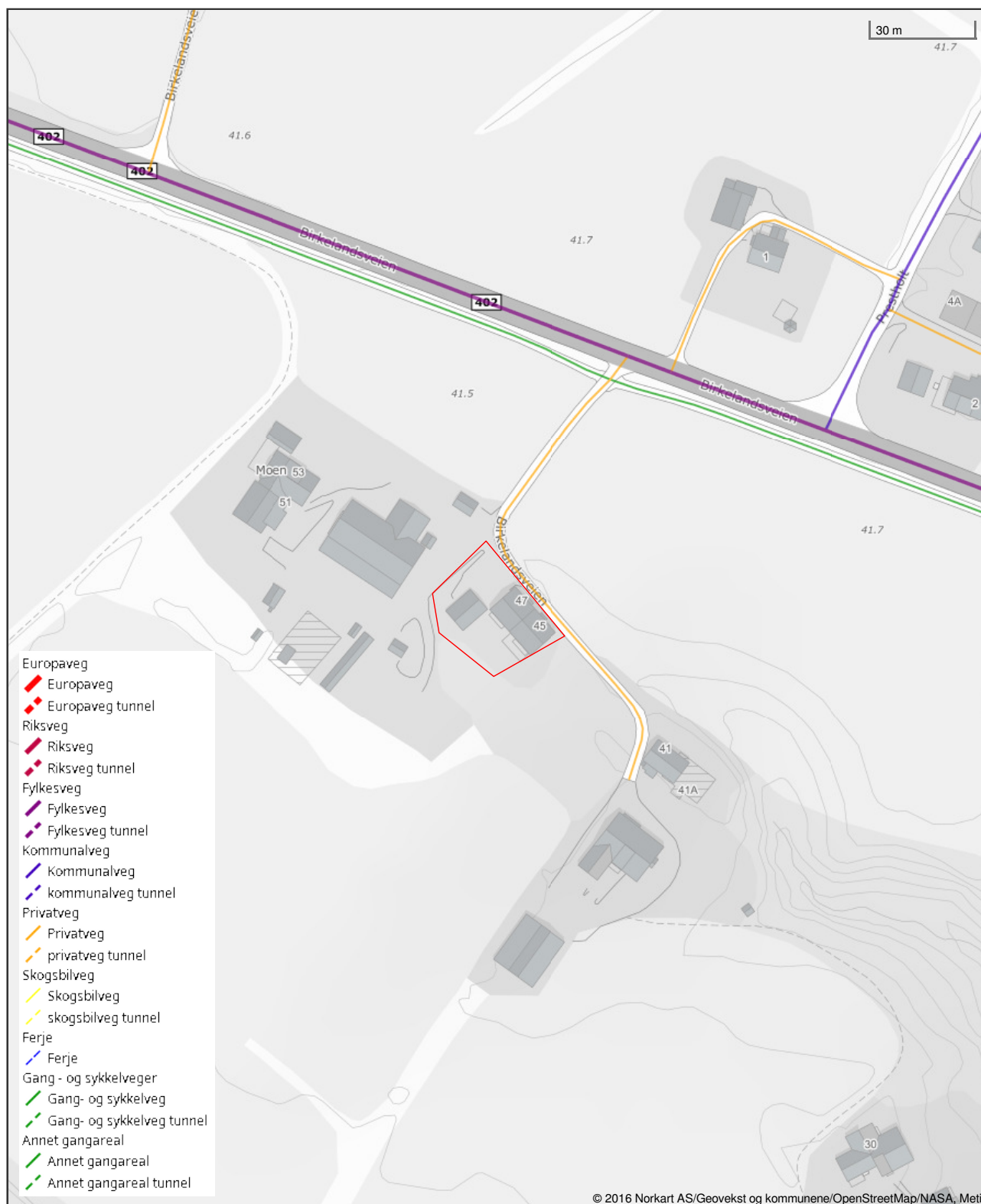
UTM-32



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



Vegstatuskart for eiendom 4215 - 32/107//



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.



Behandlet dato:	Saksnr.:	Utvalg:
25.04.2013	145/13 FBS	Fullmaktsvedtak for bystyret

Arkivnr.: GBR-32/107	Saksbehandler.: Ola Skei Bekken	Dok.dato: 25.04.2013
Arkivsaksnr: 10/1103-37	Tittel: juridisk rådgiver	

Gnr. 32 bnr. 107 Flatmark - ferdigattest for nye boliger

Ferdigattest: 32/107, adresse Birkelandsv. 45

Administrativt vedtak:

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

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 tomannsbolig mottatt 21. mars 2013 supplert med SOSI.fil 10. april 2013.

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

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

Jørgen Ubisch
fagansvarlig byggesak

Ola Skei Bekken
juridisk rådgiver

Saksdokumenter:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	14.04.2010	Statens vegvesen	Brev til Omerta. Tillatelse til utvida bruk av avkjørsel for 2 nye boenheter gnr. 32/107
2	I	22.11.2010	Omerta Nor a/s	Vedlegg til søknad om dispensasjon
3	U	03.12.2010	Omerta Nor a/s	Mangelfull søknad
7	N	19.01.2011	- Linn Borgersen	Ber om oppfølging av sak
6	U	04.02.2011	Omerta Nor a/s	Informasjon om saksgang
5	U	04.02.2011	Aust-Agder Fylkeskommune	Anmodning om uttalelse
8	I	02.03.2011	Aust-Agder Fylkeskommune	Forhåndsuttalelse
9	I	16.03.2011	Fylkesmannens landbruksavdeling	Forhåndsuttalelse
10	I	17.03.2011	Omerta Nor AS	Anmodning om forhåndskonferanse
11	U	06.04.2011	Omerta Nor AS	Møtereferat
12	I	26.04.2011	Omerta Nor a/s	Ny søknad om oppføring av boliger
13	U	16.05.2011	Fylkesmannen i Aust-Agder - landbruksavdelingen	Anmodning om uttalelse
14	I	08.06.2011	Aust-Agder Fylkeskommune	Forhåndsuttalelse
15	I	08.11.2011	Omerta Nor AS	Etterspurte dokumenter
16	I	13.12.2011	Lars Sundtoft	Reviderte tegninger Flatmark
17	I	13.12.2011	Omerta Nor A/S	Gjenpart av nabovarsel
19	U	28.12.2011	Omerta Nor AS	Oversendelsesbrev
20	I	31.01.2012	Aust-Agder Fylkeskommune	Kulturminnefaglig uttalelse og rapport
24	I	14.02.2012	Einar Sundsdal as	Søknad om tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg
23	I	14.02.2012	Einar Sundsdal as	Søknad om tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg
22	I	16.02.2012	Blix Byggfirma	Søknad om igangsettingstillatelse
21	I	19.02.2012	Aud Helga Johnsen; Thomas D Wilson	Erklæring
25	U	20.02.2012	Einar Sundsdal AS	Svar på søknad om tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg
27	U	21.02.2012	Einar Sundsdal AS	Svar på søknad om inn- og utvendig rørleggerarbeid på gnr 32 bnr 107 snr 1 og 2
26	I	21.02.2012	Einar Sundsdal AS	Søknad om rørleggerarbeid på gnr 32 bnr 102 snr 1 og 2
29	I	29.02.2012	Blix Byggfirma	Gjennomføringsplan
30	I	29.02.2012	Blix Byggfirma	Ansvarsrett tømrearbeider
31	I	29.06.2012	Omerta Nor AS	Endringssøknad - endret plassering
34	I	19.12.2012	Einar Sundsdal AS	Ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg
33	I	19.12.2012	Blix Byggefirma	Søknad om midlertidig brukstillatelse
36	I	21.03.2013	larsun@runbox.com	Søknad om ferdigattest Flatmark.

Navn
 Aust-Agder Fylkeskommune
 SØK Blix Byggfirma
 Fylkesmannen i Aust-Agder - landbruksavdelingen
 TIL Omerta Nor AS

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
G/S-VEG MØGLESTU – STOREMYR
LILLESAND KOMMUNE**

§1 GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor plan-området skal arealet disponeres til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 25:
- Byggeområder – Frittliggende småhusbebyggelse, industri/lager, barnehage og undervisning, forsamlingslokale, bolig/offentlig
 - Landbruksområder – jord og skogbruk
 - Offentlige trafikkområder – Kjøreveg, annen veggrunn og gang- og sykkelveg.
 - Offentlige friområder – Friområde, Anlegg for idrett og sport
 - Fareområde - Høyspenningsanlegg
 - Spesialområder – Privat veg/parkering, frisiktsone veg, Naturvernområde på land og i sjø og vassdrag, bevaringsområde for landskap og vegetasjon
 - Kombinerte formål - Midlertidig trafikkområde

Dersom det oppdages gjenstander eller andre spor fra eldre tid under arbeidets gang, skal arbeidet umiddelbart stanses, og melding sendes til Aust-Agder fylkeskommune v/kulturminnevernseksjonen jf. Lov av 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner (kulturminneloven) §8 annet ledd. Kulturminnevernseksjonen forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som utfører arbeidet i marken.

§2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Lillesand kommune.
- 2.2 Etter at reguleringsplan og bestemmelser er gjort gjeldende, er det ikke tillatt med privatrettslige avtaler å opprette forhold som strider mot plan og bestemmelser.

§3 REKKEFØLGEKRAV

- 3.1 Ved første utbygging av O1, O2 eller O3 skal vegløsning til områdene O1-O3 bygges, inkludert parkering/levering/henting ved barnehage og veg stenges ved Møglestu Videregående.

§4 BYGGEOMRÅDER

- 4.1 Frittliggende småhusbebyggelse, område B1
Det tillates ikke fortetting i området. Mønehøyde som eksisterende høyder.
- 4.2 Frittliggende småhusbebyggelse, område B2 og B4.
Det må utarbeides bebyggelsesplan for de enkelte delfeltene før utbygging kan finne sted. Det må også utarbeides støyberegninger i planprosessen.

Mønehøyde maks 7,5m over gjennomsnittlig planert terreng og maks kote + 52.

Forholdet til automatisk fredet kulturminner er ikke avklart gjennom undersøkelser. Før tiltak innenfor områdene kan igangsettes og bebyggelsesplan godkjennes, må det gjennomføres en arkeologisk registrering, jfr kulturminneloven §§ 9 og 10

- 4.3 Industri/lager
Det tillates ikke fortetting i området. Mønehøyde som eksisterende høyder.
- 4.4 Barnehage, område O1.
Mønehøyder som eksisterende høyder. Det skal utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av bygningsmyndighetene før opparbeidelse av uteområdene iverksettes.
- 4.5 Undervisning, område O2.
Det tillates ikke fortetting i området. Mønehøyde som eksisterende høyder.
- 4.6 Offentlig bebyggelse, område O3.
Området skal benyttes til undervisning. Bebyggelsen kan ha flatt tak, saltak (maks 8%) eller pulttak. Maks mønehøyde kote +51.

Det skal utarbeides bebyggelsesplan.

Det skal utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av bygningsmyndighetene før opparbeidelse av disse iverksettes.
- 4.7 Allmennyttig forsamlingslokale
Det tillates ikke fortetting i området. Mønehøyde som eksisterende høyder.
Nødvendig parkering i henhold til kommunens parkeringsvedtekter skal inngå i % BYA.
- 4.8 Boliger/offentlig
Bebyggelsen kan ha flatt tak, saltak (maks 8%) eller pulttak. Mønehøyder som eksisterende høyder. Maks 6 boenheter.

Det må foretas geotekniske vurderinger før igangsettingstillatelse kan gis.

Det skal utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av bygningsmyndighetene før opparbeidelse av disse iverksettes.

§5 LANDBRUKSOMRÅDER

- 5.1 Området skal benyttes til jord- og skogbruk.
- 5.2 Søknad om oppføring av bygninger og andre større tiltak innenfor landbruket, skal forelegges regionalt kulturminnevernmyndighet for avklaring i forhold til undersøkelsesplikten, jf. Kulturminneloven §9.

§6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 6.1 I områdene skal det anlegges kjøreveger, gang- og sykkelveger, gangveg/fortau, bussholdeplasser, trafikkdelere, grøfter, skråninger og annet vegareal som vist i planen.

- 6.2 Areal innen frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegareal.
- 6.3 Bygging skal skje etter godkjente byggeplaner som detaljert viser utforming av veganlegget, geometri og materialbruk samt beplantning og terrengforming.
- 6.4 På bussholdeplassene kan det settes opp konstruksjoner som er en naturlig del av virksomheten, som ventebuer for passasjerer, sykkelparkering.
- 6.5 Det avsettes snøopplag som vist i plan (SNØ).

§7 FRIOMRÅDER

- 7.1. Område F1 skal benyttes til lek og sport. Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsmyndighetene.
- 7.2. Område F2 skal benyttes til idrett og sport.

§8 FAREOMRÅDE

- 8.1 Høyspent
Det tillates ikke bebyggelse i fareområdet.

§9 SPESIALOMRÅDER

- 9.1 Privat veg/parkering
Det skal etableres parkering for forsamlingslokalet på egen grunn.
- 9.2 Frisiktsoner
Områder regulert til frisiktsoner i vegkryss er vist på reguleringskartet. Sonen kan kreves ryddet for sikthinder med høyde mer enn 0,5 meter over nivået på de tilstøtende vegene. Arealet kan ikke nyttes til parkering.
- 9.3 Naturvernområde på land og i sjø og vassdrag.
Innenfor området skal det ivaretas et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf. vannressursloven § 11.

Det er ikke tillatt med inngrep eller tiltak som er til skade for vegetasjon på stedet eller som reduserer kantvegetasjonens utbredelse, herunder terrenginngrep, påføring eller uttak av masse, fremføring av vei, oppføring av tekniske anlegg eller bygg m.v.
Vegetasjon som går tapt ved flom e.a. kan reetableres, men da ved bruk av arter som er naturlig forekommende på stedet.

Eventuell skjøtsel skal skje etter samråd med kommunen.
- 9.4 Bevaring av anlegg
Bevaring gjelder automatisk fredede kulturminner. Det er ikke tillatt å gjøre noen inngrep innenfor områdene før det er søkt om og innvilget dispensasjon jf. kulturminneloven § 3 og 8.

§10 KOMBINERTE FORMÅL

- 10.1 Midlertidig trafikkområde er vist som skravert område utenfor vegskråningen på reguleringsplanen, og nyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. Når anlegget er ferdig skal områdene innen ett år terrengtilpasses og settes i stand til opprinnelig bruk.

Rev. 02.03.2010



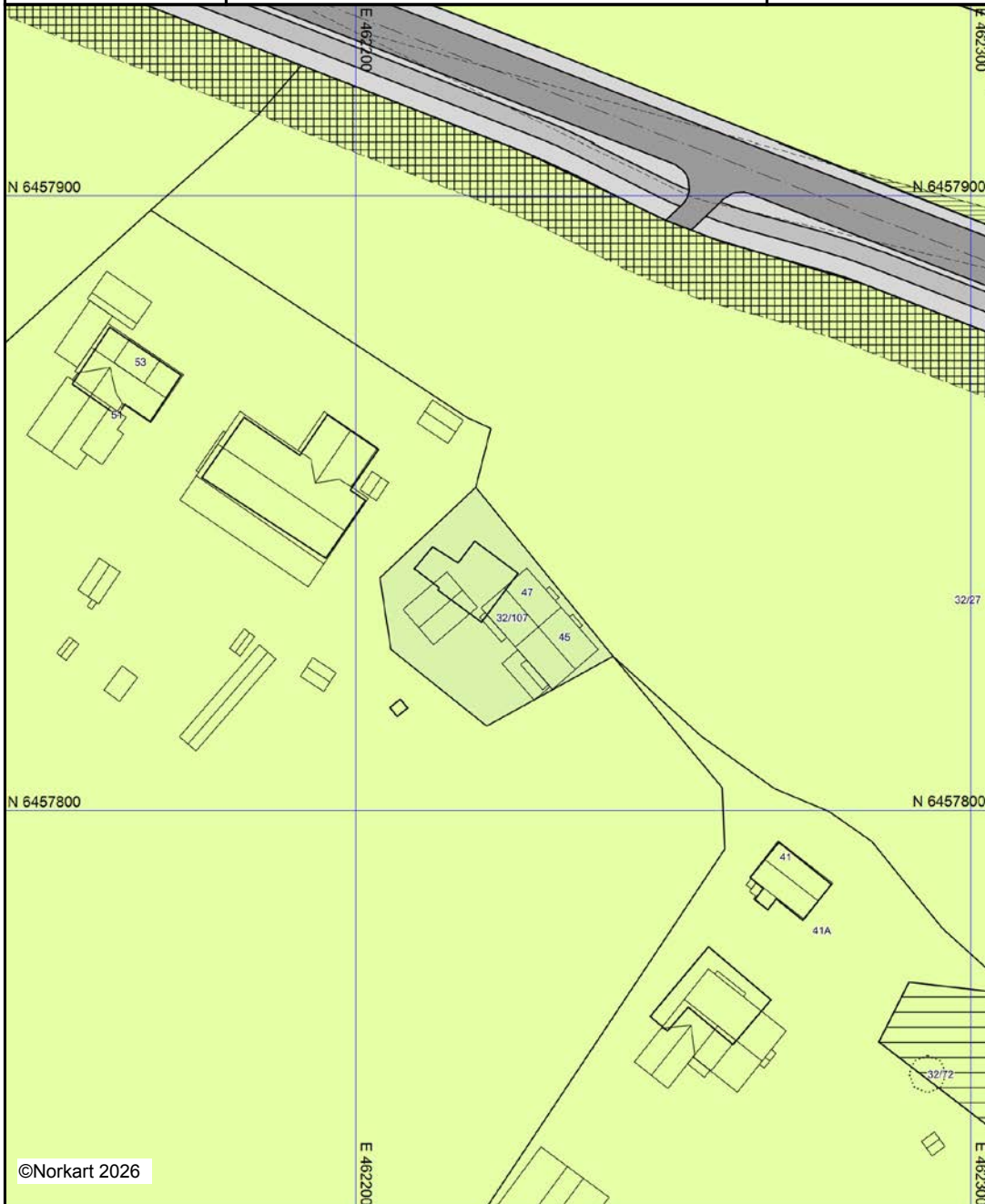
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/107/0/2
Adresse: Birkelandsveien 47
Dato: 13.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Naturvernområde (på land)
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg
-  Grense for rekkefølgeområde
-  Midlertidig trafikkområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje

1 Etasje

1:100



Vedlegg: E-01

Rev. /	Endr.	Revisjonen gjelder:	Sign:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

Prosjektet er finansiert av Norsk Byggservice AS sin eierendring med støtte fra Statens Husbyggfond

Rev. /	Endr.	Revisjonen gjelder:	Sign:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

Rev. /	Endr.	Revisjonen gjelder:	Sign:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

Rev. /	Endr.	Revisjonen gjelder:	Sign:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder:	Sign:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			

1:100



Hayatlar relativli 10 g oqsatq null	
Hayatlar	1 meter
Gesamohaylar	5,7
Manehaylar	8,6
Tonning g. in.	2,3
Brakkarat (BKA)	
g. in. / Hayatlar	Arad m ²
	200,00
	200,00 m ²
Deqayal arad (BKA)	
Katagori	Arad (m ²)
BKA, 1. Hayatlar	101,20
1.1. BKA qarad	101,20
1.2. BKA qarad	101,20
1.3. BKA qarad	101,20
1.4. BKA qarad	101,20
1.5. BKA qarad	101,20
1.6. BKA qarad	101,20
1.7. BKA qarad	101,20
1.8. BKA qarad	101,20
1.9. BKA qarad	101,20
1.10. BKA qarad	101,20
1.11. BKA qarad	101,20
1.12. BKA qarad	101,20
1.13. BKA qarad	101,20
1.14. BKA qarad	101,20
1.15. BKA qarad	101,20
1.16. BKA qarad	101,20
1.17. BKA qarad	101,20
1.18. BKA qarad	101,20
1.19. BKA qarad	101,20
1.20. BKA qarad	101,20
1.21. BKA qarad	101,20
1.22. BKA qarad	101,20
1.23. BKA qarad	101,20
1.24. BKA qarad	101,20
1.25. BKA qarad	101,20
1.26. BKA qarad	101,20
1.27. BKA qarad	101,20
1.28. BKA qarad	101,20
1.29. BKA qarad	101,20
1.30. BKA qarad	101,20
1.31. BKA qarad	101,20
1.32. BKA qarad	101,20
1.33. BKA qarad	101,20
1.34. BKA qarad	101,20
1.35. BKA qarad	101,20
1.36. BKA qarad	101,20
1.37. BKA qarad	101,20
1.38. BKA qarad	101,20
1.39. BKA qarad	101,20
1.40. BKA qarad	101,20
1.41. BKA qarad	101,20
1.42. BKA qarad	101,20
1.43. BKA qarad	101,20
1.44. BKA qarad	101,20
1.45. BKA qarad	101,20
1.46. BKA qarad	101,20
1.47. BKA qarad	101,20
1.48. BKA qarad	101,20
1.49. BKA qarad	101,20
1.50. BKA qarad	101,20
1.51. BKA qarad	101,20
1.52. BKA qarad	101,20
1.53. BKA qarad	101,20
1.54. BKA qarad	101,20
1.55. BKA qarad	101,20
1.56. BKA qarad	101,20
1.57. BKA qarad	101,20
1.58. BKA qarad	101,20
1.59. BKA qarad	101,20
1.60. BKA qarad	101,20
1.61. BKA qarad	101,20
1.62. BKA qarad	101,20
1.63. BKA qarad	101,20
1.64. BKA qarad	101,20
1.65. BKA qarad	101,20
1.66. BKA qarad	101,20
1.67. BKA qarad	101,20
1.68. BKA qarad	101,20
1.69. BKA qarad	101,20
1.70. BKA qarad	101,20
1.71. BKA qarad	101,20
1.72. BKA qarad	101,20
1.73. BKA qarad	101,20
1.74. BKA qarad	101,20
1.75. BKA qarad	101,20
1.76. BKA qarad	101,20
1.77. BKA qarad	101,20
1.78. BKA qarad	101,20
1.79. BKA qarad	101,20
1.80. BKA qarad	101,20
1.81. BKA qarad	101,20
1.82. BKA qarad	101,20
1.83. BKA qarad	101,20
1.84. BKA qarad	101,20
1.85. BKA qarad	101,20
1.86. BKA qarad	101,20
1.87. BKA qarad	101,20
1.88. BKA qarad	101,20
1.89. BKA qarad	101,20
1.90. BKA qarad	101,20
1.91. BKA qarad	101,20
1.92. BKA qarad	101,20
1.93. BKA qarad	101,20
1.94. BKA qarad	101,20
1.95. BKA qarad	101,20
1.96. BKA qarad	101,20
1.97. BKA qarad	101,20
1.98. BKA qarad	101,20
1.99. BKA qarad	101,20
2.00. BKA qarad	101,20
2.01. BKA qarad	101,20
2.02. BKA qarad	101,20
2.03. BKA qarad	101,20
2.04. BKA qarad	101,20
2.05. BKA qarad	101,20
2.06. BKA qarad	101,20
2.07. BKA qarad	101,20
2.08. BKA qarad	101,20
2.09. BKA qarad	101,20
2.10. BKA qarad	101,20
2.11. BKA qarad	101,20
2.12. BKA qarad	101,20
2.13. BKA qarad	101,20
2.14. BKA qarad	101,20
2.15. BKA qarad	101,20
2.16. BKA qarad	101,20
2.17. BKA qarad	101,20
2.18. BKA qarad	101,20
2.19. BKA qarad	101,20
2.20. BKA qarad	101,20
2.21. BKA qarad	101,20
2.22. BKA qarad	101,20
2.23. BKA qarad	101,20
2.24. BKA qarad	101,20
2.25. BKA qarad	101,20
2.26. BKA qarad	101,20
2.27. BKA qarad	101,20
2.28. BKA qarad	101,20
2.29. BKA qarad	101,20
2.30. BKA qarad	101,20
2.31. BKA qarad	101,20
2.32. BKA qarad	101,20
2.33. BKA qarad	101,20
2.34. BKA qarad	101,20
2.35. BKA qarad	101,20
2.36. BKA qarad	101,20
2.37. BKA qarad	101,20
2.38. BKA qarad	101,20
2.39. BKA qarad	101,20
2.40. BKA qarad	101,20
2.41. BKA qarad	101,20
2.42. BKA qarad	101,20
2.43. BKA qarad	101,20
2.44. BKA qarad	101,20
2.45. BKA qarad	101,20
2.46. BKA qarad	101,20
2.47. BKA qarad	101,20
2.48. BKA qarad	101,20
2.49. BKA qarad	101,20
2.50. BKA qarad	101,20
2.51. BKA qarad	101,20
2.52. BKA qarad	101,20
2.53. BKA qarad	101,20
2.54. BKA qarad	101,20
2.55. BKA qarad	101,20
2.56. BKA qarad	101,20
2.57. BKA qarad	101,20
2.58. BKA qarad	101,20
2.59. BKA qarad	101,20
2.60. BKA qarad	101,20
2.61. BKA qarad	101,20
2.62. BKA qarad	101,20
2.63. BKA qarad	101,20
2.64. BKA qarad	101,20
2.65. BKA qarad	101,20
2.66. BKA qarad	101,20
2.67. BKA qarad	101,20
2.68. BKA qarad	101,20
2.69. BKA qarad	101,20
2.70. BKA qarad	101,20
2.71. BKA qarad	101,20
2.72. BKA qarad	101,20
2.73. BKA qarad	101,20
2.74. BKA qarad	101,20
2.75. BKA qarad	101,20
2.76. BKA qarad	101,20
2.77. BKA qarad	101,20
2.78. BKA qarad	101,20
2.79. BKA qarad	101,20
2.80. BKA qarad	101,20
2.81. BKA qarad	101,20
2.82. BKA qarad	101,20
2.83. BKA qarad	101,20
2.84. BKA qarad	101,20
2.85. BKA qarad	101,20
2.86. BKA qarad	101,20
2.87. BKA qarad	101,20
2.88. BKA qarad	101,20
2.89. BKA qarad	101,20
2.90. BKA qarad	101,20
2.91. BKA qarad	101,20
2.92. BKA qarad	101,20
2.93. BKA qarad	101,20
2.94. BKA qarad	101,20
2.95. BKA qarad	101,20
2.96. BKA qarad	101,20
2.97. BKA qarad	101,20
2.98. BKA qarad	101,20
2.99. BKA qarad	101,20
3.00. BKA qarad	101,20
3.01. BKA qarad	101,20
3.02. BKA qarad	101,20
3.03. BKA qarad	101,20
3.04. BKA qarad	101,20
3.05. BKA qarad	101,20
3.06. BKA qarad	101,20
3.07. BKA qarad	101,20
3.08. BKA qarad	101,20
3.09. BKA qarad	101,20
3.10. BKA qarad	101,20
3.11. BKA qarad	101,20
3.12. BKA qarad	101,20
3.13. BKA qarad	101,20
3.14. BKA qarad	101,20
3.15. BKA qarad	101,20
3.16. BKA qarad	101,20
3.17. BKA qarad	101,20
3.18. BKA qarad	101,20
3.19. BKA qarad	101,20
3.20. BKA qarad	101,20
3.21. BKA qarad	101,20
3.22. BKA qarad	101,20
3.23. BKA qarad	101,20
3.24. BKA qarad	101,20
3.25. BKA qarad	101,20
3.26. BKA qarad	101,20
3.27. BKA qarad	101,20
3.28. BKA qarad	101,20
3.29. BKA qarad	101,20
3.30. BKA qarad	101,20
3.31. BKA qarad	101,20
3.32. BKA qarad	101,20
3.33. BKA qarad	101,20
3.34. BKA qarad	101,20
3.35. BKA qarad	101,20
3.36. BKA qarad	101,20
3.37. BKA qarad	101,20
3.38. BKA qarad	101,20
3.39. BKA qarad	101,20
3.40. BKA qarad	101,20
3.41. BKA qarad	101,20
3.42. BKA qarad	101,20
3.43. BKA qarad	101,20
3.44. BKA qarad	101,20
3.45. BKA qarad	101,20
3.46. BKA qarad	101,20
3.47. BKA qarad	101,20
3.48. BKA qarad	101,20
3.49. BKA qarad	101,20
3.50. BKA qarad	101,20
3.51. BKA qarad	101,20
3.52. BKA qarad	101,20
3.53. BKA qarad	101,20
3.54. BKA qarad	101,20
3.55. BKA qarad	101,20
3.56. BKA qarad	101,20
3.57. BKA qarad	101,20
3.58. BKA qarad	101,20
3.59. BKA qarad	101,20
3.60. BKA qarad	101,20
3.61. BKA qarad	101,20
3.62. BKA qarad	101,20
3.63. BKA qarad	101,20
3.64. BKA qarad	101,20
3.65. BKA qarad	101,20
3.66. BKA qarad	101,20
3.67. BKA qarad	101,20
3.68. BKA qarad	101,20
3.69. BKA qarad	101,20
3.70. BKA qarad	101,20
3.71. BKA qarad	101,20
3.72. BKA qarad	101,20
3.73. BKA qarad	101,20
3.74. BKA qarad	101,20
3.75. BKA qarad	101,20
3.76. BKA qarad	101,20
3.77. BKA qarad	101,20
3.78. BKA qarad	101,20
3.79. BKA qarad	101,20
3.80. BKA qarad	101,20
3.81. BKA qarad	101,20
3.82. BKA qarad	101,20
3.83. BKA qarad	101,20
3.84. BKA qarad	101,20
3.85. BKA qarad	101,20
3.86. BKA qarad	101,20
3.87. BKA qarad	101,20
3.88. BKA qarad	101,20
3.89. BKA qarad	101,20
3.90. BKA qarad	101,20
3.91. BKA qarad	101,20
3.92. BKA qarad	101,20
3.93. BKA qarad	101,20
3.94. BKA qarad	101,20
3.95. BKA qarad	101,20
3.96. BKA qarad	101,20
3.97. BKA qarad	101,20
3.98. BKA qarad	101,20
3.99. BKA qarad	101,20
4.00. BKA qarad	101,20
4.01. BKA qarad	101,20
4.02. BKA qarad	101,20
4.03. BKA qarad	101,20
4.04. BKA qarad	101,20
4.05. BKA qarad	101,20
4.06. BKA qarad	101,20
4.07. BKA qarad	101,20
4.08. BKA qarad	101,20
4.09. BKA qarad	101,20
4.10. BKA qarad	101,20
4.11. BKA qarad	101,20
4.12. BKA qarad	101,20
4.13. BKA qarad	101,20
4.14. BKA qarad	101,20
4.15. BKA qarad	101,20
4.16. BKA qarad	101,20
4.17. BKA qarad	101,20
4.18. BKA qarad	101,20
4.19. BKA qarad	101,20
4.20. BKA qarad	101,20
4.21. BKA qarad	101,20
4.22. BKA qarad	101,20
4.23. BKA qarad	101,20
4.24. BKA qarad	101,20
4.25. BKA qarad	101,20
4.26. BKA qarad	101,20
4.27. BKA qarad	101,20
4.28. BKA qarad	101,20
4.29. BKA qarad	101,20
4.30. BKA qarad	101,20
4.31. BKA qarad	101,20
4.32. BKA qarad	101,20
4.33. BKA qarad	101,20
4.34. BKA qarad	101,20
4.35. BKA qarad	101,20
4.36. BKA qarad	101,20
4.37. BKA qarad	101,20
4.38. BKA qarad	101,20
4.39. BKA qarad	101,20
4.40. BKA qarad	101,20
4.41. BKA qarad	101,20
4.42. BKA qarad	101,20
4.43. BKA qarad	101,20
4.44. BKA qarad	101,20
4.45. BKA qarad	101,20
4.46. BKA qarad	101,20
4.47. BKA qarad	101,20
4.48. BKA qarad	101,20
4.49. BKA qarad	101,20
4.50. BKA qarad	101,20
4.51. BKA qarad	101,20
4.52. BKA qarad	101,20
4.53. BKA qarad	101,20
4.54. BKA qarad	101,20
4.55. BKA qarad	101,20
4.56. BKA qarad	101,20
4.57. BKA qarad	101,20
4.58. BKA qarad	101,20
4.59. BKA qarad	101,20
4.60. BKA qarad	101,20
4.61. BKA qarad	101,20
4.62. BKA qarad	101,20
4.63. BKA qarad	101,20
4.64. BKA qarad	101,20
4.65. BKA qarad	101,20
4.66. BKA qarad	101,20
4.67. BKA qarad	101,20
4.68. BKA qarad	101,20
4.69. BKA qarad	101,20
4.70. BKA qarad	101,20
4.71. BKA qarad	101,20
4.72. BKA qarad	101,20
4.73. BKA qarad	101,20
4.74. BKA qarad	101,20
4.75. BKA qarad	101,20
4.76. BKA qarad	101,20
4.77. BKA qarad	101,20
4.78. BKA qarad	101,20
4.79. BKA qarad	101,20
4.80. BKA qarad	101,20
4.81. BKA qarad	101,20
4.82. BKA qarad	101,20
4.83. BKA qarad	101,20
4.84. BKA qarad	101,20
4.85. BKA qarad	101,20
4.86. BKA qarad	101,20
4.87. BKA qarad	101,20
4.88. BKA qarad	101,20
4.89. BKA qarad	101,20
4.90. BKA qarad	101,20
4.91. BKA qarad	101,20
4.92. BKA qarad	101,20
4.93. BKA qarad	101,20
4.94. BKA qarad	101,20
4.95. BKA qarad	101,20
4.96. BKA qarad	101,20
4.97. BKA qarad	101,20
4.98. BKA qarad	101,20
4.99. BKA qarad	101,20
5.00. BKA qarad	101,20
5.01. BKA qarad	101,20
5.02. BKA qarad	101,20
5.03. BKA qarad	101,20
5.04. BKA qarad	101,20
5.05. BKA qarad	101,20
5.06. BKA qarad	101,20
5.07. BKA qarad	101,20
5.08. BKA qarad	101,20
5.09. BKA qarad	101,20
5.10. BKA qarad	101,20
5.11. BKA qarad	101,20
5.12. BKA qarad	101,20
5.13. BKA qarad	101,20
5.14. BKA qarad	101,20
5.15. BKA qarad	101,20
5.16. BKA qarad	101,20
5.17. BKA qarad	101,20
5.18. BKA qarad	

Vedlegg: E-02

Rev. / Dato:		Revisjonen gjelder:		Sign:	
2-Marsbolig for		Prosjekt			
Killev		Norsk Energiprosjekt AS			
2-Marsbolig for		Strombø Industrienter			
Deltagere 3		4790 Vesset			
4790 Lillesand		TID 313.6480			
Interkvarner		Faks: 313.6490			
Lars Kristian Sundbø		E-post: Energiprosjekt@norskenergiprojekt.no			
4790 Lillesand		Egnet: AS, Frilands			
Eggenveien 10		Kontroll: -			
2222 Bryggesveien		Revisjon: -			
Eggenveien 10		Akkreditert Prosjektleder:			
Sve 32 Box 127 Sve - Fik -		Norsk Egenprosjekt AS			
Lillesand kommune		Formål: A3		Utløpsdato: 2011-11-09	
Eggenveien 10		Tegningene er akkrediterte prosjekter			
Tegning: 2		Tegningsnr: 2160		E2	
Tegning 2 akkreditert					

Sør/Øst Fasade

1:100



Sør/Vest Fasade

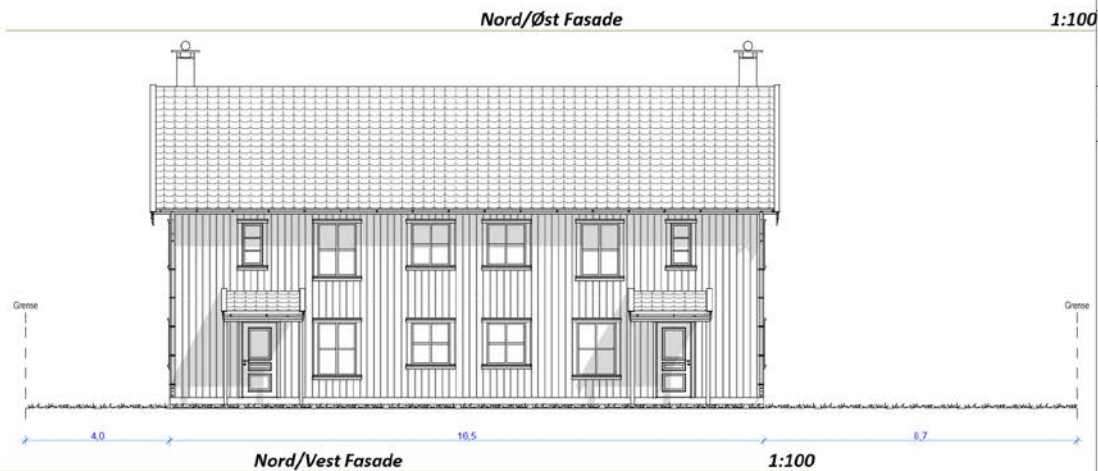
1:100



Vedlegg: E-03

Rev. /	Endr.	Revisjonen gjelder:	Sign:
1		Prosjekt	
2		2-Mannsboig for	
Klient:			
Lars Kristian Sundt			
Deltagelse 3			
4790 Lillesand			
Fikselvånen			
Lars Kristian Sundt			
Deltagelse 3			
4790 Lillesand			
Byggesaksnummer			
2222 Byggesaker			
Byggesak			
Dato: 22. Dec 197 - Pro -			
Lillesand kommune			
Fagansvarlig:			
Faggruppen er arkitektorsk prosjektert			
Faggruppe:			
Fasade SV/NV			
Fornavn:			
A3			
Dato:			
2011-11-09			
Faggruppe:			
51908 E-03			

Prosjektet er finansiert av Norsk Byggeservice AS sin eierdeminter i varer og betalt til felle



Høyder relativt til punkt 55.00	
Nivå	i meter
Grunnhøyde	5.7
Manshøyde	6.6
Takning g. sn.	2.3

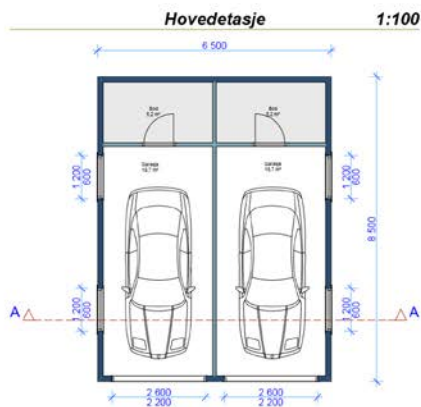
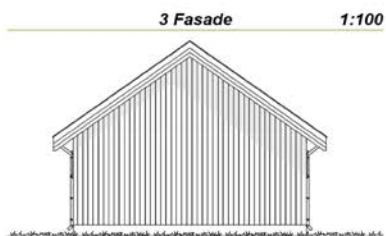
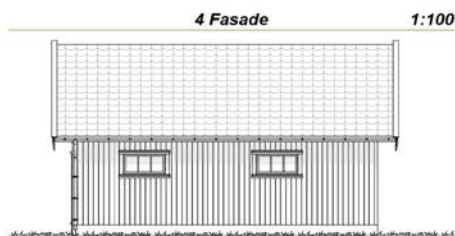
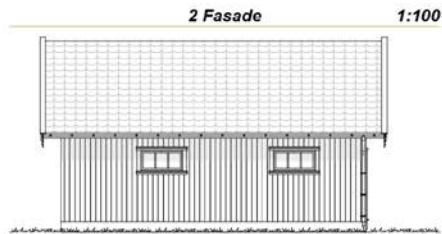
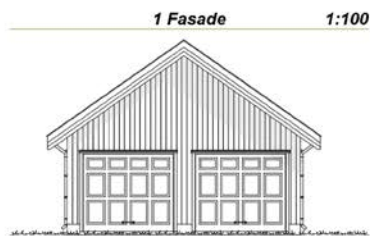
Brukarene (BNA)	
BNA - Byggh	Arbeid nr
	201.21
	201.22

Brukarene (BNA)	
BNA - Byggh	Arbeid nr
	201.21
	201.22

Vedlegg: E-04

Rev.	Endr.	Revisjonen gjelder:	Sign.
1		Prosjekt	
2		2-Mannsboig for	
3		Lars Kristian Sundt	
4		Deltagelse 3	
5		4790 Låneand	
6		Fikselhuset	
7		Lars Kristian Sundt	
8		Deltagelse 3	
9		4790 Låneand	
10		Bygghuset	
11		2022 Bygghuset	
12		Bygghuset	
13		Det. 32. des. 187. St. - Fik.	
14		Låneand	
15		Bygghuset	
16		Bygghuset	
17		Bygghuset	
18		Bygghuset	
19		Bygghuset	
20		Bygghuset	
21		Bygghuset	
22		Bygghuset	
23		Bygghuset	
24		Bygghuset	
25		Bygghuset	
26		Bygghuset	
27		Bygghuset	
28		Bygghuset	
29		Bygghuset	
30		Bygghuset	
31		Bygghuset	
32		Bygghuset	
33		Bygghuset	
34		Bygghuset	
35		Bygghuset	
36		Bygghuset	
37		Bygghuset	
38		Bygghuset	
39		Bygghuset	
40		Bygghuset	
41		Bygghuset	
42		Bygghuset	
43		Bygghuset	
44		Bygghuset	
45		Bygghuset	
46		Bygghuset	
47		Bygghuset	
48		Bygghuset	
49		Bygghuset	
50		Bygghuset	
51		Bygghuset	
52		Bygghuset	
53		Bygghuset	
54		Bygghuset	
55		Bygghuset	
56		Bygghuset	
57		Bygghuset	
58		Bygghuset	
59		Bygghuset	
60		Bygghuset	
61		Bygghuset	
62		Bygghuset	
63		Bygghuset	
64		Bygghuset	
65		Bygghuset	
66		Bygghuset	
67		Bygghuset	
68		Bygghuset	
69		Bygghuset	
70		Bygghuset	
71		Bygghuset	
72		Bygghuset	
73		Bygghuset	
74		Bygghuset	
75		Bygghuset	
76		Bygghuset	
77		Bygghuset	
78		Bygghuset	
79		Bygghuset	
80		Bygghuset	
81		Bygghuset	
82		Bygghuset	
83		Bygghuset	
84		Bygghuset	
85		Bygghuset	
86		Bygghuset	
87		Bygghuset	
88		Bygghuset	
89		Bygghuset	
90		Bygghuset	
91		Bygghuset	
92		Bygghuset	
93		Bygghuset	
94		Bygghuset	
95		Bygghuset	
96		Bygghuset	
97		Bygghuset	
98		Bygghuset	
99		Bygghuset	
100		Bygghuset	

Prosjektet er finansiert av Norsk Bygghuset AS sin eierendring i samsvar med vedtatt B-felle



Høyder relatert til prosjekt null	
Høyde	1 meter
Gesamthøyde	2.750
Minnehøyde	1.815
Takning g. m.	330
BTA og BTA er angitt i henhold til norm standard	
Drukkene (BTA)	
BTA 4 - Høyde	Arbeid m²
	55.37 m²
Drukkene (BTA)	
BTA 4 - Høyde	Arbeid m²
	55.37 m²
Drukkene (BTA)	
BTA 4 - Høyde	Arbeid m²
	55.37 m²

Skissene er basert på kommunens kart base, men kan avvike fra.

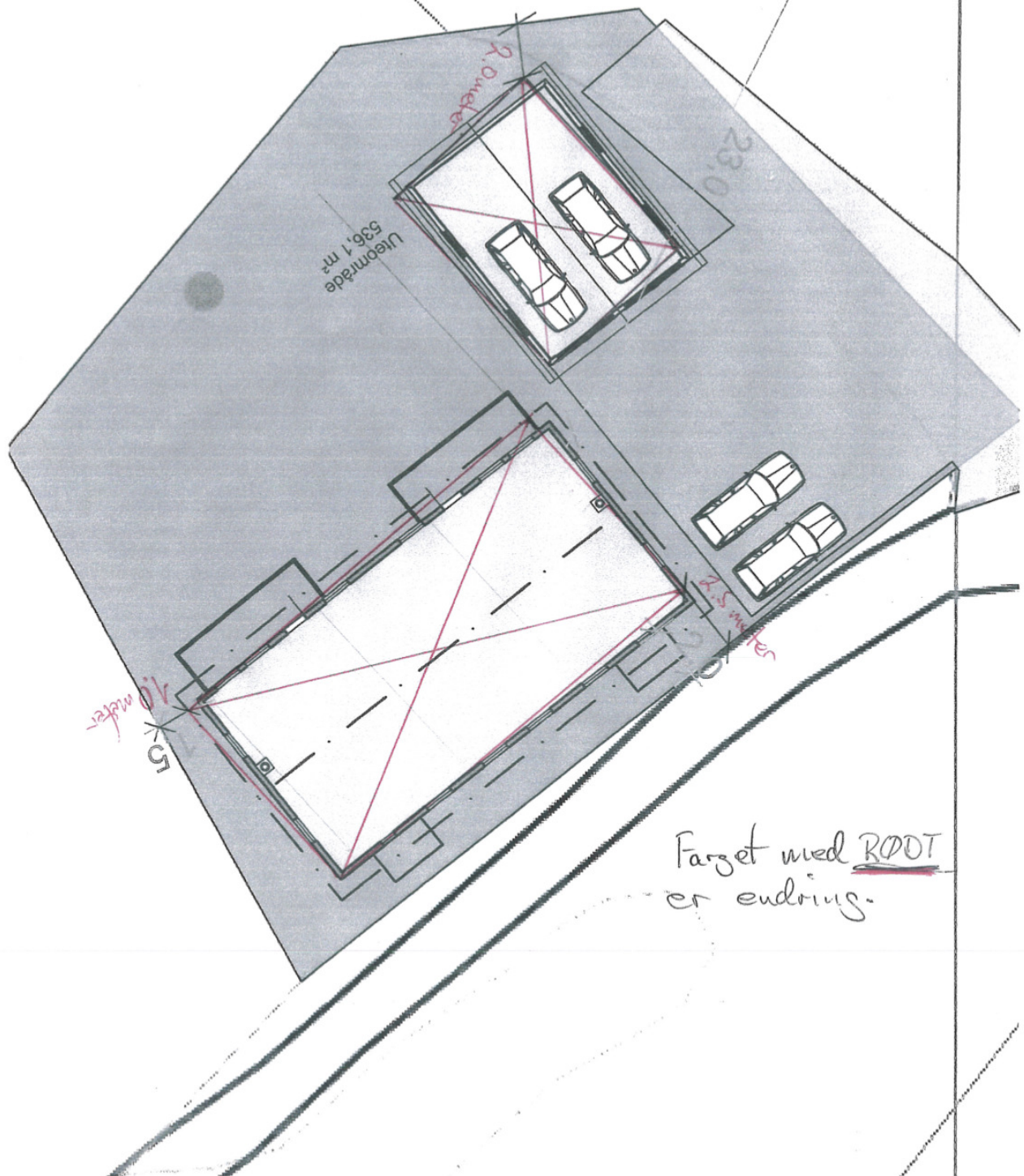
Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.
1		Prosjekt: Garasje for	
2		Klient: Lars Kristian Sandt	
3		Objekt: 4780 Låvland	
4		Objekt: 4780 Låvland	
5		Objekt: 4780 Låvland	
6		Objekt: 4780 Låvland	
7		Objekt: 4780 Låvland	
8		Objekt: 4780 Låvland	
9		Objekt: 4780 Låvland	
10		Objekt: 4780 Låvland	
11		Objekt: 4780 Låvland	
12		Objekt: 4780 Låvland	
13		Objekt: 4780 Låvland	
14		Objekt: 4780 Låvland	
15		Objekt: 4780 Låvland	
16		Objekt: 4780 Låvland	
17		Objekt: 4780 Låvland	
18		Objekt: 4780 Låvland	
19		Objekt: 4780 Låvland	
20		Objekt: 4780 Låvland	
21		Objekt: 4780 Låvland	
22		Objekt: 4780 Låvland	
23		Objekt: 4780 Låvland	
24		Objekt: 4780 Låvland	
25		Objekt: 4780 Låvland	
26		Objekt: 4780 Låvland	
27		Objekt: 4780 Låvland	
28		Objekt: 4780 Låvland	
29		Objekt: 4780 Låvland	
30		Objekt: 4780 Låvland	
31		Objekt: 4780 Låvland	
32		Objekt: 4780 Låvland	
33		Objekt: 4780 Låvland	
34		Objekt: 4780 Låvland	
35		Objekt: 4780 Låvland	
36		Objekt: 4780 Låvland	
37		Objekt: 4780 Låvland	
38		Objekt: 4780 Låvland	
39		Objekt: 4780 Låvland	
40		Objekt: 4780 Låvland	
41		Objekt: 4780 Låvland	
42		Objekt: 4780 Låvland	
43		Objekt: 4780 Låvland	
44		Objekt: 4780 Låvland	
45		Objekt: 4780 Låvland	
46		Objekt: 4780 Låvland	
47		Objekt: 4780 Låvland	
48		Objekt: 4780 Låvland	
49		Objekt: 4780 Låvland	
50		Objekt: 4780 Låvland	
51		Objekt: 4780 Låvland	
52		Objekt: 4780 Låvland	
53		Objekt: 4780 Låvland	
54		Objekt: 4780 Låvland	
55		Objekt: 4780 Låvland	
56		Objekt: 4780 Låvland	
57		Objekt: 4780 Låvland	
58		Objekt: 4780 Låvland	
59		Objekt: 4780 Låvland	
60		Objekt: 4780 Låvland	
61		Objekt: 4780 Låvland	
62		Objekt: 4780 Låvland	
63		Objekt: 4780 Låvland	
64		Objekt: 4780 Låvland	
65		Objekt: 4780 Låvland	
66		Objekt: 4780 Låvland	
67		Objekt: 4780 Låvland	
68		Objekt: 4780 Låvland	
69		Objekt: 4780 Låvland	
70		Objekt: 4780 Låvland	
71		Objekt: 4780 Låvland	
72		Objekt: 4780 Låvland	
73		Objekt: 4780 Låvland	
74		Objekt: 4780 Låvland	
75		Objekt: 4780 Låvland	
76		Objekt: 4780 Låvland	
77		Objekt: 4780 Låvland	
78		Objekt: 4780 Låvland	
79		Objekt: 4780 Låvland	
80		Objekt: 4780 Låvland	
81		Objekt: 4780 Låvland	
82		Objekt: 4780 Låvland	
83		Objekt: 4780 Låvland	
84		Objekt: 4780 Låvland	
85		Objekt: 4780 Låvland	
86		Objekt: 4780 Låvland	
87		Objekt: 4780 Låvland	
88		Objekt: 4780 Låvland	
89		Objekt: 4780 Låvland	
90		Objekt: 4780 Låvland	
91		Objekt: 4780 Låvland	
92		Objekt: 4780 Låvland	
93		Objekt: 4780 Låvland	
94		Objekt: 4780 Låvland	
95		Objekt: 4780 Låvland	
96		Objekt: 4780 Låvland	
97		Objekt: 4780 Låvland	
98		Objekt: 4780 Låvland	
99		Objekt: 4780 Låvland	
100		Objekt: 4780 Låvland	

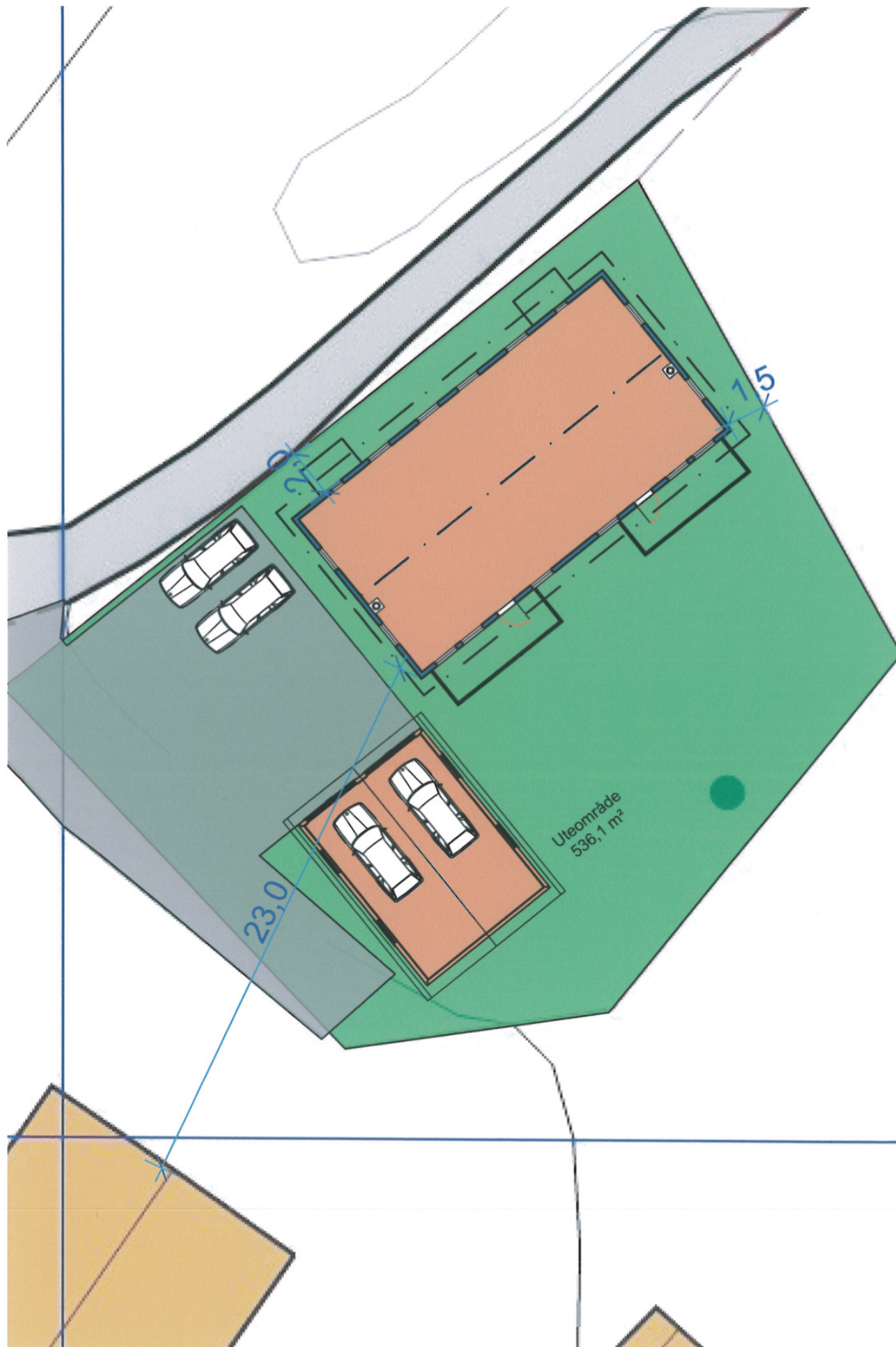
Prosjektet er basert på kommunens kart base, men kan avvike fra.

Prosjektet er basert på kommunens kart base, men kan avvike fra.

G.nr. 32 B.nr. 107
Flatmark

28/6-12







Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 13.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	107	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Birkelandsveien 47, 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%20209_2_24.pdf		
Delarealer	Delareal	805 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn landbruk	
	KPHensynsonenavn	H510_01	
	Delareal	805 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Områdenavn	LNF	

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	20082085
Navn	Reguleringsplan - gang- og sykkelveg Møglestu - Storemyr
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.12.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/502/Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 805 m ² Formål Jord- og skogbruk Felt navn JS

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen.

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

NOTATER

tryggbudgivning.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!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Isabel Bermudez

T: 926 38 257

ib@exbo.no

Følg oss på 

