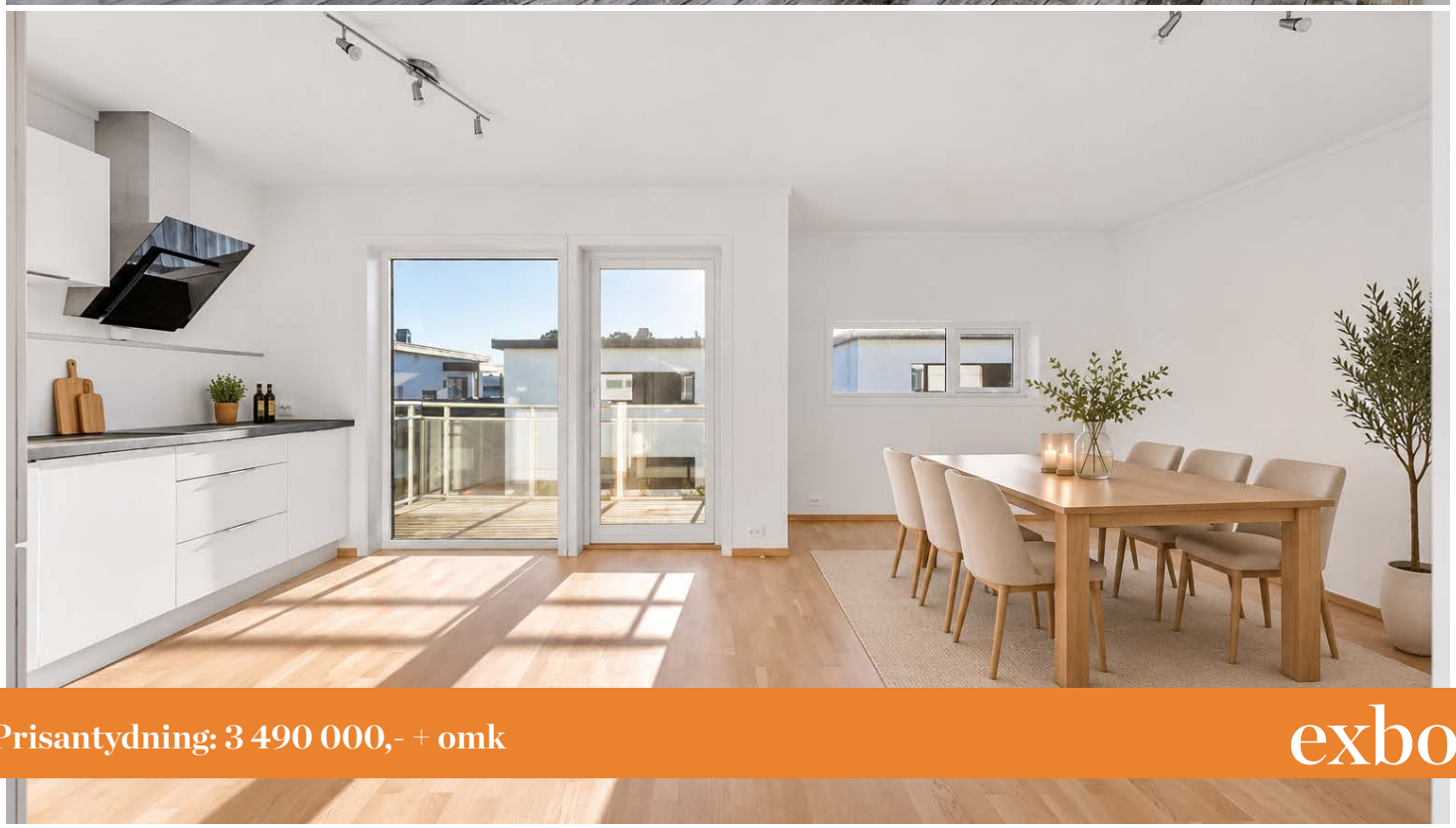
LILLESAND

BLÅBÆRÅSEN 49

Romslig selveierleil. over 2 plan | 3 soverom | 2 bad | 2 stuer | Stor, solrik terrasse | Carport | Heis





Prisantydning: 3 490 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Blåbæråsen 49! Romslig og innbydende selveierleilighet over to plan med en praktisk og gjennomtenkt planløsning. Boligen har en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer og utgang til balkong. Videre byr leiligheten på tre soverom, to bad, eget vaskerom og en separat TV-stue med utgang til en stor, solrik terrasse med god plass til utemøbler.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde med kort vei til skole, barnehage, flotte turområder og dagligvarebutikk. Lillesand sentrum med sine hyggelige butikker, spisesteder og øvrige servicetilbud ligger også en kort kjøretur unna.

Det medfølger carport med tilhørende sportsbod, og heis i bygget sørger for enkel og komfortabel adkomst.

Adresse	Blåbæråsen 49
Prisantydning	3 490 000,- + omk.
Omkostning	98 540,-
Totalpris	3 588 540,-
Felleskostnader	Kr 4 957,-
BRA-i/BRA Total	116/121 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2015
Tomt	1305.4 kvm
Soverom	3

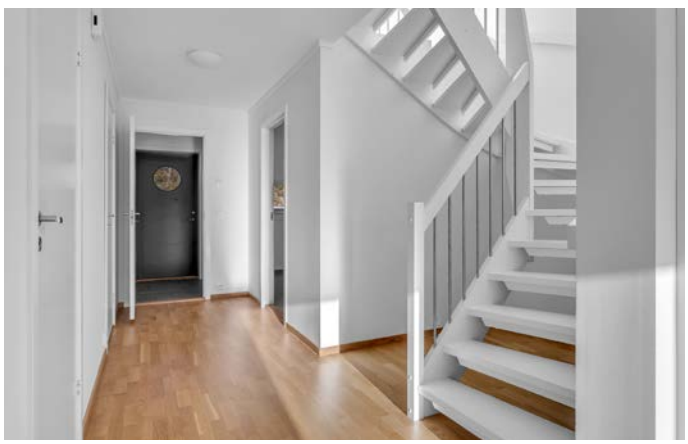
Kontaktperson i Exbo



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

INNHOLD







4 Salgsoppgave

29 Egenerklæring

32 Tilstandsrapport

59 Nabolagsprofil

75 Boligkjøperforsikring

78 Budskjema

Exbo avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 LILLESAND
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 116 kvm
BRA - e: 5 kvm
BRA totalt: 121 kvm
TBA: 38 kvm

Boligbygg med flere boenheter
Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-i: 68 kvm. Bad, soverom, stue/kjøkken, vaskerom / tekniskrom, vindfang, hall m/trapp
3. etasje
BRA-i: 48 kvm. Bad, stue m/trapp, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje
2. etasje
6 kvm

3. etasje
32 kvm

Carport med sportsbod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 5 kvm. Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Lovlighet
Byggetegninger
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1305.4 kvm

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet fellestomt med asfaltert innkjørsel, beplantning, hekk og inngjerdede arealer.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et attraktivt og rolig område i Blåbæråsen. Her bor du i et etablert boligområde med gode solforhold og trivelige utearealer. Det er kort vei til sentrum, kollektivforbindelser, dagligvare og øvrige servicetilbud, samtidig som flotte turområder finnes i umiddelbar nærhet. Beliggenheten legger godt til rette for en enkel og praktisk hverdag.

Bussholdeplassen Kroksteinåsen ligger ca. 300 meter fra boligen. I nabolaget finner du også ballbane og sandvolleyballbane, og det er kort vei til skog og mark.

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

Bygningssakkyndig
Steffen Stiansen

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Lillesand Kommune

Byggemåte
Takstmannens konklusjon:
Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til byggeår og konstruksjon. Det er registrert flere avvik som bør følges opp. Dette gjelder blant annet fuktskader ved vinduer og på innvendige overflater, samt fuktskader i parkettgulv. Skadeomfanget ved vinduene bør undersøkes nærmere for å avklare om skadene er begrenset til overflatene. På våtrommene er det enkelte forhold ved gulv, membran og sluk som krever nærmere vurdering. Sluk og tekking under veranda er ikke fullt tilgjengelig for kontroll. Varmekabler på våtrommene er heller ikke funksjonstestet. Det er observert en innvendig trapp med glatte, malte trinn som kan medføre økt risiko for å skli. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre sklisikring. Det må påregnes vedlikehold og enkelte utbedringer for å opprettholde boligens funksjon og redusere risikoen for videre skader.

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt inngangsdør med glass og balkongdører med store glassfelt i begge etasjer. Det er veranda med utgang fra stuen i både 1. og 2. etasje. Verandaene har terrassebord som dekke, med rekkverk av glass i 1. etasje og tre i 2. etasje.

Tekkingen under verandaen er ikke tilgjengelig for kontroll. Det er montert beslag i overgangen mellom vegg og terrassegulv. Denne typen tekking bør kontrolleres årlig for å oppdage eventuelle skader og utettheter tidlig, slik at risikoen for fukt- og vannskader reduseres.

Det er opplyst at store deler av utvendig trekledning ble skiftet i 2025, og at bygningen ble malt i 2026.

INNVENDIG
Bad, teknisk rom og vindfang har flislagte gulv. I stue, kjøkken og soverom er det eikeparkett. Vegger og innvendige tak har malte plater. Etasjeskillene består av trebjelkelag. Leiligheten har en malt innvendig trapp med rekkverk på begge sider, samt hvitmalte, formpressede innerdører.

Det ble ikke observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Boligen ligger i et område med middels målt radonnivå, noe som er opplyst å være normalt for deler av Sørlandet.

Leiligheten fremstår som brukervennlig og har normal standard. Det er noe aldersrelatert slitasje, og det må påregnes løpende vedlikehold. Dette vurderes som normalt sett i forhold til boligens alder på cirka 11 år.

VÅTROM
Bad – 2. etasje
Badet har flislagt gulv med varmekabler, malte vegg- og takplater, dusjkabinett, servantinnredning og gulvmontert toalett. Fallhøyden fra membran ved terskel til front av dusjkabinett er målt til 24 mm.

Slukområdet var ikke fullt tilgjengelig for kontroll på grunn av dusjkabinettet. Varmekablene er ikke funksjonstestet. Fuktmåling på tilstøtende soverom viste ingen unormale verdier.

Vaskerom/teknisk rom – 2. etasje
Rommet har flislagt gulv med oppkant og malte vegg- og takplater. Det er opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, vannskap, ekspansjonstank og NIBE-varmepumpe. Varmekablene er ikke funksjonstestet.

Bad – 3. etasje
Badet har flislagt gulv med varmekabler, malte vegg- og takplater, dusjkabinett, servantinnredning og gulvmontert toalett. Målt høydeforskjell fra membran ved terskel til front av dusjkabinett er 16 mm. Slukområdet var ikke fullt tilgjengelig for kontroll på grunn av dusjkabinettet. Varmekablene er ikke funksjonstestet. Fuktmåling på tilstøtende soverom viste ingen unormale verdier.

Varme og ventilasjon.

Boligen har NIBE avtrekksvarmepumpe som ivaretar oppvarming, ventilasjon, varmegjenvinning og produksjon av varmtvann.

KJØKKEN
Strati kjøkken fra bygge år med hel integrerte hvitevarer. Vegghengt kjøkkenventilator. Funksjonstestet så langt det lar seg gjøre – viften har åpninger rundt hele, slik at det ikke er mulig å suge opp et ark som funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har rør-i-rør-system og PVC-avløpsrør fra byggeåret. Vannskap og vannmåler er plassert på vaskerom/teknisk rom, og stoppekran er montert ved vanninntaket før vannmåleren. Lufting av avløpsanlegget var ikke tilgjengelig for kontroll.

Ventilasjon, oppvarming og varmtvannsproduksjon ivaretas av et NIBE avtrekksvarmepumpeanlegg.

Sikringsskapet er fra byggeåret, med oversikt over sikringene på innsiden av skapdøren. Det er montert brannvarsler i begge etasjer. Brannslukningsapparat ble observert på vaskerommet, men alder og tilstand er usikker.

Innhold

Leiligheten går over to plan og inneholder følgende:

2. etasje: Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom, bad og vaskerom/teknisk rom. Utgang fra stuen til balkong.

3. etasje: TV-stue, to soverom og bad. Utgang fra TV-stuen til romslig terrasse.

Parkering og bod: Det medfølger carport med tilhørende sportsbod.

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.

TV/Internett/Bredbånd
tv & internett er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering
Det medfølger parkeringsplass i carport med tilhørende sportsbod. Det er også gjesteparkeringsplasser i nærheten.

Forsikringsselskap
Fremtind

Polisenummer
41155173

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

Diverse
Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

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

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

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i sameiet/borettslaget/tomannsbolig. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene.
Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering til
en mye rimeligere pris enn hva som har vært tilfellet frem til nå. Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtakelse.

ENERGI
Oppvarming
Boligen har NIBE avtrekksvarmepumpe som ivaretar oppvarming, ventilasjon, varmegjenvinning og produksjon av varmtvann. Det er varmekabler på begge

bad og vaskerom/teknisk rom.
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
B

Energifarge
Ikke angitt

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

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 490 000

Kommunale avgifter
Kr 17 123

Kommunale avgifter år
2026

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør kr 17 123,- per år og omfatter vann og avløp.

Renovasjon inngår i felleskostnadene.

Eiendommen har vært eid av kommunen og har derfor vært fritatt for eiendomsskatt. Ny eier må regne med at det blir skrevet ut eiendomsskatt etter kommunens gjeldende satser fra eierskiftet.

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.

Velforening
Det er pliktig medlemskap i velforening og faktureres via fellesutgiftene.

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
Eierbrøk
120/890

Felleskostnader inkluderer
Renovasjon, TV & internett, snømåking, forsikring, strøm felles, brann og elektro.

Fellesutgiftene ble økt fra 01.01.2026 som følge av planlagt vedlikehold av fasade og maling av bygget i løpet av 2026.
Styreleder opplyser at det må påregnes en mindre økning i fellesutgiftene fra neste år, som følge av ordinær pris- og kostnadsutvikling.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4957

SAMEIET
Sameienavn
Sameiet Blåbæråsen 39-49

Organisasjonsnummer
915372066

Regnskap/budsjett
Det er observert råteskade på en balkong i 2. etasje i bygget. Sameiet vil undersøke forholdet nærmere for å avklare skadeomfanget og eventuelt behov for utbedring. Ifølge tømrer er det ikke behov for utbedring før om ca. 2-3 år.

Fellesutgiftene ble økt fra 01.01.2026 for å bygge opp midler til fremtidig utbedring. Det kan likevel ikke utelukkes at arbeidene vil medføre ytterligere økning i fellesutgiftene.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.

Dyrehold
Det opplyses om:
Dyrehold er tillatt, men ikke amfibier eller reptiler.

FORRETNINGSFØRER
Forretningsfører
Liviu Llies

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 18, bruksnummer 465, seksjonsnummer 8 i Lillesand kommune.Gårdsnummer 18, bruksnummer 466 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:

4215/18/465/8:
06.01.2015 - Dokumentnr: 8498 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Lillesand Kommune
Org.nr: 964 965 404
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om gassledning.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4215 Gnr:18 Bnr:465
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2015 - Dokumentnr: 8498 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4215 Gnr:18 Bnr:465
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2015 - Dokumentnr: 8498 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2015 - Dokumentnr: 123265 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:18 Bnr:463 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:18 Bnr:463 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:18 Bnr:463 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:18 Bnr:463 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:18 Bnr:463 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:18 Bnr:463 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:18 Bnr:463 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:18 Bnr:463 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:18 Bnr:463 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:18 Bnr:463 Snr:10
Adkomstrett til felles bod og parkeringseiendom.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2015 - Dokumentnr: 20585 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/890

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest, datert: 04.06.2015.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner
Boligen ligger i område regulert til:
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, delareal: 1 305 kvm.
Jfr. Plannavn: Detaljregulering for Kroksteinåsen III.
Ikraftredelsesdato: 28.03.2012.

Boligen er i henhold til kommuneplanen avsatt til: Boligbebyggelse, Nåværende
Ikrafttredelsesdato: 06.09.2023.

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

Kommentar bo- og driveplikt

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

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

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

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

budet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand.
Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
87 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
88 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
98 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
3 578 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 588 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 540

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.
Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 45 370,-
1,30 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr kr. 4 000,- Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 15 900,- 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. Forretningsførergebyrer
Tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 83 731,-

Oppdragsansvarlig

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

Exbo avd. Lillesand, Strandgata 4A

Tlf: 380 95 550

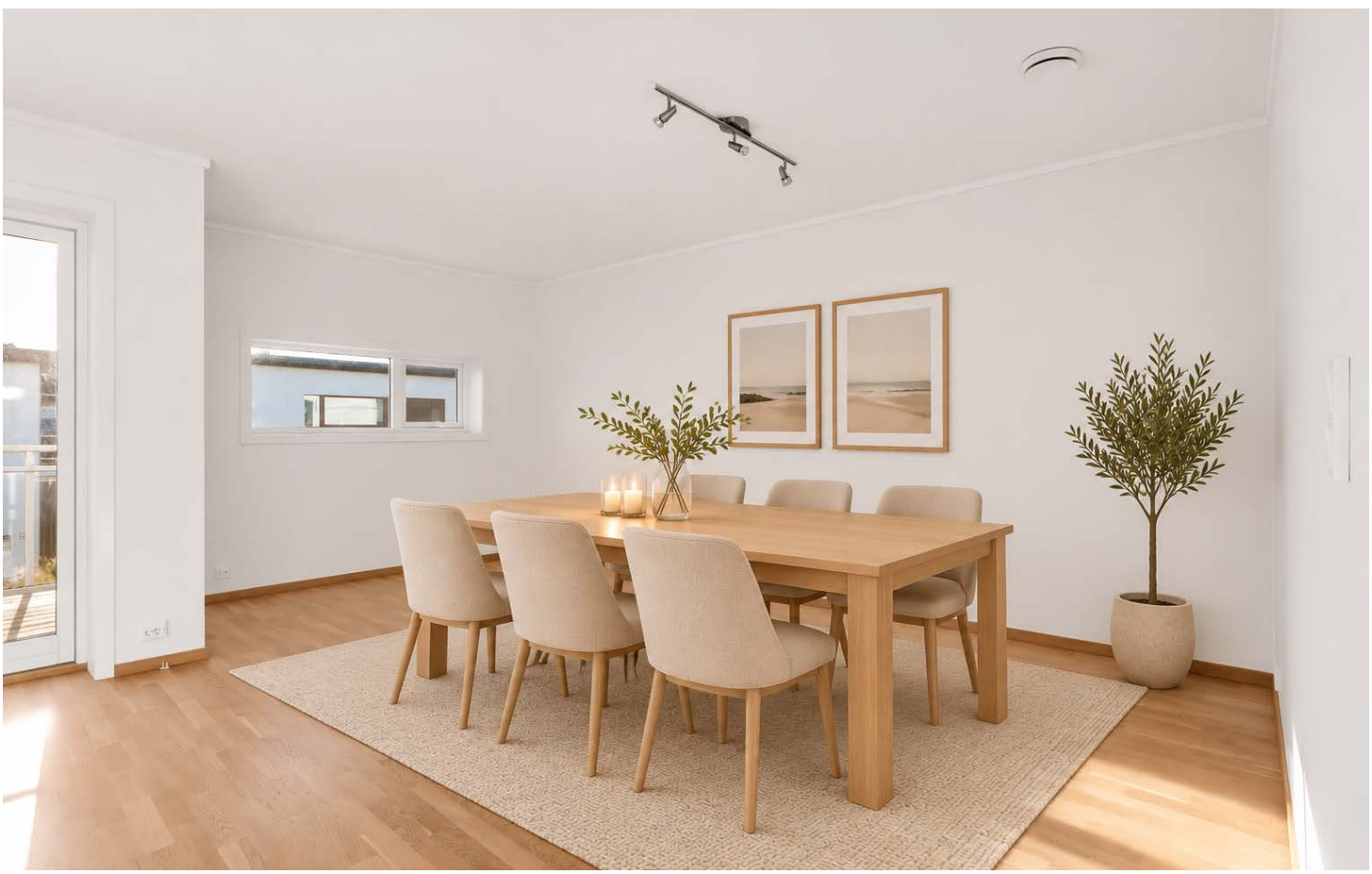
Salgsoppgavedato

16.11.2026

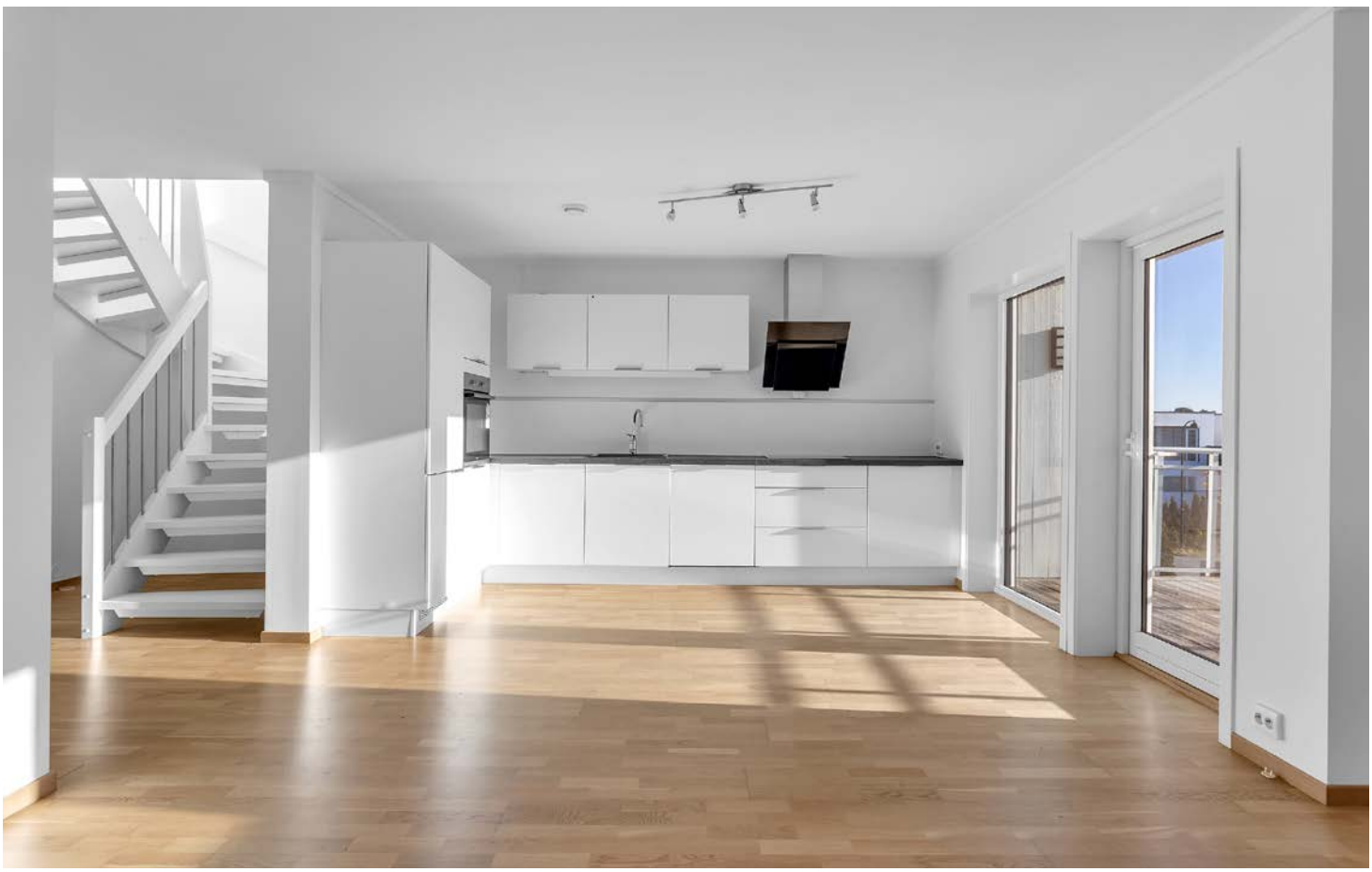































































Blåbæråsen
27-37

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Lillesand

Oppdragsnr.
1006260129

Selger 1 navn
Alexander Espenæs Bekkevold

Gateadresse
Blåbæråsen 49

Poststed	Postnr
LILLESAND	4790

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Lillesand kommune

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006260129

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006260129

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexander Espenæs Bekkevold	9b941cdd628694c469af-7e9d8097843f3b16967a	10.11.2026 10:08:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006260129

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Blåbæråsen 49, 4790 LILLESAND
LILLESAND kommune
gnr. 18, bnr. 465, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 03.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22822-1001 **Referansenummer:** VQ8584

Autorisert foretak: Sikra AS **Sertifisert Takstingeniør:** Steffen Stiansen **Vår ref:** Steffen Stiansen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Sikra AS

Taksering og rådgivning. Bygningssakkyndighet for tryggere beslutninger

Rapportansvarlig



Steffen Stiansen

Uavhengig Takstingeniør

steffen@sikraas.no

930 04 883

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst 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 takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten 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

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til byggeår og konstruksjon. Det er registrert flere avvik som bør følges opp. Dette gjelder blant annet fuktskader ved vinduer og på innvendige overflater, samt fuktskader i parkettgulv. Skadeomfanget ved vinduene bør undersøkes nærmere for å avklare om skadene er begrenset til overflatene.

På våtrommene er det enkelte forhold ved gulv, membran og sluk som krever nærmere vurdering. Sluk og tekking under veranda er ikke fullt tilgjengelig for kontroll. Varmekabler på våtrommene er heller ikke funksjonstestet.

Det er observert en innvendig trapp med glatte, malte trinn som kan medføre økt risiko for å skli. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre sklisikring. Det må påregnes vedlikehold og enkelte utbedringer for å opprettholde boligens funksjon og redusere risikoen for videre skader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt inngangsdør med glass og balkongdører med store glassfelt i begge etasjer. Det er veranda med utgang fra stuen i både 1. og 2. etasje. Verandaene har terrassebord som dekke, med rekkverk av glass i 1. etasje og tre i 2. etasje.

Tekkingen under verandaen er ikke tilgjengelig for kontroll. Det er montert beslag i overgangen mellom vegg og terrassegulv. Denne typen tekking bør kontrolleres årlig for å oppdage eventuelle skader og utettheter tidlig, slik at risikoen for fukt- og vannskader reduseres.

Det er opplyst at store deler av utvendig trekledning ble skiftet i 2025, og at bygningen ble malt i 2026.

INNVENDIG Gå til side

Bad, teknisk rom og vindfang har flislagte gulv. I stue, kjøkken og soverom er det eikeparkett. Vegger og innvendige tak har malte plater. Etasjeskillene består av trebjelkelag. Leiligheten har en malt innvendig trapp med rekkverk på begge sider, samt hvitmalte, formpressede innerdører.

Det ble ikke observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Boligen ligger i et område med middels målt radonnivå, noe som er opplyst å være normalt for deler av Sørlandet.

Leiligheten fremstår som brukervennlig og har normal standard. Det er noe aldersrelatert slitasje, og det må påregnes løpende vedlikehold. Dette vurderes som normalt sett i forhold til boligens alder på cirka 11 år.

VÅTROM Gå til side

Bad – 2. etasje

Badet har flislagt gulv med varmekabler, malte vegg- og takplater, dusjkabinett, servantinnredning og gulvmontert toalett. Fallhøyden fra membran ved terskel til front av dusjkabinett er målt til 24 mm. Slukområdet var ikke fullt tilgjengelig for kontroll på grunn av dusjkabinettet. Varmekablene er ikke funksjonstestet. Fuktmåling på tilstøtende soverom viste ingen unormale verdier.

Vaskerom/teknisk rom – 2. etasje

Rommet har flislagt gulv med oppkant og malte vegg- og takplater. Det er opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, vannskap, ekspansjonstank og NIBE-varmepumpe. Varmekablene er ikke funksjonstestet.

Bad – 3. etasje

Badet har flislagt gulv med varmekabler, malte vegg- og takplater, dusjkabinett, servantinnredning og gulvmontert toalett. Målt høydeforskjell fra membran ved terskel til front av dusjkabinett er 16 mm. Slukområdet var ikke fullt tilgjengelig for kontroll på grunn av dusjkabinettet. Varmekablene er ikke funksjonstestet. Fuktmåling på tilstøtende soverom viste ingen unormale verdier.

Varme og ventilasjon

Boligen har NIBE-avtrekksvarmepumpe som ivaretar oppvarming, ventilasjon, varmegjenvinning og produksjon av varmtvann.

KJØKKEN Gå til side

Strai kjøkken fra byggeår med helintegrerte hvitevarer.
Vegghengt kjøkkenventilator.
Funksjonstestet så langt det lar seg gjøre – viften har åpninger rundt hele, slik at det ikke er mulig å suge opp et ark som funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system og PVC-avløpsrør fra byggeåret. Vannskap og vannmåler er plassert på vaskerom/teknisk rom, og stoppekran er montert ved vanninntaket før vannmåleren. Lufting av avløpsanlegget var ikke tilgjengelig for kontroll.

Ventilasjon, oppvarming og varmtvannsproduksjon ivaretas av et NIBE-avtrekksvarmepumpeanlegg.

Sikringsskapet er fra byggeåret, med oversikt over sikringene på innsiden av skapdøren. Det er montert brannvarsler i begge etasjer. Brannslukningsapparat ble observert på vaskerommet, men alder og tilstand er usikker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Carport med sportsbod

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

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

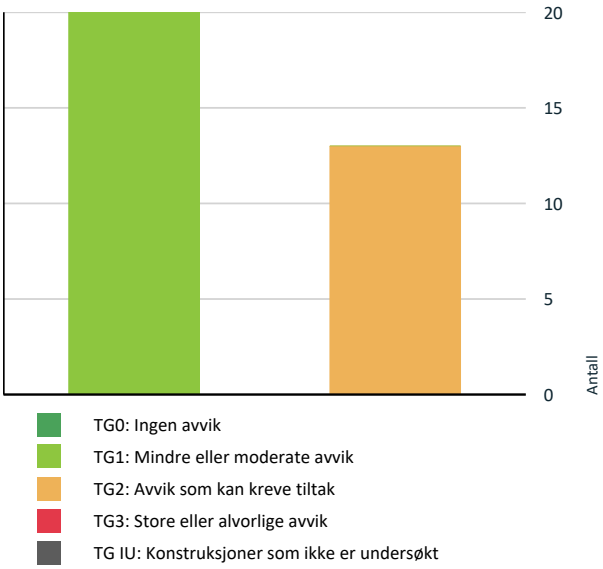
Boligbygg med flere boenheter

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
	Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom / tekniskrom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom / tekniskrom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Observasjon: trappen har malte, forholdsvis glatte og polerte trinnplater. Overflaten kan gi redusert friksjon ved bruk og medføre økt risiko for å skli	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Ytterdører	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, verandaer, og takterrasser	Gå til side
	Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
	Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2015

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Vinduene bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å sikre normal funksjon.
Dersom fuktskader ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere skade på vinduene og omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjonalitet.

Vinduene på begge soverom i 2.etasje bærer preg av fuktskade både på vinduskarm og foring. Dette bør kontrolleres nærmere. Det er også synlig på vegg under. Vindusbrett og foring har svelleskader.

Tilstandsrapport






TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt inngangsdør med glass.

Balkongdører av malt treverk med store glassfelt i både 1. og 2. etasje

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Balkongdøren går tregt og tar i terskelen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.
- Døren er funksjonstestet og oppleves som litt treg. En vedlikeholdsjustering anbefales.
- Balkongdøren bør justeres slik at den åpnes og lukkes uten å ta i terskelen.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere slitasje på dør og terskel, noe som kan føre til behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting på sikt.

Døren går noe tregt. Det anbefales en vedlikeholdsjustering for å sikre normal funksjon

Begge balkongdørene tar i terskel. Balkongdør i 1.etasje mangler også pakning i bunnen

Tilstandsrapport





Dør i 2 etg



Dør i 3.etg

TG 2 Balkonger, verandaer, og takterrasser

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue i begge etasjer. Dekke av terrassebord. I 1. etasje er det rekkverk av glass, i 2. etasje er det rekkverk av tre.
Tekking av altan er ikke tilgjengelig for kontroll. Det er montert beslag i overgang mellom vegg og terrassegulv.
Det anbefales årlig kontroll av denne typen tekking. Hull som oppstår seg i skjøter vil kunne være synlige dersom de oppdages tidlig, før skader oppstår.

Vurdering av avvik:

- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Nærmere undersøkelser anbefales.
- Manglende tilgang til sluk kan føre til utilstrekkelig vedlikehold, med risiko for tilstopping, vannansamlinger og lekkasjer.

Sluket ligger under terrassedekket og er ikke tilgjengelig for kontroll. Gjennomføringen kan kun observeres fra undersiden av terrassen i 1. etasje
Terrassedekket trenger vedlikehold, for eksempel i form av oljing eller beising



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I hht NS3600:2025 Tabell A4.25 omfang og undersøkelse og kriterier for tilsyn med skader på fellesdeler i Boligbygg større enn småhus-innvendig og

Tilstandsrapport

utvendig forhold. Informasjon om vedlikehold og eventuelle skader skal videreformidles gjennom årsberetning eller vedlikeholdsplan.
Det har i 2025 vært byttet mye av kledningen på utsiden og det har vært malt i løpet av 2026.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Våtrom som teknisk rom og bad er flislagt, samt vindfang er flislagt, stue, kjøkken og soverom har eikeparkett.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en del fuktskader i parketten. Dette kan medføre redusert levetid og behov for utbedring eller utskifting av parkettgulv.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring, eventuell utskifting av parketten for å hindre ytterligere skader og forlenge gulvets levetid. Fuktskader kan føre til redusert funksjon, estetiske mangler og økt risiko for fremtidige skader på gulvkonstruksjonen.

Endeskjøtene i parketten bærer preg av fuktpåvirkning. Dette kan skyldes bruk av for mye vann ved gulvvask





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater, innvendig tak har malte plater

Vurdering av avvik:

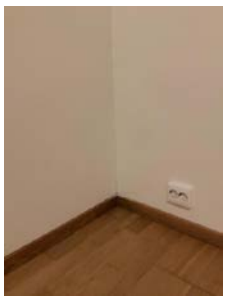
• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.

Det er konstatert fuktskader i hjørnene på begge soverommene, i tilknytning til vinduene. Det bør undersøkes nærmere om skadene er begrenset til overflatene, eller om det foreligger mer omfattende skader i konstruksjonene.

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet, noe som er normalt for Sørlandet.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Leilighet har malt innvendig trapp med rekkverk på begge sider

Vurdering av avvik:

• Observasjon: trappen har malte, forholdsvis glatte og polerte trinnplater. Overflaten kan gi redusert friksjon ved bruk og medføre økt risiko for å skli

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Redusert friksjon kan øke risikoen for fall i trappen, særlig ved nedstigning. Det anbefales å vurdere tiltak som gir bedre friksjon på trinnplatene, for eksempel egnet antisklibehandling eller antisklilister

Malte og glattpolerte overflater i trapp. Dette er ikke et avvik, men en observasjon



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er montert hvitmalte, formpressede dører i leiligheten

Vurdering av avvik:

• Enkelte av dørene har slitasje/skade

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes overflatebehandling eller utskiftning av dører med slitasje for å opprettholde funksjon og estetikk

Dørene har bruksslitasje. Det tyder på at dørvriderne har sittet noe løst. Lokal utbedring anbefales. Døren til vaskerommet har en skade i den glatte overflaten som er forsøkt reparert, på siden som vender mot hallen





Skade i dør til vaskerom. Skade på siden ut mot hallen

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke observert noen tegn til skadedyr og/eller fuktkrevende insekter

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten fremstår som brukervennlig og med normal standard. Det er noe slitasje, og vedlikehold må påregnes, noe som anses som normalt etter 11 år.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Byggeteknisk forskrift er 2010. Bad i hovedetasje med flislagt gulv, malte vegger og dusjkabinett

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggen har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det er påvist svelleskader i bunnen av listverket på dør til bad

Svelleskader på listverk





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med oppkant. Fall til sluk

Varmekabler er ikke funksjonstestet. Styringspanelet på veggene lyser, men det er uvisst om varmen fungerer, da de var avslått ved befaring.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Flislagt gulv med oppkant. Membran er synlig ved kant av sluk

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales årlig visuell kontroll.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med nedfelt servantkum, gulvmontert toalett og dusjkabinett plassert i hjørnet av badet

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

I leiligheten er det Nibe-varmeanlegg.

NIBE er en avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann. Anlegget har innebygd varmtvannstank, elkjel/elkassett, sirkulasjonspumpe, vifter og styresystem.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke registrert unormale verdier ved fuktmålingen. Måleverdien var under 6 %, og instrumentet ga ikke utslag



Ingen utslag på fukt

2. ETASJE > VASKEROM / TEKNISKROM

Generell

Beskrivelse

Byggeteknisk forskrift er 2010. Vaskerom og tekniskrom i ett. Flislagt gulv med malte flater.

2. ETASJE > VASKEROM / TEKNISKROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggen har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Det er påvist svelleskader i bunnen av listverket på dør til vaskerom

Svelleskader på listverk





2. ETASJE > VASKEROM / TEKNISKROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med oppkant.

Varmekabler er ikke funksjonstestet. Styringspanelet på veggene lyser, men det er uvisst om varmen fungerer, da de var avslått ved befaring.

2. ETASJE > VASKEROM / TEKNISKROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig smøremembran ved kanten av sluket. Fall til sluk er 25 mm

Vurdering av avvik:
• Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales årlig visuell kontroll.

Vaskerommet fremstår å ha fungerende bruksmessig funksjon på befaringstidspunktet. Dette er imidlertid ikke tilstrekkelig til å bekrefte vanntette sjiktet på vegg og bør overvåkes jevnlig





Synlig smøremembran i kanten av sluk, klem ring ikke synlig

2. ETASJE > VASKEROM / TEKNISKROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, ekspansjonstank, vannskap og NIBE-varmepumpe

2. ETASJE > VASKEROM / TEKNISKROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

I leiligheten er det Nibe-varmeanlegg.

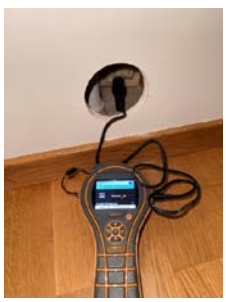
NIBE er en avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann. Anlegget har innebygd varmtvannstank, elkjel/elkassett, sirkulasjonspumpe, vifter og styresystem

2. ETASJE > VASKEROM / TEKNISKROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke registrert unormale verdier ved fuktmålingen. Måleverdien var under 6 %, og instrumentet ga ikke utslag



Ingen utslag på fukt

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Byggeteknisk forskrift er 2010. Bad i hovedetasje med flislagt gulv, malte vegger og dusjkabinett

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggen har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det er påvist svelleskader i bunnen av listverket på dør til bad

Svelleskader på listverk

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt med varmekabler

Varmekabler er ikke funksjonstestet. Styringspanelet på veggene lyser, men det er uvisst om varmen fungerer, da de var avslått ved befaring.









3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig smøremembran ved kanten av sluket. Fall til sluk er 26mm

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt på servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett i hjørnet av badet

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

I leiligheten er det Nibe-varmeanlegg.

NIBE er en avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann. Anlegget har innebygd varmtvannstank, elkjel/elkassett, sirkulasjonspumpe, vifter og styresystem

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke registrert unormale verdier ved fuktmålingen. Måleverdien var under 6 %, og instrumentet ga ikke utslag



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Strai kjøkken fra byggeåret med helintegrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er skade på hengselet til vaskeskapet, og festet til hengselet har løsnet

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere nye fester slik at skapdøren ikke kommer i konflikt med fronten på oppvaskmaskinen.

Døren på vaskeskapet fremstår som ujustert. Det viser seg at festene til hengselet har løsnet





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt kjøkkenventilator.
Funksjonstestet så langt det lar seg gjøre – viften har åpninger rundt hele, slik at det ikke er mulig å bruke et ark som funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-system fra byggeåret. Vannskapet er besiktiget på vaskerommet/teknisk rom

Stoppekran er montert ved inntak før vannmåler

Vurdering av avvik:
• Plexiglassplaten mangler i vannskapet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres plexiglassplate i vannskapet for å hindre at lekkasjevann renner ut gjennom døren og forårsaker skade på omkringliggende konstruksjoner. Manglende plate øker risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Vannskapet mangler en plexiglassplate som skal hindre at vann spruter ut av skapet ved en eventuell lekkasje





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

PVC-rør fra byggeår. Lufting til avløpsanlegget lot seg ikke besikte, da denne ikke er tilgjengelig i leiligheten.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

I leiligheten er det Nibe-varmeanlegg.
NIBE er en avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann. Anlegget har innebygd varmtvannstank, elkjel/elkassett, sirkulasjonspumpe, vifter og styresystem..



Filteralarm. Det anbefales å bytte filter

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

I leiligheten er det Nibe varmeanlegg.
NIBE er en avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann. Med innebygd varmtvannstank, el-kolbe, sirkulasjonspumpe, vifter og styresystem.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Innebygd i NIBE-system

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vannmåler montert på vaskerom/teknisk rom

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er fra byggeåret. Oversikten over sikringene er plassert på innsiden av skapdøren

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert en brannvarsler i hver etasje, henholdsvis i gangen i underetasjen og i stuen i overetasjen.

Under befaringen ble det observert et brannslukningsapparat på vaskerommet. Det foreligger usikkerhet rundt apparatets alder og tilstand.

TG 1 Andre installasjoner

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Observasjon: trappen har malte, forholdsvis glatte og polerte trinnplater. Overflaten kan gi redusert friksjon ved bruk og medføre økt risiko for å skli

Konsekvens/tiltak

• Redusert friksjon kan øke risikoen for fall i trappen, særlig ved nedstigning. Det anbefales å vurdere tiltak som gir bedre friksjon på trinnplatene, for eksempel egnet antisklibehandling eller antisklilister

Bygninger på eiendommen

Carport med sportsbod



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar

Standard
Samme standard som bolig. Bod er vindtett med utlektet kledning og isolert dør. Enkel lettvegg med treplate mellom seksjonene

Vedlikehold
Bygget ser ut til å være jevnlig vedlikeholdt

Beskrivelse
Carport med tilhørende sportsbod. Carporten har plass til to biler parkert etter hverandre.
Boden er vindtettet, med utlektet stående kledning.
Det er montert en isolert dør
Det er lagt inn strøm i boden til taklys, dobbelt stikkontakt og bryter for taklyset. Det er også lagt opp strøm til utelys i carporten

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

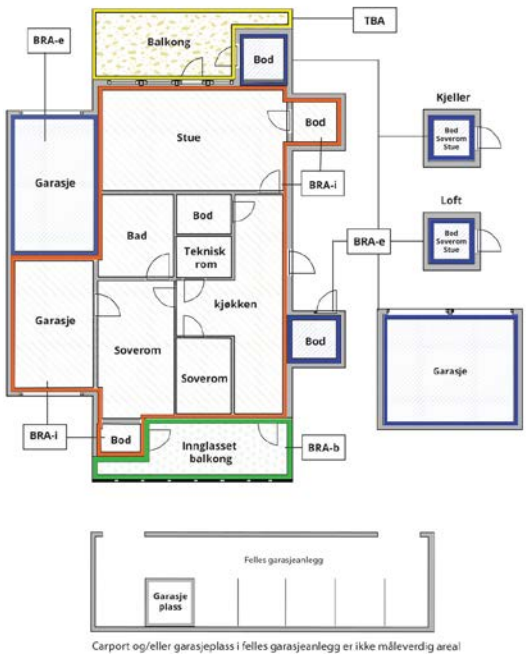
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Carport med sportsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	68			68	6
3. Etasje	48			48	32
SUM	**116**				**38**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, soverom, stue/kjøkken, vaskerom / tekniskrom, vindfang, hall m/trapp		
3. Etasje	Bad, stue m/trapp, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Steffen Stiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	18	465		8	1305.4 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Blåbæråsen 49

Hjemmelshaver
Lillesand Kommune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	06.06.2013	Mottatt fra megler	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring		Ikke mottatt	Finnes ikke		Nei
Ordrebekreftelse	14.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2026	Rapport godkjent av Megler Benjamin A Wold Stiansen

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet 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 brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Nabolagsprofil

Blåbæråsen 49 - Nabolaget Engekjerr/Kroksteinåsen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Kroksteinåsen Linje 130, 133	5 min 0.4 km
Sekkebekk/Øfa Totalt 7 ulike linjer	14 min 1.2 km
Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	10 min 5.3 km
Kristiansand Kjevik	25 min
Kristiansand stasjon Linje F5	25 min 28 km

Skoler

Borkedalen skole (1-7 kl.) 352 elever, 29 klasser	20 min 1.5 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 415 elever, 30 klasser	8 min 3.9 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	10 min 4.3 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	22 min 26.2 km

«Med bakgrunn i en perfekt oppvekst i dette nabolaget. Naboene holder seg forøvrig mest for seg selv!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

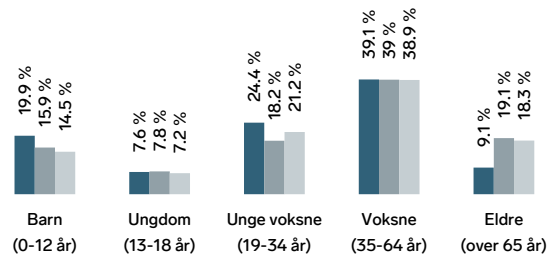
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engekjerr/Kroksteinåsen	675	273
Lillesand	8 573	3 858
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåbæråsen barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.2 km
Espira Sangereidåsen barnehage (0-5 ... 85 barn	9 min 0.8 km
Borketun barnehage (1-5 år) 59 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Borkedalen PostNord	18 min 1.6 km
Matkroken Lillesand Post i butikk, søndagsåpent	6 min 2.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

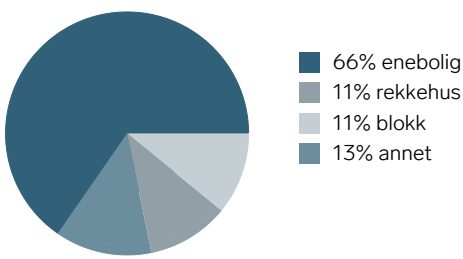
Trafikk
Lite trafikk 90/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

Øvre Kroksteinåsen Ballspill, sandvolleyball	3 min 0.2 km
Borkedalen skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	16 min 1.4 km
SKY Fitness Lillesand	7 min
Fresh Fitness Lillesand	9 min

Boligmasse



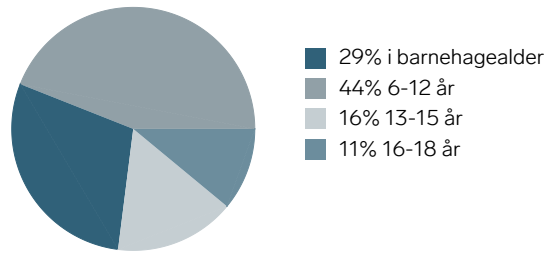
«Rolig, trygt, etablert og nærhet til naturen.»

Sitat fra en lokalkjent

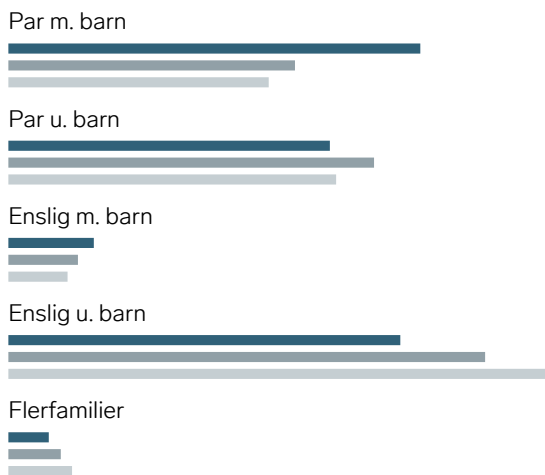
Varer/Tjenester

Lillesand Senter	10 min
Apotek 1 Lillesand	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

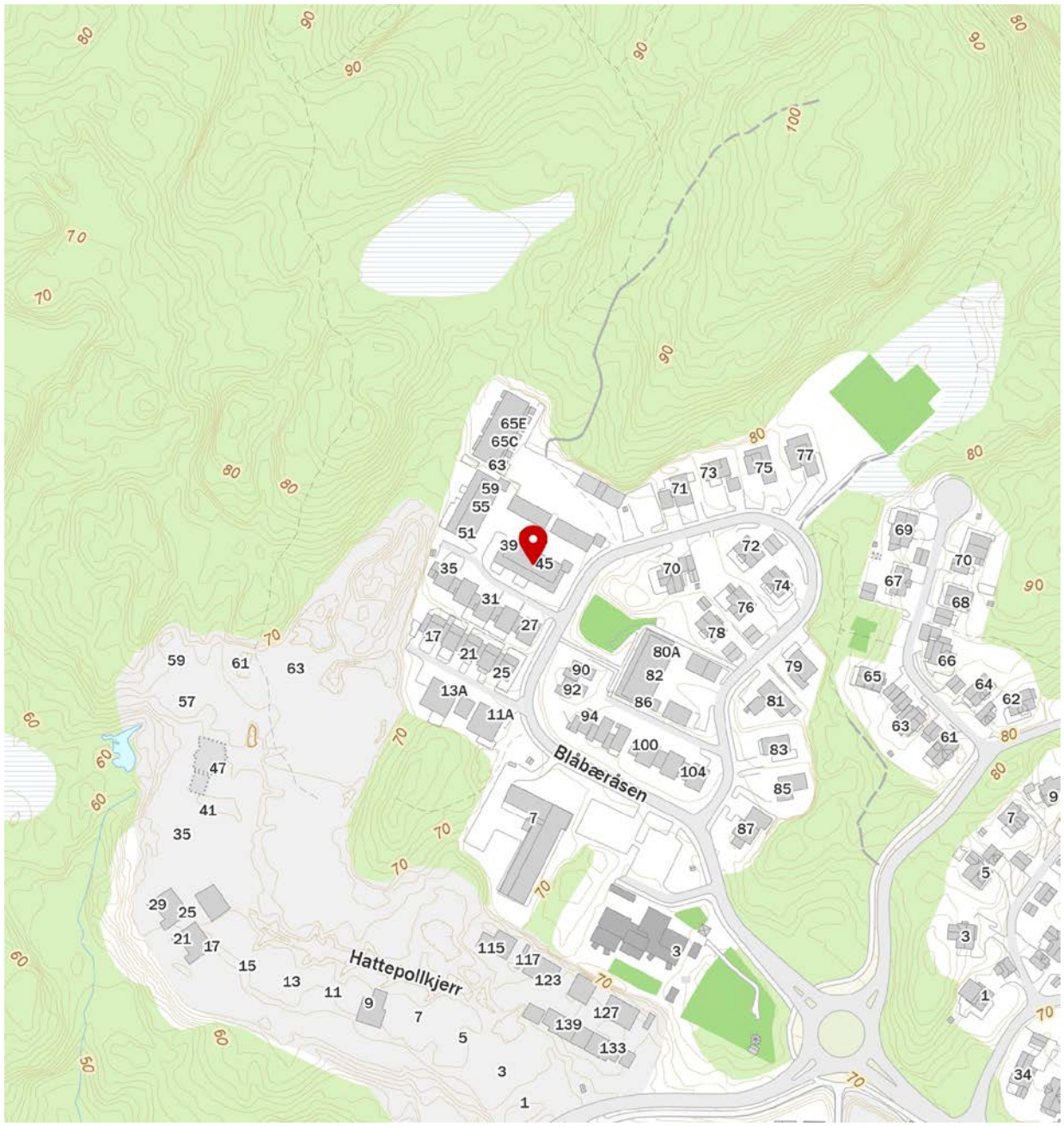


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN 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





FINN 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

Lillesand kommune

Grunnkart

Eiendom: 18/465/0/7
Adresse: Blåbæråsen 49
Dato: 08.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

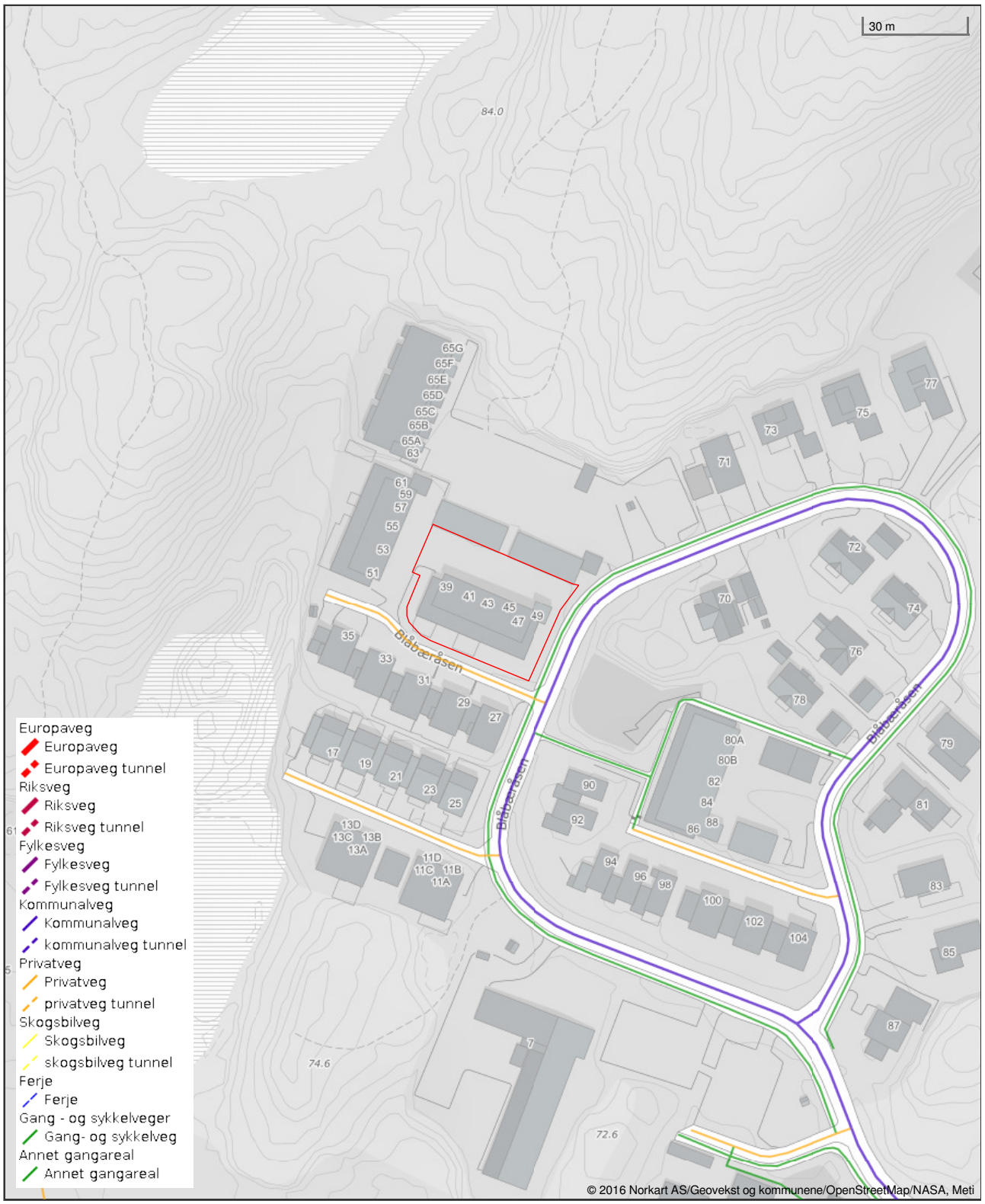
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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.

Utskriftsdato: 08.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 4215 - 18/465//



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.

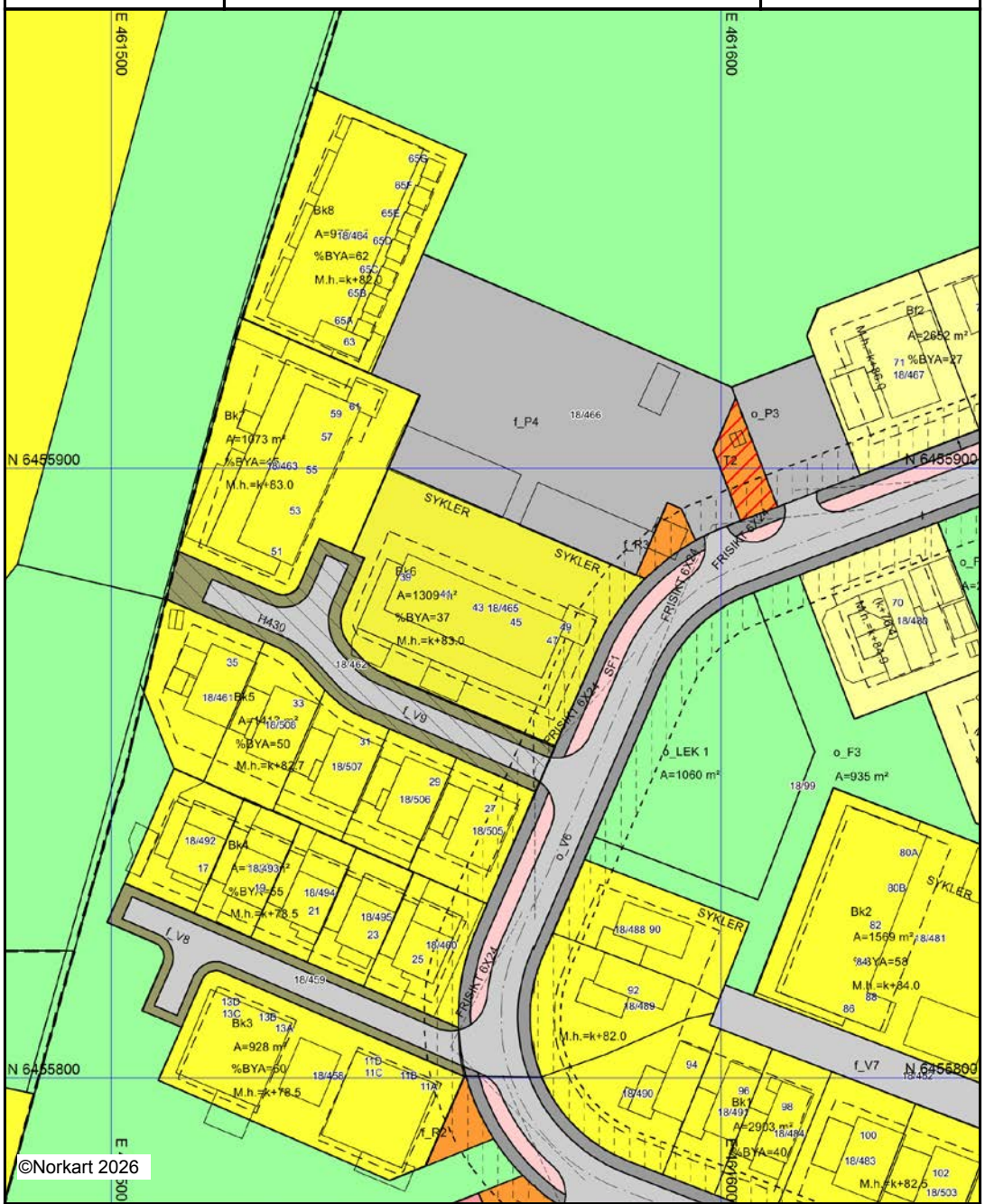
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 18/465/0/7
Adresse: Blåbæråsen 49
Dato: 08.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Institusjon
- Energianlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Friområde
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruk
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Referat Årsmøte	Sameiet Blåbæråsen 39-49	Møtedato: 21. mai 2026 Sider: 2

Møtenavn:	Årsmøte
Vedlegg:	
Referent:	Anne-Kirsti Myre

Tilstede:	Liviu Ilies Niklas Nerhus Zaki Rezaye Steinar Lyder Lambrechts

- Møteinnkalling - godkjent.
- Møteleder: Liviu Ilies.
- Undertegning av møteprotokoll: Liviu Ilies og Niklas Nerhus

Saker:	Kommentar:	Ansvarlig:
Gjennomgang av resultatregnskap 2025	Ved gjennomgang på møtet var det ingen kommentarer eller spørsmål til dette.	Styret
Gjennomgang av budsjett 2026	Det var ingen kommentarer ved gjennomgang av budsjett, annet enn ønske om at felleskostnader ikke skal bli for høye. Det er brukt en stor del av Sameiets oppsparte midler til vedlikehold av bygg. For å dekke 2026 sine forventede kostnader, samt sparing til videre vedlikehold, blir det – som vist i budsjett - en liten økning i felleskostnader gjeldende f.o.m. juli. Kostnad for Internett og TV har økt en del de siste årene. Steinar sjekker priser hos konkurrenter eller om pris kan reforhandles hos Telenor. Vi skal beholde samme hastighet på nett som nå.	Styret Steinar L. L.
Styrevalg	Liviu Ilies fortsetter som styreleder. Anne-Kirsti Myre og Niklas Nerhus tiltrer som styremedlemmer.	Styret
Nytt Sameiemøte	Leilighet nr 43 og 49-204 er solgt. Nye eiere overtar henholdsvis slutt mai og medio august. I skrivende stund er også leilighet nr 49-205 solgt, med overtagelse start august. I tillegg står nr 47 og 49-203 tomme (Lillesand Kommune sine leiligheter). Det avholdes Sameiemøte i september når nye eiere er flyttet inn, med tanke på at styret da trenger et nytt styremedlem	Styret

Saker:	Kommentar:	Ansvarlig:
Annet: Maling av bygg	Da mye av kledning på bygget er skiftet, må det males. Maling gjøres i løpet av august. Det kommer nærmere informasjon om dette i løpet av juni og juli. Undersøke mht. type maling, samt priser. Styret ber også om at de tre carportene nærmest hovedbygget som ikke er malt, blir malt i løpet av august.	Styret Steinar L. L. Lill. Kommune Niklas Nerhus
Balkonger	Githmark kontaktes for å sjekke balkonger for evt. råte, samt høre om når en eventuell reparasjon bør skje.	Liviu Ilies
Søppeldunker	I stedet for så mange dunker til glass/metall, kan vi heller trenge en ekstra til restsøppel. Dette sjekkes i samarbeid med de to andre sameiene.	Liviu Ilies

BOSØR	Sameiet bytter forretningsfører til BOSØR Boligbyggelag (tidl. Sørlandet Boligbyggelag) i løpet av 2026. Mottatt tilbud fra BOSØR tilsier at Sameiet vil spare inn litt på å bytte. BOSØR har også flere tilbud/muligheter som Sameiet kan benytte seg av, samt at det vil være en god støtte for styret i Sameiet.	Styret
Strøm Carporter	Liviu Ilies tar over avlesing av strømforbruk i carporter, da Morten Guttormsen har flyttet. Liviu undersøker også med nabobyggene om å få til en felles avtale om avlesing av strøm hos en ekstern leverandør (f.eks. Avitell, som har montert billadere i carporter, eller BOSØR når vi har byttet til dem som forretningsfører).	Liviu Ilies
Rydding og vedlikehold utearealer/bygg	Etter oppsett av carporter er det diverse som ligger igjen. Dette ryddes og kjøres til Libir. Gressplen i leilighet nr 47 (tilhørende Lillesand Kommune) må vedlikeholdes/klippes, da gress om vokser opp til kledning på huset vil forårsake råte. Anne-Kirsti gir beskjed til Lillesand Kommune v/Ellinor.	Styret Anne-Kirsti

_____

Liviu Ilies, Styreleder

_____

Niklas Nerhus, Styremedlem

Situasjonskart

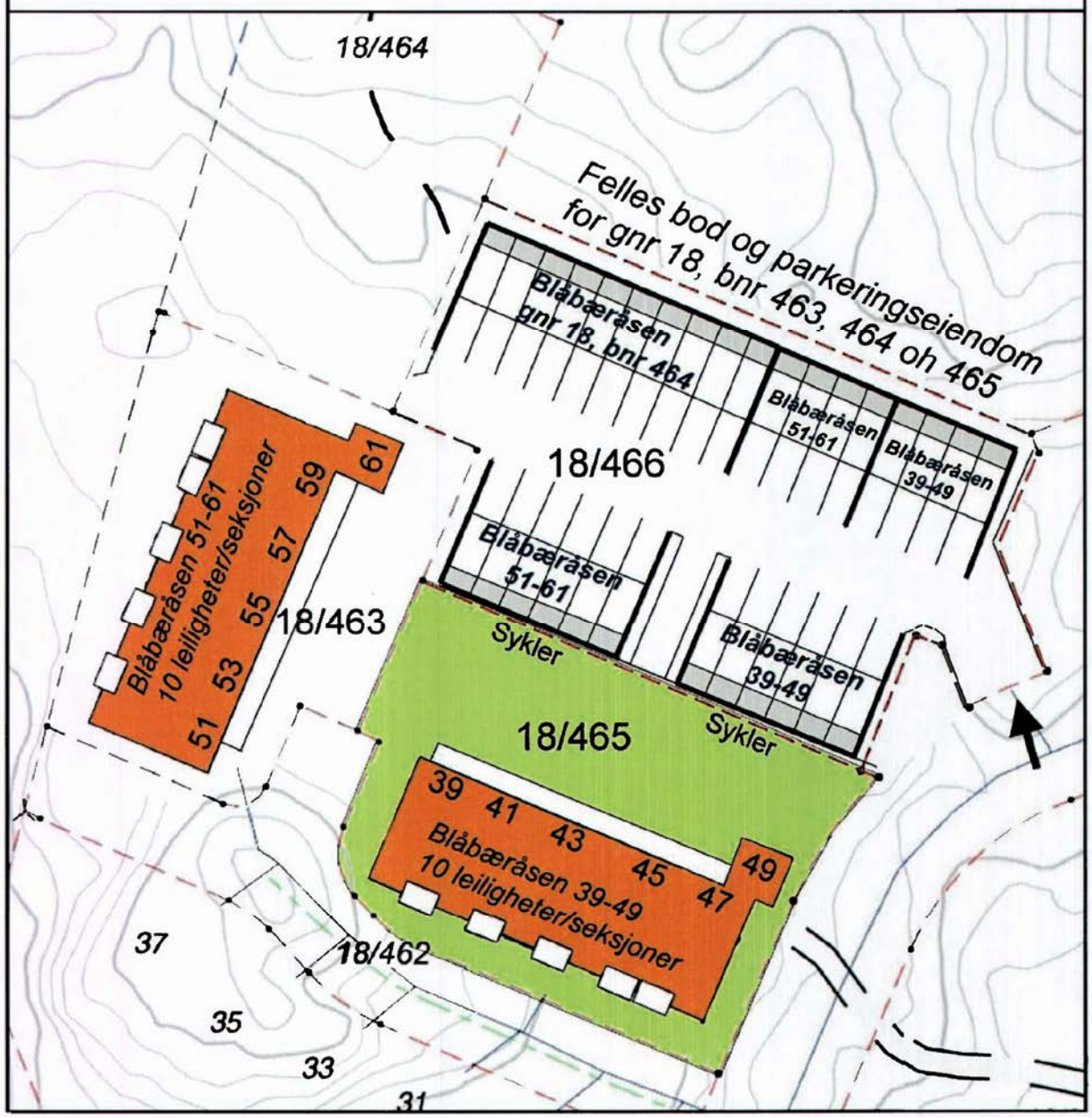
Vedlegg 1 av 4

Gnr.:18 Bnr.:465 Fnr.:0 Snr.:0
Adresse: Blåbæråsen 39, 41, 43, 45, 47, 49
4790 Lillesand

LILLESAND KOMMUNE

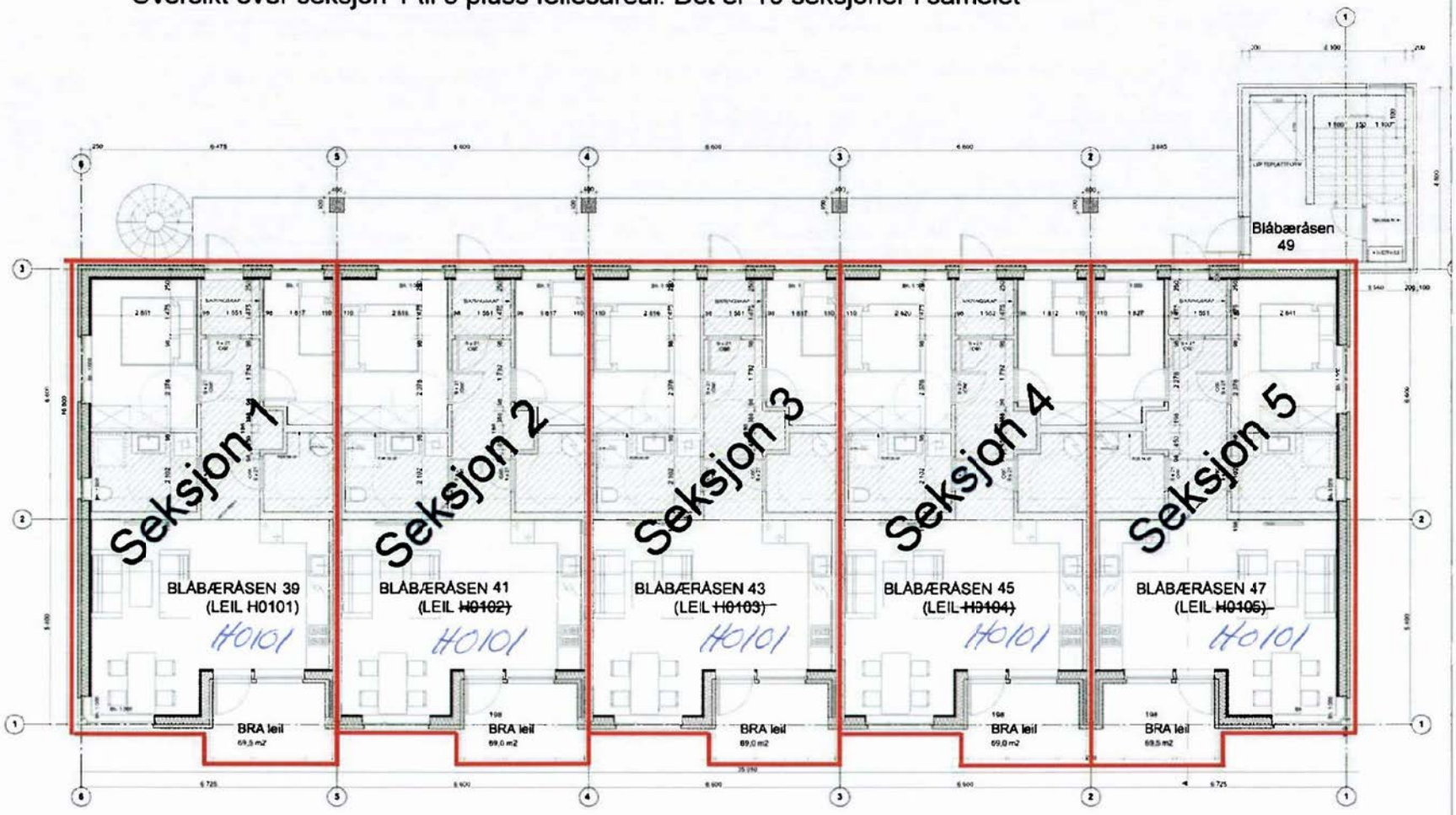
Situasjonskart ved seksjonering av gnr 18, bnr 465 i Lillesand kommune Blåbæråsen 39-49, 4790 Lillesand 10 seksjoner i sameiet

Dato: 16/11 2014
Målestokk: 1:500
0 — 25 m
N



Vedlegg 2 av 4

Plantegning over 1. etasje, Blåbæråsen 39-49, 4790 Lillesand
Gnr 18, Bnr 465 i Lillesand kommune
Oversikt over seksjon 1 til 5 pluss fellesareal. Det er 10 seksjoner i sameiet



Vedlegg 3 av 4

Plantegning over 2. etasje, Blåbæråsen 49, 4790 Lillesand
Gnr 18, Bnr 465 i Lillesand kommune
Oversikt over seksjon 6 til 10 pluss fellesareal. Det er 10 seksjoner i sameiet



Vedlegg 4 av 4

Plantegning over 3. etasje, Blåbæråsen 49, 4790 Lillesand
Gnr 18, Bnr 465 i Lillesand kommune
Oversikt over seksjon 6 til 10. Det er 10 seksjoner i sameiet



Lillesand kommune

Strek Arkitekter AS
Kongens gate 25
4610 KRISTIANSAND S

Utvalg:	**Saksnr.:**	
Bystyret	285/15	BS

Arkivnr: GBR - 18/99, GBR - 18/465	Saksbehandler: Jorunn Thomassen	Dok.dato: 04.06.2015
Arkivsaksnr.: 13/2073 - 16	Tittel: saksbehandler	

Gnr 18 bnr 465 (tidligere gnr 18 bnr 99) Blåbæråsen 39-47. Vedtak - ferdigattest for leilighetsbygg med 10 boenheter

Tiltakshaver: Aamodt Hus AS
Ansvarlig søker: Strek Arkitekter AS

Adresse: Blåbæråsen 39 – 47, 4790 Lillesand
Tiltak: Oppføring av leilighetsbygg med 10 boenheter
Tillatelse gitt: 05.07.2013 i sak FBS-389/13

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

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

Saksopplysninger:
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 13.05.2015.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

Med vennlig hilsen

Jorunn Thomassen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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 kontraktsignering 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.

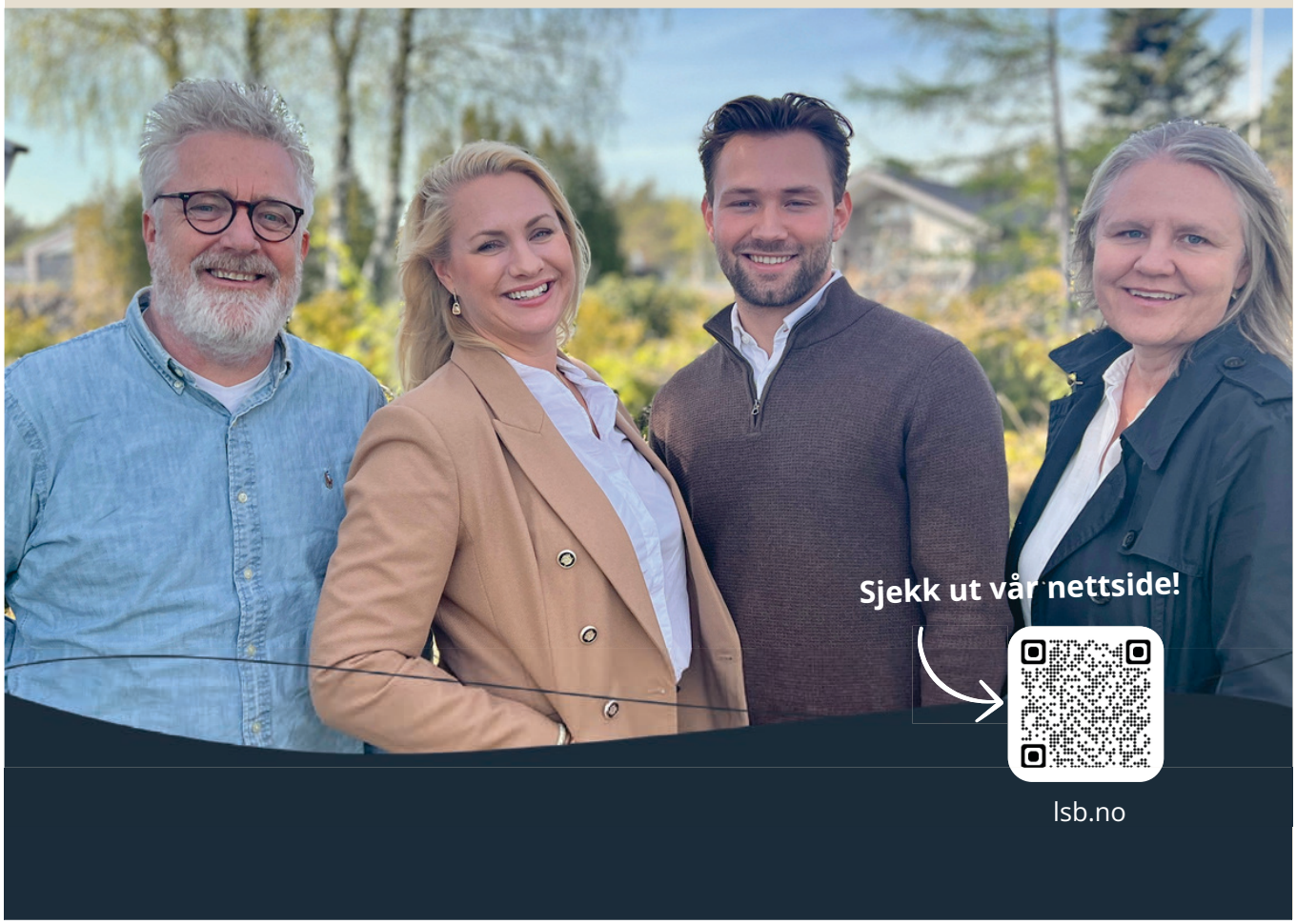
Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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

LILLESANDS SPAREBANK

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.





GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til

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

BUDSKJEMA

Eiendom:

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring ☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring ☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	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 budgiverne 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

HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Benjamin Wold Stiansen
T: 954 26 574
bs@exbo.no

Følg oss på

LILLESANDS SPAREBANK