LILLESAND

BLÅBÆRÅSEN 47

Lys endeleilighet med god planløsning | 2 sov | Solrik uteplass og hage | Carport





Prisantydning: 2 790 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Blåbæråsen 47! Lys og lettstelt endeleilighet med god planløsning og fin beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde. Leiligheten ligger på bakkeplan og har lyse og hyggelige oppholdsrom.

Boligen inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad og bod/teknisk rom. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse med tilhørende hageareal, hvor det er god plass til utemøbler.

Det medfølger carport og praktisk utvendig sportsbod.

En attraktiv bolig som passer godt for både førstegangskjøpere, par og de som ønsker en lettstelt og praktisk leilighet.

Adresse	Blåbæråsen 47
Prisantydning	2 790 000,- + omk.
Omkostning	81 040,-
Totalpris	2 871 040,-
Felleskostnader	Kr 3 262,-
BRA-i/BRA Total	68/73 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2015
Tomt	1305.4 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo



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

INNHOLD







4 Salgsoppgave

24 Egenerklæring

27 Tilstandsrapport

48 Nabolagsprofil

62 Boligkjøperforsikring

65 Budskjema

Exbo avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 LILLESAND
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 68 kvm
BRA - e: 5 kvm
BRA totalt: 73 kvm
TBA: 4 kvm

Boligbygg med flere boenheter
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje:
BRA-i: 68 kvm:
Bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, vindfang, vaskerom / teknisk rom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
4 kvm

Carport m/Bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 5 kvm. Bod

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

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1305.4 kvm

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

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et nyere boligfelt på Blåbæråsen, en kort kjøretur fra Lillesand sentrum. Her bor du med skogen tett innpå, samtidig som du har kort vei både til sentrum og E18.

Blåbæråsen barnehage ligger i samme boligfelt, og nærmeste dagligvarebutikk (Kiwi) når du på noen få minutter med bil. I nabolaget finner du ballbane og sandvolleyballbane, og turstiene i skog og mark starter rett utenfor døra.

Bussholdeplassen Kroksteinåsen ligger ca. 300 meter fra boligen, med forbindelser mot Kristiansand og Arendal. Med bil er du raskt på E18, og Lillesand sentrum byr på butikker, kaféer, restauranter og den kjente sørlandsidyllen ved havna.

Her får du et boligfelt med natur rundt deg og det du trenger i hverdagen innen kort avstand.

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 enkelte avvik som krever vedlikehold og oppfølging. Dette gjelder blant annet en
terrassedør som subber mot terskelen, riss og sprekker i innvendige overflater samt løse silikonfuger ved gulv på bad og teknisk rom. På badet er det registrert misfarging på silikonfuger og
mangelfull fuging rundt sluket. Dette bør utbedres, og årsaken til misfargingen bør undersøkes nærmere for å avklare eventuell fuktpåvirkning. Slukristen er ikke sentrert over sluket, noe som gjør kontroll og vedlikehold vanskeligere. På vaskerommet var sluket tilsmusset og vanskelig å kontrollere. Det må påregnes normalt vedlikehold og enkelte utbedringer. Det anbefales å følge opp de registrerte avvikene for å opprettholde boligens funksjon og redusere risikoen for videre skader.

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt malt inngangsdør og terrassedør fra byggeåret. Inngangsdøren har dobbel tetningspakning mot trekk og lyd. Terrassedøren subber mot terskelen, og justering anbefales. Det er antydning til subbemerker på terskelen. Utenfor boligen er det en platting av belegningsstein på grunn, med støpt kantavslutning og overgang til plen. Det er opplyst at store deler av utvendig trekledning ble skiftet i 2025, og at bygningen ble malt i 2026.

INNVENDIG
Vindfang, teknisk rom og bad har flislagte gulv med gulvvarme. Soverom, gang og stue/kjøkken har 3-stavs eikeparkett med normal slitasje. Veggene har malte plater, med flislagte vegger på badet. Takene har malte, slette overflater. Leiligheten har støpt plate på mark og lyd-/brannvegg av betong. Det er målt en høydeforskjell på 8 mm fra stue til ytterst i gangen. I et ytterhjørne er det en glippe på ca. 3 mm mellom gulv og gulvlist.

Leiligheten har malte fyllingsdører med sølvfargede dørvridere. Det ble ikke observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon ifølge NGUs aktsomhetskart.

Leiligheten fremstår som normalt slitt sett i forhold til alder. Det må påregnes noe løpende vedlikehold, noe som anses som normalt for en bolig på cirka 11 år.

VÅTROM
Bad
Badet har flislagt gulv og vegger, malt tak, elektriske varmekabler, servantinnredning med speil, gulvmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dører. Det er målt fall på 25 mm fra dør til sluk og 20 mm fra dusjhjørnet til sluk. Varmekablene er ikke funksjonstestet. Hulltaking bak dusjsonen viste ingen unormale forhold, med målt fuktkvotemåling på 8 vektprosent. Ventilasjon skjer via NIBE anlegget.

Vaskerom/teknisk rom
Rommet har flislagt gulv med oppkant og fall mot sluk, samt malte vegger. Rommet inneholder NIBE-varmepumpe og vannskap. Det er målt fall på 27 mm fra dør til sluk. Fuktmåling på tilstøtende soverom viste ingen unormale verdier.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminatbenkeplate og integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap/frys, stekeovn, induksjonstopp og delvis integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenventilatoren er veggmontert og har avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Rør-i-Rør system fra byggeår. PVC-rør fra byggeår. Lufting til avløpsanlegget lot seg ikke besikte, da denne ikke er tilgjengelig i leiligheten. Balansert ventilasjon via Nibe system. 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. Anlegget er plassert i teknisk rom. Anlegget sørger for varmtvann og ventilasjon i leiligheten. I leiligheten er det Nibe varmeanlegg.

Utekran montert ved terrasse. Ikke funksjonstestet da det ikke var nøkkel i den. 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.
Det er lokalisert en brannvarsler mellom stue og gang. Et brannslukningsapparat er tilgjengelig på teknisk rom under befaringen. Produksjonsdatoen for apparatet er usikker.

Innhold

Leiligheten ligger på bakkeplan og har følgende innhold:

Entré/vindfang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad og bod/teknisk rom.

Fra stuen er det utgang til platting og hageareal.

I tillegg disponerer leiligheten carport samt en utvendig sportsbod på ca. 5 m².

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.

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 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.

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 bad og i gangen.

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
C

Energifarge
Ikke angitt

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

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 790 000

Kommunale avgifter
Kr 14 024

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør kr 14 024,- per år og omfatter vann og avløp.
Det er installert vannmåler og gebyrer vil variere etter forbruk.

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
70/890

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 3262

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 5 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:

4215/18/465/5:
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: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/890

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

2 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
69 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

70 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
81 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

2 860 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 871 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 040

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår. 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. 46 240,-
1,60 % 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
Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 84 601,-

Oppdragsansvarlig

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

Exbo avd. Lillesand, Strandgata 4A

Tlf: 380 95 550

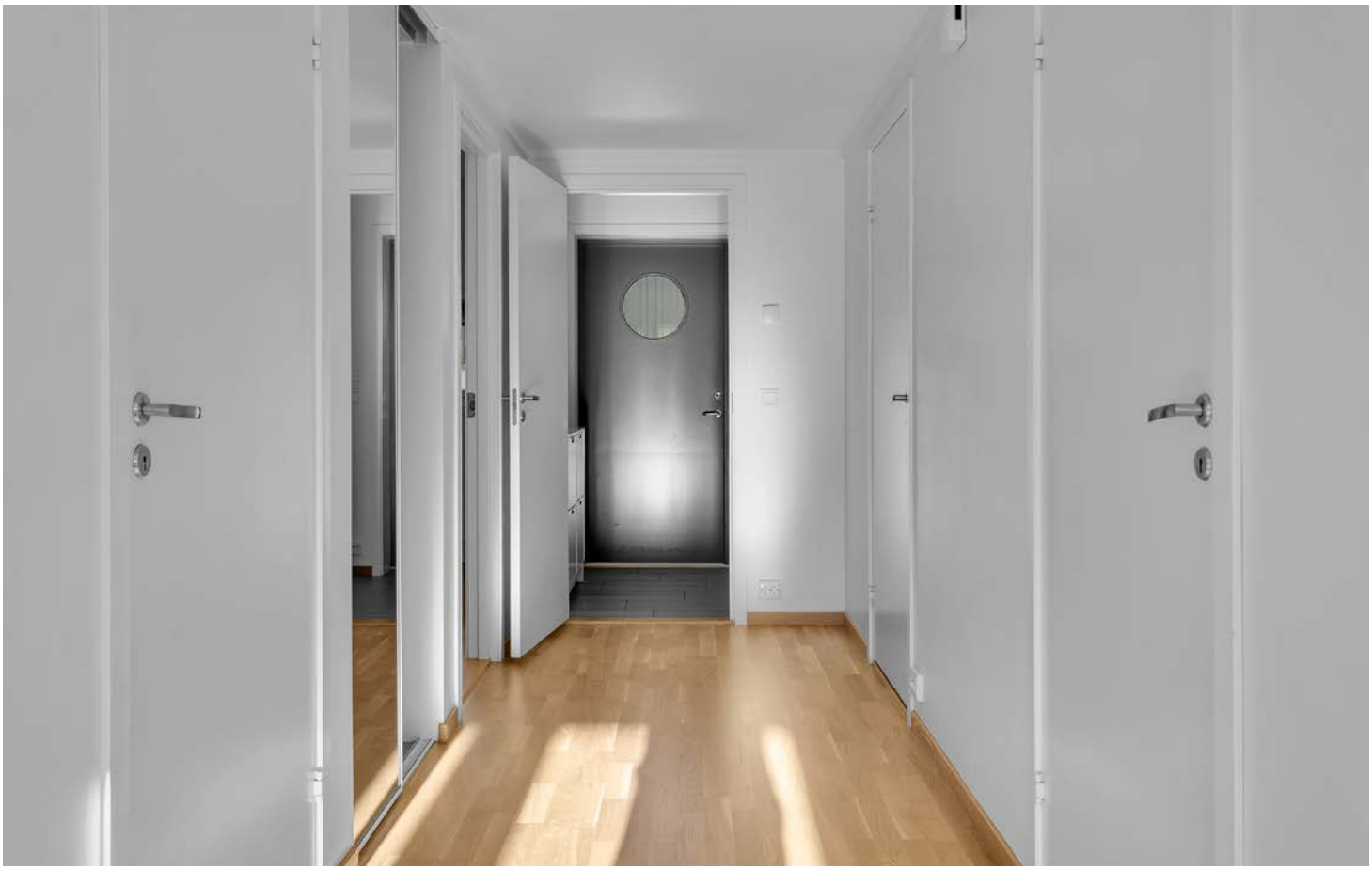
Salgsoppgavedato

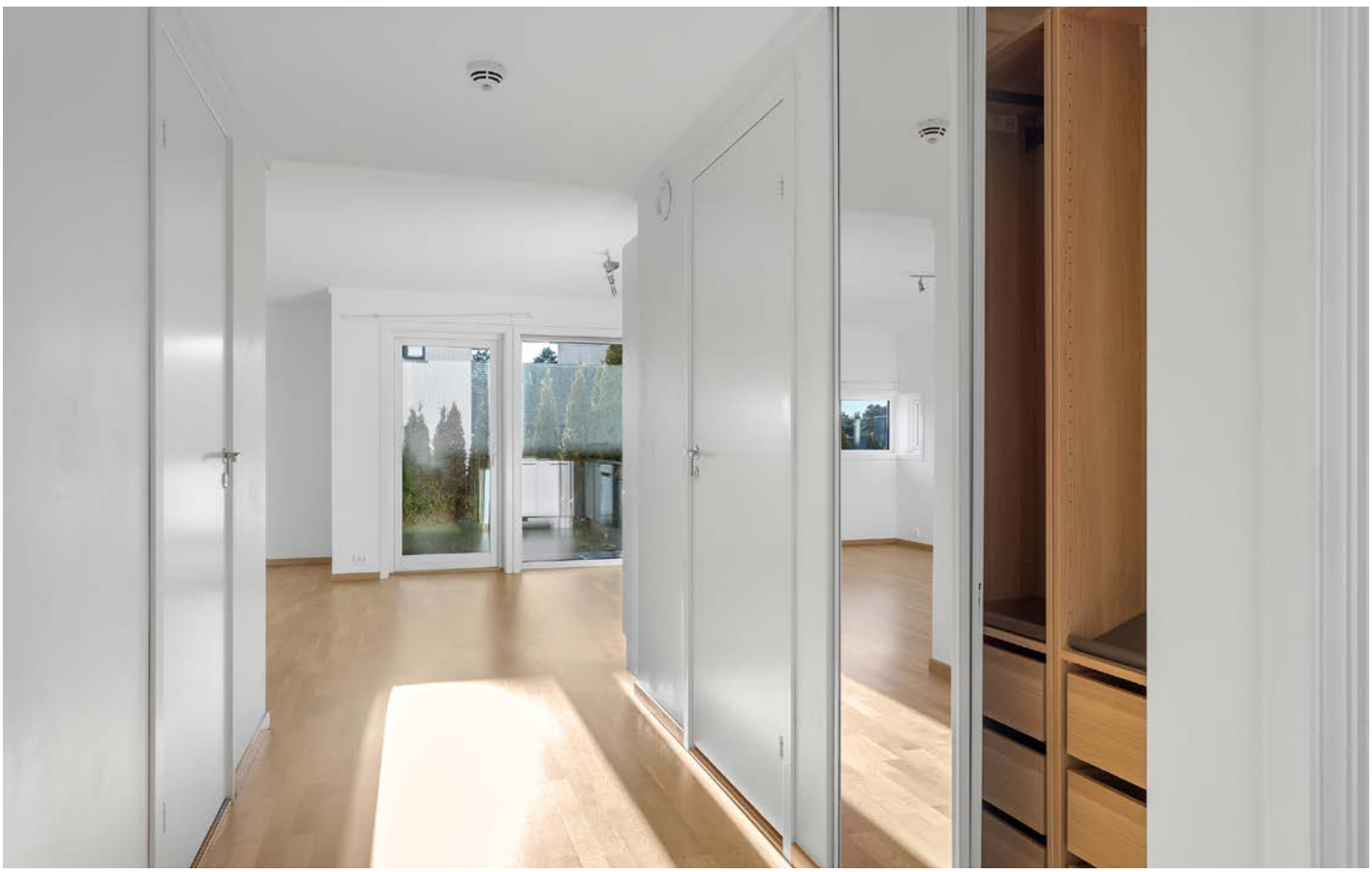
26.11.2026



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


































Blåbæråsen
27-37





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Lillesand

Oppdragsnr.
1006260130

Selger 1 navn
Alexander Espenæs Bekkevold

Gateadresse
Blåbæråsen 47

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: 1006260130

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: 1006260130

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexander Espenæs Bekkevold	9b941cdd628694c469af-7e9d8097843f3b16967a	10.11.2026 10:05:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006260130

- 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 47, 4790 LILLESAND
LILLESAND kommune
gnr. 18, bnr. 465, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 03.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22822-1000 **Referansenummer:** HQ1380

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





Sikra AS
Sørkollen 27
4820 FROLAND

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 enkelte avvik som krever vedlikehold og oppfølging. Dette gjelder blant annet en terrassedør som subber mot terskelen, riss og sprekker i innvendige overflater samt løse silikonfuger ved gulv på bad og teknisk rom.

På badet er det registrert misfarging på silikonfuger og mangelfull fuging rundt sluket. Dette bør utbedres, og årsaken til misfargingen bør undersøkes nærmere for å avklare eventuell fuktpåvirkning. Slukristen er ikke sentrert over sluket, noe som gjør kontroll og vedlikehold vanskeligere. På vaskerommet var sluket tilsmusset og vanskelig å kontrollere.

Det må påregnes normalt vedlikehold og enkelte utbedringer. Det anbefales å følge opp de registrerte avvikene 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, samt malt inngangsdør og terrassedør fra byggeåret. Inngangsdøren har dobbel tetningspakning mot trekk og lyd. Terrassedøren subber mot terskelen, og justering anbefales. Det er antydning til subbemerker på terskelen.

Utenfor boligen er det en platting av belegningsstein på grunn, med støpt kantavslutning og overgang til plen. Det er opplyst at store deler av utvendig trekledning ble skiftet i 2025, og at bygningen ble malt i 2026.

INNVENDIG Gå til side

Vindfang, teknisk rom og bad har flislagte gulv med gulvvarme. Soverom, gang og stue/kjøkken har 3-stavs eikeparkett med normal slitasje. Veggene har malte plater, med flislagte vegger på badet. Takene har malte, slette overflater. Leiligheten har støpt plate på mark og lyd-/brannvegg av betong. Det er målt en høydeforskjell på 8 mm fra stue til ytterst i gangen. I et ytterhjørne er det en glippe på ca. 3 mm mellom gulv og gulvlist.

Leiligheten har malte fyllingsdører med sølvfargede dørvridere. Det ble ikke observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon ifølge NGUs aktsomhetskart.

Leiligheten fremstår som normalt slitt sett i forhold til alder. Det må påregnes noe løpende vedlikehold, noe som anses som normalt for en bolig på cirka 11 år.

VÅTROM Gå til side

Bad

Badet har flislagt gulv og vegger, malt tak, elektriske varmekabler, servantinnredning med speil, gulvmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dører. Det er målt fall på 25 mm fra dør til sluk og 20 mm fra dusjhjørnet til sluk. Varmekablene er ikke funksjonstestet. Hulltaking bak dusjsonen viste ingen unormale forhold, med målt fuktkvotemåling på 8 vektprosent. Ventilasjon skjer via NIBE-anlegget.

Vaskerom/teknisk rom

Rommet har flislagt gulv med oppkant og fall mot sluk, samt malte vegger. Rommet inneholder NIBE-varmepumpe og vannskap. Det er målt fall på 27 mm fra dør til sluk. Fuktmåling på tilstøtende soverom viste ingen unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminatbenkeplate og integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap/frys, stekeovn, induksjonstopp og delvis integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilatoren er veggmontert og har avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-Rør system fra byggeår.
PVC-rør fra byggeår. Lufting til avløpsanlegget lot seg ikke besikte, da denne ikke er tilgjengelig i leiligheten.
Balansert ventilasjon via Nibe system
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. Anlegget er plassert i teknisk rom. Anlegget sørger for varmtvann og ventilasjon i leiligheten.
I leiligheten er det Nibe varmeanlegg.

Utekran montert ved terrasse. Ikke funksjonstestet da det ikke var nøkkel i den.
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.
Det er lokalisert en brannvarsler mellom stue og gang.
Et brannslukningsapparat er tilgjengelig på teknisk rom under befaringen. Produksjonsdatoen for apparatet er usikker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

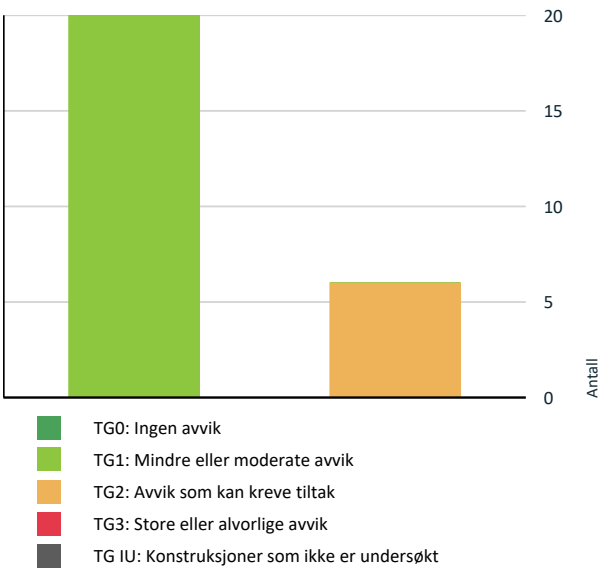
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom / Teknisk rom > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2015

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass



Vindu i stue, funksjonstest

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt inngangsdør fra byggeåret med dobbel pakning for tetthet for både lyd og trekk.

Terrassedøren er av malt treverk med stort 2-lags glass fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

• Balkongdør bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på terskel og beslag.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje og skade på dørblad, håndtak og terskel, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting på sikt.

Dør subber terskel, anbefaler en justering. Antydning til subbemerker på terskel. Dørvrider er hard å lukke igjen/få helt i lås.

Dørvrideren på terrasse dør er hard å betjene, og døren er vanskelig å få helt i lås

Tilstandsrapport



Merker etter at balkong dør subber imot i bunnen



Løst håndtak og løs pakning. Slitt i maling rundt håndtak

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting av belegningssten på grunnen med støpt kant rundt stein, med naturlig overgang til plen

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I hht NS3600:2025 Tabell A4.25 omfang og undersøkelse og kriterier tilsyn skader på fellesdel i Boligbygg større enn småhus-innvendig og utvendig forhold. Informasjon om vedlikehold skal videreformidles eller skaderapport årsberetning eller vedlikeholdsplan.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Vindfang, teknisk rom og bad har flislagt gulv med gulvvarme.

Soverom, gang og stue/kjøkken har 3-stavs eikeparkett med normal slitasje.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte plater i alle rom. Badet har flislagte vegger.
Lydvegg/brannvegg av betong
Malt slett tak i alle rom

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.

• Riss og sprekker i overflater bør følges opp og utbedres ved behov, for å unngå videre utvikling av skader og sikre at det ikke oppstår fukt- eller luftlekkasjer.
Dette anses som normal setning i bygget, men bør overvåkes for å avdekke eventuelle endringer som kan indikere større problemer.

På teknisk rom er det sprekk i maling mot tilstøtende leilighet.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Leilighet er oppført med støpt plate på mark. Ikke målt noe vesentlig avvik. Fra stue til ytterst i gangen er det målt en forskjell på 8 mm.
I ett ytterhjørne er det en glippe på 3 mm fra gulv til gulvlist

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.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører med sølvfargede dørvridere.





TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten fremstår som normalt slitt. Noe vedlikehold må påregnes, noe som anses som normalt etter 11 år.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv og vegger.
Dusjhjørne med dører man kan slå inn
Gulvmontert toalett
Servant med porselensvask og overskap med speil



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på gulv og vegger, malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging på silikon fuge i dusj.
- Fugen rundt sluket er slitt, og på enkelte områder mangler den helt.

Konsekvens/tiltak

- Silikonfugen bør rengjøres grundig eller skiftes ut for å hindre videre soppvekst og misfarging.

Silikon fuge løsnet ved overgang gulv/vegg bak toalett på yttervegg.

Tilstandsrapport

• Fugen rundt sluket bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da manglende eller slitt fuge kan føre til fuktskader og skade på underliggende materialer.

Fugen rundt sluket bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da manglende eller slitt fuge kan føre til fuktskader og skade på underliggende materialer.
Silikonfuge løsnet ved overgang gulv/vegg bak toalett på yttervegg.





Fuge løsnet ved overgang gulv/vegg bak toalett på yttervegg.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Fra dør til sluk faller gulvet 25 mm til nærmeste flis ved sluk, og selve sluket ligger 4 mm lavere enn flisen. Fra innerhjørnet i dusjen til sluk er det målt 20 mm fall.

Vurdering av avvik:
• Slukristen er ikke sentrert over sluket. Det er ikke mulig å fjerne klemringen rundt sluket, noe som gjør det vanskelig å kontrollere tilstanden på slukets tetting og utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Løsning fungerer i dag, for enklere vedlikehold, kontroll av klemring og vanntettesjikt burde slukrist sentres over sluk.

Slukrist er ikke sentrert over sluk.





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt innredning med nedfelt servant i porselen, overskap med speil. Vanlig veggmontert toalett med silikonfuge rundt. Dusjen er montert med dusjhjørne som kan slås inn.

Vurdering av avvik:
• Mangler fuge på servanten

Konsekvens/tiltak
• Vannet kan renne inn i innredning. Det anbefales å legge en silikonfuge for å tette sprekken.

Manglende fuge på servant vask

Tilstandsrapport



Anbefales å legge en silikon fuge for å tette sprekk

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon via Nibe pumpe

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak våtsone for dusjen. Fuktigkvotemåling(vekt%) i konstruksjon ble målt til 8



ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår, samt tekniske installasjoner som NIBE pumpe og vannskap.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Betong vegg mot tilstøtende leilighet, malte glatte vegger på resterende. Flis på gulv med oppkant.

Vurdering av avvik:

• Silikonfugen bør skiftes ut eller utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da løsnet fuge kan føre til vannskader og økt risiko for sopp- og råteutvikling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Skifte ut fuge. Normal slitasje sett i forhold til byggeåret

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våt rom/teknisk rom med flis på gulvet med oppkant og malte slette vegger. Det registreres godt fall mot sluk.



Sluket er vanskelig å kontrollere fordi det er svært skittent og fullt av lo og støv

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Fra dør til sluk faller gulvet 27 mm, det registreres godt fall mot sluk.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon via Nibe pumpe

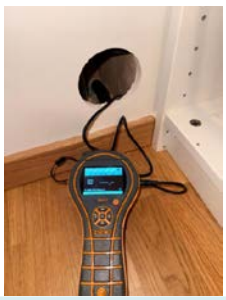
ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling på soverom bak servant på badet. Det ble ikke registrert unormale verdier. Målingen var under 6 %, og instrumentet ga ikke utslag

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Helintegrert kjøleskap/frys, stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskinen er delvis integrert. Benkeplate av laminat.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-Rør-system fra byggeår.



Rør-i-Rør skap med stoppekran for egen seksjon

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. Med innebygd varmtvannstank, el-kolbe, sirkulasjonspumpe, vifter og styresystem.

Filteralarm lyser. 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.

Anlegget er plassert i teknisk rom. Anlegget sørger for varmtvann og ventilasjon i leiligheten.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

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 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utekran er montert ved terrassen. Den ble ikke funksjonstestet fordi nøkkel manglet.

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

Tilstandsrapport

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er lokalisert en brannvarsler mellom stue og gang.
Et brannslukningsapparat var tilgjengelig i det tekniske rommet under befaringen. Produksjonsdatoen for apparatet er usikker.



Bygninger på eiendommen

Carport m/Bod



Anvendelse
Carport med sportsbod

Byggeår
2015

Kommentar

Standard
Samme standard som bolig. Bod er vindtett med uteluftet kledning og isolert dør. Enkel lettvegg med treplate i 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

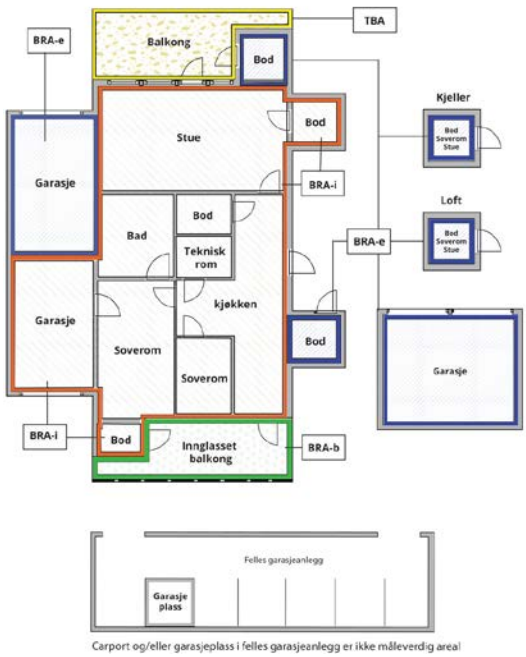
Hva er måleverdig areal?

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 m/Bod

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

Romfordeling

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

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)**
Etasje	68			68	4
SUM	**68**				**4**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, vindfang, vaskerom / teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente 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	0	5	1305.4 m²	Tomtearealet Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. er	Eiet

Adresse
Blåbæråsen 47

Hjemmelshaver
Lillesand Kommune

Kommentar
Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig, uten at det påvirker verdifastsettelsen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	14.10.2026		Finnes ikke		Nei
Tegninger	06.06.2013		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2026	Rapport godkjent av Megler Benjamin A Wold Stiansen
2	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 47 - 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	13 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	19 min 1.4 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

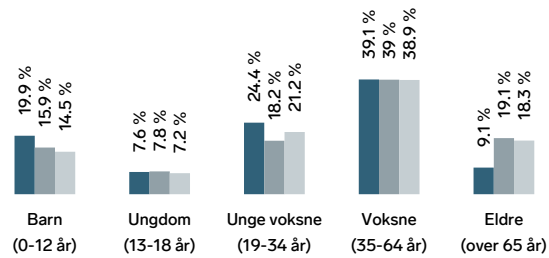
Kvalitet på skolene

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 1.4 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

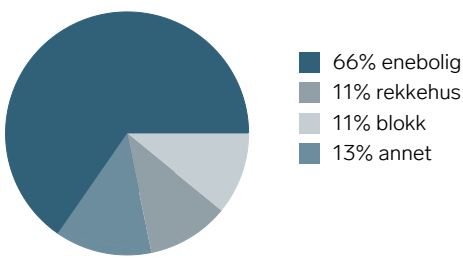
Trafikk
Lite trafikk 90/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

Øvre Kroksteinåsen Ballspill, sandvolleyball	3 min 0.2 km
Borkedalen skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	16 min 1.3 km
SKY Fitness Lillesand	7 min
Fresh Fitness Lillesand	9 min

Boligmasse



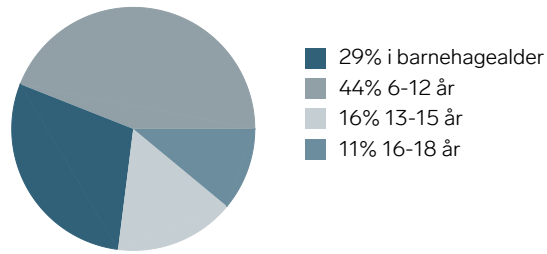
«Rolig, trygt, etablert og nærhet til naturen.»

Sitat fra en lokalkjent

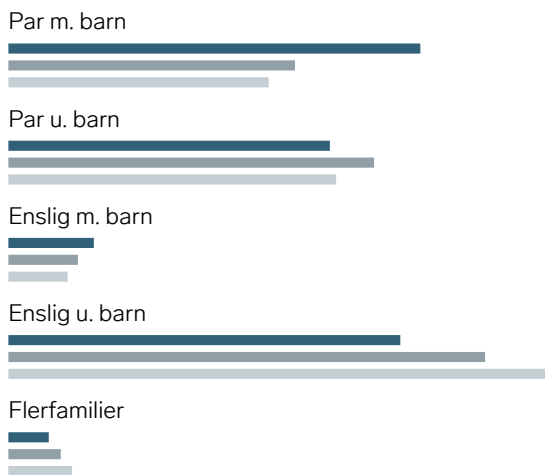
Varer/Tjenester

Lillesand Senter	10 min
Apotek 1 Lillesand	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



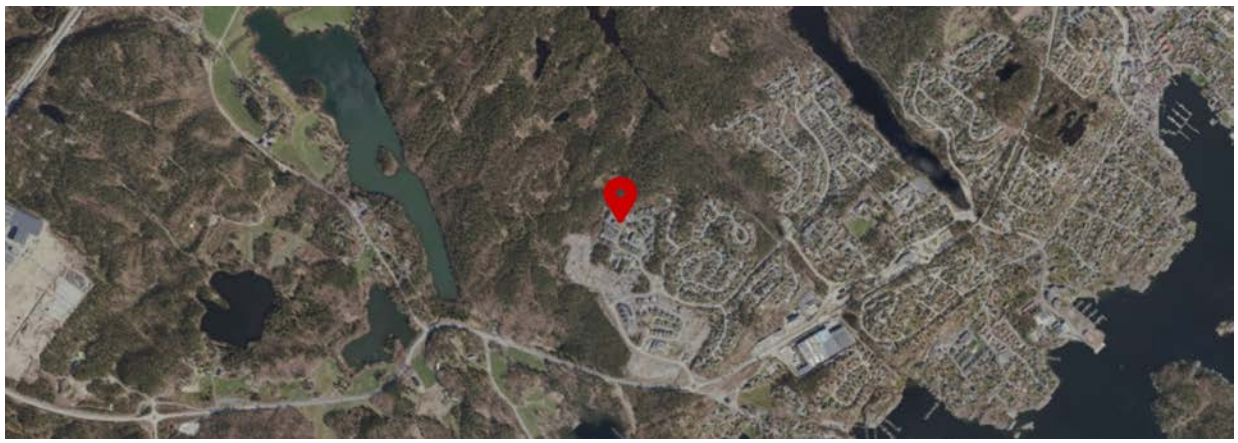
Familiesammensetning

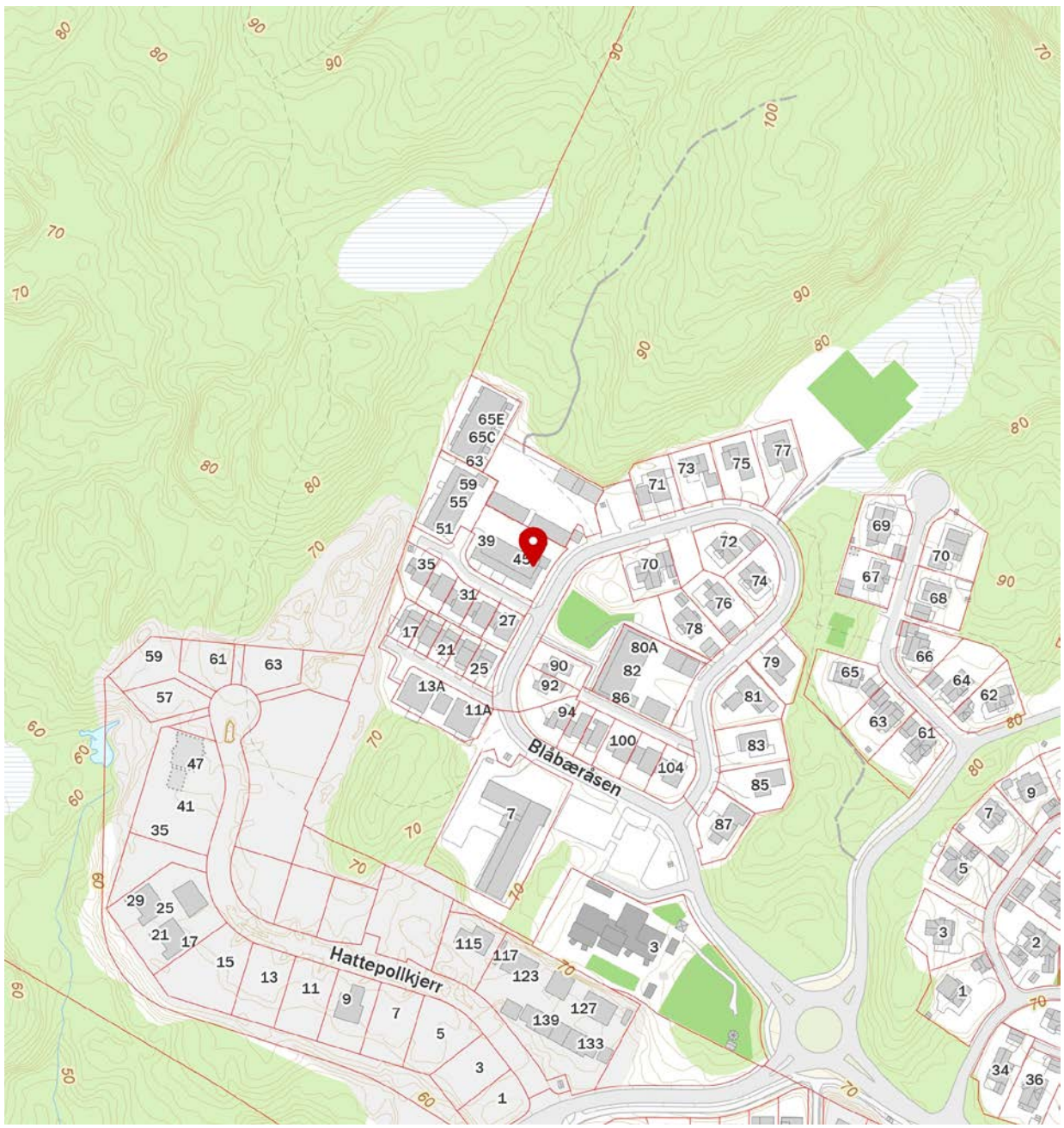


Sivilstand

		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.

Lillesand kommune
Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland
Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 08.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	465	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Blåbæråsen 49, 4790 LILLESAND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021000918
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 305 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B23

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017002545
Navn	Kommunedelplan for sykkel, Lillesand kommune

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1546/KDPsykkelbestemmelser_vedtatt%20161024.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2010003443
Navn	Detaljregulering for Krokstеinåsen III
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.03.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1132/Bestemmelser%2001.08.18.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 305 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK
	Delareal 172 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen.

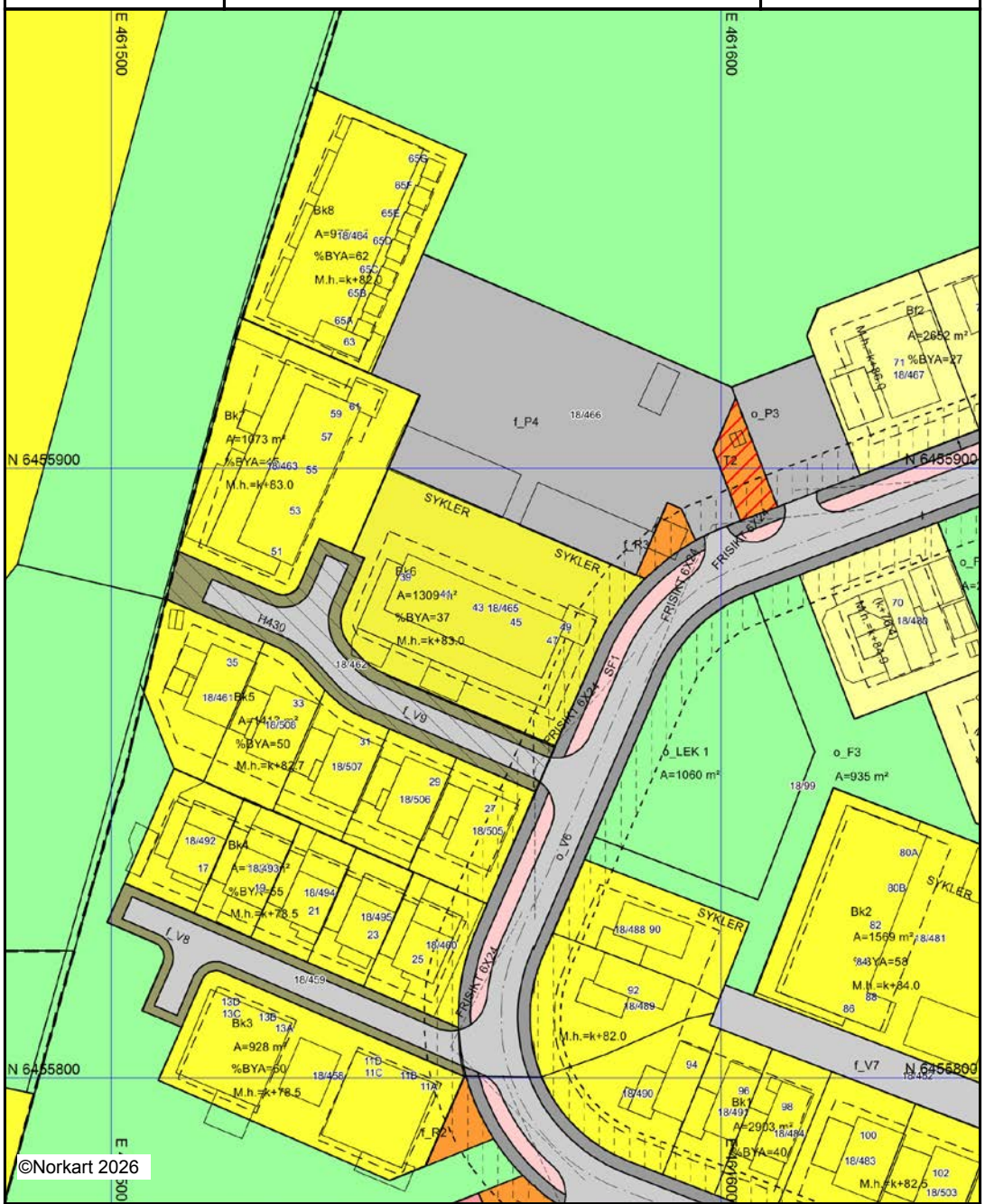
Lillesand kommune

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

HUSORDENSREGLER FOR
SAMEIET BLÅBÆRÅSEN 39-49

§ 1 BEBOERNES PLIKT

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til boligen. Lojal oppfølgning av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§ 2 FELLESOMRÅDER

Trappeoppgang, korridorer og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Forurensning av fellesområder er ikke tillatt. Kast ikke ut mat til fugler og dyr da dette tilkaller måker, rotter og mus. Søppel skal legges i anviste renovasjons-beholdere. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og inn- eller utflytting, plikter beboerne å frakte vekk selv.

Uten samtykke fra naboer er det ikke tillatt å henge eller riste tepper eller tekstiler over gelender eller rekkverk. Det samme gjelder spyling og vasking av veranda. Dette gjelder for de som har naboer i etasjer under seg.

Uten samtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på utvendige bygningsdeler (ref: Vedtekter for Sameiet Blåbæråsen 39-49).

Røyking i innvendige fellesområder er forbudt.

§ 3 INDRE ORDEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter eier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

§ 4 NATTERO

Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være nattero i boligene på hverdager. I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl 24.00 og kl 08.00. Det betyr at støyende aktiviteter slik som oppussing, avspilling av musikk etc. ikke må foregå i dette tidsrom.

Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over de fastsatte tider, skal naboer som kan bli forstyrret varsles i god tid på forhånd.

Musikk o.l. skal uansett tid på døgnet ikke avspilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere.

§ 5 DUGNAD

Beboere oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

§ 6 DIVERSE

Lufting av sengetøy, tepper etc. og tørking av tøy må skje under rekkverkhøyde, og ikke være til sjenanse for andre beboere.

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som gis av styret, som f.eks vask av fellesarealer, samt Sameiets egne vedtekter.

Styret

Sameiet Blåbæråsen 39-49

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

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.

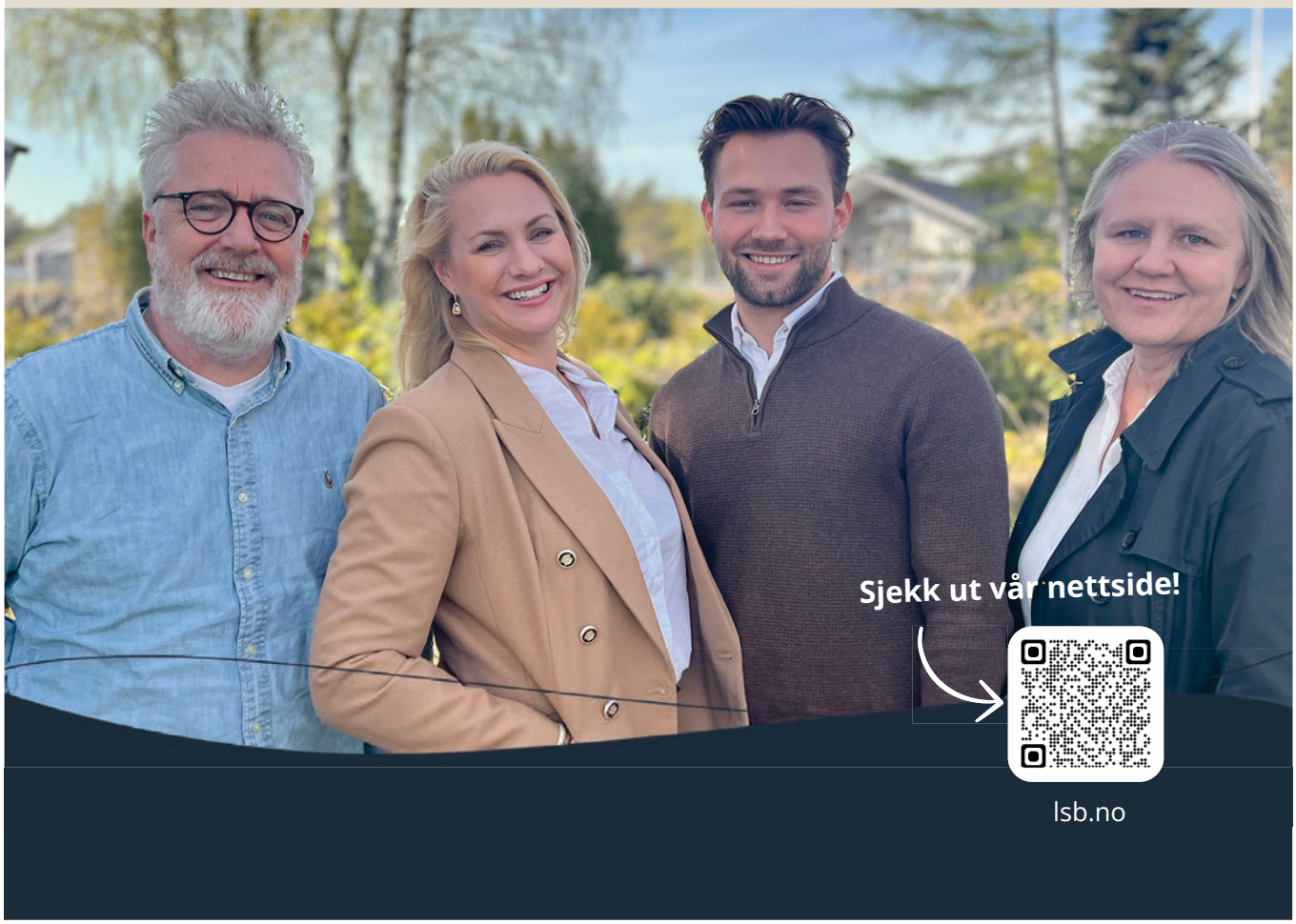
Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.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

NOTATER

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