

LILLESAND

ØSTREGATE 11, 4790 LILLESAND

Lys og pen 2-roms selveierleil. i 2. etg. midt i sentrum med alle alle byens fasiliteter like i nærheten.



Prisantydning: 1 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Østregate 11!

Lys og innbydende 2-roms selveierleilighet i 2. etasje med attraktiv beliggenhet midt i Lillesand sentrum. Her bor du med alle byens fasiliteter rett utenfor døren, med kort vei til butikker, kafeer, restauranter, parker, badeplasser og flotte turområder.

Leiligheten ligger i en eldre og sjarmerende bygård og fremstår som et trivelig hjem med god atmosfære.

Badet ble oppgradert i 2009, og kjøkkeninnredningen er ny fra 2026.

I tillegg disponerer leiligheten egen bod i kjeller som gir praktisk oppbevaringsplass. En sentral og lettstelt bolig som passer perfekt for både førstegangskjøpere, pendlere og voksne som ønsker en enkel hverdag.

Velkommen til visning! Husk påmelding.

Adresse	Østregate 11
Prisantydning	1 990 000,- + omk.
Omkostning	61 040,-
Totalpris	2 051 040,-
Felleskostnader	Kr 450,-
BRA-i/BRA Total	44/50 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1830
Tomt	322.2 kvm
Soverom	1

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



Exbo avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 LILLESAND
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4 Salgsoppgave
- 21 Egenerklæring
- 26 Tilstandsrapport
- 43 Nabolagsprofil
- 83 Boligkjøperforsikring
- 86 Budskjema



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 44 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 50 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm. Bod.2. etasje

BRA-i: 44 kvm. Stue, kjøkken, bad, soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten har takøyde på rundt 2,20m og en del av bad takhøyde på 1,99m. Kjellerbod har lav takhøyde på rundt 1,90m.

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens rominndeling/bruken av enkelte rom er endret fra kommunale godkjente tegninger og tegninger er uten rom benevnelse. Men plantegninger ved seksjonering stemmer med dagens bruk og har rom benevnelse. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk og seksjonerings tegninger.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

322.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendomsgrensene er registrert som middels nøyaktig og nøyaktig. Avvik kan forekomme.

Festekontrakten er fra 1837. Det er ukjent grunneier og selger har ikke betalt festeavgift. Kjøper er kjent med informasjonen og står ansvarlig dersom festeavgift kreves ved senere tid.

Det vites ikke nøyaktig tid boligen ble bygget, og det finnes verken tegninger eller annen informasjon fra kommunen.

Beliggenhet

Velkommen til en sentral og attraktiv beliggenhet i hjertet av Lillesand. Fra leiligheten er det kort vei til et variert utvalg av butikker, restauranter og kafeer, samt flotte badeplasser, parker og naturskjønne turmuligheter. Med enkel adkomst til E18 tar du deg til Sørlandsparken på ca. 10 til 15 minutter og Kristiansand på rundt 20 minutter.

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

Rørhus AS

Byggemåte

Selveierleilighet beliggende i 2 etasje i eldre bygg. Det er utført oppussing og oppgraderinger av leiligheten. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Selveierleilighet

UTVENDIG

Eldre vinduer i tre med enkle glass og koblet glass.

Inngangsdør er skiftet ut.

INNENDIG

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Gulv med laminat og teppe. Malte vegger og malte himlinger med synlige bjelker. Ingen fyringskilder i denne leiligheten er tilknyttet eldre teglsteinspipe. Pipe har feierluke i kjeller. Innvendige slette dører.

VÅTROM

Bad fra ca. 2009 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2026 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøleskap og oppvaskmaskin er eldre. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. 198 liters varmtvannstank fra 2010 plassert i kjeller. Sikringsskap med automatsikringer. Sprinkleranlegg, røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Innhold

Boligen er endret fra originale, godkjente tegninger.

Standard

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

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er en felles biloppstillingsplass i gate for sameiet. Ellers er det gateparkering etter kommunens gjeldene regler.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

89070

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, utført av Kjell Erik Olsen 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.

Leiligheten blir ikke ytterligere vasket før overtagelsen.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektrisk oppvarming. Det er pipe i bygget.

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.

Energikarakter

G

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter utgjør kr. 6.099,- pr. år. Dette omfatter: vann og avløp. Leiligheten har vannmåler og beløpet varierer etter forbruk.

Renovasjon utgjør kr. 5 795,-.

I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 2.053,- pr. år.

Info formuesverdi

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

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

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

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Lillesands sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, felles strøm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 450

SAMEIET

Sameienavn

Smeiet Østregate 11

Vedtekter/husordensregler

Foreligger. Se prospekt.

Dyrehold

Husdyrhold må ikke holdes til sjenanse for andre.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Rørhus AS

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 93, seksjonsnummer 6 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:

4215/47/93/6:

01.08.1834 - Dokumentnr: 900030 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

FESTE- / GRUNNAVGIFT OPPGITT I ANNET EN NORSKE KRONER

Overført fra: Knr:4215 Gnr:47 Bnr:93 F

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1837 - Dokumentnr: 900007 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

FESTE- / GRUNNAVGIFT OPPGITT I ANNET EN NORSKE KRONER

Overført fra: Knr:4215 Gnr:47 Bnr:93 F

Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.2026 - Dokumentnr: 950606 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 45/369

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 06.05.2011.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til:

Sentrumsformål, delareal: 322 kvm,

Bevaring kulturmiljø, RPHensynsonenav: H570, delareal: 322 kvm,

Jfr. Plannavn: Områdeplan for sentrum - Sentrumsplanen.

Ikrafttredelsesdato: 16.11.2016.

Boligen er i henhold til kommuneplanen avsatt til:
Boligbebyggelse, Nåværende, delareal: 322 kvm,
Bevaring kulturmiljø, KPHensynsonenavn: H570_01,
delareal: 322 kvm,
Brann-/eksplosjonsfare, KPHensynsonenavn: H350,
delareal: 322 kvm.
Ikrafttredelsesdato: 06.09.2023.

Det pågår reguleringsplaner under arbeid i nærheten:
Id: 2023003138
Navn: Detaljregulering for Vestrejordet
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Detaljregulering

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

49 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

50 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

61 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 040 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 051 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 61 040

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

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.

Meglens vederlag

Provisjon:

kr. 45 770,- 2,30 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (kommunale opplysninger)

- Evt. Forretningsførerergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 99 378,-

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

15.10.2026









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















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Lillesand	
Oppdragsnr.	
1006260127	

Selger 1 navn
Lars Morten Johannessen

Gateadresse	
Østregate 11	
Poststed	Postnr
LILLESAND	4790

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Frende

Polise/avtalenr.

89070

Document reference: 1006260127

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt opp til vann / avløp for vaskemaskin. Montert nytt dusjbatteri, montert ny baderomsinnredning og servantkran

Arbeid utført av

Thommassen Rør A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

det er noe fukt i kjeller

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

det er gammelt bygg, så noe skjevheter i vegger og gulv forekommer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

skiftet noen stikkontakter, lysbrytere, etc.

Arbeid utført av

Elektroxperten A/S

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006260127

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
Lars Morten Johannessen	e21ea9a65d2ad0b0b9a0 81472f3d611678528505	12.10.2026 12:59:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006260127

- 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



Selveierleilighet



Østregate 11, 4790 LILLESAND



LILLESAND kommune



gnr. 47, bnr. 93, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 13.10.2026

Rapportdato: 14.10.2026

Oppdragsnr.: 16579-6280

Eiendomsverdi ref nr: FI1554

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



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 byggregler

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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrappen eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrappen slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 2 etasje i eldre bygg. Det er utført oppussing og oppgraderinger av leiligheten. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Selveierleilighet

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre vinduer i tre med enkle glass og koblet glass. Inngangsdør er skiftet ut.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Gulv med laminat og teppe. Malte vegger og malte himlinger med synlige bjelker. Ingen fyringskilder i denne leiligheten er tilknyttet eldre teglsteinspipe. Pipe har feierluke i kjeller. Innvendige slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra ca. 2009 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2026 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøleskap og oppvaskmaskin er eldre. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. 198 liters varmtvannstank fra 2010 plassert i kjeller. Sikringsskap med automatsikringer. Sprinkleranlegg, røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

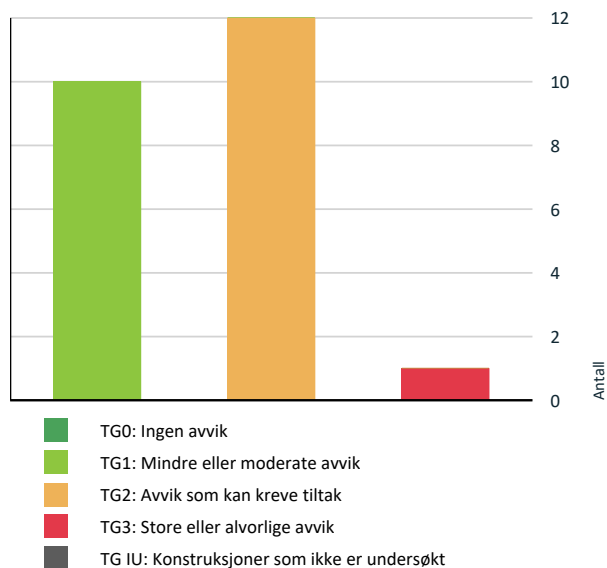
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens rominndeling/bruken av enkelte rom er endret fra kommunale godkjente tegninger og tegninger er uten rom benevnelse. Men plantegninger ved seksjonering stemmer med dagens bruk og har rom benevnelse. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk og seksjonerings tegninger.

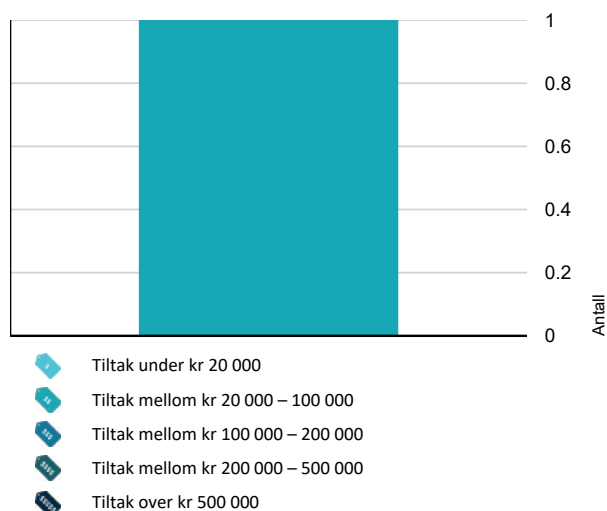
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskillere og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Avvik: Vinduer mangler barnesikring. [Gå til side](#)
-  Avvik: Vinduer mangler barnesikring.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Pipe er kledd inn på bad men har en inspeksjonsluke. Teglsteinspiper skal ha alle sider fri slik at sprekkdannelser kan oppdages. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
-  Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Kommentar

Byggeår er ukjent.

Anvendelse

Leilighet til eiers egen anvendelse.

Standard

Leilighet med ok standard.

Vedlikehold

Leiligheten er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduer med enkle glass er svært gamle med stor slitasje og redusert isolerings evne. Noen vinduer er vanskelig å åpne opp/tar imot karm/sitter fast i malingen.
- Avvik: Vinduer mangler barnesikring.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med begrenset rest brukstid.
- Barnesikringer bør monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Eldre vinduer med slitasje og redusert isolerings evne. Noen vinduer tar imot/vanskelig å åpne opp.
- Avvik: Vinduer mangler barnesikring.

Konsekvens/tiltak

- Behov for tiltak må vurderes.
- Barnesikringer bør monteres.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør er skiftet ut.

Andre utvendige forhold og fellesdeler av bygget

Beskrivelse

Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert. I følge selger et tak skiftet/fikset og gamle teglstein lagt på. Ellers er bygget gammelt med eldre bygningsdeler som blant annet utvendig kledning og røropplegg i kjeller. Utvendige forhold og fellesdeler av bygget vil være sameies ansvar og ivareta/vedlikeholde.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv med laminat og teppe.

TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger og malte himlinger med synlige bjelker.

TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på gulv opptil 17mm gjennom hele rom. Det er også skjevheter i himlinger.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som denne. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



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.

TO 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ingen fyringskilder i denne leiligheten er tilknyttet eldre teglsteinspipe. Pipe har feierluke i kjeller. Ukjent om pipe er i bruk i noen av leilighetene.

Vurdering av avvik:

- Store deler av forventet brukstid på pipe er oppbrukt.
- Pipe er kledd inn på bad men har en inspeksjonsluke. Teglsteinspiper skal ha alle sider fri slik at sprekkdannelser kan oppdages. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Hvis pipe er i bruk eller skal brukes anbefales det nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige slette dører.



TO 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Kjeller/kjellerbod ligger delvis under terreng. I bunnen av tre skillevegg til bod ble det målt 24,6 vekt% fukt som følge av aldrende/sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

- Man bør vurdere hva som kan lagres i boden/tåler fukt.



TO 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er lytt mellom leilighetene. Etasjeskiller/vegger tilfredsstiller ikke dagens krav til lydtetthet.

Konsekvens/tiltak

- Behov for tiltak må vurderes, men det er ikke alltid så lett å få til tiltak mot lyd i eldre bygg.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra ca. 2009.

2 ETASJE > BAD



TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

Vurdering av avvik:

- I flisfuger i dusj er det litt riss/sprekddannelser og i nedre del av vegger i dusj er det utslag på fuktindikatoren. Hvis membran er forskriftsmessig montert, er det naturlig at det vil stå fukt i limsjikt mellom flis og membran.

Konsekvens/tiltak

- Bad med begrenset rest brukstid. Montering av dusjkabinett er en bedre baderomsløsning.



2 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er 17mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Deler av gulv i dusj er uten fall til sluk og det er ingen oppkant med membran ved dør bør etableres. Noen gulv fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Fare for noe vannansamling i områder på gulv i dusj og oppkant med membran ved dør bør etableres. Fliser med bom kan løsne, sprekke eller flis fuger sprekke.

2 ETASJE > BAD

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig belegg/mansjett under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Belegg/membran på gulv og vegger er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



2 ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinneinredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører. Det er lagt opp nytt vann/avløp for vaskemaskin, montert nytt dusjbatteri, ny baderomsinneinredning og servantkran.

2 ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Mangler luftspalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Luftspalte i dør bør etableres.

2 ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2026 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøleskap og oppvaskmaskin er eldre.

2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.



! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.



! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Utenom el avtrekksvifte på bad er vinduer og rom uten lufteventil.

Konsekvens/tiltak

- Lufteventil i vegg i enkelte rom bør monteres.

! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

198 liters varmtvannstank fra 2010 plassert i kjeller.

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

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring datert 04.01.2013.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales alltid en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektroaglig person.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Sprinkleranlegg, røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik: Vinduer mangler barnesikring.

- Avvik: Vinduer mangler barnesikring.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe er kledd inn på bad men har en inspeksjonsluke. Teglsteinspipe skal ha alle sider fri slik at sprekkekanaler kan oppdages. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Barnesikringer bør monteres.
- Barnesikringer bør monteres.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales alltid en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektroaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

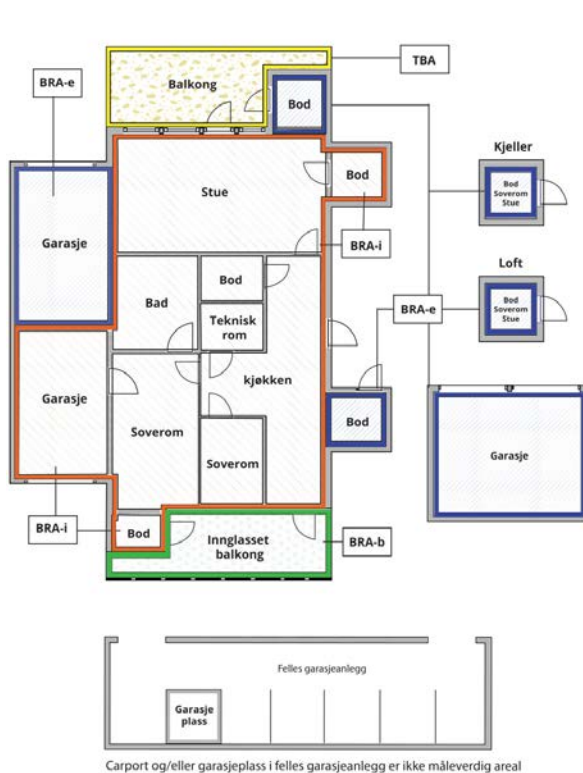
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	44			44	
Kjeller		6		6	
SUM	44	6			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten har takøyde på rundt 2,20m og en del av bad takhøyde på 1,99m. Kjellerbod har lav takhøyde på rundt 1,90m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens rominndeling/bruken av enkelte rom er endret fra kommunale godkjente tegninger og tegninger er uten rom benevnelse. Men plantegninger ved seksjonering stemmer med dagens bruk og har rom benevnelse. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk og seksjonerings tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Blant annet er kjøkkeninnredning fra 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Lars Morten Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	47	93		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Østregate 11

Hjemmelshaver

Rørhus AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i/nær sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Områdeplan for sentrum - Sentrumsplanen

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.10.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med Lars Morten Johannessen	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

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 bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Nabolagsprofil

Østregate 11 - 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	2 min 0.2 km
Sekkebekk/Øfa Totalt 7 ulike linjer	22 min 1.9 km
Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	5 min 2.5 km
Kristiansand Kjevik	27 min
Kristiansand stasjon Linje F5	28 min 29.9 km

Skoler

Brentemoen skole (1-7 kl.) 143 elever, 14 klasser	2 min 0.1 km
Borkedalen skole (1-7 kl.) 352 elever, 29 klasser	18 min 1.5 km
Tingsaker skole (1-7 kl.) 267 elever, 20 klasser	5 min 2.2 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 415 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Lillesand - Strandgata	3 min
Lillesand	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

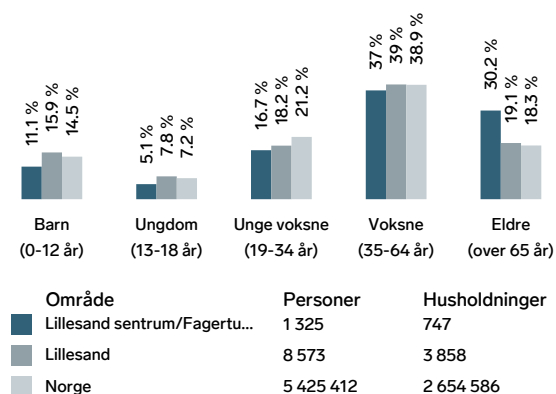
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Villa Snøringsmoen montessoribhg. (1-5 ... 55 barn	6 min 0.5 km
Bergstø barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 0.6 km
Møglestu Fus barnehage (0-5 år) 18 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

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



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



Brentemoen skole aktivitetsanlegg tri... 2 min
Ballspill 0.1 km



Fagertun skole 6 min
Ballspill, sandvolleyball 0.5 km

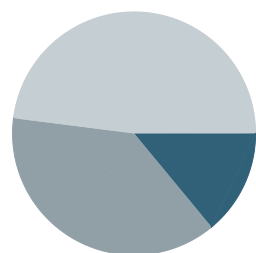


Fresh Fitness Lillesand 20 min



Fitnesspoint Lillesand 22 min

Boligmasse



14% enebolig
38% blokk
48% 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

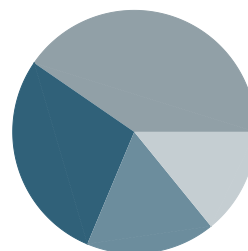


Lillesand Senter 22 min



Vitusapotek Lillesand 3 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



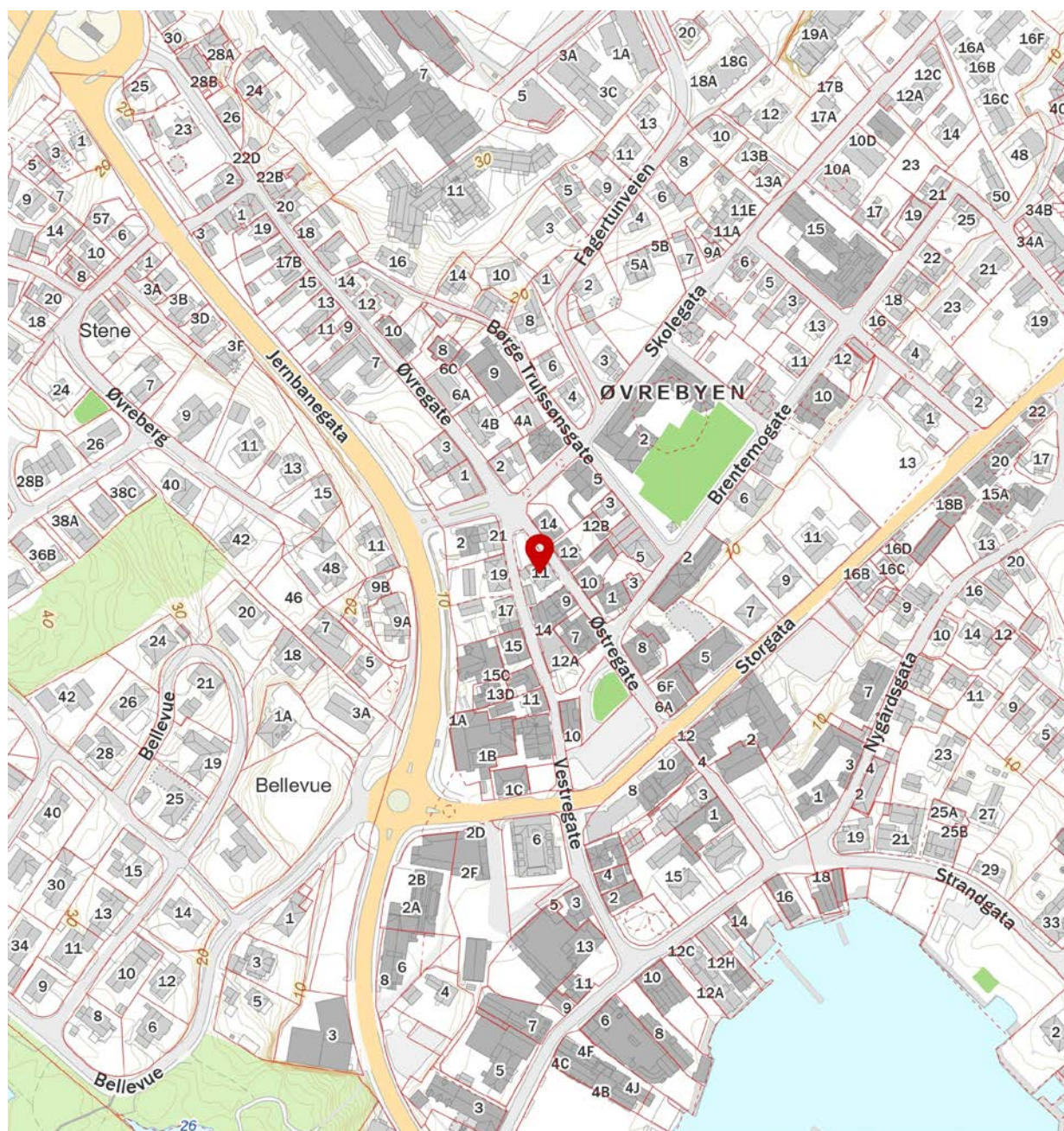
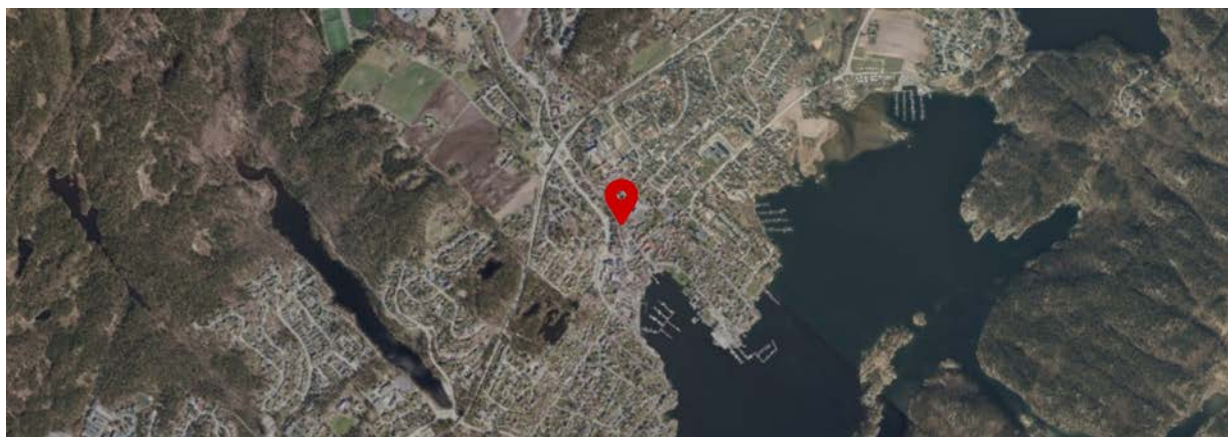
0%

50%

Lillesand sentrum/Fagertun
Lillesand
Norge

Sivilstand

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



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00346712	03.09.2026	Østregate	980225216

Ident

2026/950606/200

Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

 Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614927461
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965870	BIRKENES KOMMUNE	Postboks 115, 4795 BIRKELAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
943561001	RØRHUS AS		Møggestuveien 31, 4790 LILLESAND

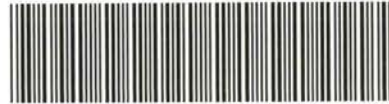
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4215	47	93

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4215	47	93	0	5	110 / 369	Boligseksjon	Ja	Nei
4215	47	93	0	6	45 / 369	Boligseksjon	Ja	Nei
4215	47	93	0	7	63 / 369	Boligseksjon	Ja	Nei
4215	47	93	0	8	72 / 369	Boligseksjon	Ja	Nei
4215	47	93	0	9	59 / 369	Boligseksjon	Nei	Nei
4215	47	93	0	10	20 / 369	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 950606 Tinglyst: 20.08.2026
STATENS KARTVERK

BIRKENES KOMMUNE

20 JUL 2026

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvierten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Birkenes kommune	Smedens Kjerr 30, Postboks 115, 4795 Birkeland	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	RØRHUS AS V/Lars Morten Johannessen	Fødselsnr./Org.nr.	943 561 001	E-postadresse	lars.morten@omj.no
Adresse	Møglestuveien 31	Postnummer	4790	Poststed	LILLESAND
				Telefonnummer	+47 908 25 927

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4215	Lillesand kommune	47	93	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
943 561 001	RØRHUS AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1			
2			
3			
4			
5	B 110	B	
6	B 45	B	
7	B 63	B	
8	B 72	B	
9	B 59		
10	N 20		
11			
12			
Sum tellere:	369	Nevner =	369

Dato	Innsenderens underskrift
Lillesand 20 / 7 - 2026	for RØRHUS AS, V/Lars Morten Johannessen

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Lillesand

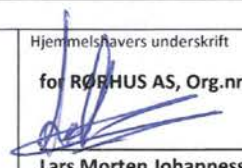
20 / 7 - 2026

Innsenderens underskrift

for RØRHUS AS, V/Lars Morten Johannessen

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

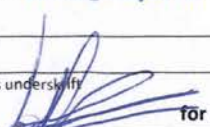
9. Innsendte plantegninger	
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen	

10. Underskrifter	
Sted og dato Lillesand 2017 - 2026	Hjemmelshavers underskrift for RØRHUS AS, Org.nr. 943 561 001, iht firmaattest  Lars Morten Johannessen  Jan-Ivar Fauske Signatur: To styremedlemmer i fellesskap. Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 4215	Kommunens navn Lillesand	Gårdsnr. 47	Bruksnr. 93	Festenr.
Dato 22.07.2026	Underskrift Knut Olav Raen	Stempel MATRIKKELMYNDIGHETEN Birkenes kommune Lillesand kommune		

Spørsmål vedr. utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til :	
Eivind Hübort Skajaa eiendomsmegler MNEF Eiendomsforvaltning Sør AS org.nr. 980 225 216 Østerveien 22, 4631 Kristiansand mob. +47 91 32 46 77 Mail: eivind@skajaa.no	

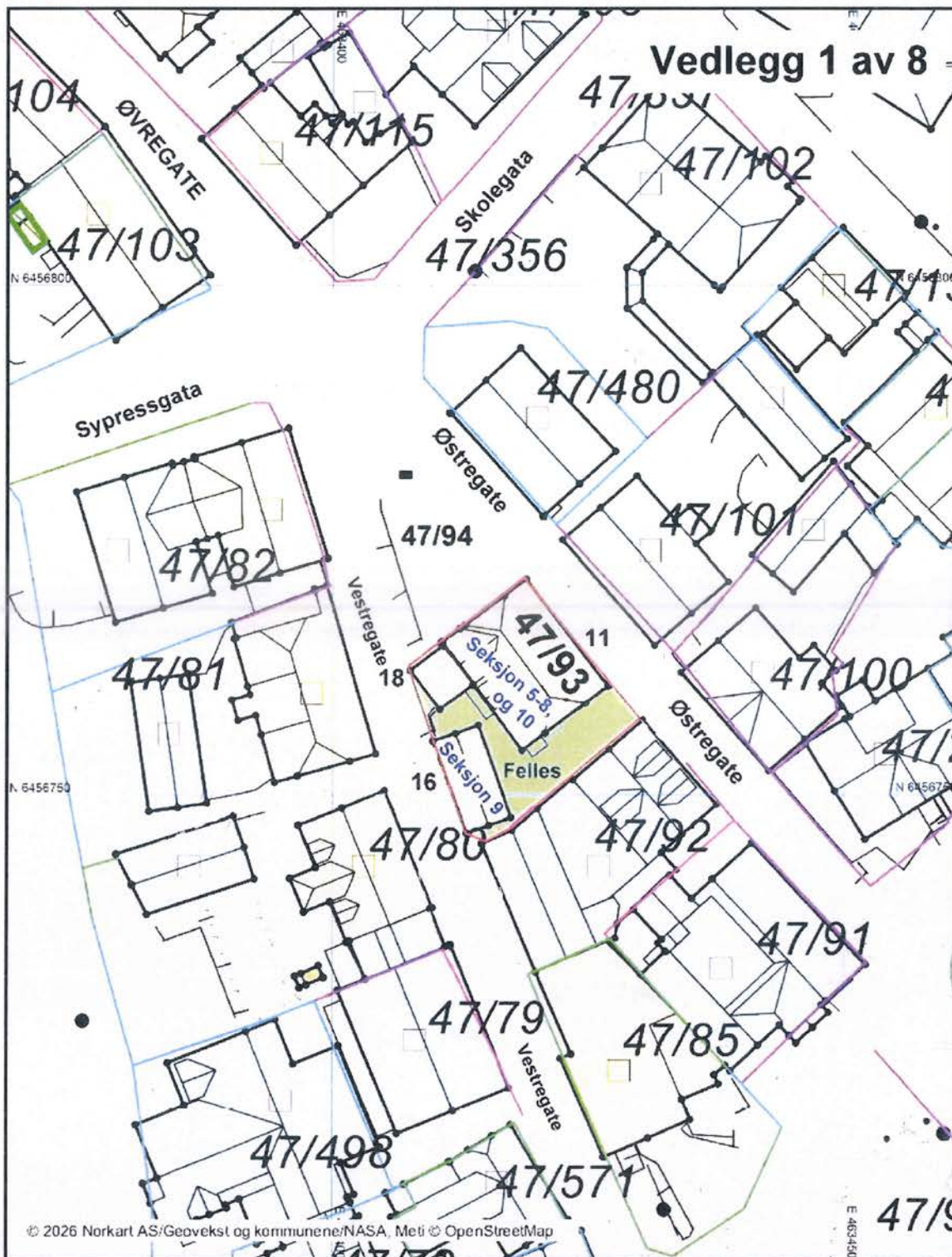
Dato Lillesand 20 / 7 - 2026	Innsenderens underskrift  for RØRHUS AS, V/Lars Morten Johannessen
---------------------------------	---



Situasjonskart ved seksjonering av Vestregate 16 og 18, Østregate 11,
Gnr 47, bnr 93 i Lillesand kommune.
6 seksjoner i sameiet.

Dato: 11.06.2026

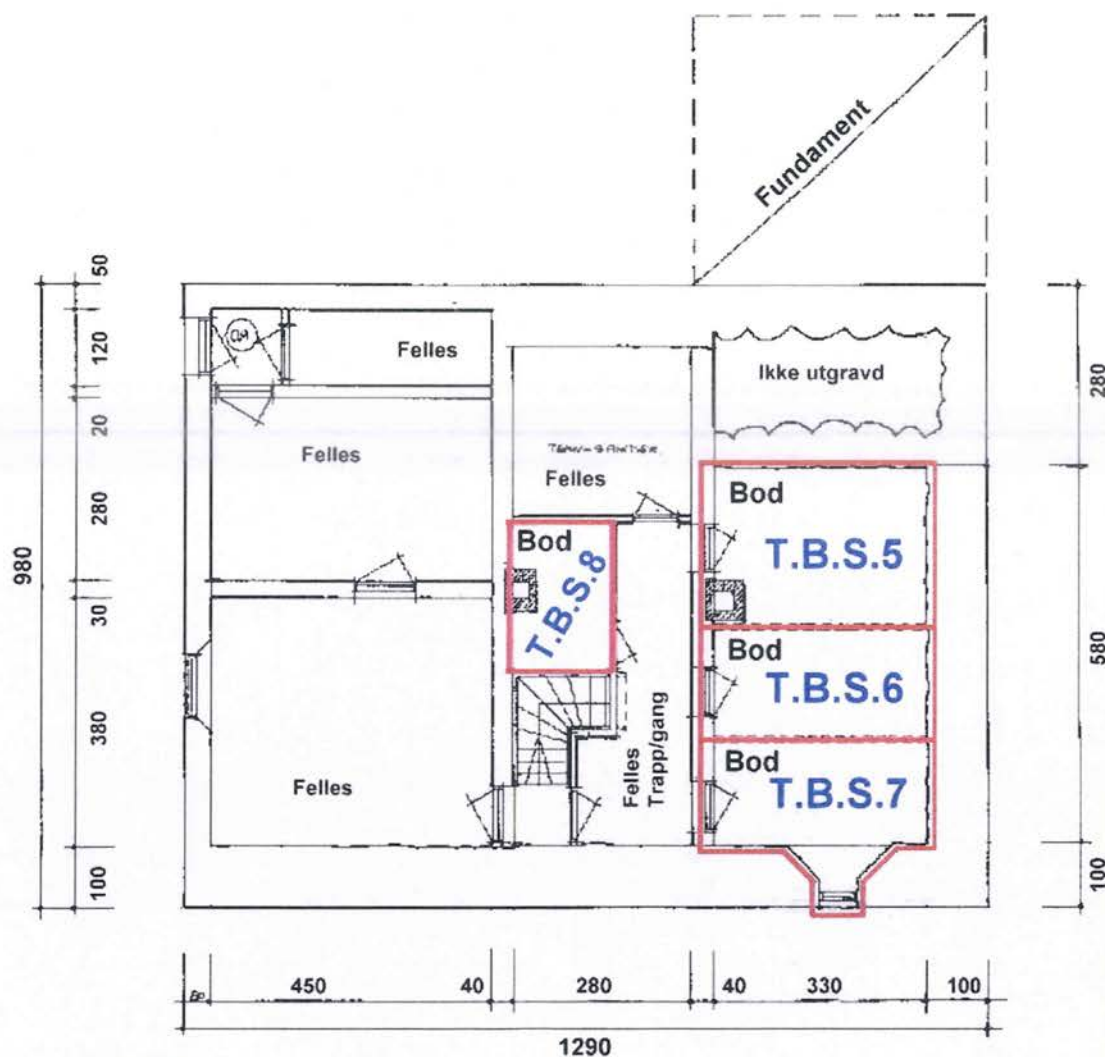
Målestokk: 1:500



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.

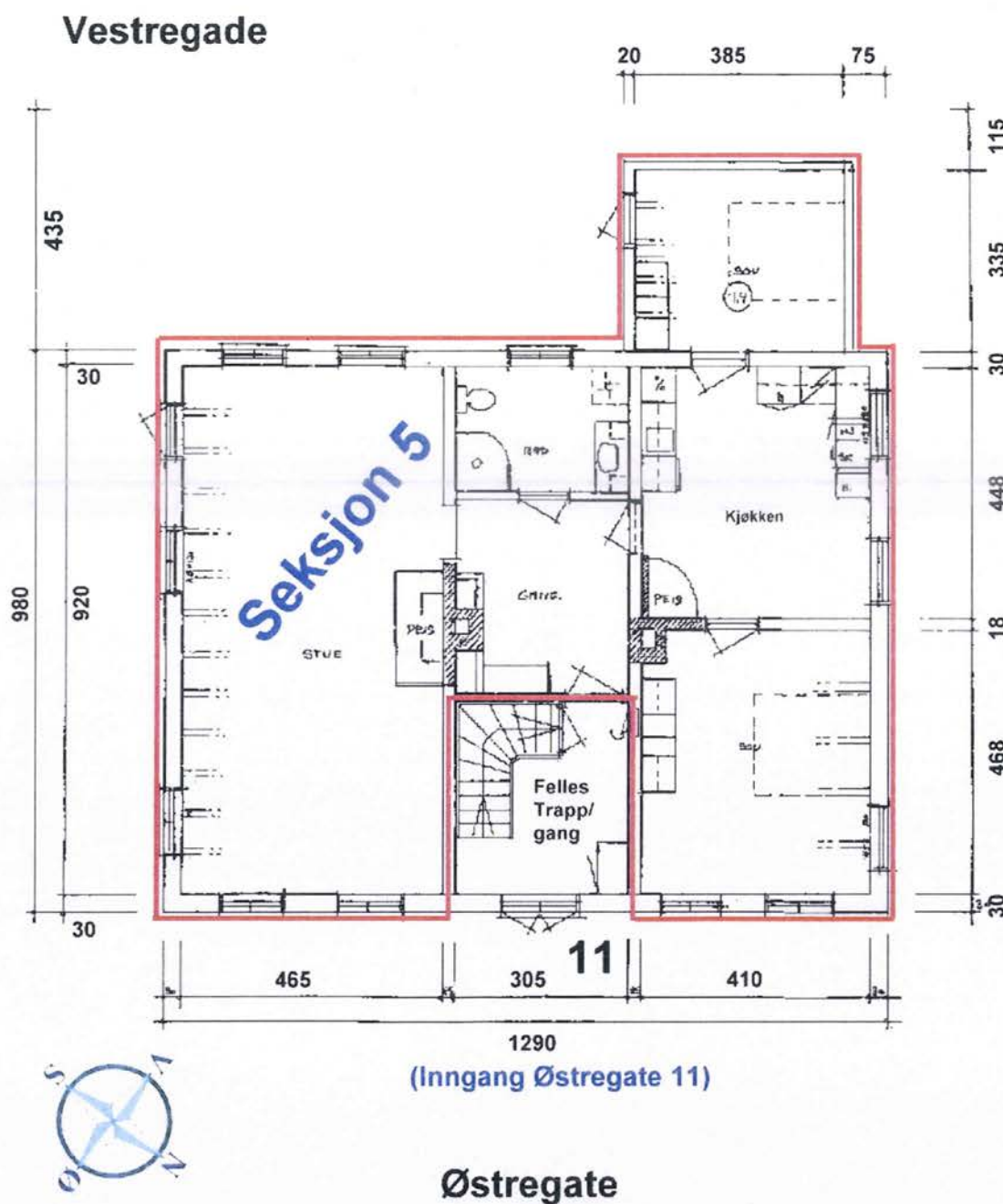
Vedlegg 2 av 8

**Plan over kjeller etasje ved seksjonering av
Vestregate 18 og Østregate 11,
Gnr 47, bnr 93 i Lillesand kommune.
6 seksjoner i sameiet.**

Vestregade**Østregate**

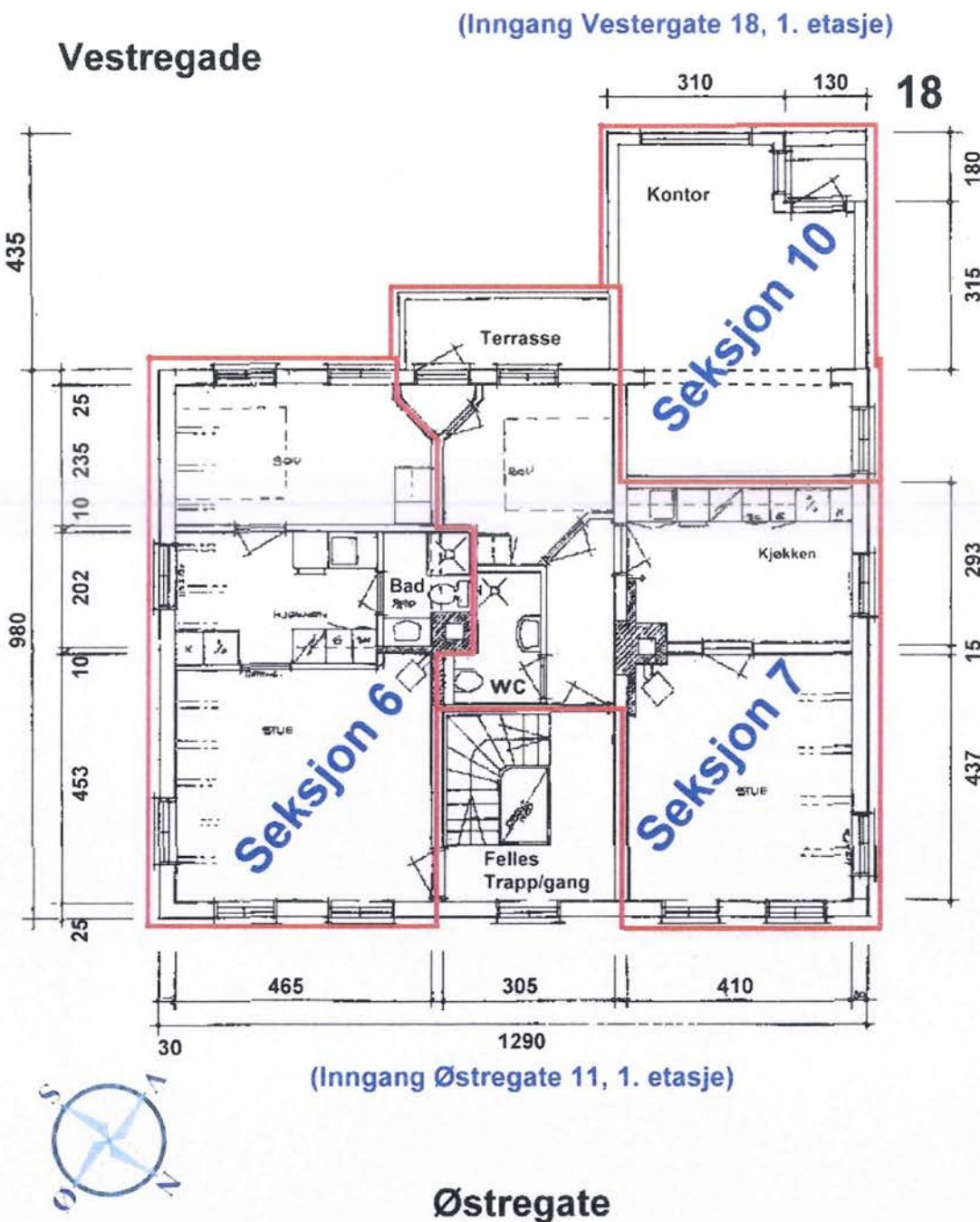
Vedlegg 3 av 8

**Plan over 1. etasje ved seksjonering av
Vestregate 18 og Østregate 11,
Gnr 47, bnr 93 i Lillesand kommune.
6 seksjoner i sameiet.**



Vedlegg 4 av 8

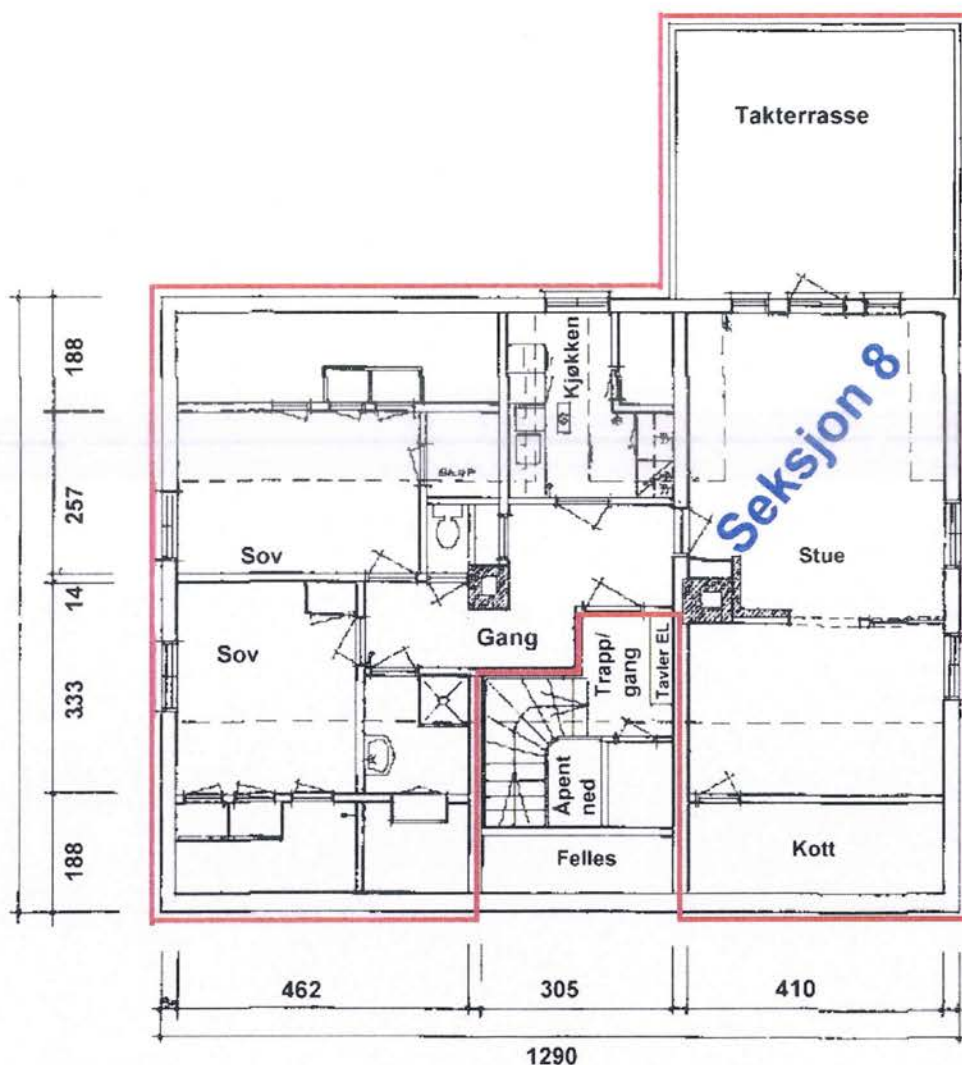
Plan over 2. etasje ved seksjonering av
Vestregate 18 og Østregate 11,
Gnr 47, bnr 93 i Lillesand kommune.
6 seksjoner i sameiet.



Vedlegg 5 av 8

Plan over loft / 3. etasje ved seksjonering av
Vestregate 18 og Østregate 11,
Gnr 47, bnr 93 i Lillesand kommune.
6 seksjoner i sameiet.

Vestregade



(Inngang Østregate 11, 1. etasje)

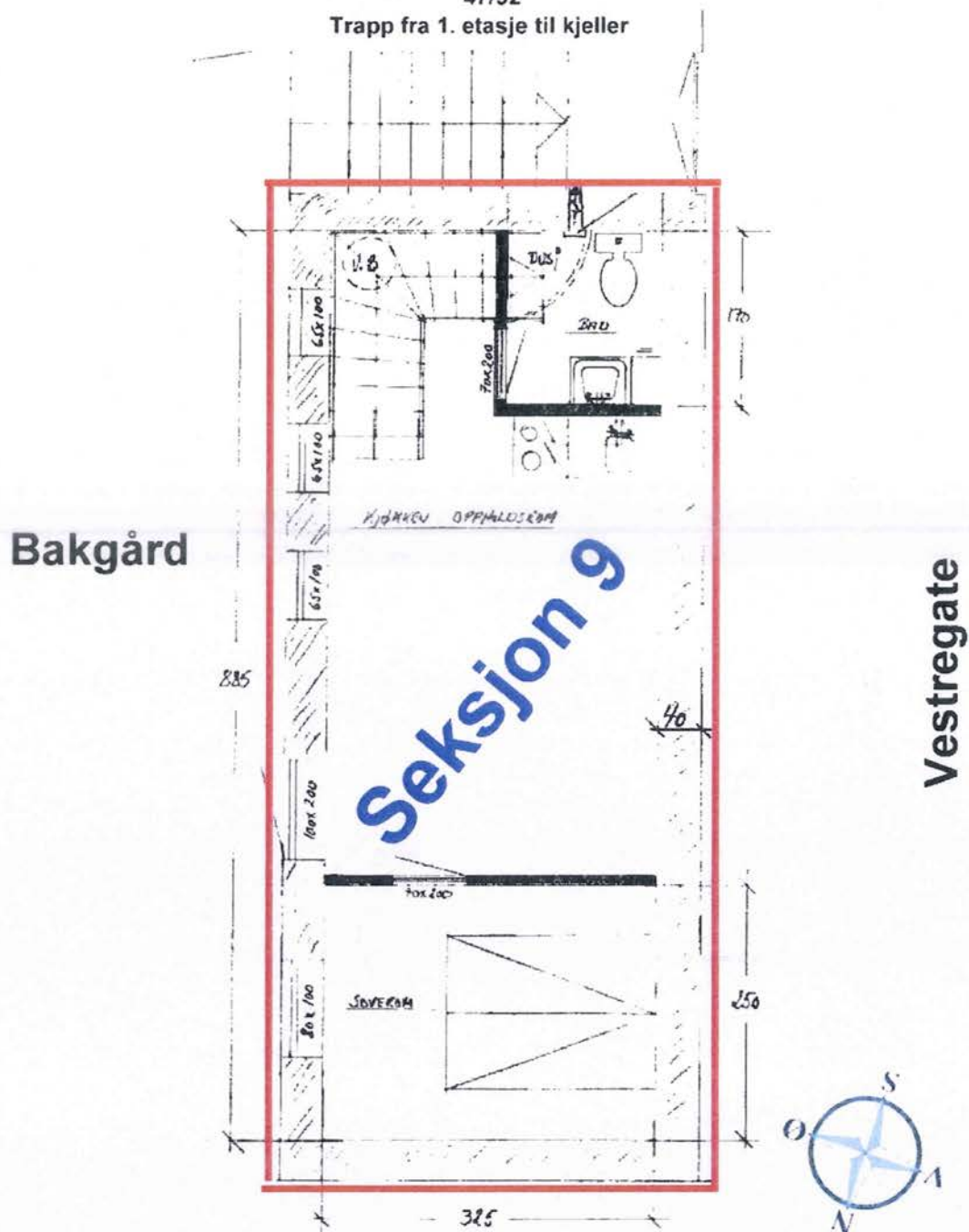
Østregate

Vedlegg 6 av 8

**Plan over kjeller etasje ved seksjonering av Vestregate 16,
Gnr 47, bnr 93 i Lillesand kommune.
6 seksjoner i sameiet.**

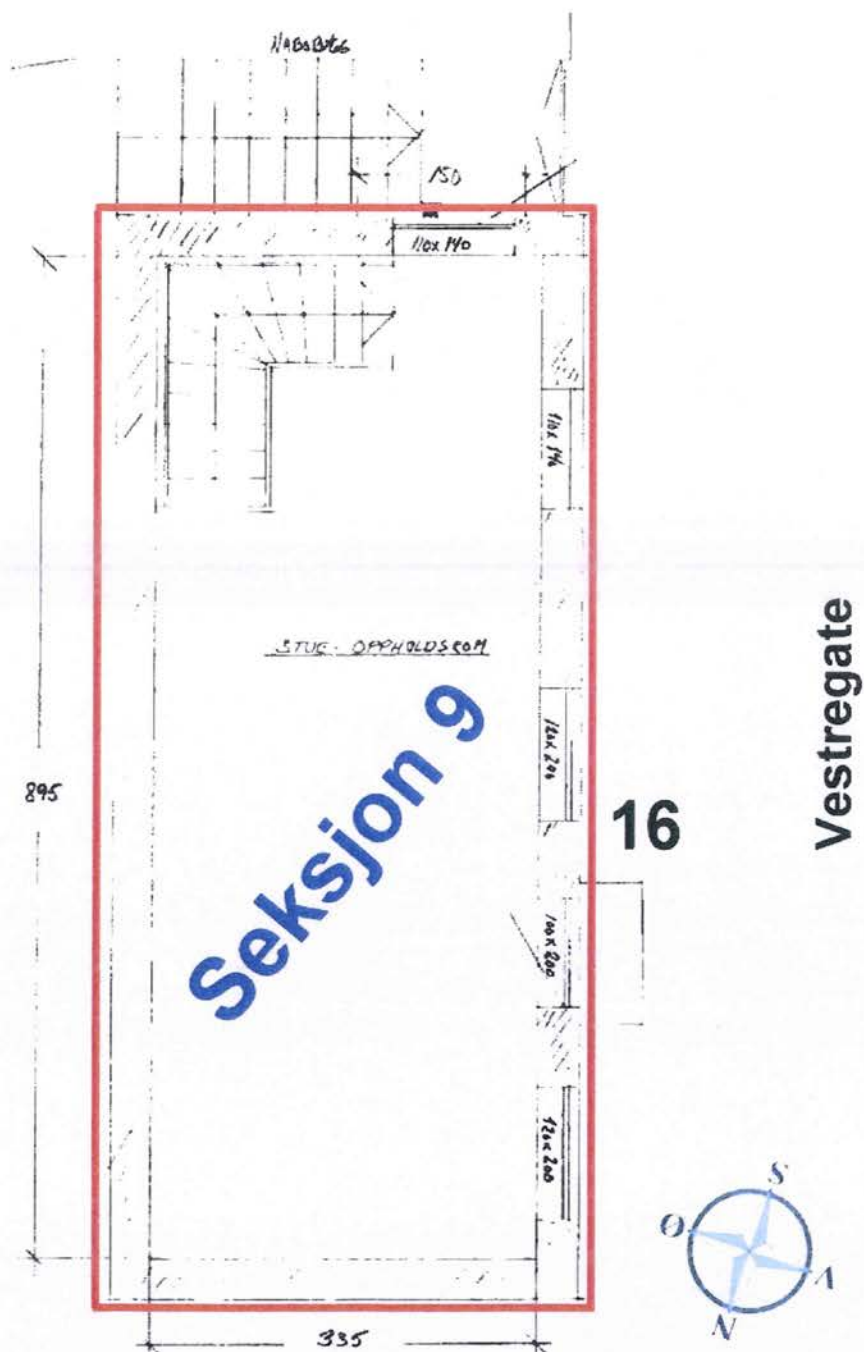
Naboeiendom
47/92

Trapp fra 1. etasje til kjeller



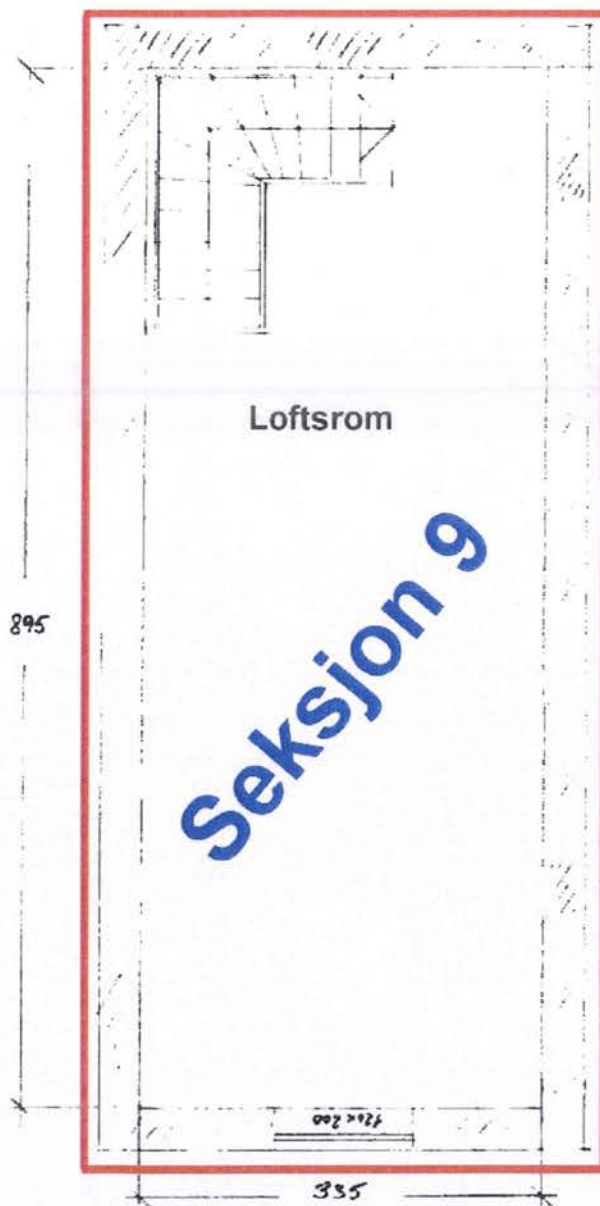
Vedlegg 7 av 8

Plan over 1. etasje ved seksjonering av Vestregate 16,
Gnr 47, bnr 93 i Lillesand kommune.
6 seksjoner i sameiet.



Vedlegg 8 av 8

Plan over loftetasje ved seksjonering av Vestregate 16,
Gnr 47, bnr 93 i Lillesand kommune.
6 seksjoner i sameiet.



Vestregate





Lillesand kommune

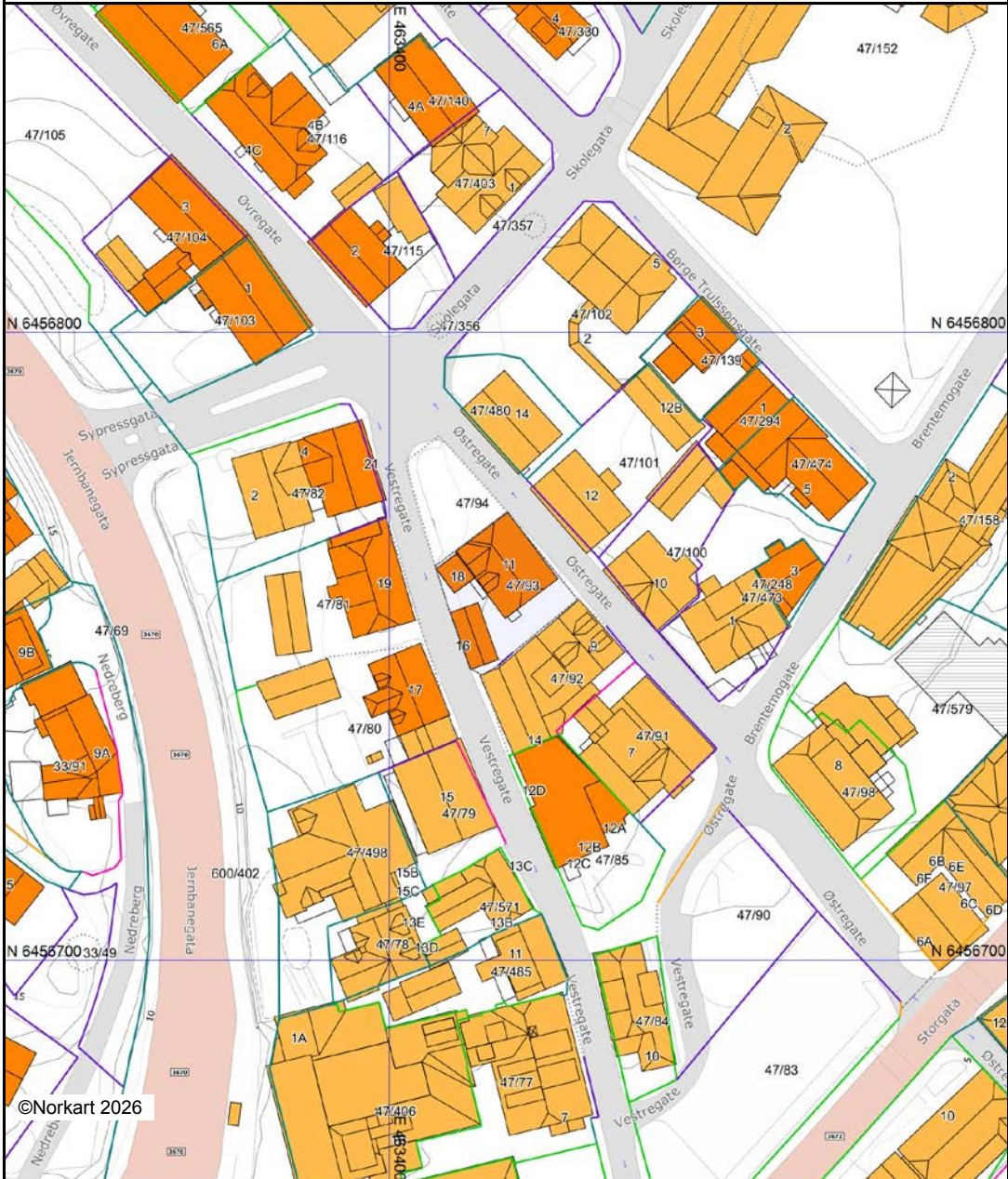
Grunnkart

Eiendom: 47/93/0/6
Adresse: Østregate 11
Dato: 07.10.2026
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	

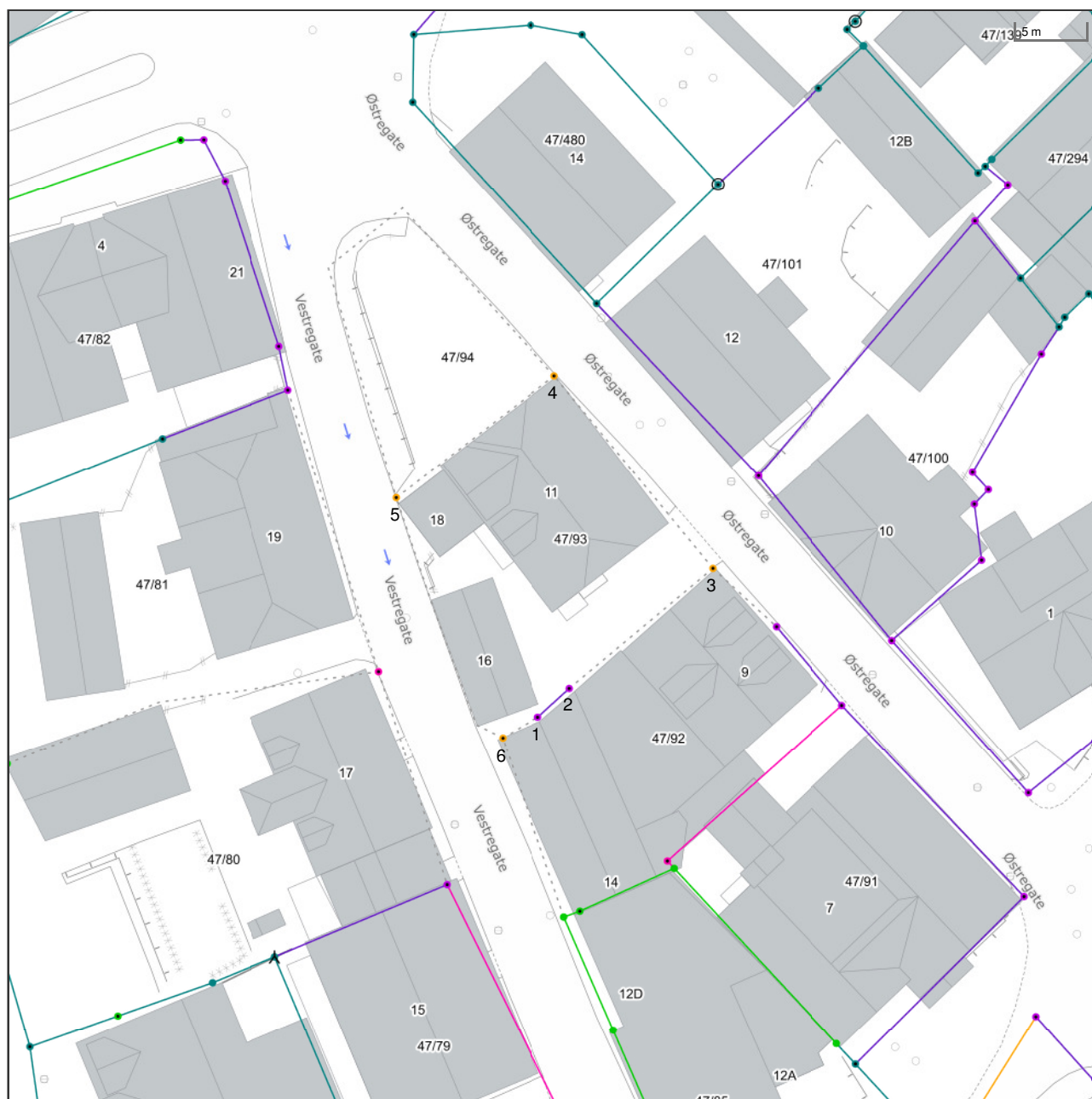


©Norkart 2026

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.



Eiendomskart for eiendom 4215 - 47/93//6



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

----- Eiendomsgr omvistet	----- 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 uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

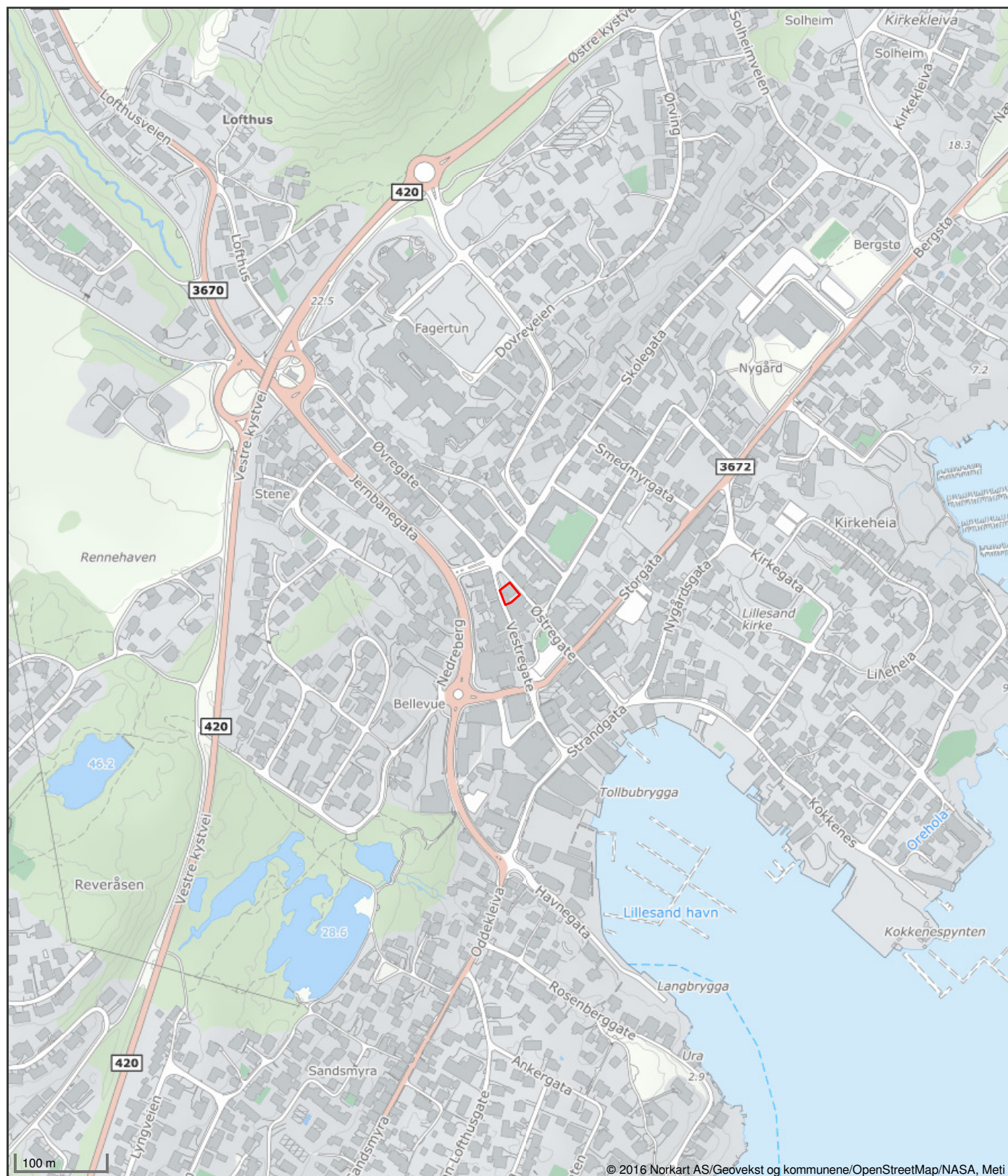
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	322,20 m ²	Arealmerknad	Noen fiktive grenser			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6456757,77	Øst	463418,2

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6456746,89	463417,36	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	2,95	
2	6456748,93	463419,65	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,07	
3	6456757,429	463430,035	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	13,42	
4	6456771,36	463418,766	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	17,92	
5	6456762,708	463407,319	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,35	
6	6456745,41	463414,81	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	19,39	



Oversiktskart for eiendom 4215 - 47/93//



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.

30 m

Europaveg
 Europaveg tunnel
 Riksveg
 Riksveg tunnel
 Fylkesveg
 Fylkesveg tunnel
 Kommunalveg
 Kommunalveg tunnel
 Privatveg
 Privatveg tunnel
 Skogsbilveg
 Skogsbilveg tunnel
 Ferje
 Ferje
 Gang- og sykkelveg
 Gang- og sykkelveg tunnel
 Annet gangareal
 Annet gangareal tunnel

3670 3672 3670 3670 3672

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

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.



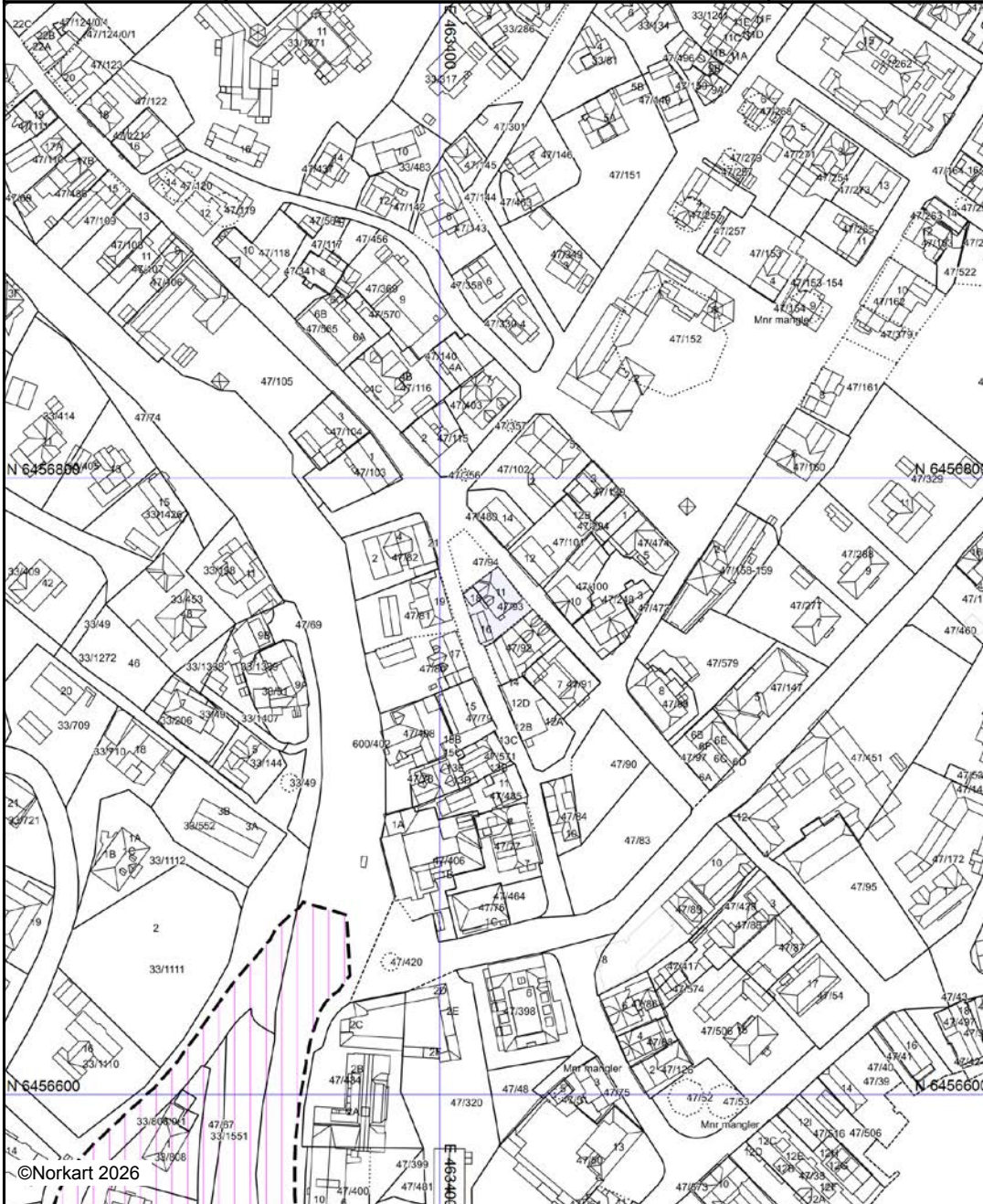
Lillesand kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 47/93/0/6
Adresse: Østregate 11
Dato: 07.10.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

| Abd | Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

— Planens begrensning



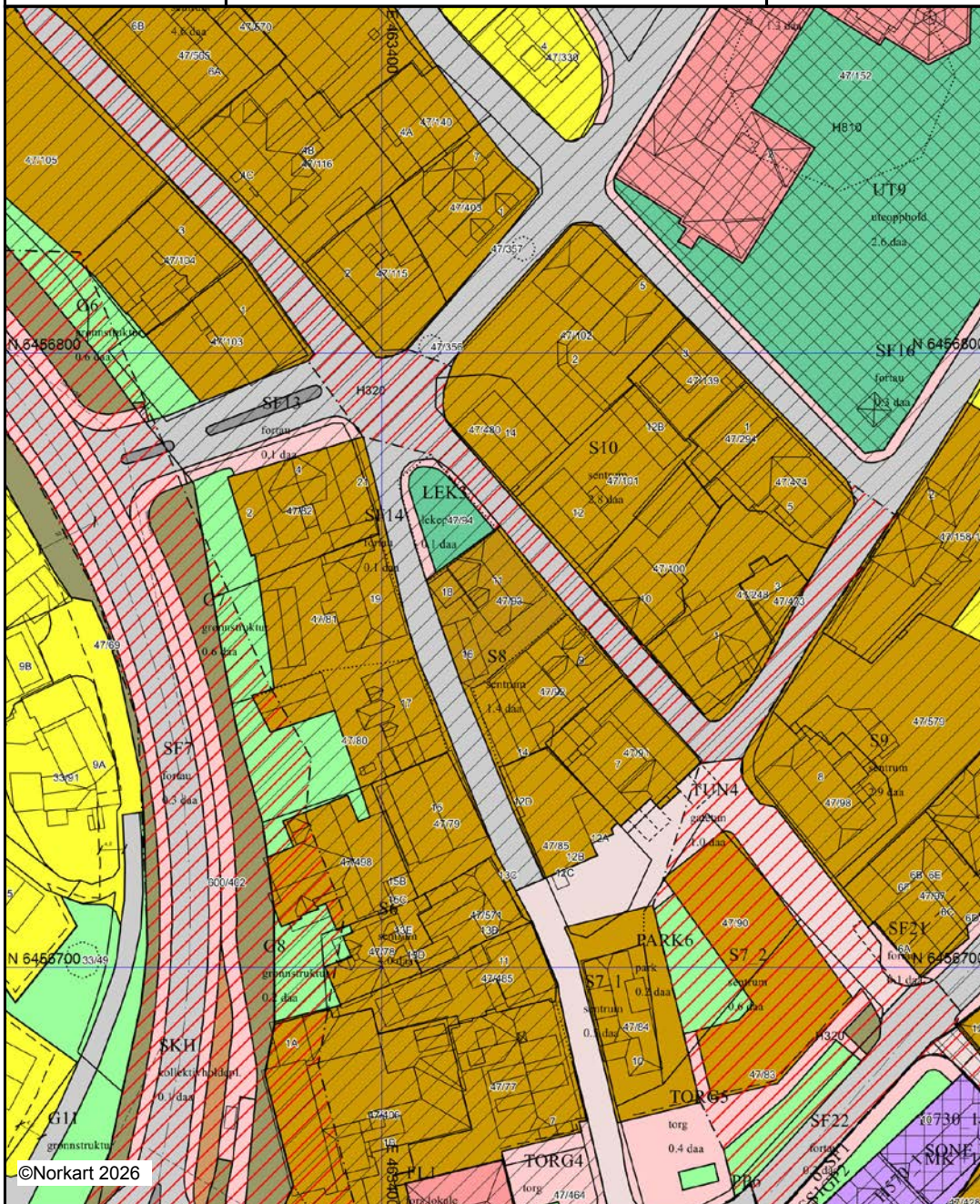
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 47/93/0/6
Adresse: Østregate 11
Dato: 07.10.2026
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.

org

statun

anngveg/ gangareal/gågate

ykkelveg/-felt

nnen veggrunn - tekniske anlegg

nnen veggrunn - grøntareal

ollektivholdeplass

arkering

arkeringsplasser med bestemmelser

rønnstruktur

ark

aresone - Flomfare

aresone - Annen fare

kringsone - Frisikt

lennomføringsone - Krav om felles planeleg

ngitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

åndlegging etter lov om kulturminner

astermelseområde

reguleringsplan PBL 1985 og 2008

regulerings- og bebyggelsesplanområde

anens begrensning

yrmålsgrense

aresonegrense

addearensse



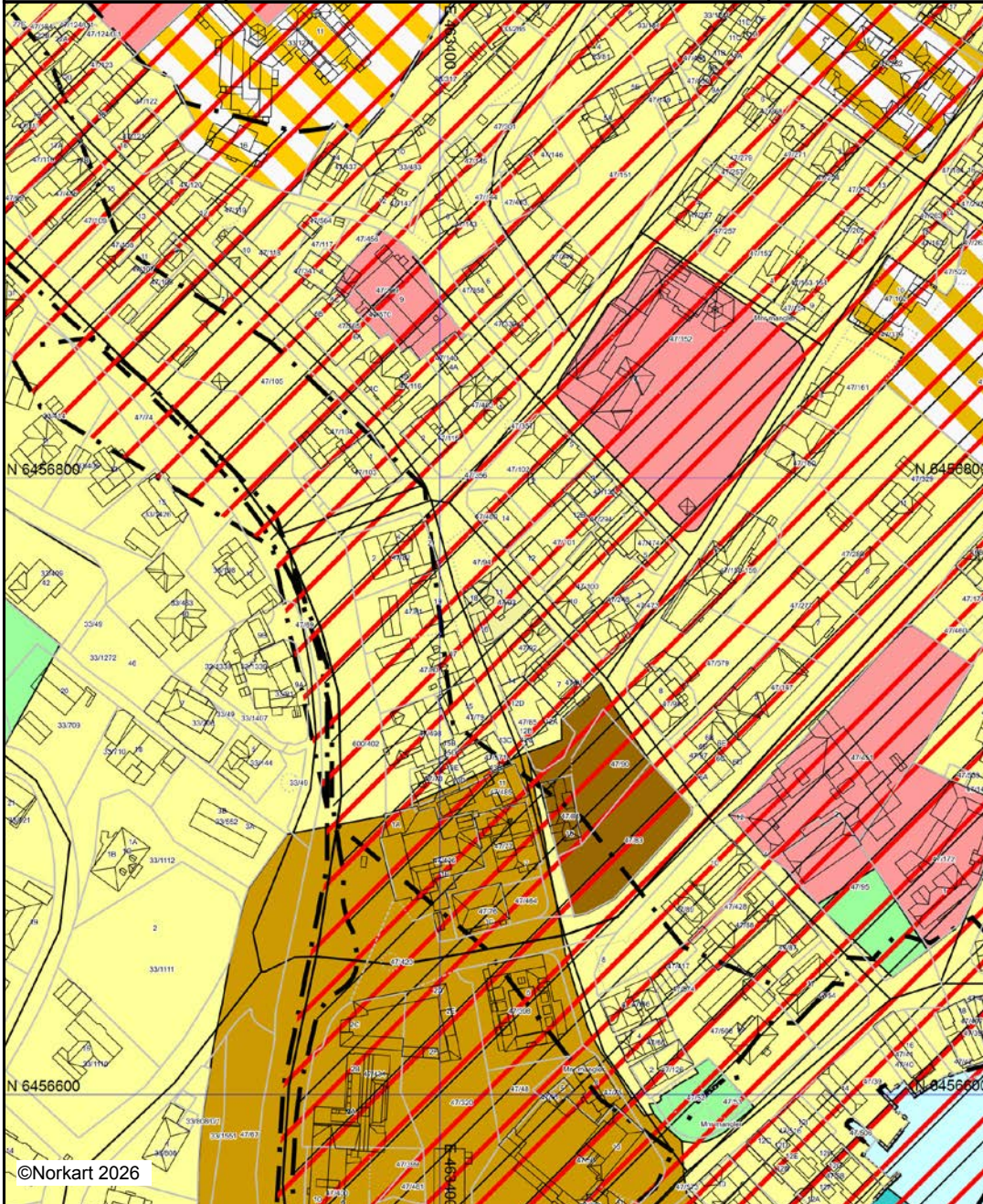
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/93/0/6
Adresse: Østregate 11
Dato: 07.10.2026
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



Behandlet dato:	Saksnr.:	Utvalg:
06.05.2011	244/11 FBS	Fullmaktsvedtak bystyret

Arkivnr.: GBR-47/93	Saksbehandler.: Ola Skei Bekken	Dok.dato: 06.05.2011
Arkivsaksnr: 09/511-33	Tittel: byggesaksbehandler	

Gnr. 47, bnr. 93 Østregate 11 - Vedtak på anmodning om ferdigattest

Administrativt vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 innvilges søknad om ferdigattest av 28. april 2011.

Vedtaket er fattet etter delegert myndighet av 21.04.10, jf. Bystyresak 58/10.

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10.

Byggeplass (adresse):	Østregate 11, 4790 Lillesand	Gnr/bnr:	47/93
Tiltakshaver:	Bobestyrer Adv. Storaker	Adresse:	4790 Lillesand
Søker:	Jan W. Jensen	Adresse:	Hauene 10, 4844 Arendal
Tiltakets art:	Gjenoppbygging etter	Planlagt	Bolig, 4 boenheter
(pbl §93)	brann	bruk/formål:	
Søknadsdato:	4.6.2010	Vedtaksdato:	12.06.2010
		Vedtaket	
		saksnr.:	FBS 523/10

Det gis ferdigattest for tiltaket.

Det er installert vannmåler i boligen.

Det vises til plan- og bygningslovens § 21-10, forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll 2010 kap. 8 § 8-1. Etter anmodning, datert av 28. april 2011, og på bakgrunn av fremlagt kontrolldokumentasjon utstedes ferdigattest for nevnte tiltak. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere tillegg.

Klageadgang: Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det ble mottatt. Klagen skal begrunnes skriftlig, og sendes Lillesand kommune, postboks 23, 4791 Lillesand. Klageorgan er Fylkesmannen i Aust-Agder.

Gebyr i saken ettersendes på egen faktura.

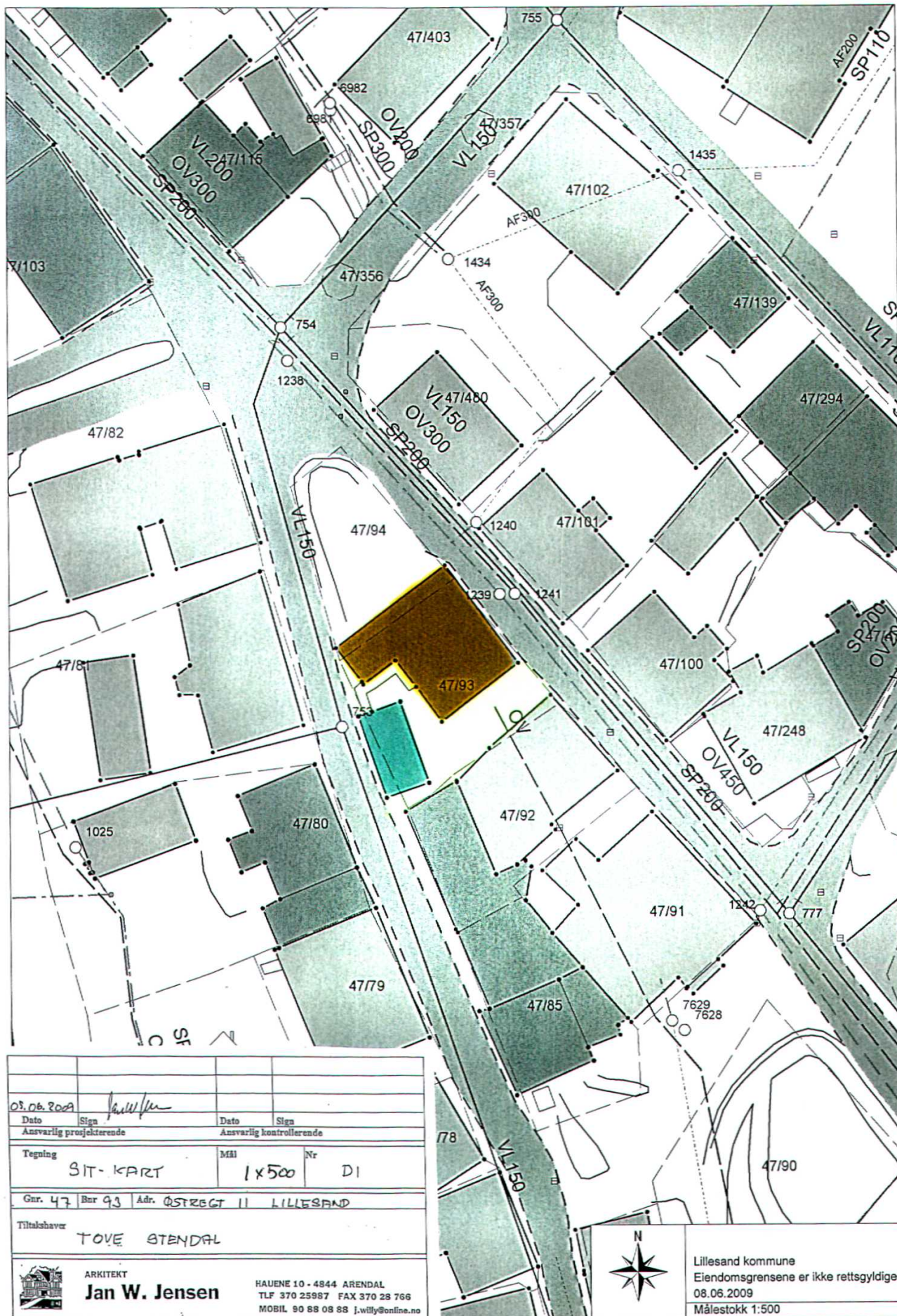
Saksdokumenter:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
2	I	20.02.2009	Jan W. Jensen	Vedr. Østregt. 11
3	I	27.02.2009	Jan W. Jensen	Orientering vedr gnr. 47/93
4	I	05.06.2009	Jan W. Jensen	Rammesøknad istandsetting gnr. 47/93
5	U	03.07.2009	Kulturminnevernet	Anmodning om uttalelse
6	I	24.07.2009	Kulturminnevernet	Melding om saksbehandlingstid
7	I	03.08.2009	Jan W. Jensen	Vedr saksbehandlingstid 47/93
8	I	13.10.2009	Fylkesrådmannen	Forhåndsuttalelse gnr. 47/93
9	I	23.11.2009	Jan W. Jensen	Kommentar til fylkets uttalelse. Ber om snarlig behandling
10	U	15.12.2009	Jan W. Jensen	Vedrørende søknad om fasadeendringer m.m
11	I	05.01.2010	Jan W. Jensen	Tilleggsopplysninger gnr. 47/93
29	I	25.05.2010	Ole J. Storaker	Anmodning om forhåndskonferanse vedr gnr. 47/93
13	I	04.06.2010	Jan W. Jensen	Søknad igangsetting gnr. 47/93
14	I	06.06.2010	Lillesand vvs as	Rørleggermelding gnr. 47/93
16	U	05.08.2010	Tove Stendal	Rørleggermelding ikke godkjent
17	I	10.08.2010	Jan W. Jensen	Ang. oppstart av arbeid. Endra plantegning og spørsmål om takteking
18	I	16.08.2010	Lillesand vvs	Vannbehov sprinkelanlegg
21	U	20.08.2010	Adv Ole Johan Storaker; Jan W. Jensen	Underretning om matrikkelføring
22	I	23.08.2010	Advokat Ole Johan Storaker	Uttalelse - matrikkelføring
23	U	25.08.2010	Adv Ole Johan Storaker; Jan W. Jensen	Vedr antall boenheter i bygg på gnr 47 bnr 93
24	I	27.08.2010	Advokat Ole Johan Storaker	Svar om antall boenheter gnr.47 bnr.93
25	U	28.09.2010	Advokat Ole Johan Storaker	Vedr matrikkelføring av utgåtte seksjoner, samt adressespørsmål - 47/93
26	I	01.10.2010	Ole Johan Storaker	Matrikkelføring av Østregt. 11
28	U	18.10.2010	Advokat Ole Johan Storaker	Underretning om matrikkelføring m.m. vedr 47/93 i Lillesand kommune
31	I	01.03.2011	Ole Johan Storaker	Søknad om midlertidig brukstillatelse
32	I	29.04.2011	Jan W. Jensen	Anmodning om ferdigattest

Kopi til:

- GAB v/Britt Opheim
- VAR v/ Jorunn Glstad

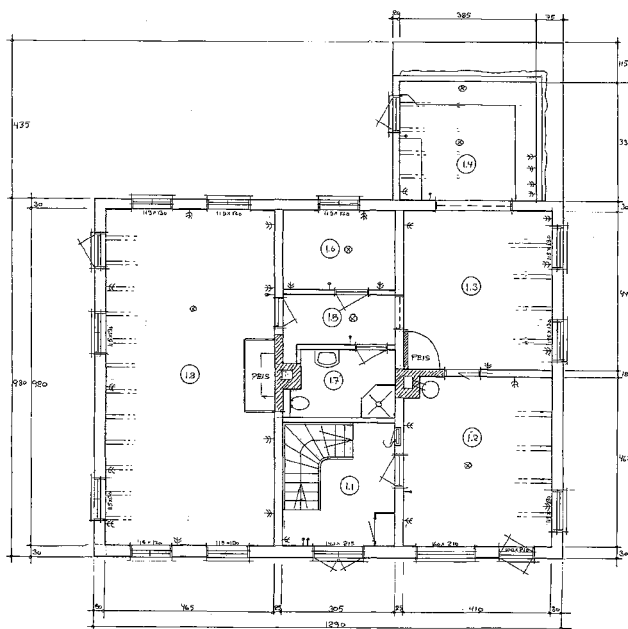
Utskrift til:		
Fylkesrådmannen		
Jan W.Jensen		



08.06.2009		Jan W. Jensen	
Dato	Sign	Dato	Sign
Ansvarlig prosjekterende		Ansvarlig kontrollerende	
Tegning	Mål	Nr	DI
SIT-KART		1 x 500	
Gnr. 47	Bnr 93	Adr. ØSTRETT 11 LILLESAND	
Tiltakshaver			
TOVE STENDAL			
 ARKITEKT Jan W. Jensen		HAUENE 10 - 4844 ARENDAL TLF 370 25987 FAX 370 28 766 MOBIL 90 88 08 88 j.willy@online.no	

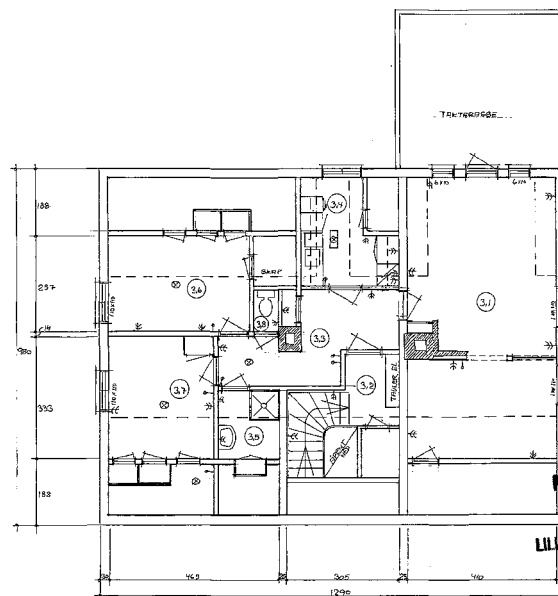


Lillesand kommune
 Eiendomsgrensene er ikke rettsgyldige
 08.06.2009
 Målestokk 1:500

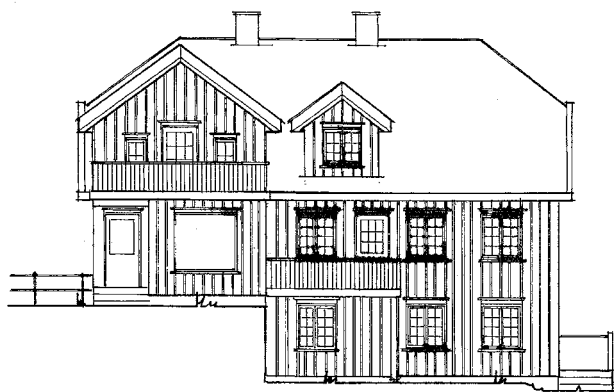
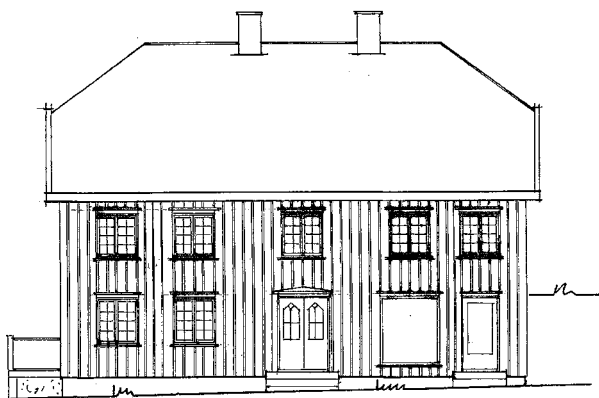


MOTTATT
29 JUN 2009
LILLESAND KOMMUNE

20.12.2009 Jan W. Jensen Date <i>Jan W. Jensen</i> Advising Projektkontroll		27.12.2009 Jan W. Jensen Date <i>Jan W. Jensen</i> Advising Projektkontroll	
Døgnat PLAN 1. RTG/KWIELER		Mål 1:50 E 2	
Gnr. 100 Blst. 11	Adr. ARNOLDSEN 11 LILLESAND		
Tilbudsnavn TOVE STENDAL		SAR 35306470.1	
 TORKENT Jan W. Jensen		HAUSEN 10 - 4044 ARNENDAL TEL 370 8087 FAX 370 28 04 MOBI 91 80 08 88 LARSEN	

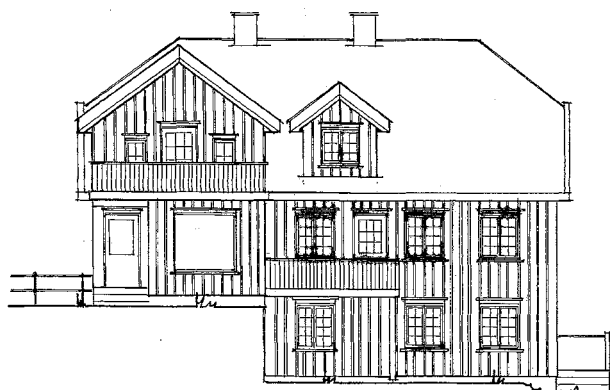
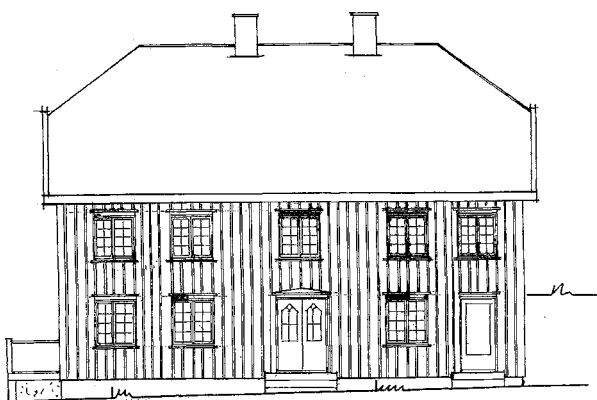


SEAL: Bond	<i>Jan W Jensen</i>	05.08.88	<i>Jan W Jensen</i>		
State:		Date:	Day:	Mo:	Year:
Arriving from/where:		Arriving from/where:			
Tuging:		MM	1:50	E 3	
PLAN 2 ETG/3 ETG					
Car:	Bar:	Addr. 001 REGATE 1:		LILLESØND	
Tid/center:		TOVE STENDAL. ROK 70304970.1			
ADRIENT		NAUTIS 20 - 4064 ARSENAL			
Jan W. Jensen		TLP 730 23867 FAX 730 28 765			
		MOBIL 90 20 40 64			



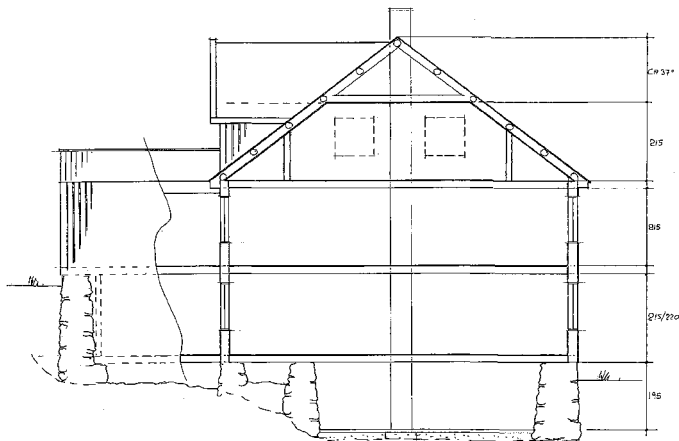
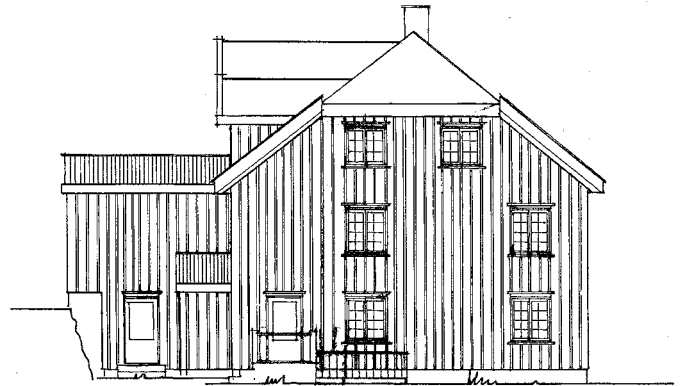
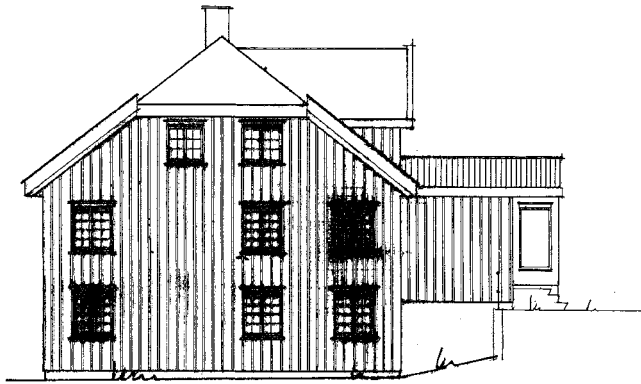
MOTTATT
29 JUN 2003
LILLESAND KOMMUNE

28.01.2003		Jan W. Jensen	
Date	Sign	Date	Sign
Ansvarlig prosjekterende		Ansvarlig kontrollør	
Teipid	MM	1 x 100	E 4
Gar.	Mer	Adr.	GATREGET 11, LILLESAND
Tittelnavn TOVE STENDAL			
 ARKITEKT Jan W. Jensen		HAUSEN 10 - 4864 ARENDAL TLF 970 25900 FAX 970 26 700 MOBIL 90 68 08 88 j.w.j@arkitek.no	



MOTTATT
29 JUN 2009
LILLESAND KOMMUNE

KVAL 2009		Jan W. Jensen		Date		Sign	
Anværing prosjektnummer		Anværing konstruksjonsnr.		Anværing konstruksjonsnr.		Anværing konstruksjonsnr.	
Tegning		FASADE		MÅL		1 x 100	
Gnr.		Bor.		Akk.		E 4b	
Tilbehør		TOVE STENDAL		GJESTEGATE 11 LILLESAND			
AGENT		Jan W. Jensen		BAUEN 10 - 4646 ARENDAL		Tlf 370 28867 FAX 370 28 768	
				NOTIS: 30 88 08 88		jens@bauen.no	



MOTTATT
29 JUN 2003
LILLESAND KOMMUNE

Bygningstype		Bygningstype	
Dato	Sign	Dato	Sign
Ansvarelig prosjekterende		Ansvarelig kontrollende	
Tegning		Skala	Bl.
FASADE-SNITT		1 x 100	E 5
Var.	Bl.	Ark. 02/03/03 (1) LILLESAND	
Tittelbladet			
TOVE STENDAL			
ARKT. 02/03/03		ARKT. 02/03/03	
Jan W. Jensen		HÅNDT. 10 - 4844 ARKADAL	
		Tlf. 370 25887 FAX 370 28 766	
		ARBEID. 02 03 03 03 jw@janw.no	

Vedtekter for Sameiet Vestregate 16, 18 og Østregate 11 i Lillesand kommune

1. EIENDOM - FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Vestregate 16, 18 og Østregate 11. 4790 Lillesand. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr 47, bnr 93 i Lillesand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og felles utomhus areal.

Sameiet består av 2 bygg med 1 næringsseksjon og 5 boligseksjoner.

Disse vedtekter, lov om eierseksjoner, samt tabell under som viser areal og sameiebrøk pr seksjon:

Seksjon nr.	Adresse	Bolig nr	Formål	Etasje	Areal BRA m ²	Sameie-brøk
5	Østregate 11	H0101	Bolig	1. etg.	110,0	110
6	Østregate 11	H0201	Bolig	2. etg.	45,0	45
7	Østregate 11	H0202	Bolig	2. etg.	63,0	63
8	Østregate 11	H0301	Bolig	3. etg.	72,0	72
9	Vestregate 16		Bolig	kjeller etg. 1. etg. loft etg.	29,0 30,0 Ikke målbart	59
10	Vestregate 18		Næring	2. etg.	20,0	20
6 stk					369,0 m ²	369 / 369
Eiendommen har vært seksjonert tidligere, derfor brukes ikke seksjon 1 til 4 i denne seksjoneringen.						

Hoveddel, tilleggsdel og fellesareal fremkommer for hver etasje på vedlagte plantegninger, og felles utomhus areal fremkommer av situasjonskart sammenholdt med tinglyst seksjoneringsbegjæring.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Denne tildelingen kan ikke endres verken av årsmøtet eller av styret med mindre de berørte seksjonseierne samtykker til det.

3. SEKSJONSEIERENS RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med de begrensninger som følger av loven. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

4. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

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

Seksjonseierne plikter å følge gjeldende ordensregler, hvis det er utarbeidet.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

5. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 1 styremedlem.

Styre må være representer med mer en halvparten av styre for å kunne ta beslutninger og styre signerer for sameiet med styreleder pluss ett styremedlem i sammen.

6. VEDLIKEHOLD

Det påhviler den enkelte seksjonseier å forestå og bekoste alt vedlikehold av egen seksjon, herunder både innvendige og utvendige bygningsdeler. Dette omfatter blant annet inngangsdører, ytterdører, vinduer, terrasser, balkonger, rekkverk og øvrige bygningsdeler som utelukkende betjener den enkelte seksjon. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler som er tillagt bruksenheten.

Som et uttrykkelig unntak fra de til enhver tid gjeldende regler i eierseksjonsloven om sameiets vedlikeholdsansvar for fellesarealer, felles bygningsdeler og bygningskropp, er det avtalt mellom nåværende og fremtidige seksjonseiere følgende ansvarsfordeling:

a) Seksjonene 5 til 8 har i fellesskap ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskifting av den bygningen disse seksjonene tilhører, herunder tak, yttervegger, grunnmur, bærende konstruksjoner, tekniske installasjoner, felles bygningsdeler samt øvrige innvendige og utvendige bygningsdeler. Kostnader knyttet til slike tiltak fordeles mellom seksjonene 5 til 8 etter den enkelte seksjons sameiebrøk.

b) Seksjon 9 har alene ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskifting av den bygningen som tilhører seksjonen, herunder hele bygningsmassen med tak, yttervegger, grunnmur, bærende konstruksjoner, tekniske installasjoner og øvrige innvendige og utvendige bygningsdeler.

Alle kostnader knyttet til vedlikehold, reparasjon og utskifting etter denne bestemmelsen skal bæres av de ansvarlige seksjonseierne og skal ikke anses som sameiets felleskostnader. Sameiet har ikke økonomisk ansvar for slike tiltak.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for egen og sameiets vedlikehold som vasking/maling av boligens ytre fasade.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadeledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan og enighet i sameie.

7. FELLESUTGIFTER

Felles utvendig vedlikehold og fellesutgifter som renovasjon, bygningsforsikring, brøyting etc skal fordeles, enten per seksjon eller iht brøk, det skal velges det som er mest riktig i forhold til brøk og/eller bruk.

Der det er særlige grunner for det, og det taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte seksjon. Fellesutgiftene skal ha samme fordeling mellom seksjon 5-8 og 9 som under punkt 6.

8. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

9. Endringer av vedtekter

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav, eller at vedtektene bestemmer at endringer tillattes kun ved samtykke av den/de berørte seksjonseiere.

10. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, med senere vedtatte endringer og forskrifter.

Lillesand den / - 2026

for RØRHUS AS, Org.nr. 943 561 001, iht firmaattest

Lars Morten Johannessen

Jan-Ivar Fauske

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

SNAKK MED OSS OM BOLIGLÅN



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

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



Sjekk ut vår nettside!



lsb.no

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Isabel Bermudez

T: 926 38 257

ib@exbo.no

Følg oss på 

