

LILLESAND

NYGÅRDSGATA 5, 4790 LILLESAND

Sjarmerende bolig midt i sentrum | 2 sov | 1 bad | Parkering og terrasse. Oppgrad./renoveringsbehov.



Prisantydning: 2 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Nygårdsgata 5!

Boligen var i sin tid navngitt "Det lille nabohuset". Huset ligger ved portinngangen til Tingsalen og vegg i vegg med den tidligere gården som eiendommen en gang tilhørte. Til boligen tilhører også en ekstra mattikkel på tomten bak.

Dette er en sjarmerende enebolig som stekker seg to etasjer, sentralt beliggende i Lillesand sentrum. Boligen, som er oppført i 1880, byr på en praktisk planløsning med kjøkken, stue, bad og vaskerom i 1. etasje, og ytterligere en stue og to soverom i 2. etasje. De synlige bjelkene i 2. etg. gir boligen ekstra karakter.

Det er tinglyst adkomst og parkeringsrett like utenfor inngangspartiet.

Meget attraktiv beliggenhet i hjertet av Lillesand, med gangavstand til gågate, torg, kaipromenade og by- og sjøfartsmuseum.

Adresse	Nygårdsgata 5
Prisantydning	2 990 000,- + omk.
Omkostning	90 540,-
Totalpris	3 080 540,-
BRA-i/BRA Total	92/92 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1880
Tomt	115.9 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
- 86 Boligkjøperforsikring
- 89 Budskjema



Exbo avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 LILLESAND
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 92 kvm

BRA totalt: 92 kvm

TBA: 31 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 kvm. Vindfang, gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue.

2. etasje

BRA-i: 30 kvm. Trappegang, stue, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 kvmTerrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger ingen tegninger av boligen i kommunens arkiver. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

115.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er fordelt på to matrikkler med 81,9 kvm på gnr. 47, bnr. 148 og 34 kvm. på gnr. 47, bnr. 533.

Tomten er flat med enkel adkomst, like i Lillesand.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Lillesand, i et område som er del av byens historiske sentrum og omfattet av nasjonal kulturhistorisk verneinteresse.

Herfra er det gangavstand til torget og den koselige gågaten i Strandgaten, med et variert utvalg av butikker og spisesteder. Kaipromenaden med restauranter og Lillesand By- og Sjøfartsmuseum ligger også kort unna. For et bredere vareutvalg finner du Lillesand Senter noen kilometer utenfor sentrum. Selve boligen er en del av byens karakteristiske, hvitmalt trehusbebyggelse, og bygningen er SEFRAK-registrert med byggeår 1880.

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

Nina Bordewich Gramel

Byggemåte

Enebolig med 1 etasje og 2 etasje oppført i 1880. Boligen fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder med behov for oppussing/utskiftninger/ renovering.

UTVENDIG

Åsetak med bordtak som undertak. Pappshingel fra 2013 som takteking på fløy og eldre betongtakstein som takteking på bolig. Pipebeslag og takbeslag på toppen av teglsteinsmur fra 2013. Eldre ståltakrenner. Tømmervegger med eldre liggende kledning og en vegg av teglsteinsmur. Noe kledning er skiftet ut. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 1975, 1978 og 1983. Eldre vinduer med koblet glass. Eldre inngangsdør. Støpt platting.

INNENDIG

Gulv med påstøp og gulv av trebjelkelag i 1 etasje. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag i 2 etasje. Gulv med gulvbord, laminat, teppe og fliser. Malte vegger, tapet og panel. Himlinger med panel og takplater. Vedovn er tilknyttet eldre teglsteinspipe. Pipe har feierluke i 1 og 2 etasje. Under boligen er det krypkjeller. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

Eldre bad i 1 etasje har gulv med belegg pålagt fliser. Malt tapet på vegger og panel i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Eldre vaskerom i 1 etasje med støpt ubehandlet gulv. Malte vegger og takplater i himling. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøleskap. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Eldre vannledninger av kobber. Noe nyere vannledninger av kobber. Eldre avløpsrør av plast. Noe nyere avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. 194 liters varmtvannstank fra 2018. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i flatt terreng oppført gråsteinsmur.

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

Hvitevarer som fremgår på visning 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

Parkeringsrett for gården mellom Tingsalen og boligen.

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.

Huset blir ikke ytterligere vasket før overtagelsen.

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

G

Energifarge

Ikke angitt

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon for året 2025.

Kommunale avgifter utgjør kr. 6 578,- pr. år. Dette omfatter: vann, avløp og feiing. Det er installert vannmåler. Dette beløpet varierer etter forbruk.

I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 5.440,-.

Renovasjon utgjør kr. 5 795,-. Det er 2 terminer i året.

Formuesverdi primær

Kr 474 049

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 896 197

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

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

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

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Lillesands sparebank. Dette skal du

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 148 i Lillesand kommune. Gårdsnummer 47, bruksnummer 533 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:

4215/47/148:

24.11.2004 - Dokumentnr: 7590 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:47 Bnr:173

Bruksrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i regulert område under reguleringsplan Områdeplan for sentrum - Sentrumsplanen, vedtatt 16.11.2016. Sone med angitte særlige hensyn: Bevaring kulturmiljø med delareal 82 m2.

Boligen er i henhold til kommuneplanen avsatt til:

Boligbebyggelse, Nåværende, delareal: 82 kvm.

Bevaring kulturmiljø, delareal: 82 kvm.

Brann-/eksplosjonsfare, delareal: 82 kvm.

Ikrafttredelsesdato: 06.09.2023.

Planer under arbeid i området:

Detaljregulering for Vestrejordet, planlegging igangsatt.

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

Verneklasse/SEFRAK

Bygningene i SEFRAK-registeret kan være tillagt spesielle restriksjoner. Man må påregne at kommunen tar en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningen.

Kommentar bo- og driveplikt

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

74 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

75 840,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

90 540,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

3 065 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 080 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 90 540

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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til:

Provisjon:

kr. 51 000,00 1,50 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis kr. 13 900,00 Oppgjørsgebyr kr. 5 500,00 Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,00 Registersøk, elektronisk signering og restanse avklaringer kr. 2 500,00 Andre utgifter og utlegg som kan påløpe:

- 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: 106 396,00

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

10.09.2026

















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.	
1006260089	
Selger 1 navn	
Nina Bordewich Gramel	
Gateadresse	
Nygårdsgata 5	
Poststed	Postnr
LILLESAND	4790
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	93624445

Document reference: 1006260089

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rør under huset. Alder?

Arbeid utført av

Kaph

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

Beskrivelse

Huset er fra 1880. Alt er skjevt.

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det manglet et bord øverst i kledning på baksiden. Kom inn en mus. Utbedret 2013.

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Full sjekk av hele huset - 50års kontroll el.likn. Nye sikringer.

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt nytt tak (papp) og pipebeslag i 2013

Arbeid utført av

finner ikke fakturaen - Kristiansandsfirma

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tinglyst adkomstrett og parkeringsrett for gården mellom Tingsalen og min bolig.

Document reference: 1006260089

Tilleggskommentar

Nei. Regner med at tilstandsrapporten vil gi fullstendig oversikt.

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
nina bordewich gramel	b2c48608e2893f93519cb 3e8160ea8936ad16bbb	11.08.2026 15:10:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006260089

- 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



Enebolig



Nygårdsgata 5, 4790 LILLESAND



LILLESAND kommune



gnr. 47, bnr. 148

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 17.08.2026

Rapportdato: 23.08.2026

Oppdragsnr.: 16579-6219

Eiendomsverdi ref nr: ES2077

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1 etasje og 2 etasje oppført i 1880. Boligen fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder med behov for oppussing/utskiftninger/renovering.

Enebolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Åsetak med bordtak som undertak. Pappshingel fra 2013 som takteking på fløy og eldre betongtakstein som takteking på bolig. Pipebeslag og takbeslag på toppen av teglsteinsmur fra 2013. Eldre ståltakrenner. Tømmervegger med eldre liggende kledning og en vegg av teglsteinsmur. Noe kledning er skiftet ut. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 1975, 1978 og 1983. Eldre vinduer med koblet glass. Eldre inngangsdør. Støpt platting.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med påstøp og gulv av trebjelkelag i 1 etasje. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag i 2 etasje. Gulv med gulvbord, laminat, teppe og fliser. Malte vegger, tapet og panel. Himlinger med panel og takplater. Vedovn er tilknyttet eldre teglsteinspipe. Pipe har feierluke i 1 og 2 etasje. Under boligen er det krypkjeller. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad i 1 etasje har gulv med belegg pålagt fliser. Malt tapet på vegger og panel i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

Eldre vaskerom i 1 etasje med støpt ubehandlet gulv. Malte vegger og takplater i himling. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. kjøleskap. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Eldre vannledninger av kobber. Noe nyere vannledninger av kobber. Eldre avløpsrør av plast. Noe nyere avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. 194 liters varmtvannstank fra 2018. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i flatt terreng oppført gråsteinsmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

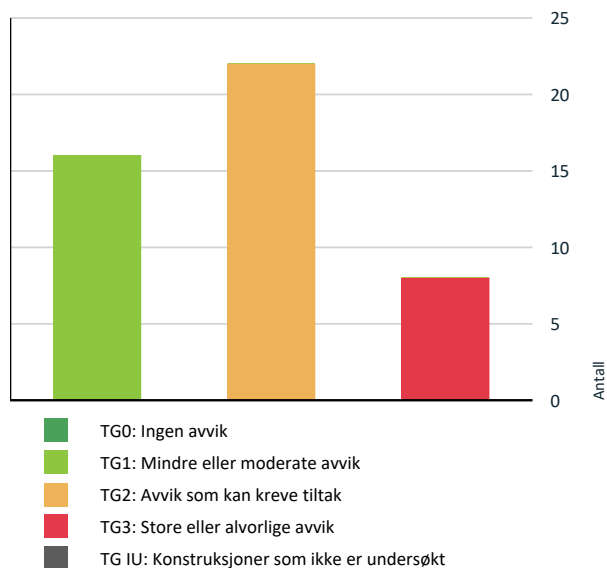
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

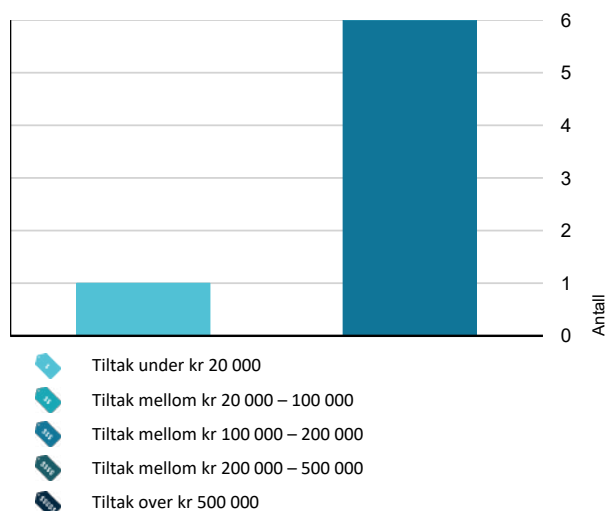
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskillere og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekk [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr 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. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

⚠ Trappen har dårlig funksjonalitet - trapp er bratt.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1880

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Bolig med normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Pappshingel fra 2013 som takteking på fløy besiktiget fra fjell/lang avstand. Siden taket (takteking) kun er observert fra fjell/lang avstand, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen.



TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Eldre 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.

Vurdering av avvik:

- Store deler av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, papp sløyfer og lekter.

Konsekvens/tiltak

- Behov for utskifting takstein, papp, sløyfer og lekter nærmer seg.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Pipebeslag og takbeslag på toppen av teglsteinsmur fra 2013.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Eldre ståltakrenner besiktiget fra stige og bakkenivå. Fall forhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Eldre takrenner med slitasje.
- 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

- Behov for utskiftninger nærmer seg.

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Åsetak med bordtak som undertak. Store deler av boligen har igjen kledde skrå himlinger/lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon/undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjon har avvik/skjevheter og lite lufting. Det er synlig brannskader i kott bak knevegg og trekonstruksjoner har angrep av skadedyr/borebille.

Konsekvens/tiltak

- Behov for bedre lufting, reparasjoner og omfang av skadedyr bør undersøkes nærmere.



! TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tømmervegger med eldre liggende kledning og en vegg av teglsteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Eldre kledning og utvendig treverk har på utsatte steder vær slitasje og noen ufagmessig mindre reparasjoner. Teglsteinsmur med vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Behov for noen utskiftninger og noe fugging/reparasjoner nærmer seg.



! TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Noe kledning er skiftet ut.

! TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 1975, 1978 og 1983. Eldre vinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har slitasje og på utsatte steder vær slitasje. Mange av vinduene i stue sitter fast i karm, et vindu med sprekk i glass og håndtak på baderoms vindu sitter fast. Minst et vindu har punktert glass. Glass i vinduer er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli flere punkteringer i glass.

Konsekvens/tiltak

- Behov for utskiftninger.

Tilstandsrapport



! TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Eldre inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Inngangsdør med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Behov for utskifting kan nærme seg.



! TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Støpt platting.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med gulvbord, laminat, teppe og fliser.

! TG 2 Overflater - gulv

Vurdering av avvik:

- Eldre gulv har stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Behov for tiltak må vurderes.



! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger, tapet og panel. Himlinger med panel og takplater.

! TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Vurdering av avvik:

- Eldre innvendige overflater med stedvis noe slitasje og noe ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Behov for tiltak må vurderes.



! TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv med påstøp og gulv av trebjelkelag i 1 etasje. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag i 2 etasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på gulv 2 etasje opptil 55mm gjennom hele rom og i 1 etasje opptil 40mm gjennom hele rom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn er tilknyttet eldre teglsteinspipe. Pipe har feierluke i 1 og 2 etasje. Vedovn har ikke vært i bruk av nåværende eier.

Vurdering av avvik:

- Store deler av forventet brukstid på pipe er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for pipe rehabilitering kan nærmer seg.



Krypkjeller

Beskrivelse

Under boligen er det krypkjeller. Store deler av krypkjeller er begrenset kontrollert på grunn av lav høyde.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling med pigger i bjelke i himling i krypkjeller i luke i gulv i gang ble det målt over 28 vekt% fukt/fiber metning. Ved fuktmåling med pigger i bjelke i nedre del av krypkjeller ble det ikke målt unormale forhold, men gamle bjelker har skade/råte/angrep av borebille.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, foreta reparasjoner samt følge med på utviklingen. Generelt kan grunnen i krypkjelleren dekket med plastfolie slik at fuktavsondringen fra grunnen senkes. Generelt er krypkjeller en konstruksjon som ofte er utsatt for fukt/kondens/råte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - trapp er bratt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.



1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Innvendige dører av varierende alder. Noen dørblad tar imot karm.

Konsekvens/tiltak

- Behov for justeringer.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om tette sjikt er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt tapet på vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Overflater med slitasje. Malt tapet tilfredsstiller ikke krav til tette sjikt i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Vegger er modne for renovering.

1 ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med eldre belegg pålagt fliser. Det er ikke fliser under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Gulv har feil fall. Det er 6mm mot fall/feil fall fra gulv ved dør til gulv ved dusjkabinett og 15mm lokalt fall til sluk under dusjkabinett. Flis arbeider har ufagmessing utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Ved vannsøl vil det bli vannansamling i områder på gulvet. Gulv er modent for renovering.



1 ETASJE > BAD

1 TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre belegg er klemt i sluk eldre plast sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Belegg og sluk med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Gulv er modent for renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Eldre utstyr med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Behov for utskifting nærmer seg.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Luftespalte i dør bør etableres.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerom med synlig utførelse.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Eldre overflater. Malte vegger tilfredsstillende ikke krav til tette sjikt i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Ved en renovering må vegger bygges opp med tette sjikt.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Støpt ubehandlet gulv. Det er 40mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Støpt ubehandlet gulv og eldre plast sluk.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Eldre opplegg for vaskemaskin med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Behov for utskifting nærmer seg.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.
- Rommet har ikke lufteventil og ikke luftspalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres og luftspalte i dør bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i luke ved skillevegg mot vaskerom uten å påvise store fukt utslag.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. kjøleskap.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Eldre vannledninger av kobber. Vannet var på befaringsdagen stengt av. Utstyr og røropplegg er derfor ikke testet.

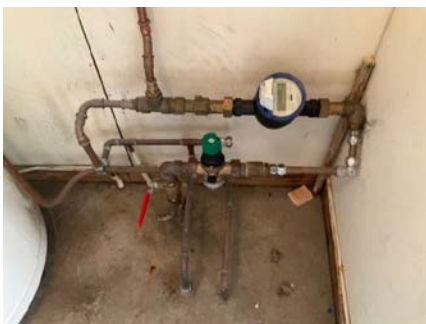
Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på eldre vannledninger er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Noe nyere vannledninger av kobber.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Eldre avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på eldre avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Noe nyere avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

194 liters varmtvannstank fra 2018.

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.

Vurdering av avvik:

- Deler av anlegget er eldre.

Konsekvens/tiltak

- Behov for noen utskiftninger kan nærme seg.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av stein og løsmasser. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ukjent/tvilsomt om det er benyttet noen form for drenering langs utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- En eventuell drenering/fuktsikring har begrenset effekt da det er fukt i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Drenerende tiltak må utføres hvis krypkjeller skal bli tørr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmur/puss har riss/sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Behov for tiltak må vurderes.



! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Terreng langs grunnmur er noen steder flatt med begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Noen terreng justering kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjonen av alder og materiale på innvendige vann- og avløpssystemet tilsier at også utvendige vann- og avløpsrør kan være av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 byggt teknisk 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 taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - trapp er bratt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

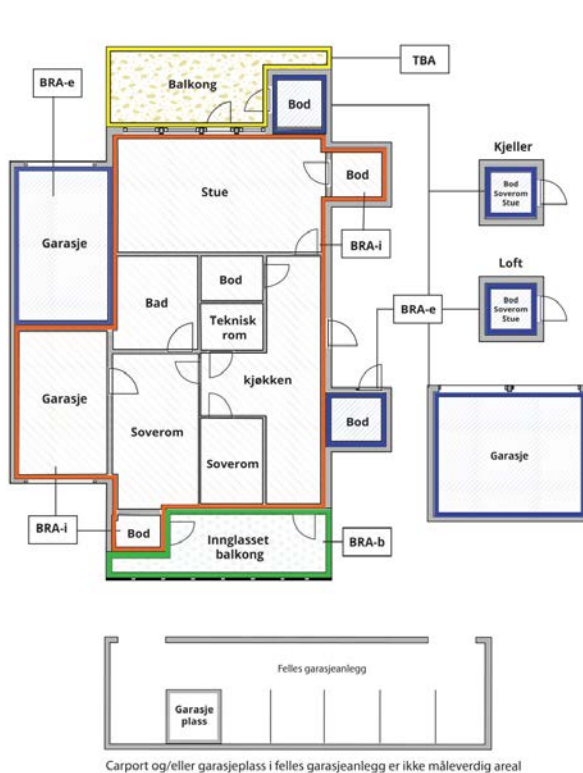
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	30			30	
1 etasje	62			62	31
SUM	92				31
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Trappegang, stue, 2 soverom		
1 etasje	Vindfang, gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue		

Kommentar

Det foreligger ingen tegninger av boligen i kommunens arkiver. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Mindre arbeider.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Nina Bordewich Gramel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	47	148		0	81.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nygårdsgata 5

Hjemmelshaver

Gramel Nina Bordewich

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.08.2026	Noen avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	18.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det finnes ingen tegninger i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.08.2026	

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

Nygårdsgata 5 - Nabolaget Lillesand sentrum/Fagertun - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Lillesand sentrum Linje VY77, 130, 133, 139	4 min 0.3 km
Sekkebekk/Øfa Totalt 7 ulike linjer	21 min 1.8 km
Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	5 min 2.2 km
Kristiansand Kjevik	29 min

Skoler

Brentemoen skole (1-7 kl.) 143 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Borkedalen skole (1-7 kl.) 352 elever, 29 klasser	18 min 1.5 km
Tingsaker skole (1-7 kl.) 267 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 415 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	16 min 17 km

Ladepunkt for el-bil

Lillesand - Strandgata	5 min
Lillesand	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

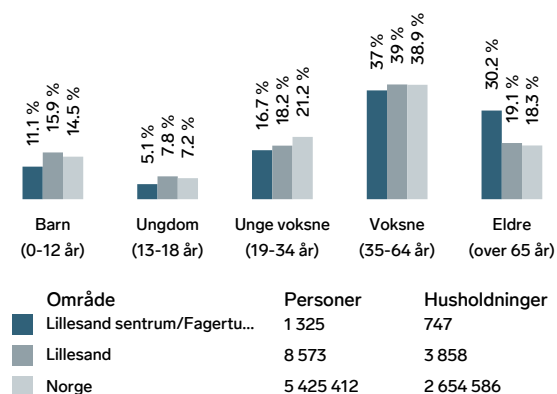
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bergstø barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Villa Snøringsmoen montessoribhg. (1-5 ... 55 barn	9 min 0.8 km
Møglestu Fus barnehage (0-5 år) 18 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Matkroken Lillesand Post i butikk, søndagsåpent	3 min 0.3 km
Kiwi Ole Olsen	4 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 83/100

Sport



Kjerkeheia aktivitetsanlegg

4 min

Ballspill

0.3 km



Brentemoen skole aktivitetsanlegg tri...

4 min

Ballspill

0.3 km



Fresh Fitness Lillesand

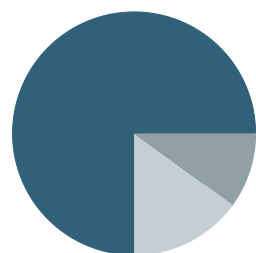
18 min



Fitnesspoint Lillesand

21 min

Boligmasse



75% enebolig
10% blokk
15% annet

«Lilleheia er ett veldig rolig og koselig sted å bo med utsikt over alle tre innseilinger til Lillesand»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lillesand Senter

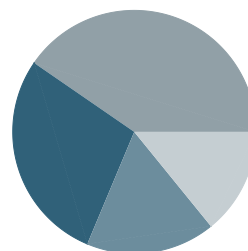
20 min



Apotek 1 Lillesand

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
40% 6-12 år
14% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



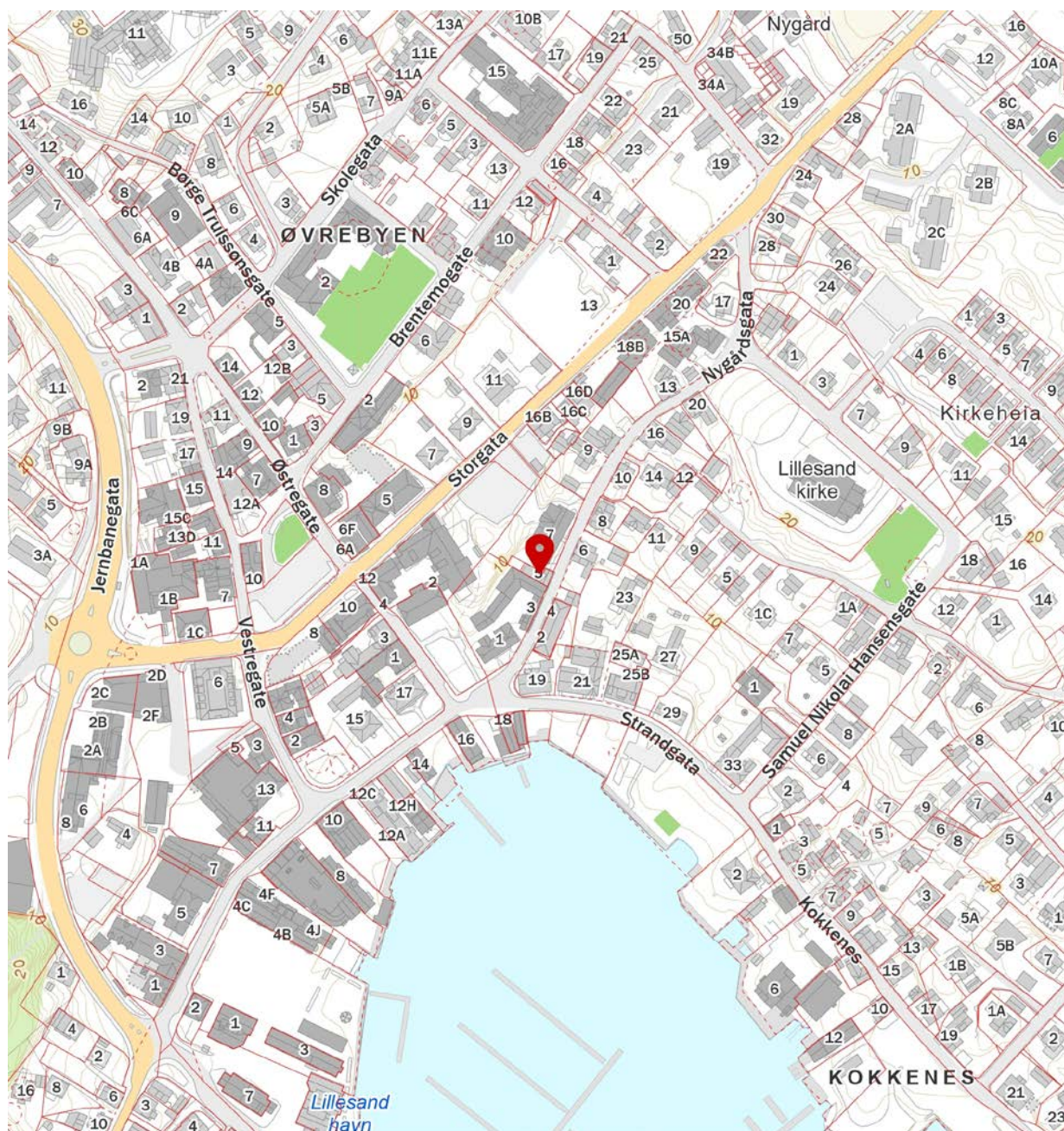
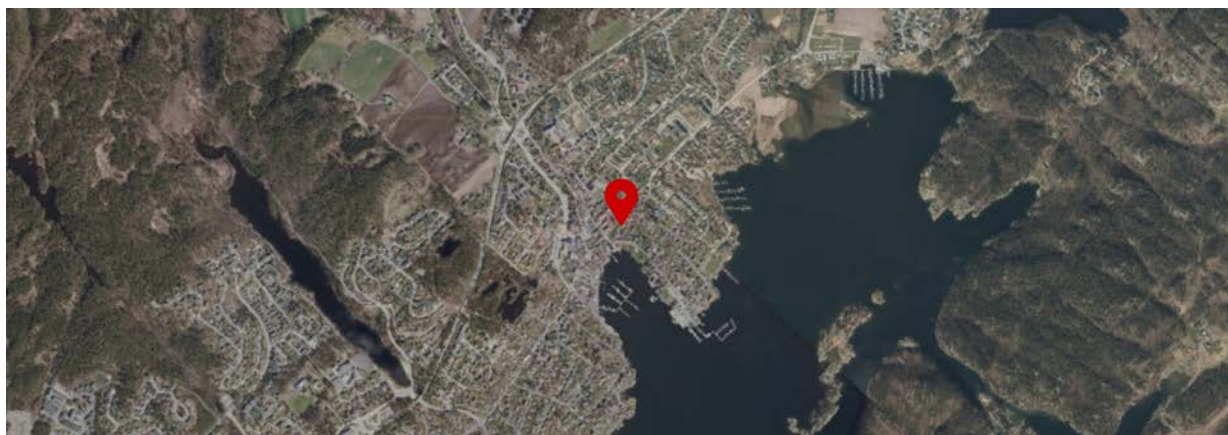
0%

50%

Lillesand sentrum/Fagertun
Lillesand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





Vegstatuskart for eiendom 4215 - 47/148//





Lillesand kommune

Grunnkart

Eiendom: 47/148
Adresse: Nygårdsgata 5
Dato: 06.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



Lillesand kommune

Grunnkart

Eiendom: 47/533

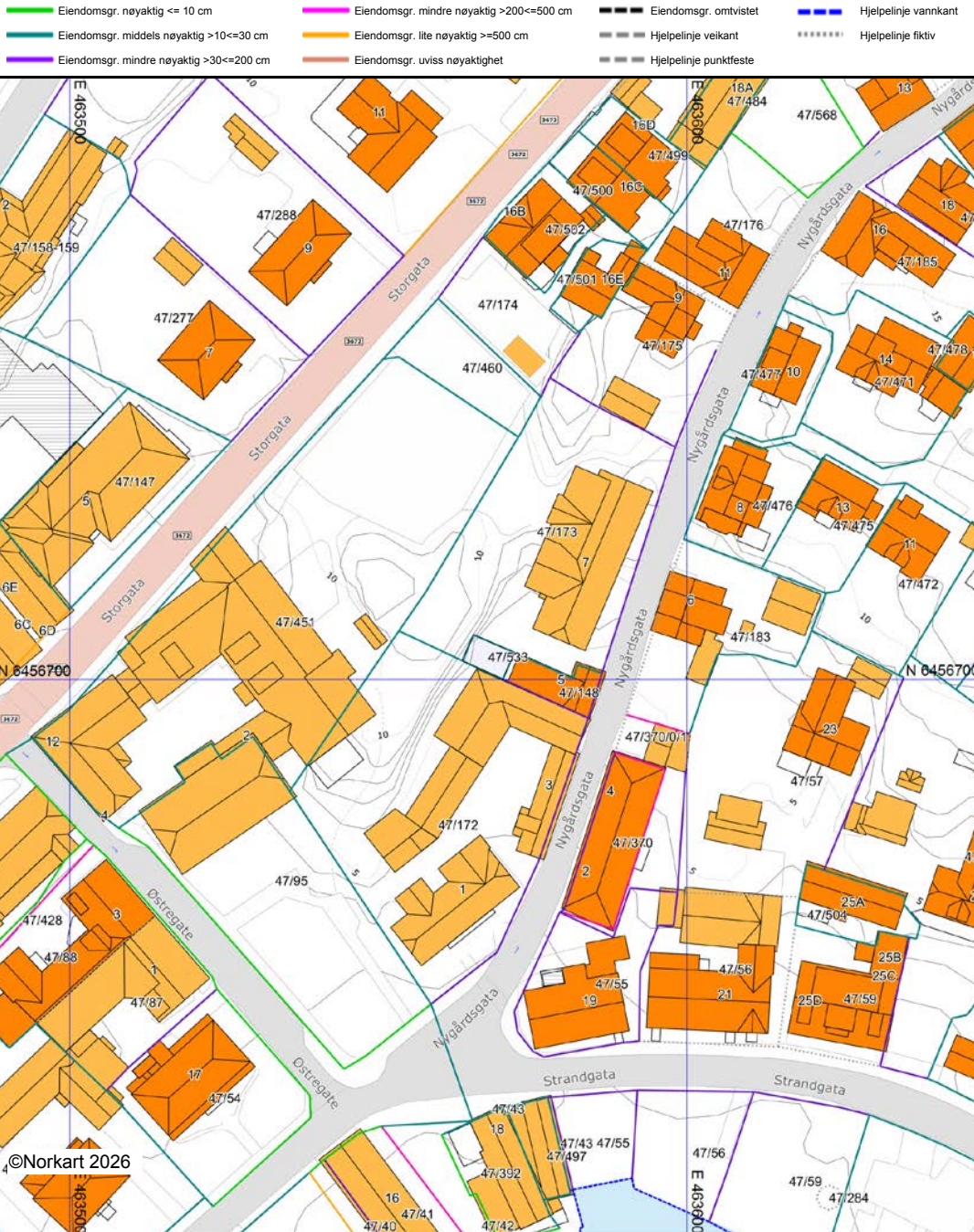
Adresse:

Dato: 04.09.2026

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.



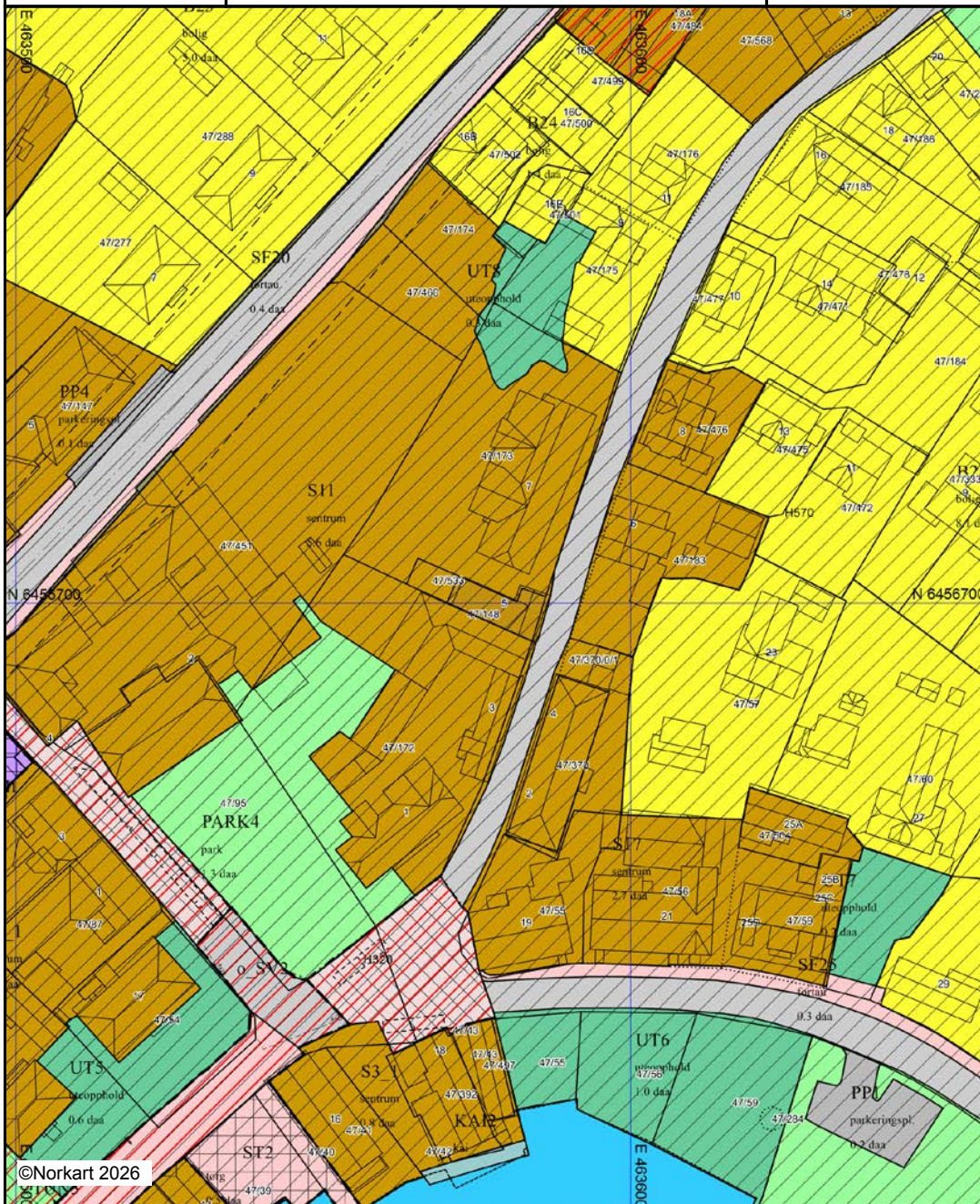
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 47/148
Adresse: Nygårdsgata 5
Dato: 06.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Boligbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Tjenesteyting
-  Undervisning
-  Kontor
-  Uteoppholdsareal
-  Veg
-  Fortau
-  Torg
-  Gatetun
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kai
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Grønnstruktur
-  Park
-  Ferdsel
-  Badeområde
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Annen fare
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 06.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	148	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nygårdsgata 5, 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
- ✔ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

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%209_2_24.pdf		
Delarealer	Delareal	82 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B18	
	Delareal	82 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570_01	
	Delareal	82 m ²	
	KPHensynsonenavn	H350	
	KPFare	Brann-/eksplosjonsfare	

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	2014000725						
Navn	Områdeplan for sentrum - Sentrumsplanen						
Plantype	Områderegulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	16.11.2016						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1280/Bestemmelser%2C%20revidert%2011.03.20%2C%20vedtatt%2013.10.20.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>82 m²</td></tr><tr><td>RPHensynsonenavn</td><td>H570</td></tr><tr><td>Sone med angitte særlige hensyn</td><td>Bevaring kulturmiljø</td></tr></table>	Delareal	82 m ²	RPHensynsonenavn	H570	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø
Delareal	82 m ²						
RPHensynsonenavn	H570						
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>82 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Sentrumsformål</td></tr><tr><td>Felt navn</td><td>S11</td></tr></table>	Delareal	82 m ²	Formål	Sentrumsformål	Felt navn	S11
Delareal	82 m ²						
Formål	Sentrumsformål						
Felt navn	S11						

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	2023003138
Navn	Detaljregulering for Vestrejordet
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Eiendomskart for eiendom 4215 - 47/148//



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 omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	81,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6456698,64	Øst	463582,16

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6456701,04	463586,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,60	
2	6456702,41	463582,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,15	
3	6456700,17	463581,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,37	
4	6456704,39	463572,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,39	
5	6456700,08	463570,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,71	
6	6456693,77	463583,98	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,21	



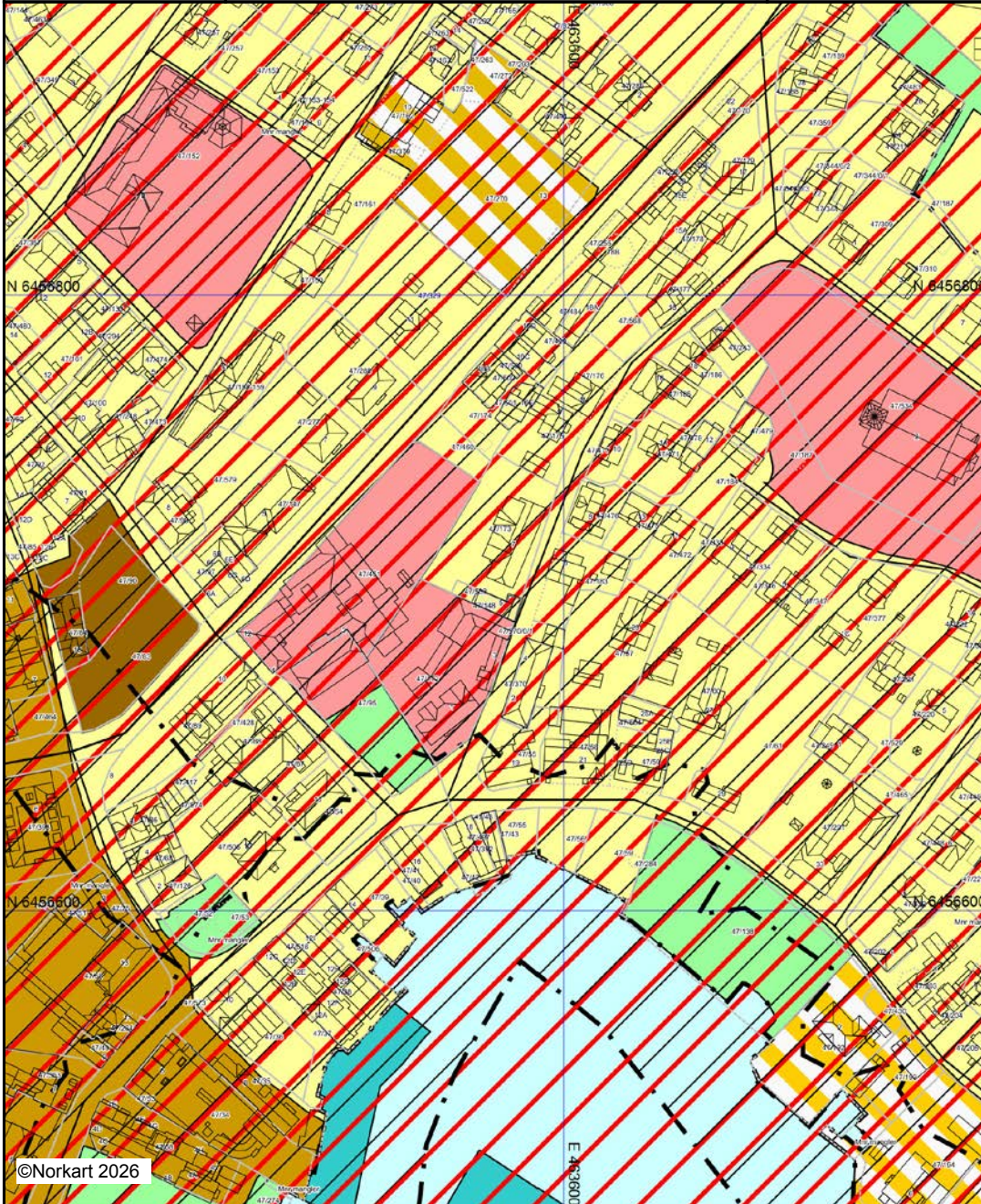
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/148
Adresse: Nygårdsgata 5
Dato: 06.08.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

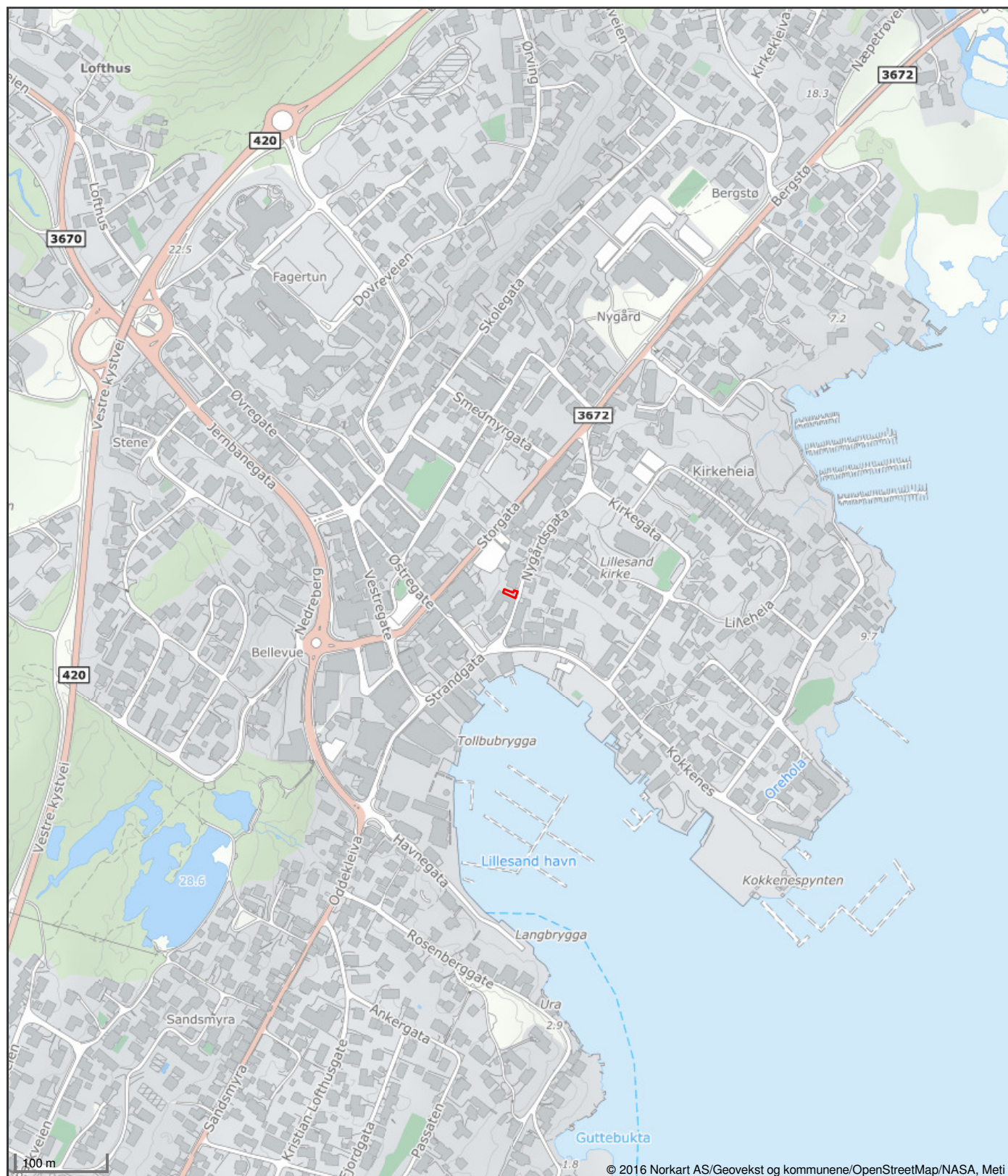
-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



Oversiktskart for eiendom 4215 - 47/148//



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.

Bestemmelser for Områderegulering for Lillesand Sentrum

Vedtatt:19.05.2015

Sist revidert: 11.03.2020

Vedtatt endring etter §12-14 andre ledd: 13.10.2020

1. Generelle bestemmelser

1.1 Formål og henvisninger

Planbestemmelser med plankart bygger på Plan- og bygningsloven av 2008-06-27 nr.71, og gjelder for de områdene som faller inn under planavgrensningen.

Bestemmelsene skal gi juridiske rammer for vern og utvikling av historiske, arkitektoniske, kulturelle, næringsmessige og andre miljømessige verdier som Lillesand sentrum innehar. Hensikten er å oppnå et fremtidsrettet, miljøvennlig, levende og attraktivt sentrum med offentlige institusjoner, kompetansekrevene virksomheter, undervisning, handel, gaterom, kultur og boliger som de viktigste miljøskapende faktorer.

1.2 Temakart:

Temakartene er ment som supplement til planbeskrivelsen, men gis juridisk virkning i den grad de vises til i bestemmelser.

Følgende temakart er vedlagt planen:

- Temakart "Sandsbekken og grønnstruktur"
- Temakart "Smau, snarveier og allmenninger"
- Temakart "Gatemiljø"
- Temakart "Bygningsdatering"
- Temakart "Vernesoner"
- Temakart "Barn og unge"

Temakartene er knyttet opp mot plankart og bestemmelser. Der hensynssone Vern kulturmiljø sammenfaller med områder vist i temakart, gjelder egne bestemmelser.

1.3 Formingsveileder for Lillesand Sentrum

Det er utarbeidet en formingsveileder for Lillesand sentrum. Denne gis virkning der bestemmelsene viser til denne. Innenfor hensynssone bevaring gjelder denne fullt ut.

For detaljreguleringsplan skal gjeldende normaler for veg og utomhusanlegg følges dersom det ikke fremkommer andre bestemmelser under relevant reguleringsformål i områdeplanen.

1.4 Plankrav

Følgende områder må detaljreguleres før tiltak større enn BRA/BYA 50 m² kan iverksettes:

B26, B/T1, B/T2, T1, T2

S5_2, S7_1, S7_2, S11, S12

TUN2, TUN3, TUN4, SGG1

TORG1, TORG2, TORG3

HTL/S

KIRKE, PP2, PP3, G3

15 Innholdet i utbygningsavtaler (pbl kap. 17)

Utbygningsavtaler skal sikre gjennomføring av planen og dens rekkefølgebestemmelser.

Det skal også fastsettes et anleggsbidrag per boenhet/bruksenhet til opparbeidelse av offentlige parker/grøntområder, veier og annen teknisk infrastruktur innenfor Områdeplan for Lillesand sentrum.

16 Rekkefølge av tiltak/utbyggingsavtale

Rekkefølgebestemmelser og utbygningsavtaler skal i form av anleggsbidrag sikre opparbeidelse av fellesområder og anlegg i hele sentrumsområdet og skal pålegges alle utbyggingsprosjekter innenfor sentrumsplanen. Dette gjelder likevel ikke for tiltak som er untatt søknadsplikt, eller ikke rammes av bestemmelsene om ansvarsbelegging.

Med grunnlag i kostnadsbidrag (kr. Pr m² BRA fastsatt av Lillesand Bystyre) for bolig og øvrige formål, skal det innbetales anleggsbidrag i hver enkelt byggesak før igangsettingstillatelse gis.

17 Utforming og omgivelseskvalitet

I alle plan- og byggesaker med BRA over 150m² skal det i søknad om tiltak foreligge en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider; både i forhold til seg selv, til omgivelsene, til gaterom og fjernvirkning.

Det kan i den enkelte byggesak gis spesielle krav til dokumentasjon. Tilpasninger til eksisterende bysituasjon og eksisterende bebyggelse skal skje på en slik måte at det gis rom for ny tidsmessig arkitektur av høy kvalitet der ikke vernehensyn krever sterk formstyring. Nye bygg kan gjerne ha et moderne uttrykk som tydeliggjør at bygget tilhører samtiden.

Offentlige bygg og byrom som inneholder viktige funksjoner for byen skal ha en utforming som signaliserer dette.

18 Skilt, reklame, møblering og belysning

Butikkskilt, reklameskilt, møblering og belysning skal utformes i tråd med Lillesand kommunes Formingsveileder for Lillesand sentrum. Disse tiltakene er underlagt søknadsplikt.

19 Støyforhold

Det tillates ikke støyende spunting dersom det finnes alternative fundamenteringsalternativer som f.eks borrende peler.

Ved bruk av spunting eller andre støyende fundamenteringsformer skal det i søknaden redegjøres for eventuelle negative konsekvenser for tilgrensende områder, her med fokus på støy og setningsskader.

1.10 Temporære konstruksjoner

Bruk av midlertidige konstruksjoner skal unngås hvis det finnes alternativer til

bruksområdet. Lillesand kommune skal legge forholdene til rette for å tilby gode alternativer til midlertidige scener og salgsboder for å fylle dette kravet.

Det tillates midlertidige, flyttbare installasjoner på inntil 20 m². Disse kan maksimalt være utplassert i 1 uke i strekk, med mindre de er i daglig virke.

Ellers gjelder Retningslinjer for salg, aktiviteter og utearrangementer i Lillesand sentrum.

111 Kvikkleire

For alle detaljreguleringsplaner og for alle tiltak som krever fundamentering i grunn innenfor planområdet, må grunnforhold og kvikkleire analyseres og vurderes. Hvis det avdekkes ustabile eller usikre grunnforhold skal tiltaksplan utarbeides. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.

112 Flomfare (H320)

For alle detaljreguleringsplaner og for alle tiltak innenfor hensynssone flom (H320) skal flomfare vurderes og nødvendige tiltak treffes for å redusere risiko for skade ved flom.

113 Gjenoppbygging etter brann

For hele planområdet tillates gjenoppbygging av boliger med samme BYA, BRA og antall boenheter som eksisterende bolig som erstatning for tapt bolig eller ved riving av eksisterende bolig.

2. Bebyggelse og anlegg (pbl§12-5 nr.1)

2.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (B) (pbl §12-5 nr.1)

2.1.1 Bebyggelsestype

Innenfor områder for boligbebyggelse skal det oppføres eneboliger/tomannsboliger.

2.1.2 Plankrav

- **B26**

Før fortetting innenfor B26 må området detaljreguleres. Sentrumsplanens bestemmelser om utnyttelse og fortetting skal legges til grunn i reguleringsarbeidet.

- **B/T1**

Området skal brukes til tjenesteyting eller bolig. Ved tiltak som krever søknad skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Utnyttelse skal klargjøres i detaljregulering.

- **B/T2**

Området skal brukes til tjenesteyting eller bolig. Ved tiltak som krever søknad skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Området ligger i hensynssone bevaring og utnyttelsesgrad og fortetting for hensynssone bevaring gjelder. For øvrig gjelder bestemmelser i vernesone.

2.1.3 Utnyttelse

Innenfor områder for boligbebyggelse tillates det inntil 2 boenheter per tomt. Én boenhet skal ha BRA minimum 35m².

Maksimalt BRA for B4-B11, B17, B18 og B26 er 45%. Maksimal BYA er 275m².
Utnyttelse beregnes for hver enkelt tomt.

For B2-B3 og B12- B16, B19-B25 og B27 gjelder utnyttelse angitt for hensynssone bevaring.

Område B/T3 skal bebygges med bolighus eller en annen bygning for publikumsrettet tjenesteyting med tilhørende anlegg. Før eventuell riving kan tillates igangsatt skal det foreligge godkjent rammetillatelse for oppføring av nytt bygg som fremmer formålet. Området skal ikke brukes som parkeringsplass utover parkering for funksjoner bolig/tjenesteyting innenfor området B/T3. Maksimal BRA er 45 %. Det skal være saltak med takvinkel 35-40 grader. Maksimalt tillatt mønehøyde er kote +16,0.

For BK1 tillates det inntil 6 boenheter og maks BRA 700m².

2.1.4 Byggegrenser

Innenfor boligområdene er byggegrense mot vei vist. Byggegrense mot naboeiendom er 2 meter der ikke annet er vist i plan.

For B2-B3 og B12- B16 og B19-B25 gjelder utnyttelse angitt for hensynssone bevaring.

2.1.5 Fortetting

Det kan tillates fradeling av nye boligtomter dersom både ny og gammel eiendom hver er minimum 400m², det vil si at det tillates ikke fradeling til ny boligeiendom for eiendommer mindre enn 800m².

2.1.6 Universell utforming/tilgjengelig boenhet

Kommuneplanens bestemmelser om universell utforming / tilgjengelige boenheter gjelder.

2.1.7 Krav til uteoppholdsareal

For hver ny boenhet innenfor områder avsatt til boligformål skal det avsettes 50 m² uteoppholdsareal per boenhet. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

2.1.8 Sekundærbygninger

Sekundærbygning (garasjer, mellombygg, bod, uthus m.v.) kan maks ha BRA som er 1/4 av hovedbygningens maksimale BRA. Det tillates kun 1 sekundærbygning per eiendom.

Det tillates ikke boenheter i frittliggende sekundærbygning.

Sekundærbygninger skal ha samme takvinkel som hovedbygning.
Sekundærbygninger kan kun oppføres i 1 etasje.

Det tillates i tillegg til sekundærbygning 1 frittliggende bod på maks 15m² per eiendom.

2.1.9 Høyder og estetikk

Alle søknadspliktige tiltak skal utformes i samsvar med Lillesand kommunes formingsveileder.

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

- Bygninger kan ha maksimalt 2 etasjer. Underetasjer tillates. Høyde fra gulv 1.etg til møne kan maks være 12,5 m.
- Saltak og halv-valmtak skal benyttes. Takvinkel må være mellom 37-42 grader. Flate tak tillates ikke. Takterrasser tillates ikke. Tekniske installasjoner (heis, ventilasjonsanlegg m.v.) skal innebygges og inngå i byggets volum og takform.
- Det tillates ikke arker eller kvister som dekker mer enn ¼ av takflatens areal.

Unntak:

For delområde B4-B11(Bellevue) gjelder følgende:

- I område B4-B11 tillates det maksimalt 1 etasje pluss underetasje, total høyde fra gulv 1.etg til møne 6,5 m.
- Byggets lengderetning og møne skal være fra syd-vest mot nord-øst, parallelt med gateløp.
- Bygningene skal ha saltak/pulttak med vinkel mellom 6 og 25 grader.

2.1.10 Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 m.

Ved terrengsprang høyere enn 1,5 m skal forstøtningsmurer avtrappes.

2.1.11 Parkering

For boligområdene gjelder kommuneplanens bestemmelser for parkering og sykkelparkering så langt ikke annet er bestemt.

2.1.12 Avkjørsler

Til kommunale veier tillates maksimalt 1 avkjørsel med maksimal bredde = 7,0 meter pr eiendom.

Avkjørsel fra kommunale veier til private eiendommer skal ha friskt i henhold til Lillesand kommunes veinormal.

2.1.13 Område BK

Innenfor område BK tillates konsentrert boligbebyggelse.

2.1.14 Særskilte tilleggsbestemmelser område B/P1

Innenfor området tillates oppføring av bygning(er) med følgende funksjoner:

Bolig og offentlig parkering

- Eksisterende bygg tillates revet.

- Det kan oppføres bygning som avtrappes med gesimshøyder maks +15, +18, +21, +24 moh regnet fra syd mot nord. Byggegrenser er angitt i plankart.
- Største tillatte byggehøyde er vist på plankart.
- Bygget skal ha saltak med ensartet takvinkel mellom 32-34 grader. Mindre deler av bygget kan ha flatt tak men ikke utover 15% av takflatens totale grunnflate.
- Det tillates ikke tekniske installasjoner over denne høyde.
- I byggesøknad må redegjøres for grunnforhold, flomfare og skredfare.
- Tekniske installasjoner skal innebygges og ikke plasseres slik at beboere i eller i tilgrensing forstyrres av støy.
- Det tillates etablering av kjeller til offentlig parkering ned til kote +9
- Det tillates ikke fasadelengder større enn 8 meter før den brytes av et mellomrom eller sprang i fasade.
- Det skal avsettes et areal på minst 100 m² til lek innenfor planavgrensning som opparbeides i henhold til Lillesand kommune normal for slike anlegg.

Parkering:

- Det tillates maksimum 1 parkeringsplass til hver bolig på øverste parkeringsnivå
- Det skal bygges parkeringsplass til offentlig bruk i nedre parkeringsnivå
- 5% av p-plassene skal ha størrelse som tilfredsstiller parkering for bevegelseshemmede

22 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål (S) (pbl §12-5 nr.1)

2.2.1 Bebyggelsestype

Innenfor områder med sentrumsformål kan det oppføres bygning med formål bolig, forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende anlegg og parkering.

For delområder S1-S5, S7-S9 og S10 langs Østregate, S5-S8 tillates det ikke boligformål i 1. etasje.

Boenheter må ha BRA på minst 35 m²

2.2.2 Plankrav

- S7_1 og S7_2

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for område S7_1 og S7_2 før områdene bebygges. Disse områdene skal utarbeides som en felles detaljregulering og inkludere TORG5 og TUN4. Rekkefølgebestemmelser skal sikre opparbeiding av TORG5, PARK6 og TUN4.

- S11

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for S11 før området bebygges. Under bakkenivå skal opparbeides parkeringshus som skal ha minst 130 offentlige parkeringsplasser. Minst 5% av parkeringsplassene innenfor området skal være HC-plasser. For øvrig kan området benyttes til sentrumsformål og øvrige bestemmelser i sentrumsplanen skal legges til grunn i detaljreguleringen.

- S12

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan før området bebygges. Det skal være minst 50 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser innenfor området. Minst 5% av alle parkeringsplasser innenfor området skal være HC-plasser. For øvrig kan området benyttes til sentrumsformål, og øvrige bestemmelser i sentrumsplanen skal legges til grunn i detaljreguleringen.

- HTL/S

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for området HTL/S før området bebygges. Området kan benyttes til hotell/botell og/eller øvrige sentrumsformål. BYA = maks 70 % og maks bygningshøyde skal settes til kote 15 moh.

2.2.3 Utnyttelse

For området avsatt til sentrumsformål og som er innenfor hensynssone bevaring, gjelder utnyttelse angitt for hensynssone bevaring.

For områdene S5_2, S7_1, S7_2, S11, og S12 avklares utnyttelsesgrad i detaljregulering.

Byggegrenser/eiendomsgrenser under bakken kan fravikes i tilfeller der det foreligger avtale med eier av berørt(e) eiendom(er).

Større bygningsvolumer skal brytes opp med mindre mellombygg/portrom. Hovedvolumer kan maksimalt ha en grunnflate på 150 m² eller en fasadelengde på 12 m før den må brytes opp av et mellombygg eller portrom med bredde min 2,5 m. Mellombygg skal trekkes tilbake min. 0.5 m fra hovedbygningens tak og vegglinje for å skape sprang. Mellombygg og hovedbygg skal ha en egen karakter og en helhetlig klar form og volum.

2.2.4 Universell utforming

Nye bruksenheter for forretning/tjenesteyting/kontor skal være universelt utformet.

2.2.5 Krav til uteoppholdsareal

Dersom boenhet ikke ligger innen 300 m fra nærmeste offentlig park/grøntområde med størrelse min 100 m² kreves det 25 m² uteoppholdsareal per boenhet.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal kan godkjennes som terrasse/balkong dersom denne er minimum 15 m² og har minste dybde 2,5 m.

2.2.6 Sekundærbygninger

Sekundærbygninger som garasjer, mellombygg, anneks, bod, uthus m.v. kan ha BRA lik inntil ¼ av hovedbygningens maksimale BRA. For sekundærbygninger som er minst 1 etg (3 m) lavere enn hovedbygning, kan sekundærbygning ha annen

takform og takvinkel enn hovedbygning og flatt tak og takterrasser kan tillates.

2.2.7 Høyder

Det tillates oppført bygg i maks 2 etasjer, det vil si med maksimal mønehøyde 12,5 m over gjennomsnittlig høyde på terreng regnet langs fasade langs tilstøtende gateløp.

Bygg kan ikke være mer enn 1 etasje (3m) lavere eller høyere enn nabobygg som ligger på samme side langs gateløp. Frittstående bygg kan ha maks 2 etasjer.

Dersom nabobygg er oppført i 3 etasjer kan nytt bygg som ligger inntil eksisterende nabobygning ha samme mønehøyde og gesimshøyde som nabobygning. Høydene regnes fra gjennomsnittlig høyde på terreng langs fasade langs tilstøtende gateløp på både eksisterende og nytt bygg.

2.2.8 Estetiske forhold

Alle tiltak skal utformes i samsvar med Lillesand kommunes formingsveileder.

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

- Bygninger skal oppføres med fasader i naturmaterialer som stein, tre, mur, tegl samt glass. Overflatebehandling tillates.
- Høye, tette eller ensartede sokler skal unngås. Sokler over 1 meters høyde skal utformes med brudd eller materialsift.
- Bygninger kan ha maksimalt 2 etasjer. Underetasje tillates. Høyde fra gulv 1. etg til møne kan maks være 12,5 m.
- Saltak og halv-valmtak skal benyttes. Takvinkel må være mellom 37-42 grader. Flate tak tillates ikke. Takterrasser tillates ikke. Tekniske installasjoner (heis, ventilasjonsanlegg m.v.) skal innebygges og inngå i byggets volum og takform.
- Det tillates ikke arker eller kvister som dekker mer enn ¼ av takflatens areal.
- Takflater skal være i betong, metall eller tegltakstein. Det kan tillates andre materialer på takflater der takflate har lavere vinkel som ikke er synlig fra gateplan.
- Minimum 5m eller 60% (største faktor gjelder) av førsteetasjes fasade skal for publikumsrettet virksomhet være aktiv. Det vil si åpne og opplyste utstillingsarealer, serveringssteder med åpent innsyn/inngang, eller som tilbyr andre funksjoner til allmennheten. Tildekking/foliering av vinduer tillates ikke. Fargede/speilende glass tillates ikke. Nye fasader skal respektere det eksisterende gaterom med hensyn til rytme, skala, vinduer og fargesetting.
- Atkomst til publikumsrettet virksomhet som ligger til offentlig gate, skal som prinsipp være fra gaten.
- Eventuelle sikkerhetsgitre skal være innvendig montert.
- Tekniske installasjoner (heis, ventilasjonsanlegg, varmepumpeinntak m.v.) skal innebygges og inngå i byggets volum og takform.
- Utkragninger over byggegrense er ikke tillatt. Utkragninger skal unngås, unntatt der det tjener som ly for allmenn ferdsel for gående. Hvis ikke byggegrense er satt gjelder plan- og bygningslovens avstandskrav.

2.2.9 Parkering

Det avsettes maks 1 parkeringsplass per boenhet. Parkering kan etableres i felles garasjeanlegg. For de delområder der det ikke tillates boligformål i 1. etasje skal parkering etableres i felles garasjeanlegg under terreng eller i innebygd anlegg.

5% av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt og opparbeidet for bevegelseshemmede. For bygninger der det forventes hyppige besøk av personer med nedsatt bevegelsesevne (helsehus, trygdekonto osv) skal behovet vurderes særskilt.

Det skal avsettes areal til sykkelstativ(er) for 6 sykler per 100 m² forretning/kontor/tjenesteyting, og 1 sykkel per boenhet.

2.2.10 Midlertidige konstruksjoner

Kommunalt eide områder kan benyttes i henhold til Lillesand kommunes Retningslinjer for salg, aktiviteter og utearrangementer i Lillesand sentrum.

2.2.11 Særskilte tilleggsbestemmelser område S1_1

Innenfor området tillates oppføring av bygning(er) med følgende funksjoner:

Bolig, butikker, tjenesteyting, parkering

- Det kan oppføres bygning med gesimshøyde maks +15,5 moh
- Maksimal høyde på bygget er vist på plankart. Det tillates tekniske installasjoner over denne høyde der disse samlet ikke dekker mer enn 10% av takarealet. Tekniske installasjoner skal innebygges.
- Det skal være forretning eller kontor/tjenesteyting på de plan som ender ut på gatenivå, samt etasjen over.
- Det tillates etablering av kjeller til parkering ned til kote +2,0.
- Tekniske installasjoner som er nødvendige for byggets funksjon tillates ikke plassert under kote +3,0 hvis ikke det gjøres bygningstekniske avbøtende tiltak som hindrer vanngjennomtrekning pga forventet havnivåstigning.
- I byggesøknad må redegjøres for grunnforhold, flomfare, forurensing i grunnen og skredfare.
- Maksimal BYA = 70%
- Det tillates gangforbindelse/overbygg ut over byggegrenser over gatetun (TUN1) mellom bebyggelse på S1_1 og S1_2, med minimum høyde 4 m over gatetun.

2.2.12 Særskilte tilleggsbestemmelser område S1_2

Innenfor området tillates oppføring av bygning(er) med følgende funksjoner:

Bolig, butikker, tjenesteyting, parkering

- Det tillates ikke rivning av teglsteinsbygg Storgata 4, (GBR 47/320) Møllegården.
- Det kan oppføres bygning med gesimshøyde maks +14,5 moh
- Maksimal høyde på bygget er vist på plankart. Det tillates tekniske installasjoner over denne høyde der disse samlet ikke dekker mer enn 10% av takareal. Tekniske installasjoner skal innebygges.

- Det skal være forretning eller kontor/tjenesteyting på de plan som ender ut på gatenivå.
- Det tillates etablering av kjeller til parkering ned til kote +2,0.
- Tekniske installasjoner som er nødvendige for byggets funksjon tillates ikke plassert under kote +3,0 hvis ikke det gjøres bygningstekniske avbøtende tiltak som hindrer vanngjennomtrekning pga forventet havnivåstigning.
- I byggesøknad må redegjøres for grunnforhold, flomfare og skredfare.
- Maksimal BYA = 70%
- Det tillates gangforbindelse/overbygg ut over byggegrenser over gatetun (TUN1) mellom bebyggelse på S1_1 og S1_2, med minimum høyde 4 m over gatetun.
- Sammenbygging av bygg innenfor området tillates

2.2.13 Særskilte tilleggsbestemmelser område S1_3

Innenfor området tillates oppføring av bygning(er) med følgende funksjoner:

Bolig, butikker, tjenesteyting, parkering

- Eksisterende bygg tillates revet
- Det kan oppføres bygning med gesimshøyde maks +12,5 moh
- Maksimal høyde på bygget skal være +15 moh. Det tillates tekniske installasjoner over denne høyde der disse samlet ikke dekker mer enn 10% av takareal. Tekniske installasjoner skal innebygges.
- Det skal være forretning eller kontor/tjenesteyting på de plan som ender ut på gatenivå.
- Det tillates etablering av kjeller til parkering ned til kote +2,50.
- Tekniske installasjoner som er nødvendige for byggets funksjon tillates ikke plassert under kote +3,0 hvis ikke det gjøres bygningstekniske avbøtende tiltak som hindrer vanngjennomtrekning pga forventet havnivåstigning.
- I byggesøknad må redegjøres for grunnforhold, flomfare, forurensning i grunnen og skredfare.
- Maksimal BYA = 50 % eller 400 m²

2.2.14 Særskilte tilleggsbestemmelser område S3_1

Innenfor området skal/kan det tilrettelegges for fiskemottak og bryggekanalen skal tilpasses funksjon som kaianlegg for fiskemottak.

23 Bebyggelse og anlegg – Tjenesteyting (T) (pbl§12-5 nr.1)

2.3.1 Bruk av bygninger

Områdene kan brukes til offentlig eller privat tjenesteyting, herunder forretninger som driver med salg av tjenester som hovedgesjeft, bevertning, kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon, konsulentvirksomhet, foreninger og organingasjonsvirksomhet m.v.

2.3.2 Plankrav

Det skal utarbeides detaljregulering for område T1 og T2. Disse områdene skal utarbeides som en felles detaljregulering.

2.3.3 Arealbruk

For område T3 skal eksisterende bygg bevares. Ved uopprettelig skade som følge av f.eks brann, kan det oppføres nytt bygg med samme fotavtrykk, byggehøyder og takvinkler som eksisterende bygg.

2.3.4 Parkering

Parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng eller i innebygd anlegg.

Det skal avsettes areal til sykkelstativ(er) for 6 sykler per 100 m².

24 Bebyggelse og anlegg – Undervisning (U) (pbl§12-5 nr.1)

2.4.1 Arealbruk

I området tillates skolebygninger med tilhørende anlegg.

Skolebygget kan ha en mønehøyde på maks kote + 26,50 og plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet.

Skolebygget skal bevares i tråd med historisk uttrykk og form og skal vedlikeholdes og utbedres i tråd med Lillesand Kommunes Formingsveileder for Lillesand sentrum. Bygget skal være utformet etter prinsipper om tilgjengelighet for alle.

2.4.2 Utnyttelsesgrad

Arealet innenfor byggegrensen kan utnyttes fullt ut.

2.4.3 Parkering/sykkelparkering

Det tillates ikke anlagt bilparkering innenfor områder som er regulert til undervisning. Her kan det gjøres unntak for parkeringsplasser for funksjonshemmede. Slike parkeringsplasser skal anlegges nær inngangen til skolebygget.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser tilsvarende minimum 50 % av elevmassen. Sykkelparkering skal ligge så tett inntil inngangene som mulig og etableres med tilfredsstillende låsemuligheter.

2.4.4 Uteoppholdsarealer

Krav til uteoppholdsareal løses innefor område UT9.

Uteområdene skal opparbeides med tanke på å gi elevene gode uteoppholdsarealer som kan brukes både i undervisningstiden, men også benyttes som kvartalslekeplass utenfor skolens undervisningstid.

25 Bebyggelse og anlegg – KIRKE (pbl§12-5 nr.1)

Lillesand kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Lillesand kommunes formingsveileder skal følges. Videre gjelder Lov om kulturminner.

2.5.1 Plankrav

Før videre utbygging innenfor området KIRKE, PP2, PP3 eller G3 skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan for disse områdene. Innenfor området for detaljreguleringsplanen skal det avsettes plass til menighetshus med tilhørende anlegg.

26 Bebyggelse og anlegg – Forsamlingslokale (FL) (pbl §12-5 nr.1)

For område FL skal eksisterende bygg bevares. Ved uopprettelig skade som følge av f.eks brann, skal det oppføres nytt bygg med samme fotavtrykk, byggehøyder og takvinkler som eksisterende bygg.

27 Bebyggelse og anlegg – Hotell (HTL) (pbl §12-5 nr.1)

Området skal benyttes til hotellvirksomhet. Hotellbygningen skal bevares. For øvrig gjelder bestemmelser for sentrumsformål. Ved uopprettelig skade som følge av f.eks brann, skal det oppføres nytt bygg med samme fotavtrykk, byggehøyder og takvinkler som eksisterende bygg.

28 Bebyggelse og anlegg – Bevertning (pbl §12-5 nr.1)

For områder avsatt til uteservering kan det tillates møblering og overbygg som er i tråd med formålet, og som ikke er til ulempe eller hinder for allmennheten, eller virker som visuelle stengsler for siktlinjer i byen. Maks høyde for overbygg er 3 meter. Møblering og overbygg skal ha en enhetlig utforming. Prinsipper om tilgjengelighet for alle gjelder. For vurdering av siktlinjer og hvorvidt tiltak utgjør visuelle stengsler, skal temakart for smau, snarveier og allmenninger være retningsgivende.

For BVE1_1, BVE1_2, BVE1_3, BVE2 og BVE6 skal alle overbygninger være temporære og kunne tas ned/fjernes utenfor sesong.

For BVE3, BVE4 og BVE5 kan utplasseres lektere for uteservering. Hvis disse forankres mot havbunn må det foretas sedimentundersøkelser og disse skal oversendes fylkesmannens miljøvernaveidning.

I området kan det anlegges lektere med formål bevertning. Lektere skal bygges i forlengelse av byggets lengderetning. Eventuelle båtplasser eller fortøyning av båter til lekteren skal ikke hindre ferdsel i trafikkområdet sjø. Lektere skal ikke plasseres slik at de er i konflikt med siktlinjer i byrom eller havn. Møblering og overbygg skal ha en enhetlig utforming. Prinsipper om tilgjengelighet for alle gjelder.

29 Kombinerte formål – Bolig/Tjenesteyting(B/T) (pbl §12-5 nr.1)

For delområde B/T1 og B/T2 kan området brukes til de formål som faller inn under bolig/tjenesteyting.

For delområde B/T1 kan bygg ha maksimalt BYA=1300 m². Mønehøyde skal ikke overstige kote + 26.00.

Materialbruk og utforming skal følge bestemmelser gitt under Sentrumsformål.

For delområde B/T2 gjelder samme bestemmelser som for sentrumsformål.

3. LEK og Uteoppholdsarealer (pbl 12-5 nr1)

3.1 LEK (pbl §12-5 nr.1)

Utformes i tråd med Lillesand kommunes normal for utomhusanlegg - sandlekeplasser. Park 1 og UT9 benyttes som kvartalslekeplasser. Alle lekeplasser må tilfredsstillе kommunens normal for utomhusanlegg.

3.2 Uteoppholdsareal (UT) (pbl §12-5 nr.1)

UT1 – UT8 skal ikke bebygges, men bevares som åpne, grønne byrom.

UT9 skal sees i sammenheng med U1 og skal benyttes som uteareal/skolegård for elevene på skolen på dagtid. Arealet skal opparbeides med tanke på å gi elevene gode uteoppholdsarealer som kan brukes både i undervisningstiden. Utenfor skolens undervisningstid skal området også benyttes som kvartalslekeplass og må tilfredsstillе kommunens normal for utomhusanlegg - kvartalslekeplass. Arealet skal utformes med universell utforming og tilgjengelighet.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr.2)

4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ; Fellesbestemmelser (pbl 12-5 nr.2)

Kommunale gater, veger og øvrige samferdselsanlegg skal opparbeides i henhold til Lillesand kommunes veinormal og formingsveileder for Lillesand sentrum.

Gatene deles inn i Veg, gatetun og gågate i henhold til plankart.

For gatetun skal trafikantgruppene prioriteres som følger:

- 1) Gående
- 2) Syklende
- 3) Varelevering
- 4) Andre kjørende

Områder for gågate og gatetun, samt torg med tilstøtende fortau skal ha varmekabler i grunn for å lette vedlikehold og bedre fremkommelighet.

Eksisterende gatestruktur og kvartalsstruktur ligger fast og skal ikke overbygges eller brytes. Historiske gateløp skal vises spesielt oppmerksomhet i planleggingen av nye tiltak. Ved arrangementer og sesonger kan gater stenges for biltrafikk.

4.2 Frisiktlinjer

Innenfor frisiktlinjene skal det ikke plasseres bebyggelse eller andre visuelle stengsler.

4.3 Område SVV (pbl §12-5 nr.2)

Innenfor område SVV skal det være vei, fortau, bussholdeplass og øvrige samferdselsanlegg.

4.4 Fortau SF 1 – 25 (pbl §12-5 nr.2)

Innenfor områder avsatt til SF – fortau skal det være fortau. Det kan etableres ramper

og trapper i forbindelse med inngangsparti for publikumsrettet virksomhet. Disse må ikke være til hinder for allmenn ferdsel eller hindre lederlinjer for tilgjengelighet for alle.

4.5 Bussholdeplass SKH (pbl § 12-5 nr.2)

Innenfor området SKH skal det være bussholdeplass.

4.6 Sykkelfelt SS1 og SS2 (pbl § 12-5 nr.2)

Innenfor området SS1 og SS2 skal det være sykkelfelt.

4.7 TUN (pbl §12-5 nr.2)

I formålet TUN skal det være sambruksområde mellom myke og harde trafikanter med myke trafikanter som prioritet. Områdene skal detaljreguleres og skilting skal avklares med skiltmyndigheten.

Arealene innenfor formålet skal være universelt utformet.

TUN1 har ikke plankrav men krav om utomhusplan i rammesøknad.

TUN2 har plankrav. Detaljreguleringen skal inneholde en gatebruksplan som viser detaljer i utformingen. Det skal oppføres sykkelparkering under tak innenfor TUN2 med plass til minst 30 sykler samt motorsykkelparkering. Formålet med området er å styrke byrom.

TUN3 har plankrav og skal utarbeides felles med TORG1, TORG2, TORG3, SGG1 og LEK1. Det skal utarbeides en gatebruksplan som viser detaljer i utformingen.

TUN4 har plankrav og skal utarbeides felles med S7_1 og S7_2, PARK6 og TORG5

4.8 Parkering PP 1-5 (pbl §12-5 nr.2)

Innenfor områdene PP skal det være offentlige parkeringsplasser.

Minst 5% av parkeringsplassene innenfor hvert felt skal være HC-plasser.

4.8.1 Innenfor PP2 og PP3 er kan antall HC-plasser sees på under ett.

4.8.2 Innenfor PP5 kan garasje rives og parkeringsplasser etableres.

4.9 Parkeringsplasser gateløp(pbl §12-5 nr.2)

Oppmerkede parkeringsplasser kan etableres i tråd med plankart og 5 % av parkeringsplassene skal være HC-tilpasset.

4.10 Torg (pbl §12-5 nr.2)

Det kan bygges kopi av historisk bensinstasjon i området Torg 1 som en museumsgjenstand. Denne plasseres slik at den ikke er i konflikt med siktlinjer og allmenn ferdsel, og plasseres i avstand til vei i tråd med Lillesand kommunes veinormal. Det kan tillates temporære, flyttbare konstruksjoner for bodsalg og liknende der disse ikke er større en 20 m² og ikke er utplassert i byrommet mer en 1 uke per år. Det tillates ikke permanente konstruksjoner utover de nevnte tiltak. Torget skal være universelt utformet.

TORG1, TORG2, TORG3 og *TORG4* kan inneholde arealer for sesongmarkeds plass og uteservering. TORG1, TORG2 og TORG3 skal inngå i en detaljregulering med TUN3 og sees i sammenheng med dette. TORG1, TORG2 og TORG3 tillates ikke benyttet til parkering.

I TORG4 tillates ikke oppført bygninger, konstruksjoner eller lignende.

TORG3 har en historisk verdi som skal understøttes i detaljreguleringen.

Torgene skal være universelt utformet.

4.11 Gangvei SGV3 og SGV4 (pbl § 12-5 nr.2)

Feltene SGV3 og SGV4 skal benyttes som gangvei.

5. Grønnstruktur (pbl §12-5 nr.3)

5.1 Fellesbestemmelser Grønnstruktur (pbl 12-5 nr.3)

Grøntarealer brukes til turdrag og park, der allmennheten skal ha uhindret adgang.

Det skal tilrettelegges slik at områdene blir tilgjengelig for alle brukergrupper.

Parkområder og torg skal bevares og videreutvikles som sammenhengende attraktive og trygge rekreasjonsområder med god tilgjengelighet for alle. Områdene skal utvikles slik at de understøtter de identitetsskapende trekkene i bymønsteret.

Alle grøntområder skal utformes i tråd med Lillesand kommunes normal for utomhusanlegg.

5.2 Grønnstruktur (G) (pbl §12-5 nr.3)

Det tillates oppført mindre konstruksjoner som leegger, toaletter o.l. som har som mål å styrke bruken av offentlig friluftsliv. I områdene kan det gjøres enkel tilrettelegging for friluftsliv inklusive stier med tilgang til G/S vegnett og boligområder. Stier skal ikke være bredere enn 2,0 meter. Annen bebyggelse tillates ikke. Vegetasjon skal bevares. Rydding av kratt kan foretas ved behov. Det tillates etablering og vedlikehold av flomforebygging.

For møblering og beplantning i område G3 skal Formingsveileder for Lillesand kommune legges til grunn.

5.3 Gangveier i grøntområder (GT) pbl § 12-5 nr.3)

Det skal opparbeides stier som ikke skal være bredere enn 2,0 meter.

5.4 Park (pbl §12-5 nr.3)

I parkområder tillates ikke inngrep eller innretninger som ikke direkte har sammenheng med områdets pleie eller bruk. Parken kan benyttes i henhold til Lillesand kommunes Retningslinjer for salg, aktiviteter og utearrangementer i Lillesand sentrum. For møblering og beplantning i parkområder skal Formingsveileder for Lillesand kommune legges til grunn.

5.4.1 Særskilt for Park1

Området opparbeides og benyttes som park for allmenn benyttelse.

Området skal også benyttes som kvartalslekeplass og må tilfredsstillende kommunens normal for utomhusanlegg - kvartalslekeplass.

5.5 VFV – Friluftsområde vann

Det er ikke tillatt med tiltak som ikke fremmer friluftsmål.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §12-5 nr.6)

6.1 Sedimentundersøkelser

For alle inngrep i sjøbunn skal det gjøres sedimentundersøkelser og prøveresultatene skal oversendes fylkesmannen for uttalelse.

6.2 Trafikkområde i sjø (VFE) (pbl §12-5 nr.6)

Området kan brukes til skipsled, fritidsbåttbruk, friluftsområde og fiske. Allmennheten skal ha uhindret adgang.

6.3 Trafikkområde i sjø – (marina) (pbl §12-5 nr.6)

Området kan benyttes til flytende marina. Marinaens plassering, teknisk dokumentasjon, dimensjonering og utforming skal godkjennes av kommunen. Søknaden skal også redegjøre for rutiner for håndtering av akutte utslipp av olje eller drivstoff.

6.4 Småbåthavn (VS) (pbl §12-5 nr.6)

Innenfor området kan det anlegges båtplasser. Bryggeanleggets plassering, dimensjonering og utforming skal godkjennes av kommunen. Søknad skal redegjøre for håndtering av ulike typer avfall og mottak/opsamlingssystem for farlig avfall. Søknaden skal også redegjøre for rutiner for håndtering av akutte utslipp av olje eller drivstoff.

6.5 KAI (pbl §12-5 nr.6)

Området skal benyttes som kommersiell kai som ivaretar lasting, lossing og annen adkomst til større kommersiell sjøbasert virksomhet.

6.6 VHS – Havneområde sjø (pbl §12-5 nr.6)

Området kan benyttes som anløpsområde for lastebåter og rute-/ charterbåter. I havneområde sjø skal arealene holdes åpne for ferdsel og adkomst til kai/havn skal ivaretas. Tiltak som vil hindre kommersiell ferdsel innenfor området tillates ikke.

6.7 Badeområde (GB) (pbl §12-5 nr.6)

Områdene kan benyttes av allmennheten til bading.
Området skal merkes med bøyer i yttergrensen av badeområdet.

7. Kultur (pbl §12-5 nr.1)

Innenfor formålet skal det drives aktiviteter som fremmer kulturlivet. For øvrig gjelder hensynssone bevaring.

8. Hensynssoner

8.1 Hensynssone bevaring av bygninger/bygningsmiljøer og andre kulturminner (H570) (pbl § 11-8 c)

Alle tiltak i hensynssone skal gjennomføres i henhold til Lillesand kommunes formingsveileder for Lillesand sentrum.

Hensynssonene må sees i sammenheng med temakart for Sandsbekken, temakart for smau og snarveier og temakart for grønnsstruktur.

8.1.1 Utnyttelse og byggegrenser

Der ikke annen byggegrense eller utnyttelsesgrad er vist i plan, er både utnyttelsesgrad og byggegrense tilsvarende godkjent situasjon på vedtakstidspunkt for planen.

8.1.2 Antikvarisk myndighet

Ved søknad om dispensasjon fra bestemmelser knyttet til hensynssone bevaring, skal fylkeskommunen høres.

8.1.3 Bruk av bygning

Bruksendring tillates ikke hvis den omsøkte bruk vurderes å være uforenelig med verneinteressene for bygningen eller bygningsmiljøet.

8.1.4 Universell utforming/ tilgjengelighet for alle

Dersom det ikke er mulig å gjennomføre universell utforming/tilgjengelighet for alle i henhold til formålsbestemmelser uten å forringe kvaliteten på bygningen eller bygningsmiljøet kan kravet frafalles for bygg innefor hensynssonen.

8.1.5 Riving, restaurering og utskifting av bygningsdeler

Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Hele miljøet innenfor hensynssonene skal bevares.

Hovedbygningen skal beholde sin ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer. Interiør kan tilpasses ny bruk. Ved utvendig vedlikehold og eventuelle utskifting av bygningsdeler som vinduer, dører, listverk og liknende skal en ta vare på originale materialer, og for øvrig søke å tilbakeføre til tidligere dokumentert tilstand.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal eksisterende/opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører, lister, utsmykning m.m bevares ved at det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Bebyggelsen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende.

8.1.6 Brann

Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader pga brann, tillates det kun oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder, antall boenheter/bruksenheter, med samme materialbruk og fasadeinndeling og detaljering som opprinnelig bebyggelse. Dersom man ønsker å

oppføre ny bebyggelse som visuelt er vesentlig annerledes enn opprinnelig bebyggelse må det søkes om dispensasjon for dette.

8.1.7 Estetikk

Hovedbygninger skal være hvite. Sjøhus, naust, mv. kan være røde, oker eller hvite. Dersom det kan dokumenteres at annen farge er brukt originalt eller historisk for den konkrete bygningen, kan annen tilsvarende fargebruk tillates. Dører og belistning kan gis annen farge dersom det kan dokumenteres at fargen historisk har blitt brukt i området.

8.1.8 Hage/park

Eksisterende hage, park eller annet utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon og andre elementer som trapper, murer, mindre bygg og øvrige utomhuselementer. Alle trær med stammeomkrets på over 40cm, målt en meter over bakken skal bevares, såfremt ikke sikkerhetshensyn tilsier noe annet. Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes. Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller beleg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.

8.1.9 Gater, portrom, bakgårder og uteanlegg mv.

Eksisterende gatenett, inklusive smau, snarveier, portrom, bakgårder, plasser og fjellknatter skal bevares. Gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger mv. skal bevares eller kan kreves tilbakeført til opprinnelig høyde, form og materiale, og kan ikke fjernes uten tillatelse fra kommunen. Oppføring av ny innhegning skal godkjennes av kommunen før arbeidet igangsettes. Det tillates ikke bebyggelse eller møblering av smau, snarveier, portrom og bakgårder som forringer det historiske utseende til plassen, eller hindrer allmenn ferdsel der dette er relevant.

8.1.10 Fredede interiører

Fredede interiører på gbr. 47/95 skal bevares i sin helhet uten tillegg eller endringer. Forandring av overflater eller annet arbeid ut over vanlig vedlikehold i disse interiørene er ikke tillatt. Etasjeskiller og rominndeling skal bevares.

8.1.11 Brannsikring

For brannsikring kan det tillates røropplegg på fasader. Disse kan bare monteres etter anvisning fra kommunen eller etter egen plan. I forbindelse med utbedringer på bygningene skal brannverntiltak utføres der det er mulig uten å forringe den antikvariske kvaliteten av bygningen.

8.1.12 Hensynssone bevaring i sammenheng med temakart for Sandsbekken og grøntstruktur

Der hensynssone bevaring faller sammen med temakart for Sandsbekken og grønnstruktur skal det ved tiltak som endrer grønnstruktur legges til grunn bestemmelser i Lillesand kommunes formingsveileder for Sentrum, kapittel Grøntanlegg og beplantning. Hager skal bevares, men kan vedlikeholdes og det kan gjøres endringer og møblering som er i tråd med hagens bruk og historiske karakter. Der det er mulig skal det legges til rette for at Sandsbekken kan tas opp i dagen. I trasé for Sandsbekken med buffersone 5m fra senter av antatt trasé tillates det ikke ny bebyggelse.

8.1.13 Hensynssone bevaring i sammenheng med temakart for smau og snarveier

Smau og snarveier skal holdes åpne for allmenheten og skal ikke ha stengsler eller møblering som hindrer allmenn ferdsel eller begrenser siktlinjer i bybildet. Det tillates ikke nedbygging av smau eller snarveier. Disse områdene skal ellers følge de bestemmelser som er gitt i Lillesand kommunes Formingsveileder for Sentrum, da spesielt med tanke på møblering, tekniske installasjoner, søppelhåndtering og uteservering. Smau og snarveier regnes som offentlige byrom.

Det tillates ikke etablering av nye parkeringsplasser i smau, snarveier og allmenninger.

82 Hensynssone forurensset grunn (H390_FG) (pbl § 11-8 a)

I prosjekteringsfasen for alle tiltak i grunn innenfor hensynssone forurensset grunn, skal det tas prøver av forurensning i grunn. Prøvene skal legges frem for kommunen. Dersom prøveresultatene viser at forurensningen overskrider til enhver tid gjeldende grenseverdier, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes før rammetillatelse gis.

Det samme gjelder for øvrige tiltak innenfor hele planområdet der kommunen vurderer at det er grunnlag for å kreve prøvetakning.

For sulfid i grunn gjelder til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

83 Hensynssone flom (H320) (pbl § 11-8 a)

Innenfor hensynssone flom skal flomfare vurderes og nødvendige tiltak treffes for å redusere risiko for skade ved flom.

84 Hensynssone frisikt (pbl § 11-8 e)

Innenfor hensynssone frisikt skal det ikke plasseres bebyggelse eller andre visuelle stengsler. Vegetasjon holdes nede, og skal ikke være høyere enn 0,5m.

85 Gjennomføringssone felles planlegging (H810) (pbl § 11-8 e)

For områder med plankrav innenfor samme gjennomføringssone for felles planlegging skal det utarbeides felles reguleringsplan.

9. Rekkefølgebestemmelser

91 Erstatning for offentlige parkeringsplasser

Før igangsettingstillatelse av tiltak i sentrum som fjerner eksisterende parkeringsplass kan gis, må det dokumenteres erstatningsareal for avgitt parkeringsplass. Det må også kunne dokumenteres at nye parkeringsplasser er gjort tilgjengelig for offentlig bruk. Ny parkeringsplass kan maks ligge 200m fra erstattet parkeringsplass.

92 Erstatning for lekeareal

Før igangsetting av tiltak i sentrum som fjerner eksisterende lekeareal kan gis, må det dokumenteres erstatningsareal for avgitt lekeplass. Det må også kunne dokumenteres at ny lekeplass er gjort tilgjengelig for offentlig bruk. Ny lekeplass kan maks ligge 200m fra erstattet lekeplass.

93 Ersatning ved riving

Før rivingstillatelse kan gis, skal det foreligge igangsettingstillatelse til nytt bygg som erstatning for revet bygg. Gjelder ikke bygg som er markert revet i plankart.

94 Tilbakeføring ved Renovering av VA-anlegg

Ved arbeider med renovering av VA-anlegg i gater skal gaten opparbeides/tilbakeføres i henhold til Lillesand kommunes veinormal og i Lillesand kommunes Formingsveileder for Sentrum.

95 Marina

Før det gis brukstillatelse for Marina skal det sikres adkomst for bevegelseshemmede gjennom etablering av rampe/løfteanordning.

96 Utbyggingsavtaler

Før rammetillatelse kan gis for områder avsatt til utbyggingsformål, skal det være inngått utbyggingsavtale for aktuelt område. Det er krav om utbyggingsavtale for alle områder med plankrav og i tillegg S1_1, S1_2, S1_3 og B/P1.

97 Rekkefølgebestemmelser B/P1

9.7.1 Fortau SF5 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger kan gis. LEK 4 eller LEK 5 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til bolig. Det gis ikke brukstillatelse for noen funksjoner før 98 parkeringsplasser er operative for offentlig bruk

9.7.2 Før rammetillatelse kan gis skal det tas prøver av forurensning i grunn. Prøvene skal legges frem for kommunen. Dersom prøveresultatene viser at forurensningen overskrider til enhver tid gjeldende grenseverdier, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes før rammetillatelse gis.

98 Rekkefølgebestemmelser S1_1:

9.8.1 TUN1 og PARK5 skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan for disse områder før brukstillatelse kan gis.

9.8.2 LEK1 og SGV1 i Områdeplan for sentrum skal være etablert før det gis brukstillatelse til bolig.

99 Rekkefølgebestemmelser S1_2:

- 9.9.1 TUN1 og PARK5 skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan for disse områder før brukstillatelse kan gis.
- 9.9.2 LEK1 og SGV1 i Områdeplan for sentrum skal være etablert før det gis brukstillatelse til bolig.

9.10 Rekkefølgebestemmelser S1_3:

- 9.10.1 LEK1, SGV1 og PARK 5 i Områdeplan for sentrum skal være etablert før det gis brukstillatelse til bolig.

9.11 Rekkefølgebestemmelser S12:

- Fortau SF5 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger kan gis.

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 tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende 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

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.

NOTATER

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 

