

Sangereidlia 20,
4790 LILLESAND

Prisantydning: kr 3 850 000,-

Eiendomsmegler Norge



Lekker oppgradert 4-roms selveierleilighet fra 2025 med carport og tilknyttet bod - Barnevennlig boligområde

Adresse
Sangereidlia 20, 4790 LILLESAND

Område
Sangereid

Prisantydning
kr 3 850 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 80 m²
BRA-e: 5 m²
BRA Total: 85 m²
Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2025
Soverom: 3
Rom: 4

Etasje: 2
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 4375.3 m²

Omkostninger: kr 111 440,-
Totalpris: kr 3 961 440,-
Kommunale avgifter: kr 6 105,- per år
Fellesutgifter: kr 700,- pr. mnd.



Runar Høygilt
Eiendomsmegler

Tlf.: 94 88 47 70
Runar.Hoygilt@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Lillesand
Storgata 2D,
4792 LILLESAND
37 26 84 00



Sangereidlia 20, 4790 LILLESAND

Innholdsrik og gjennomgående selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i Sangereidlia. Leiligheten har en romslig stue- og kjøkkenløsning med store vinduer som gir godt lysinnslipp, samt en trivelig spiseplass med utsikt mot egen balkong. Kjøkkeninnredningen er romslig og levert fra Sørlandskjøkken. Nyere leilighet som er bygd i 2025.

Boligen inneholder tre soverom og fremstår som praktisk og familievennlig. Fra stuen er det utgang til en deilig overbygd balkong med belysning. Uteplassen er usjenert, solrik og lun, og kan benyttes store deler av året.

Det medfølger carport og isolert bod like ved. Boligområdet er asfaltert og fremstår ryddig og pent.

Velkommen!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 18, bnr. 588, snr. 5, ideell andel 1/1
i Lillesand kommune.

Innhold
Romslig og praktisk leilighet med følgende innhold: Gang, stue/kjøkken med utg. balkong, 3 soverom, baderom, vaskerom.

Frittliggende bygg med 4 carporter og boder. 1 stk carport og bod medfølger.

Standard
Leiligheten fremstår moderne og tidsriktig med hvitmalte vegger og himlinger samt gjennomgående gulv i de fleste rom, noe som gir et helhetlig og stilrent uttrykk. Vinduer og balkongdør i sort skaper en fin kontrast til de lyse overflatene.

Stue og kjøkken har god takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. I stuen er det klargjort opplegg til pipe, slik at kjøper enkelt kan installere vedovn dersom dette er ønskelig. Det er også godt med belysning i himlingen.

Kjøkkenet har en romslig innredning fra Sørlandskjøkken med moderne hvitevarer hvor integrerte hvitevarer medfølger handelen.. Løsningen er praktisk utformet med gode arbeidsflater og store vinduer over oppvaskbenken som gir fint lysinnslipp. Kjøkkenet har også ekstra god utnyttelse av plassen med skuffer i sokkel.

Baderommet er flislagt med store fliser på både vegger og gulv, og har varmekabler i gulvet. Innredningen er romslig med god oppbevaringsplass i både skuffer og høyskap. I tillegg har boligen eget vaskerom med praktisk arbeidsvask.

Hovedsoverommet er utstyrt med skyvedørsgarderobe, og gangen har god plass til ytterklær og sko.

Leiligheten fremstår gjennomgående moderne, praktisk og lett å innrede.

Areal
BRA - i: 80 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 85 m²
TBA: 11 m²

Leilighet Sangereidlia 20
Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-i: 80 m² Stue/kjøkken, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, vaskerom/bod

TBA fordelt på etasje
2. etasje
11 m²

Bod i forbindelse med carport
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 5 m² Bod

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemåte og tilstandsrapport
Bygning oppført i tre over grunnmur av betong. Leiligheten ligger i 2. etasje. Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med liggende kledning. Svakt skrånet pulttak tekket med takpapp/membran eller liknende. Utvendig nedløp av stål. Vinduer med malte karmer og rammer av tre med isolerglass. Malt hovedytterdør og balkongdør i tre. Balkongdører har 3-lags isolerglass. Veranda ut fra stuen oppført i tre med rekkverk utført med liggende spiler.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lossius Takst AS den 17.02.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det mangler rekkverk i nederste del av trappeløpet, samt håndlist på vegg. I tillegg er det over 10 cm. åpning mellom trinn.

Følgende bygningsdeler har fått TG IU (ikke undersøkt):
Utvendig - Taktekking
Svakt skrånet pulttak tekket med takpapp e.l. Takflaten var snødekt på befaringstidspunktet. Det forelå ikke forsvarlig adkomst for nærmere inspeksjon av tekkingen. Overflaten er derfor ikke visuelt kontrollert.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
Ingen.

Se tilstandsrapport for mer informasjon.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsakelig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold anses å være del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Sammendrag selgers egenerklæring
29
Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ja
Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/ eller gjelden medføre?
Vet ikke hva fremtiden bringer.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Moderniseringer og påkostninger
Selger opplyser om at ha brukt ca. 200.000 på følgende oppgraderinger gjort på leiligheten fra standard levering:
-Tilvalg kjøkken
-Tilvalg fliser
-Tilvalg rør
-Tilvalg elektro
-Innerdører er oppgradert
-Gulv er oppgradert
-Flere spikerslag
-Isolert utebod

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.
Følgende medfølger ikke:
- Innredning i garderobeskap
- Gardinoppheng.
- Hyller i utvendig bod.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

Diverse
Det er ikke tegnet Norgespris på strøm.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Boligen ligger i et rolig og familievennlig boligområde i Lillesand. Området er spesielt godt egnet for barnefamilier med kort vei til både barnehage og skole, samt trygge og oversiktlige omgivelser.

Nabolaget oppleves som stille og hyggelig, med gode solforhold og lite trafikk. Her bor man i et etablert boligområde med nærhet til det meste man trenger i hverdagen samtidig som man har kort vei til sentrum og flotte turområder.

Tomt
4375.3 m², eiet
Felles tomt for sameiet. Benyttelse av tomten iht seksjonering og vedtekter.
Asfaltert innkjørsel til carporter.
Tomten er oppmålt med nøyaktig til middels nøyaktig nøyaktighet.

Solforhold
Gode solforhold med vestvendt beliggenhet.

Adkomst
Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
Carport og parkering på felles tomt for sameiet.

Bebyggelsen
Området består primært av eneboliger og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid
Det er barnehage i boligområdet for barn fra 0 til 5 år - Espira Sangereidåsen
For informasjon om barnehage, skole og fritid se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets
Det er kort vei til skoler for barn i alle aldre.
Borkedalen barneskole ligger like over 1 km unna.
Lillesand ungdomsskole ligger ca 3,5 km unna.
Møglestu videregående ligger ca 3,9 km unna.

ENERGI

Oppvarming
Boligen har ikke montert ildsted, men i forbindelse med oppføring av boligen ble det klargjort for fremtidig ildsted med stålrør gjennom himling/ takkonstruksjon. Balansert ventilasjon. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekabler på bad.

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 10.800kWh per år. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter
Ikke angitt - B
Ved salg og utleie av boliger og bygninger skal det legges frem en energiattest med et energimerke, jf.

energimerkeforskriften. Det foreligger per dags dato ingen energiattest.

ØKONOMI

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.

Kommunale avgifter
Kr 6 105 pr 2026

Info kommunale avgifter
Vann og avløp. Beløpet er stipulert for 2026. Fakturert beløp i 2025 er kr 8.915. Beløpet for 2026 er nedjustert pga reduksjon i MVA sats på vann og avløpstjenester.

Info eiendomsskatt
Det foreligger ikke eiendomsskatt i opplysninger mottatt fra kommunen. Kjøper må påregne økning i kommunale avg. i forhold til eiendomsskatt.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 02.12.2025. Ferdigattesten gjelder 6 stk 4-mannsboliger med carport. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
02.12.2025.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er knyttet til privat vei frem til offentlig. Brukerne av veien er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av veien. Det kan påløpe kostnader som brukerne må dekke.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er installert vannmåler.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger under reguleringsplan:
Detaljregulering for Sangereidåsen boligområde B1 og B2. Ikrafttredelse 10.02.2021
Kommunedelplan for sykkel. Ikrafttredelse 16.10.2024
Kommuneplanens arealdel for 2023-2035. Ikrafttredelse 06.09.2023
Eiendommen grenser mot friområde/LNFR-areal
Like i nærheten er område/bygg for forretning/kontor.
Se reguleringsplankart i salgsoppgave

Eiendommen er i planen regulert til:
Boligbebyggelse - småhusbebyggelse, samt garsjeanlegg for bolig

Planer i nærheten:
Ingen reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 m)

Godkjente tiltak i nærområdet:
Det er tomter i nærheten som ikke er bebygd. Se kommuneplankart i salgsoppgave

Hensynssoner/faresoner:
Grenser mot hensyn landskap

Legalpant
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle andre heftelser.

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

4215/18/588/5:
22.10.1981 - Dokumentnr: 5489 - Best. om vann/kloakkledn.
Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4215 Gnr:18 Bnr:588
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar megler: Standard heftelse. Tinglyst i forbindelse med utbygging av Sekkebekk Vest

12.07.2017 - Dokumentnr: 760945 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:18 Bnr:501
Overført fra: Knr:4215 Gnr:18 Bnr:588
Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar megler: Standard heftelse

19.04.2018 - Dokumentnr: 668968 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:18 Bnr:509
Overført fra: Knr:4215 Gnr:18 Bnr:588
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar megler: Standard heftelse - erklæring om veirett

26.08.2019 - Dokumentnr: 987056 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4215 Gnr:18 Bnr:588
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar megler: Standard heftelse ved opprettelse av boligområde

26.08.2019 - Dokumentnr: 987076 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4215 Gnr:18 Bnr:588
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar megler: Standard heftelse ved opprettelse av boligområde

13.11.2020 - Dokumentnr: 3331176 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lillesand Kommune Sektor For Teknisk
Org.nr: 997 482 328
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4215 Gnr:18 Bnr:588
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar megler: Standard heftelse ved opprettelse av boligområde vedr avløpsledninger

12.07.2024 - Dokumentnr: 1696990 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 80/1740
Seksjoneringen kan fås ved henvendelse megler om ønskelig

Adgang til utleie
Boligen er en selveiende bolig i et eierseksjonssameie og kan fritt leies ut. Årsmøtet kan beslutte vedtektsendring som endrer på dette.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

BOENHETEN

Eierbrøk
80/1740

Felleskostnader pr. mnd
Kr 700

Felleskostnader inkluderer
Forsikring, brøyting, revisor, styrehonorar og renovasjon.

Styret opplyser at det ikke er forventet endringer i fellesutgiftene pt.

Kommentar fellesgjeld
Det er ingen andel fellesgjeld.

SAMEIE

Sameienavn
Sameiet Sangereidlia 14-48Orgnr. 833969382

Om sameiet
Det er en engangsbetaling for ny eier ved innflytting på kr 1.500.

Sikringsordning fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond.

Forkjøpsrett
Det er ingen forkjøsrett.

Styregodkjennelse
Styregodkjennelse kreves ikke ved overdragelse.

Vedtekter/husordensregler
Sameiet er nyetablert og har derfor enda ikke utarbeidet regnskap, budsjett, husordensregler eller vedtekter.

Forretningsfører
Caroline Skuggevik

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 3 850 000

Totalpris
Kr 3 961 440

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 850 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

96 250,00 (Dokumentavgift)
1 500,00 (Eierskiftegebyr kjøper)
12 600,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
98 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
111 440,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
3 948 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
3 961 440,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud. Det vil være mulighet for rask overtagelse.

Boligselgerforsikring
Det er ikke tegnet boligselgerforsikring på eiendommen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 700,- til kr 7 500,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første

budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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 på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 1,45 % av salgssum (minimum kr. 49 000,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Overtakelse: kr. 2 400,- pr. stk.
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 260,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 3 500,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
Frende
Polisenummer: 1329431

Selger
Per Inge Helland
Liv Helland

Oppdragsanvarlig
Runar Høygilt
Eiendomsmegler
Runar.Hoygilt@emnorge.no
Tlf: 948 84 770

Ansvarlig megler
Runar Høygilt
Eiendomsmegler
Runar.Hoygilt@emnorge.no
Tlf: 948 84 770

Eiendomsmegler Norge, Lillesand , Storgata 2D
4792 LILLESAND
Tlf: 372 68 400
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
57250142

Salgsoppgavedato
11.03.2026

Plantegning 2. etg.

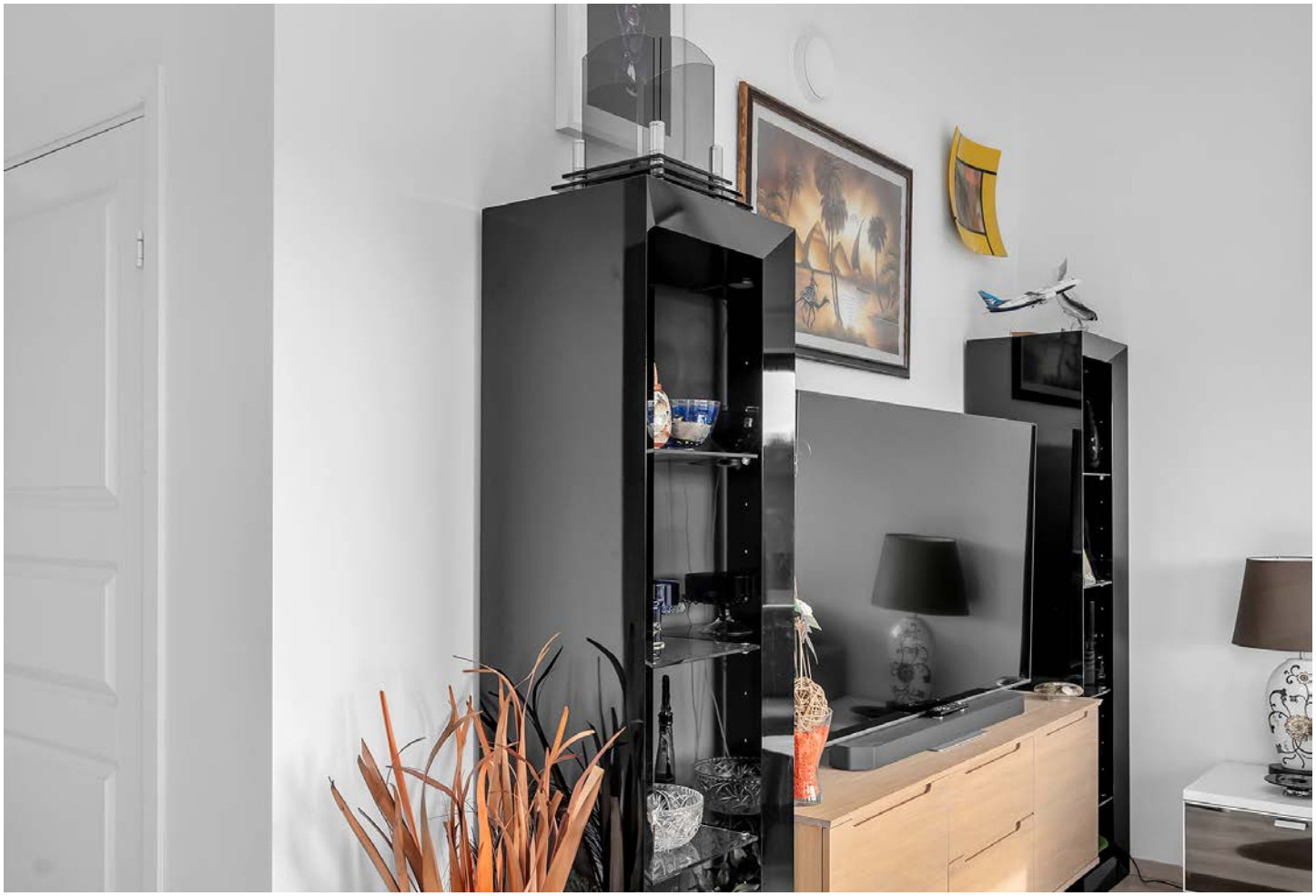


.no

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.



Moderne med hvitmalte vegger og himling



Det er montert opplegg til pipe slik at kjøper kan sette inn vedovn om ønskelig



Trivelig spiseplass med utsikt til egen balkong



Det er god takhøyde i stue/kjøkken



Detalj kjøkken



Meget romslig kjøkkeninnredning fra Sørlandskjøkken



Integrerte hvitevarer medfølger i handelen.



Det er godt med belysning i himling



Detalj kjøkken



Ekstra god utnyttelse på kjøkken med skuffer i sokkel



Leiligheten er gjennomgående



Det er godt med baderomsinnredning med både skuffer og høyskap



_DSC7663



Soverom 2



Soverom 3



Gang med god plass til ytterklær og sko



Uteplassen er usjenert og solrik



Vinduer og balkongdør i sort



Velkommen til Sangereidlia 20 presentert av Eiendomsmegler Norge v/Runar Høygilt



Det medfølger carport og bod like ved



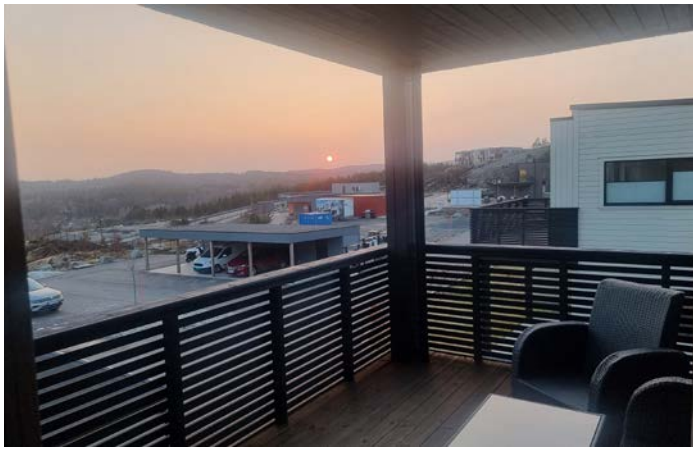
Trapp med åpne trinn med hull



Boligområdet er asfaltert



Carport som medfølger



Utsikt fra uteplassen (privat foto)



2.jpg

Nabolagsprofil

Sangereidlia 20 - Nabolaget Engekjerr/Kroksteinåsen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Engekjerr Linje 130, 133	3 min 0.2 km
Sekkebekk/Øfa Totalt 7 ulike linjer	8 min 0.7 km
Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	9 min 4.9 km
Kristiansand Kjevik	26 min
Kristiansand stasjon Linje F5	26 min 28.2 km

Skoler

Borkedalen skole (1-7 kl.) 375 elever, 27 klasser	15 min 1.1 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min 3.5 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	9 min 3.9 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	21 min 19.7 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

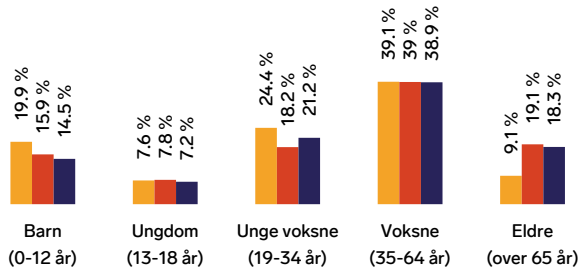
Kvalitet på skolene

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

Espira Sangereidåsen barnehage (0-5 ... 95 barn	4 min 0.3 km
Blåbæråsen barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km
Borketun barnehage (1-5 år) 58 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Borkedalen PostNord	13 min 1.1 km
Matkroken Lillesand Post i butikk, søndagsåpent	5 min 2.3 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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

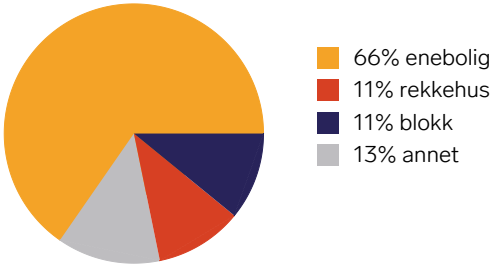
Trafikk
Lite trafikk 90/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

Øvre Kroksteinåsen Ballspill, sandvolleyball	10 min 0.7 km
Borkedalen skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	11 min 1 km
Fresh Fitness Lillesand	8 min
SKY Fitness Lillesand	8 min

Boligmasse



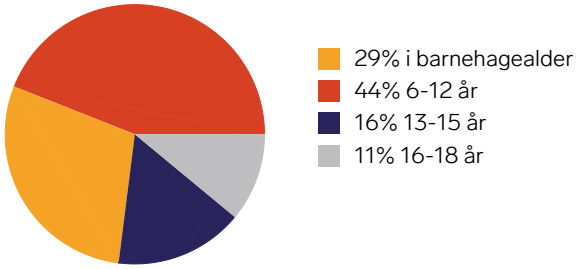
«Rolig, trygt, etablert og nærhet til naturen.»

Sitat fra en lokalkjent

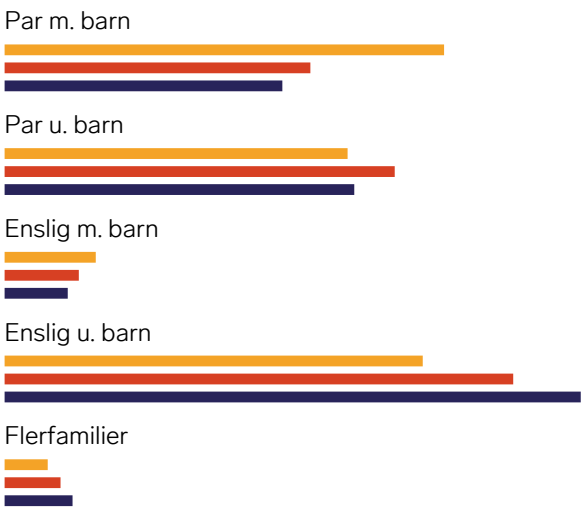
Varer/Tjenester

Lillesand Senter	9 min
Apotek 1 Lillesand	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

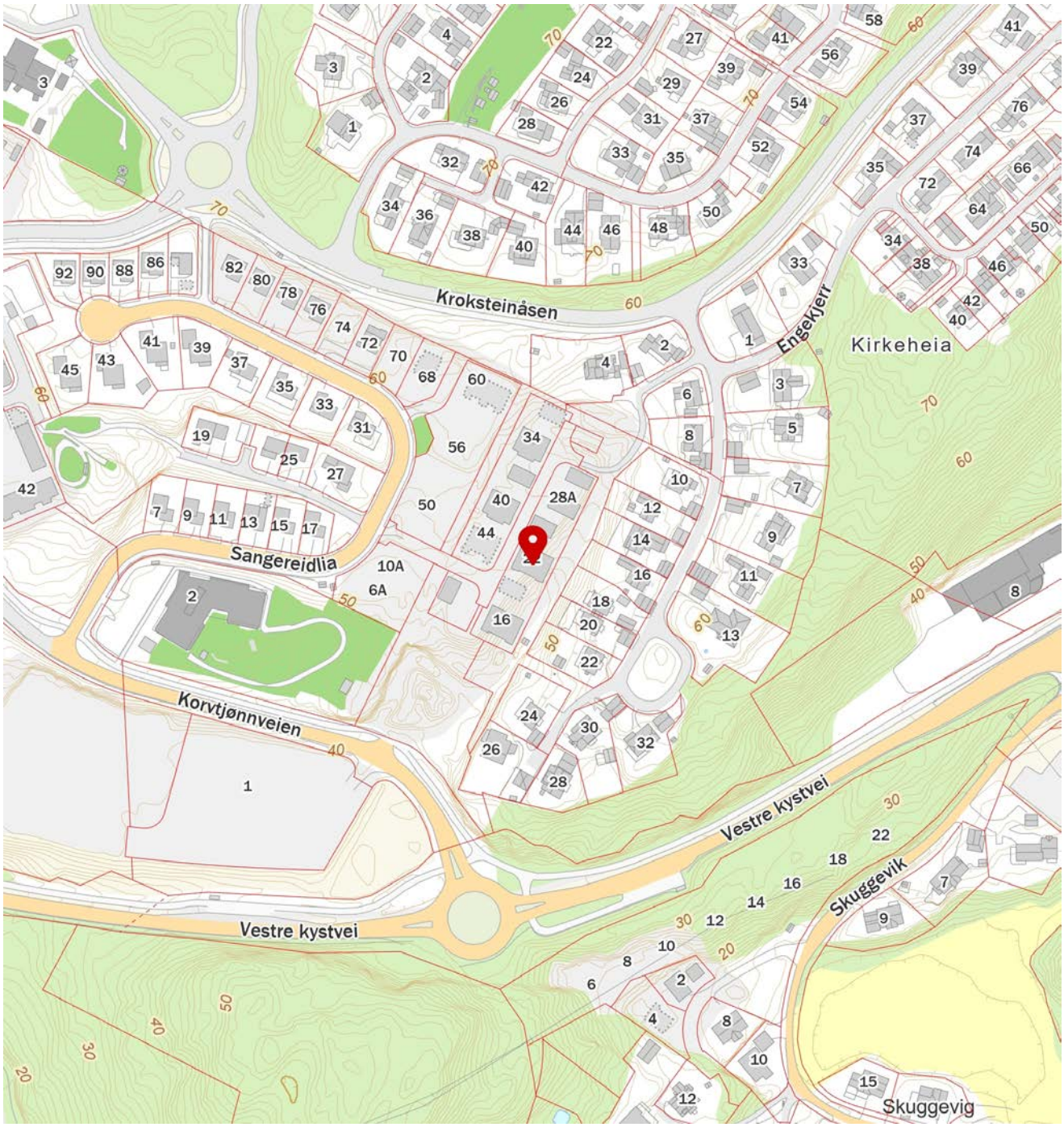


Sivilstand

		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 2025





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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Sangereidlia 20, 4790 LILLESAND
LILLESAND kommune
gnr. 18, bnr. 588, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 17.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20811-1932 **Referansenummer:** HO7280

Autorisert foretak: Lossius Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ruben Lossius **Vår ref:** Ruben Lossius

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlige oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:
Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterliggere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.

_____



Rapportansvarlig

Ruben Lossius
Uavhengig Takstingeniør
ruben@lossiustakst.no
468 37 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Merk: Enkelte bygningsdeler kan være i god stand og helhetlig være vurdert/merket som TG1 i beskrivelsestekst, mens samme bygningsdel kan ha lokale avvik merket TG2.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 eller TG3 vil normalt vises fra side 6 i rapporten. Det er ingen forhold som vurderes som avvik TG 2 eller TG3.

Hele rapporten må likevel leses.

Enebolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Bygning oppført i tre over grunnmur av betong. Leiligheten ligger i 2. etasje. Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med liggende kledning. Svakt skrånet pulttak tekket med takpapp/membran eller liknende. Utvendig nedløp av stål.

Vinduer med malte karmer og rammer av tre med isolerglass. Malt hovedytterdør og balkongdør i tre. Balkongdører har 3-lags isolerglass.

Veranda ut fra stuen oppført i tre med rekkverk utført med liggende spiler.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og himling.

Etasjeskille/bjelkelag av tre.

Boligen har ikke montert ildsted, men i forbindelse med oppføring av boligen ble det klargjort for fremtidig ildsted med stålrør gjennom himling/takkonstruksjon.

Formpressede tre/lettdører som innvendige dører med dempelist i karm.

VÅTROM Gå til side

Bad med fliser på gulv og vegger. Malt gips i takhimling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med nedfelt servant.

Bod/vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte vegg og takoverflater. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

KJØKKEN Gå til side

Sørlandskjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn, micro og induksjonstopp.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast.

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

Boligen har ikke montert ildsted.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert i takhimling i teknisk bod/vaskerom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

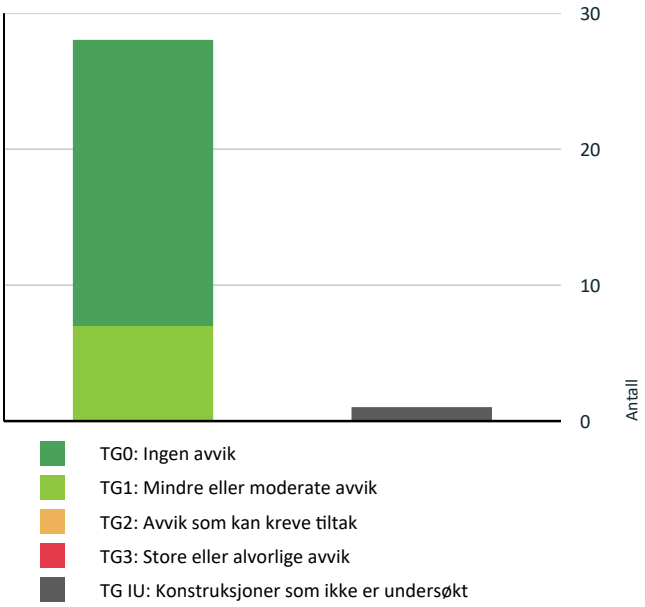
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side

Det mangler rekkverk i nederste del av trappeløpet, samt håndlist på vegg. I tillegg er det over 10 cm. åpning mellom trinn.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2025

Kommentar
Iflg. selger.

Anvendelse

Standard
God standard

Vedlikehold
Som nytt

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Svakt skrånet pulttak tekket med takpapp e.l.

Takflaten var snødekt på befaringstidspunktet. Det forelå ikke forsvarlig adkomst for nærmere inspeksjon av tekkingen. Overflaten er derfor ikke visuelt kontrollert.

Tilstanden er satt til TG IU (ikke undersøkt) som følge av manglende inspeksjonsmulighet.

Bygningen er oppført i 2024/2025 og det er ikke registrert indikasjoner på lekkasje eller fuktrelaterte skader fra innvendige flater eller loft på befaringstidspunktet. TGIU er vurdert da det ikke er funnet avvik basert på tilgjengelige observasjoner og opplysninger.

Det kan ikke utelukkes at avvik foreligger uten at dette er synliggjort ved befaring.

TG 0 Nedløp og beslag

Boligen har utvendig nedløp av stål. Nedløpsvann føres videre til rørløsning under bakken, videre ukjent.

Stedvis parapetbeslag i overgang mellom tak og vegg.





TG 0 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon i kledd med liggende bordkledning.

Kledningen er utlektet for lufting mot konstruksjonen.

Ved stikkontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det registrert museband og andre tiltak for å hindre mus.
Hele boligen er imidlertid ikke kontrollert, det tas derfor forbehold om lokale avvik.

Kledningen fremstår i normal stand. Det gjøres imidlertid oppmerksom på stedvis noe forekomster av kvae og fargenyanser på treverk uten beis. Dette er normalt og må kunne forventes.



TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Svakt skrånet takkonstruksjon av sperrer/bjelkelag.

Konstruksjonen er helt lukket, men har dokumenterte detaljer og er utført av firma med ansvarsrett.

Det ble ikke registrert symptom innvendig i tak som indikerer kondens, skjevheter eller annen relatert feil på konstruksjon.

Det er opplyst at utførende foretak har erklært ansvarsrett før arbeidene startet, og at nødvendige tillatelser forelå ved oppstart. Foretakene er registrert i gjennomføringsplanen. Det er ikke mottatt opplysninger som tilsier avvik knyttet til ansvarsforhold eller igangsetting av tiltak.

TG 0 Vinduer

Vinduer fra byggeår med malte karmer og rammer av tre med isolerglass.

Det ble ikke ble registrert avvik utover normal, dvs. lite slitasjegrad basert på alder- og bruk. Vinduer ble funksjonstestet uten at det ble registrert vesentlige avvik. Noe småjusteringer kan mulig med fordel utføres, men ansees ikke som et avvik.

Normalt vedlikehold som smøring av bevegelige deler anbefales som årlig rutine.

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør og balkongdør i tre. Balkongdører har 3-lags isolerglass.

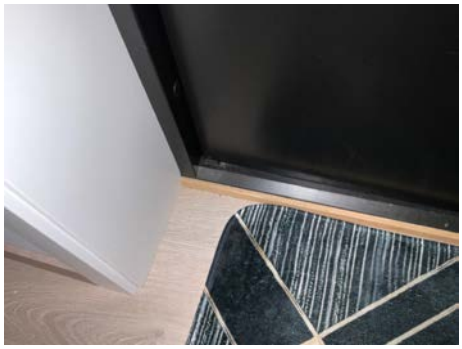
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill. Dørene fungerer fint, men med noe antydning til heng i svill på befaringsdagen. Selger har kontaktet utbygger vedr. dette. TG 1 gis med forbehold om at utbygger foretar justering av dører med heng ifm. ettårs kontroll.

Generelt har normal eller lite slitasje.

Normalt må etterjustering, jevnlig smøring/rengjøring av skinner og annet vedlikehold kunne forventes.









TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut fra stuen oppført i tre med rekkverk utført med liggende spiler.

Det ble ikke registrert vesentlige skader på synlig konstruksjon. I hovedsak var terrassedekke dekket med snø. Selger opplyser at terrassedekke er i god stand og har ikke skader utover normal slitasje.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Utvendig trapp inngår i felleseie, dvs. tilstand vurderes ikke. Se imidlertid punkt for HMS, vedr. manglende rekkverk i nederste del av trapp, håndlist på vegg og åpninger mellom trinn på over 10 cm.

TG settes ikke for trapper som er felles med annen boenhet og inngår i sameiets ansvar.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og himling.

Jevnt over fine overflater med normalt lite bruksslitasje, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/bjelkelag av tre.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betrakting, men nivåforskjellen ansees som et avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Trinnlyd og stedvis knirk i gulvflater forekommer normalt for i boliger bygd i tre.



Pipe og ildsted

Boligen har ikke montert ildsted, men i forbindelse med oppføring av boligen ble det klargjort for fremtidig ildsted med stålrør gjennom himling/takkonstruksjon. Det ble ikke registrert symptom på lekkasje eller andre avvik. rundt/i nærhet av pipe rørgjennomføring.

Ikke videre vurdert, kun til opplysning. TG settes ikke.



TG 1 Innvendige dører

Formpressede tre/lettdører som innvendige dører med dempelist i karm.

Dørene ble kontrollert for heng i karmer og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers OK.

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1.

Tilstandsrapport





Eks. på dør som står noe skjevt, som må ettertrekkes noe ved lukking.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Malt gips i takhimling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med nedfelt servant.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bygningen. Dette betyr at uavhengig kontroll skal være utført.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon på arbeider og produkter foreligger eller kan fremskaffes.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt takhimling av gips.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikkontroll av tilfeldig valgte fliser.

Det ble ikke registrert indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder under blandebatteri/dusjarmatur. Normalt må det påregnes noe høyere fuktverdier nederst på veggfliser i dusjsone. Dette er normalt da det dusjes på flis.

Overflater fremstod fine.



2. ETASJE > BAD

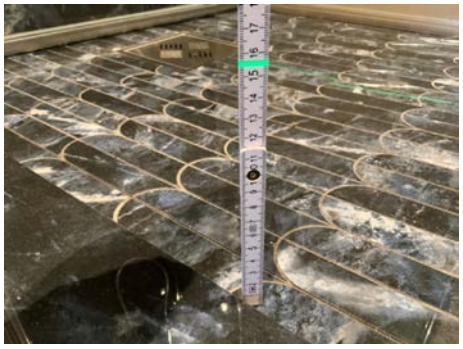
TG 0 Overflater Gulv

Flis på gulv med tilfredsstillende fall mot sluk.

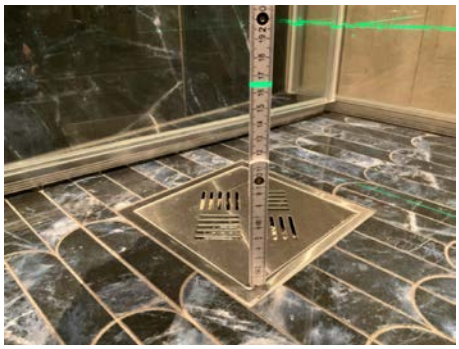
Lekkasjesikring:
- Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tilliggende bygningsdeler.
Bruksvann:
- Dusjsone er nedsenket og med fall som ivaretar at bruksvann ledes til sluk. Gulvet er bygd ihht. byggeårets gjeldende krav.

Det foreligger ferdigattest for bygningen, noe som tilsier at påkrevd uavhengig kontroll er gjennomført uten registrerte eller åpne avvik på utstedelsestidspunktet. Undertegnede er ikke forevist sluttkontrollskjema. Kontroll av slike skjema inngår ikke som en del av tilstandsrapportens undersøkelsesomfang.





Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Våtrommet har plastsluk med stålrist.

Antydning til butylmansjett e.l. synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Mansjett er festet i klemring som tiltenkt.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.



2. ETASJE > BAD

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Lekkasjesikring for innbyggings toalett er utført med skjult Sealingbag som leder eventuelt lekkasjevann til sisterne.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning, TG 1.





2. ETASJE > BAD

TG 0 **Ventilasjon**

Avtrekk fra ventilasjonsanlegg og tilluft ved dør.

Funksjonstest: avtrekk fungerte, se foto av test med papir.
Tilluftspalte OK.



Foto viser funksjonstest med papir.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er yttervegg og naboleilighet. Ved annen form for fuktsøk ble det ikke registrert unormale avvik. Se foto i punkt for overflater vegger...

2. ETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Bod/vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte vegg og takoverflater. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.



2. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 0 Overflater vegger og himling

Malte vegg- og takoverflater.

Vegger fremstod fine og er malt med våtromsmaling. Dette anbefales for rom som tidvis blir utsatt for høy luftfuktighet.

2. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 0 Overflater Gulv

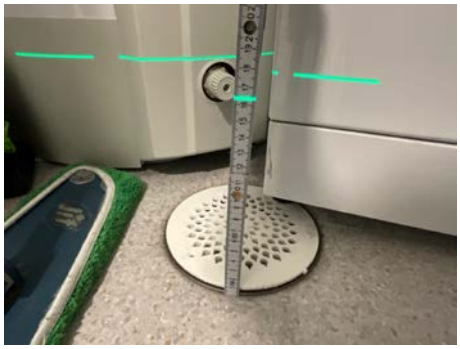
Rommet har vinylbelegg på gulv med oppkant langs vegger.

Vaskerom blir normalt lite eller ikke utsatt for bruksvann.

Lekkasjesikkerhet:
Gulvet har tilstrekkelig fall/høydeforskjell fra tett oppkant ved dør i retning sluk. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tilliggende bygningsdeler.

Høydeforskjell ble målt til over 25 mm. mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør.





Utgangsstråle på laser plassert ved dør er på 13,5 cm.



2. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Gulv med sveiset vinylbelegg med oppkanter langs vegger og ved dør som tettesjikt, belegg er klemt i plastsluk.

Vaskerom er normalt lite utsatt for bruksvann, sluk er i hovedsak i tilfelle lekkasje. Belegg og sluk fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

VVS-utstyr og innredning fremstod i god stand med normal slitasje.



2. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 0 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk fra ventilasjonsanlegg. Avtrekksventil er plassert i himling. Det er tilrettelagt for tilluft ved dør.





2. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er våtsone/bad med fliser. Ved annen form for fuktsøk ble det ikke registrert unormale avvik.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Sørlandskjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn, micro og induksjonstopp.

- Komfyrvakt registrert.
- Det ble registrert lekkasjevarsler i kjøkkenskap.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.



Tilstandsrapport





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



Foto viser funkjonstest av avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast.

Vannrøropplegget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelersskap plassert i vaskerom. Fordelerskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Stoppekran påvist.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet er montert av autorisert rørlegger og fremstår med fagmessig utførelse.

Rørarbeidet er dokumentert i FDV mappe.



TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår. Aggregat plassert i takhimling i teknisk bod/vaskerom. Anlegget fungerte fint på befaringsdagen.

Selger har i sin eietid hatt filter abonnement, og skiftet filter jevnlig. Det anbefales at ny eier også utfører dette for å oppnå tiltenkt effekt.



Tilstandsrapport

TG 0 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.
Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

El-kobling ihht. krav.
Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.



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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av sprengsteinsfylling/drenerende masser. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Leiligheten ligger i 2. etasje.

Vurdering av fellesområde inngår ikke i rapporten.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør og vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A. TG settes ut fra antatt god gjenværende levetid.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler rekkverk i nederste del av trappeløpet, samt håndlist på vegg. I tillegg er det over 10 cm. åpning mellom trinn.

Konsekvens/tiltak

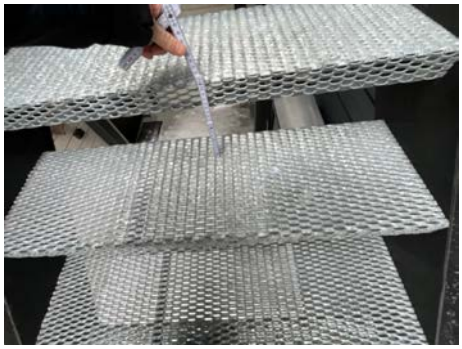
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Håndløper på vegg må monteres.

Åpninger mellom trinn må reduseres.







Bygninger på eiendommen

Carport med bod



Anvendelse

Byggeår
2025

Kommentar

Standard
Normal bod/carport standard.

Vedlikehold
Som nytt. Bygningen krever normalt vedlikehold.

Beskrivelse
Bygningen fremstår som et felles carportanlegg med tilhørende boder for leilighetene. Oppført i 2025. Konstruksjonen er utført i tre og har svakt skrånende pulttak, tilsvarende hovedbygningen for øvrig. Yttervegger er kledd med en kombinasjon av liggende og stående trekledning.

Anlegget er organisert slik at hver biloppstillingsplass er plassert direkte foran tilhørende bod. Bodene har separate inngangsdører i tre. Innvendig er gjeldende bod utstyrt med betonggulv. Vegger og takhimling er kledd med panel. Isolasjonsløsning og forhold knyttet til lufting av konstruksjon i vegger og tak er ikke kjent, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll.

Det er registrert ventil mot yttervegg, som ivaretar enkel luftutskifting. Det er innlagt elektrisk anlegg i boden. Selger har benyttet en mindre panelovn for å opprettholde moderat temperatur i rommet.

På befaringsdagen ble det ikke registrert nevneverdige avvik ved visuell kontroll av tilgjengelige flater og konstruksjoner. Bygningen fremstår å fungere i henhold til tiltenkt bruk som carport med tilhørende oppbevaringsbod.

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

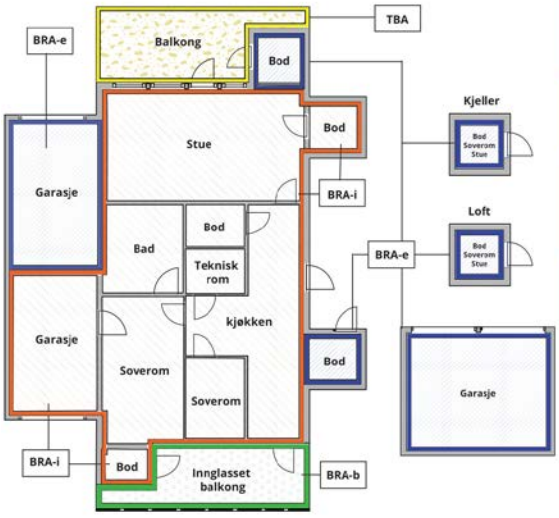
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	80			80	11
SUM	**80**				**11**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, vaskerom/bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Carport med bod

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

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Liv og Per Inge Helland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	18	588		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sangereidlia 20

Hjemmelshaver
Helland Liv, Helland Per Inge

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	21.12.2023	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.02.2026	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.02.2026	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HO7280

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Sangereidlia 20, 4790 LILLESAND

14 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sangereidlia 20	Sangereidlia 20	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele tiden fra kjøp.

Informasjon om selger

Selger

Helland, Per Inge

Selger

Helland, Liv

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Vet ikke hva fremtiden bringer.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

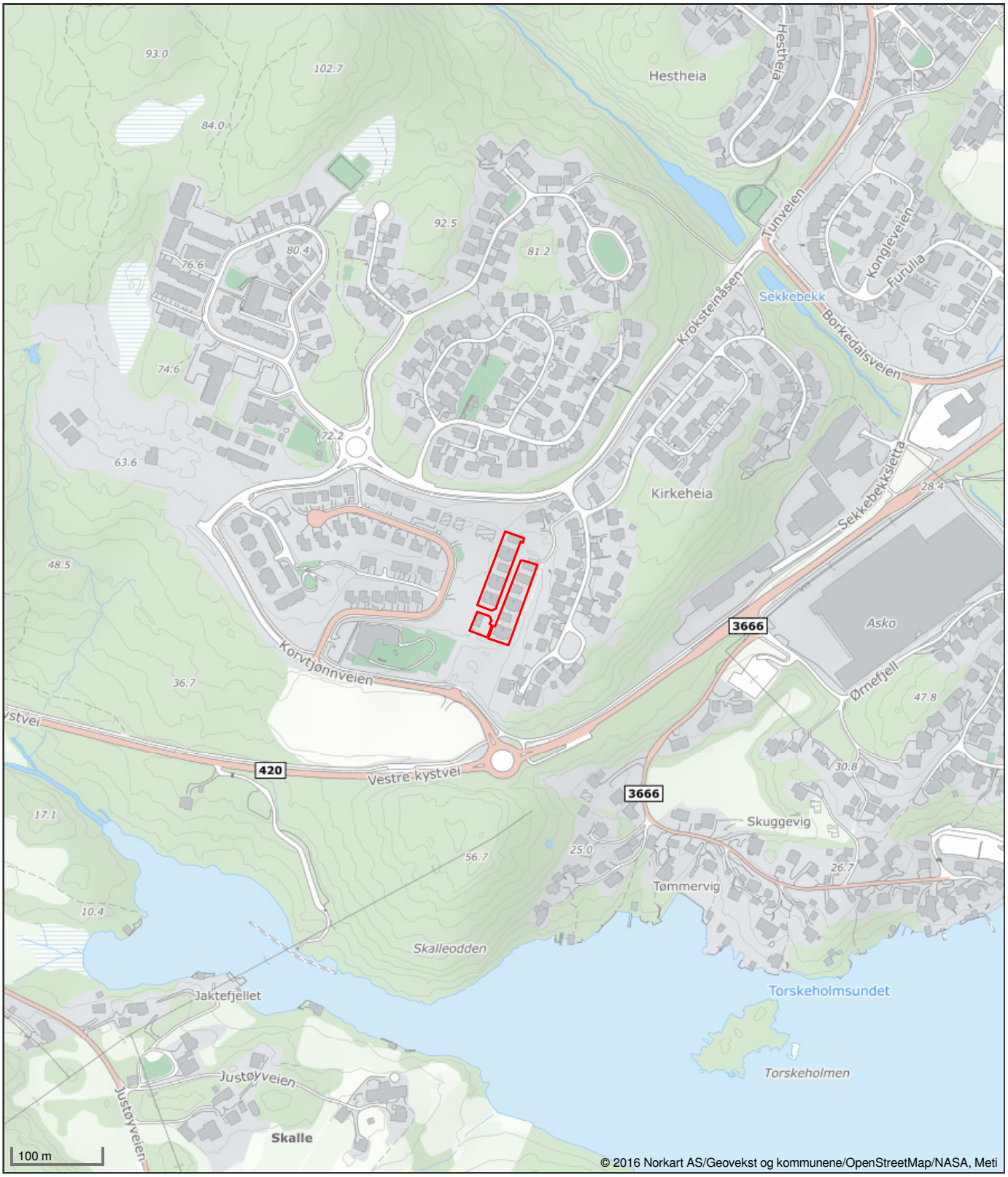
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Utskriftsdato: 09.01.2026

Oversiktskart for eiendom 4215 - 18/588//



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

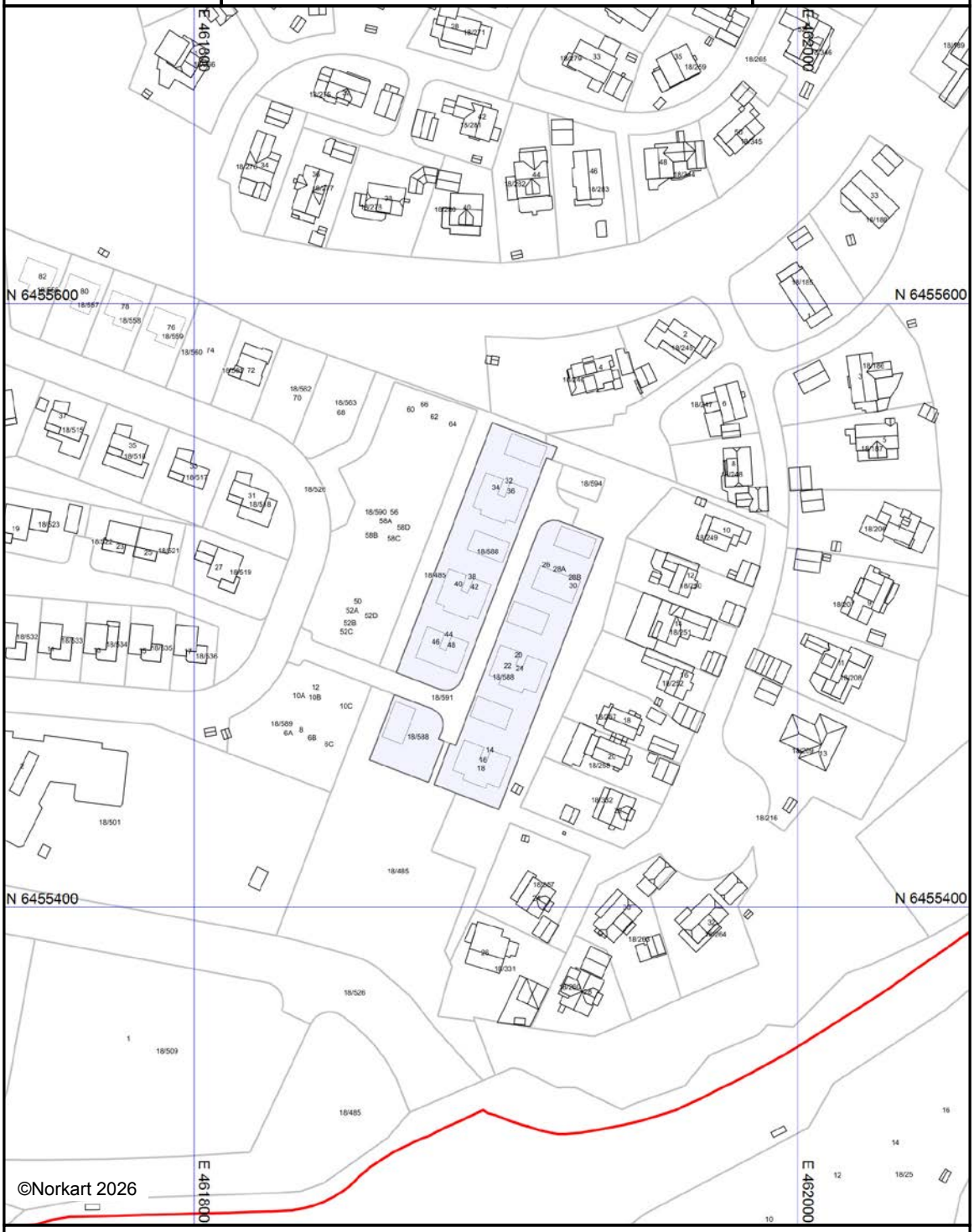
Lillesand kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 18/588/0/5
Adresse: Sangereidlia 20
Utskriftsdato: 09.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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.

Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde

Gang-/sykkelveg - framtidig

DETALJREGULERING
SANGEREIDÅSEN BOLIGOMRÅDE B1- B2 PLANBESTEMMELSER

Plankartets dato: 20.05.15 Revidert sist: 24.05.2024
Bestemmelsenes dato: 20.05.15 Revidert sist: 12.09.2024
Endringer vedtatt av Bystyret i Lillesand 10/2 - 2021
Endringer vedtatt av Bystyret i Lillesand xx/xx - 2023

Behandling	Dato	Sak
Melding om planarbeid	13.11.14	
Behandlet første gang i planutvalget	22.06.15	075/15
Offentlig ettersyn	09.07.15-28.08.15	
Behandlet andre gang i planutvalget	06.10.15	097/15
Behandlet i Lillesand bystyre	07.10.15	129/15

1.0 GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med plangrense på kartet.

1.2 Området disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

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

boligbebyggelse - frittliggende	*Bf1.1, Bf2.1 – Bf2.7 boligbebyggelse –*
konsentrert	*Bk1.1 – Bk1.6, Bk2.1 – Bk2.4*
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	*GB1.1*
energianlegg, trafo	*o_E1 – o_E2*
renovasjon	*f_R1, f_R2*
lekeplass	*f_LEK1 - f_LEK5*
kombinert formål – forretning/kontor	*F/K2*

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

kjørevei	*o_SV2, f_SV2.1, o_SV2.2 f_SV2.3, o_SV3, o_SV3.1*
Gang-/sykkelvei	*o_GS2, o_GS3*
fortau	*-*
annen veigrunn – tekniske anlegg	*-*

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

friområde	*o_GF1.1 og o_GF2.1 – o_GF2.9*

1.3 Innenfor området avsettes følgende hensynssoner etter § 12-6:

Hensynssoner

sikringssone - frisikt	*H140*

2.0 FELLESBESTEMMELSER

Uteområder

2.1 Sammenhengende fyllinger, skjæringer, forstøtningsmurer mv. skal etableres under ett og ha en enhetlig utforming. Fyllinger skal jordsettes og beplantes eller tilsås. Fellesarealer innenfor bygge- og anleggsområdene skal opparbeides parkmessig.

Parkering

2.2 Bebyggelsen skal ha følgende minste parkeringsdekning pr. boenhet:

- Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen eiendom for 2 biler pr. boenhet. Det skal være minst 1 utendørs oppstillingsplass.

- Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasje være innpasset i planene, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte.
- For garasjer plasseres nærmere enn 2,5 meter fra regulert veigrunn må innkjøring skje parallelt med vei.

Konsentrert boligbebyggelse med 3 eller flere bruks-/boenheter gjelder følgende krav:

- Bruks-/boenhet med BRA over 70 m² skal ha oppstillingsplass for minst 1,5 biler.

- Bruks-/boenhet med BRA til og med 70 m² skal ha oppstillingsplass for minst 1 bil.

- Det skal i tillegg avsettes minimum 1/3 parkeringsplass pr. boenhet til gjesteparkering.

Det skal avsettes minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet.

Plassering og utforming av parkeringsplasser kal tilfredsstille kommuneplanens bestemmelser.

Skolevei

2.3 Området kan ha veiforbindelse fra rundkjøring i Kroksteinåsen som vist på planen eller fra fv. 420 i tråd med områdereguleringen. Dersom veiforbindelse anlegges fra fv. 420 må likevel gang-/sykkelvei o_GS3 etableres fra til gangs-/sykkelvei langs Kroksteinåsen.

Forstøtningsmurer

2.4 Forstøtningsmurer i skal fortrinnsvis utføres i naturstein. Høyde over ferdig opparbeidet terreng må ikke overstige 2,5 meter.

Sulfidholdig fjellgrunn

2.5 Samtlige utbyggingsområder hvor det planlegges sprengning eller andre typer terrenginngrep skal tiltakenes saksbehandling gjennomføres i tråd med forurensingsforskriftens §§ 2-4 – 2-9.
Før samtlige tiltak som medfører terrenginngrep vil tiltakshaver ha en undersøkelsesplikt. Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn kreves det ytterligere undersøkelser og vurderinger for å klargjøre eventuelle konflikter mellom miljøhensyn og brukerinteresser og behov for tiltak.

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Antall boenheter

3.1 Område B1 kan disponeres til følgende boligtyper:

Områder	*Boligtyper*
Bf1.1	*Frittliggende eneboliger*
Bk1.1, ~~Bk1.2 (Bk1.2.1 – Bk 1.2.2),~~ Bk1.3, Bk1.5	*Eneboliger i kjede*
Bk1.2.1 og Bk 1.2.2	*Flermannsboliger*
Bk1.2.3 og Bk1.2.4	*Konsentrert bebyggelse – rekkehus, tomannsboliger og flermannsbolig*
GB1.1	*Garasjeanlegg/carporter for boliger innenfor område Bk1.2.3 og Bk1.2.4*
Bk1.4	*Eneboliger i kjede, leilighetsbygg*
Bk1.6	*Leilighetsbygg*

3.2 Område B2 kan disponeres til følgende boligtyper:

Områder	*Boligtyper*
Bf2.1, Bf2.2, Bf2.6, Bf2.7	*Frittliggende eneboliger*
Bf2.3, Bf2.5	*Frittliggende eneboliger/eneboliger i kjede*
Bk2.1	*Leilighetsbygg*
Bk2.2	*Leilighetsbygg*
Bk2.3	*Eneboliger i kjede/leilighetsbygg*
Bk2.4	*Eneboliger i kjede/leilighetsbygg*

Grad av utnytting

3.3 Grad av utnytting er oppgitt i %-BYA på plankartet. Åpne biloppstillingsplasser som er nødvendig for å oppfylle kravet til parkeringsdekning medregnes med 18 m² pr. plass. Grad av utnytting beregnes for hver eneboligtomt, for øvrig for hvert delområde.

Takform, maks bygningshøyde

3.4 Bebyggelsen kan ha saltak, flatt tak eller pulttak. Bebyggelse med flate tak kan ha takterrasse.

Maks bygningshøyde er angitt i koteverdi for områdene Bk1.4, Bk1.6, Bk2.1, Bk2.3 og Bk2.4, og gjelder møne eller gesims (øverste gesims ved pulttak). For Bk1.2.4 er maks mønehøyde 7,0 meter (øverste gesims ved pulttak).

For den øvrige bebyggelsen gjelder generelle høydebestemmelser i plan- og bygningsloven.

Område Bk1.4 kan alternativt disponeres til 2 atskilte leilighetsbygg, evt. med p-kjeller. Høydene som er angitt på kartet gjelder hhv. for en øvre bebyggelse (lengst

vest) og en nedre bebyggelse (lengst øst).

Mindre bygningskonstruksjoner (heis-/trapperom, tekniske installasjoner mv) kan gå inn til 2,0 meter over maks bygningshøyde. Rekkverk rundt takterrasse kan gå inn til 1,0 meter over maks bygningshøyde. I områdene Bk2.3 og Bk2.4 gjelder maks bygningshøyde på kartet også toppen av rekkverket rundt en evt. takterrasse.

Byggegrense/avstand til tomtegrense

3.4 Bebyggelsen må plasseres innenfor byggegrensene som er vist på kartet. Hvor det ikke er vist byggegrense gjelder plan- og bygningslovens generelle avstandsbestemmelser.

Følgende tiltak er unntatt fra byggegrense:

- Frittliggende garasje/carport og biloppstillingsplass kan plasseres/anlegges 1,0 meter fra formålsgrense. Garasje/carport med åpning mot offentlig vei må plasseres minst 5,0 meter fra formålsgrensen mot vei.

- Tomteopparbeidelse kan utføres ut til formålsgrense. Forstøtningsmurer kan etableres i formålsgrensen.

- Terrasse på bakkenivå, med gulv inn til 0,5 meter over ferdig opparbeidet terreng rundt terrassen, kan anlegges ut til formålsgrense.

Energianlegg - trafo

3.5 Områdene o_E1 og O_E2 er avsatt til trafo, og disponeres til formålet etter behov.

Renovasjon

3.6 Områdene f_R1 – f_R4 disponeres til fellesordninger for renovasjonsinnsamling. Områdene er felles for:

Område	*Felles for:*
f_R1	*Bk1.2.1 – Bk 1.2.4*
f_R2	*Bk1.6*
f_R3	*Bf2.1 – Bf2.5 og Bk2.1 – Bk2.2*
f_R4	*Bf2.6 – Bf2.7 og Bk2.3 – Bk2.4*

Lekeplass

3.7 Lekeplasser skal opparbeides og utstyres etter særskilt detaljplan godkjent av Lillesand kommune. Områdene må ha kjørbar atkomst for vedlikehold. Innenfor områdene f_Lek 2 og f_Lek3 etableres nærlekeplass og evt. kvartalslekeplass for hele delområdet og sandlek for de nærmeste boligene.

3.8 Lekeplassene er felles for:

Område	*Felles for:*
f_Lek1	*Del av Bf1.1, Bk1.2.1, Bk1.2.2, Bk1.4*
f_Lek2	*Kvartalslek: Bf1.1, Bk1.1 – Bk1.6/sandlek: del av Bf1.1, Bk1.5, Bk1.6*
f_Lek3	*Kvartalslek: Bf2.1 – Bf2.7, Bk2.1 – Bk2.4/ Sandlek: Bf2.1 – Bf2.5, Bk2.1 – Bk2.2*
f_Lek4	*Bf2.6 – Bf2.7 og Bk2.3 – Bk2.4*
f_Lek5	*Bk1.2.3, Bk1.2.4*

3.9 Trær i område rundt f_Lek5 beholdes for å sikre en vegetasjons rekke / buffer mot eksisterende bebyggelse.

F/K2

3.10 For området F/K2 skal det ved første søknad om rammetillatelse innenfor hvert område, foreligge en detaljert situasjonsplan som viser disponering av hele området. Situasjonsplanen må redegjøre for parkering og for opparbeidelse av uteområdet.

Ved gjennomføring av område F/K2 skal det legges til rette for at eksisterende pumpestasjon for avløp fra Engekjerr kan saneres og avløpet videreføres med selvfall til anlegg i vei o_SV1.

Innenfor F/K2 kan det etableres anlegg for pendler- og innfartsparkering.

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Offentlige veier

4.1 Planen viser senterlinje, veibane m/skulder og sideareal (annen veigrunn). Traséenes høydeprofil kan justeres ved teknisk prosjektering.

4.2 Sidearealer skal anlegges i tråd med vegnormalene i Lillesand kommune.

Avkjørsler

4.3 Plassering av avkjørselen fastsettes ved gjennomføring. Avkjørslene skal utformes og ha sikt i samsvar med kommunens generelle krav i gjeldende veinorm.

Frisikt

4.4 Innenfor frisiktsonene skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere

enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

Felles kjøreveier

4.5 Private fellesanlegg er felles for:

Område	Felles for:
F_SV1.1	*Bk1.2.1 – Bk 1.2.4*
f_SV2.1	Bk1.3
f_SV2.2	Bk 1.2.2
f_SV2.3	Bk1.6
f_P1	Bk1.6

4.6 Ved utbygging av område Bk1.3 kan snuplassen til vei f_SV2.1 justeres og tilpasses bebyggelsens plassering.

5.0 GRØNNSTRUKTUR

Friområder

5.1 Friområdene kan tilrettelegges for opphold og lek. Fra snuplassen til vei o_SV2 til vei f_SV2.3 anlegges stiforbindelse med jevn stigning og med fast grusdekke i minst 1,5 meters bredde.

5.2 Tiltak som fremmer bruken i tråd med formålet, er tillatt. Oppfylling og planering i friområdene er tillatt når dette utføres som avbøtende tiltak for å utjevne terrengvariasjoner/høydesprang, tildekke/redusere inngrep mv. eller for å tilrettelegge for økt bruk. Arealet mellom tomtene Bk1.2.4 og eiendommen i Engekjerrveien 12,14,16,18,20 og 22 kan tillates oppfylt til maks høyde som tomtene i Bk1.2.4 er planert.

5.3 Terrengtiltak vises på planeringsplan ved søknad om opparbeidelse av tekniske anlegg.

5.4 Innenfor o_GF1.1 tillates det etablering av stiforbindelse som forbinder Engekjerr/Kroksteinåsen med Torvtjønnveien/kollektivtilbud ved fv. 420.
Det er i plankart avsatt linjer som viser aktuell stiforbindelse. Forslag til trase innenfor o_GF1.1 kan i opparbeidelse endres og tilpasses terreng. Bredden på gangstien er minimum 2 meter med fast dekke.

6.0 HENSYNSSONER

Frisikt – H_140

6.1 Siktsoner skal planeres i samme nivå eller lavere enn tilstøtende veg. Det er ikke tillatt å beplante eller nytte områdene slik at fri sikt over 0,5 meter over veiens planum hindres.

7.0 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Området kan bygges ut med inn til 40 boenheter med midlertidig atkomst via Tunveien/Kroksteinåsen.

7.2 Gang-/sykkelvei langs vei o_SV3 skal være etablert som vist på kartet før første bolig tas i bruk.

7.3 Fortau langs vei o_SV3.1 skal etableres samtidig med vei o_SV3.1.

7.4 Fellesordninger for post og renovasjon skal være etablert før første bolig tas i bruk. I f_R1 og f_R4 skal det etableres nedgravd avfallsløsning.

7.5 Lekeplass skal være anlagt før første bolig tas i bruk, jfr. punktene 3.7 og 3.8.

7.6 Gangsti mellom til vei o_SV2 til og vei f_SV2.3 skal anlegges samtidig med veianleggene.

7.7 Stiforbindelse mellom Engekjerr og Korvtjønnveien innenfor o_GF1.1 skal være etablert før første bolig innenfor Bf1.1, Bk1.2.3 og Bk 1.2.4 tas i bruk.

7.8 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.

7.9 Før første bolig tas i bruk skal det være dokumentert tilstrekkelig slokkevann iht. byggteknisk forskrift.

7.10 Før det gis igangsettingstillatelse til terrenginngrep skal tiltakshaver gjennomføre sin undersøkelsesplikt jfr. planbestemmelsene i 2.8 og forurensningsforskriftens § 2.4. Utførte undersøkelser og konklusjon fra disse skal avklares med kommunen.

Ved evt. funn om forurenset grunn skal det utarbeides en tiltaksplan jfr. forurensingsforskriftens § 2-6. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse om terrenginngrep.

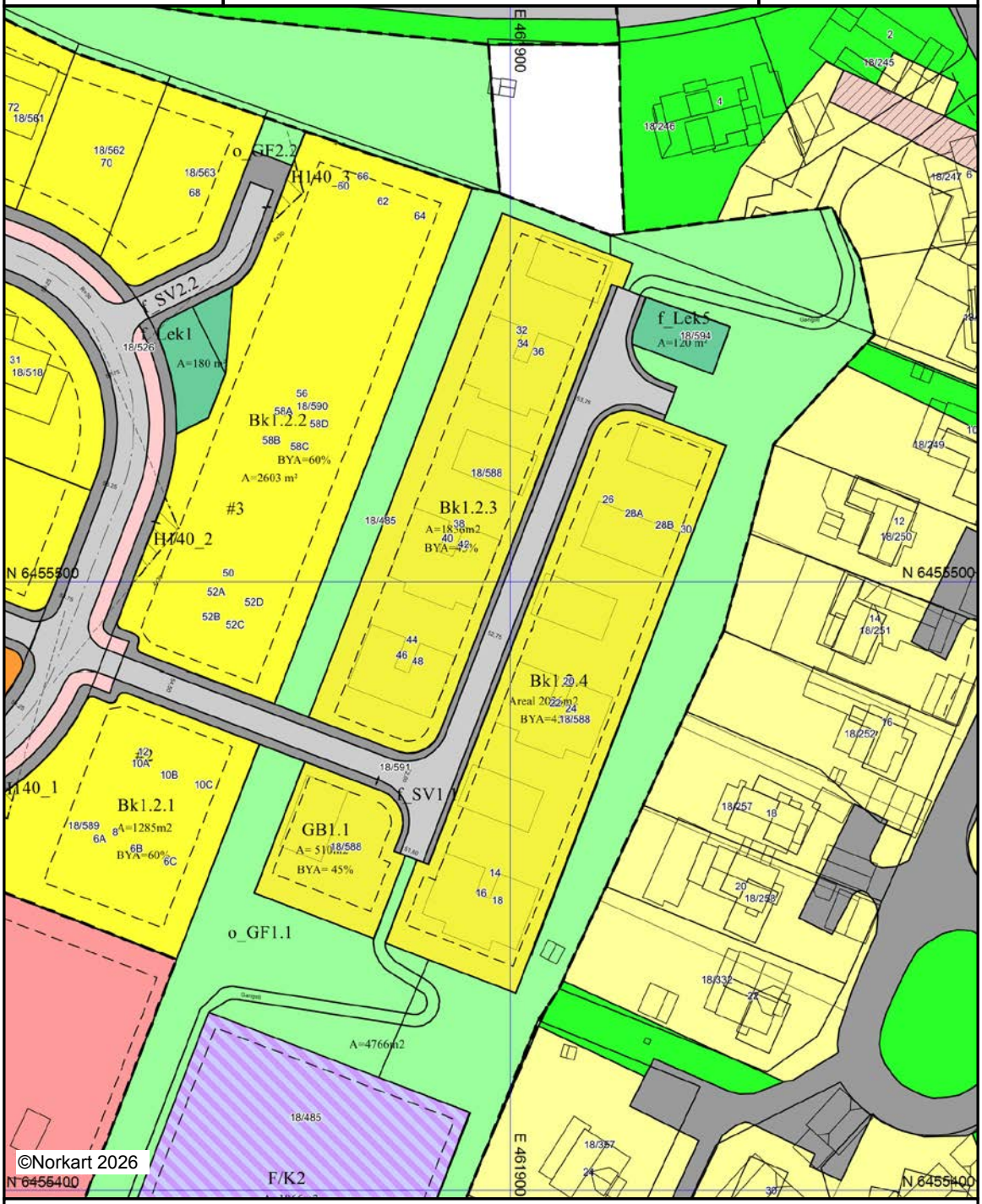
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 18/588/0/5
Adresse: Sangereidlia 20
Dato: 09.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



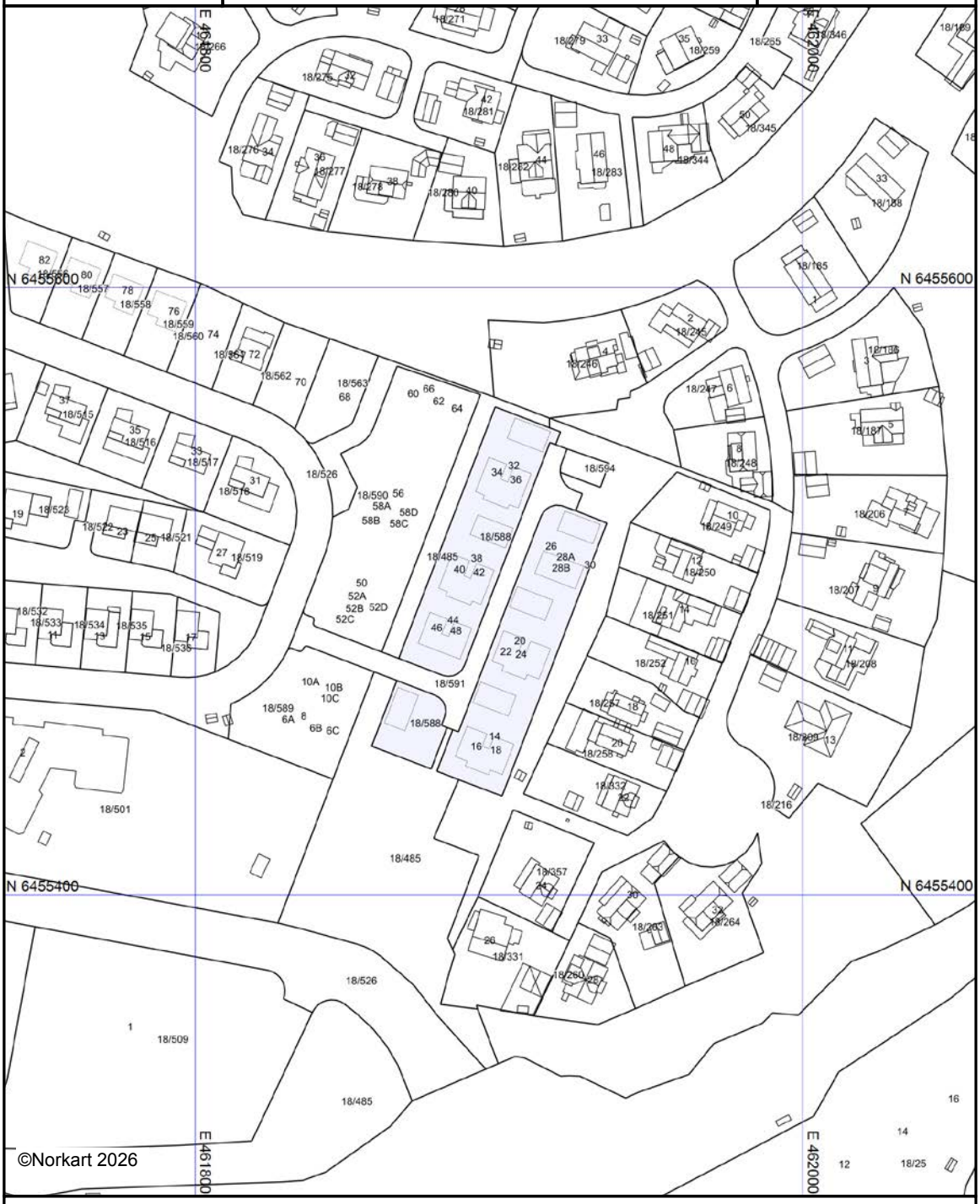
Lillesand kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 18/588/0/5
Adresse: Sangereidlia 20
Dato: 09.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

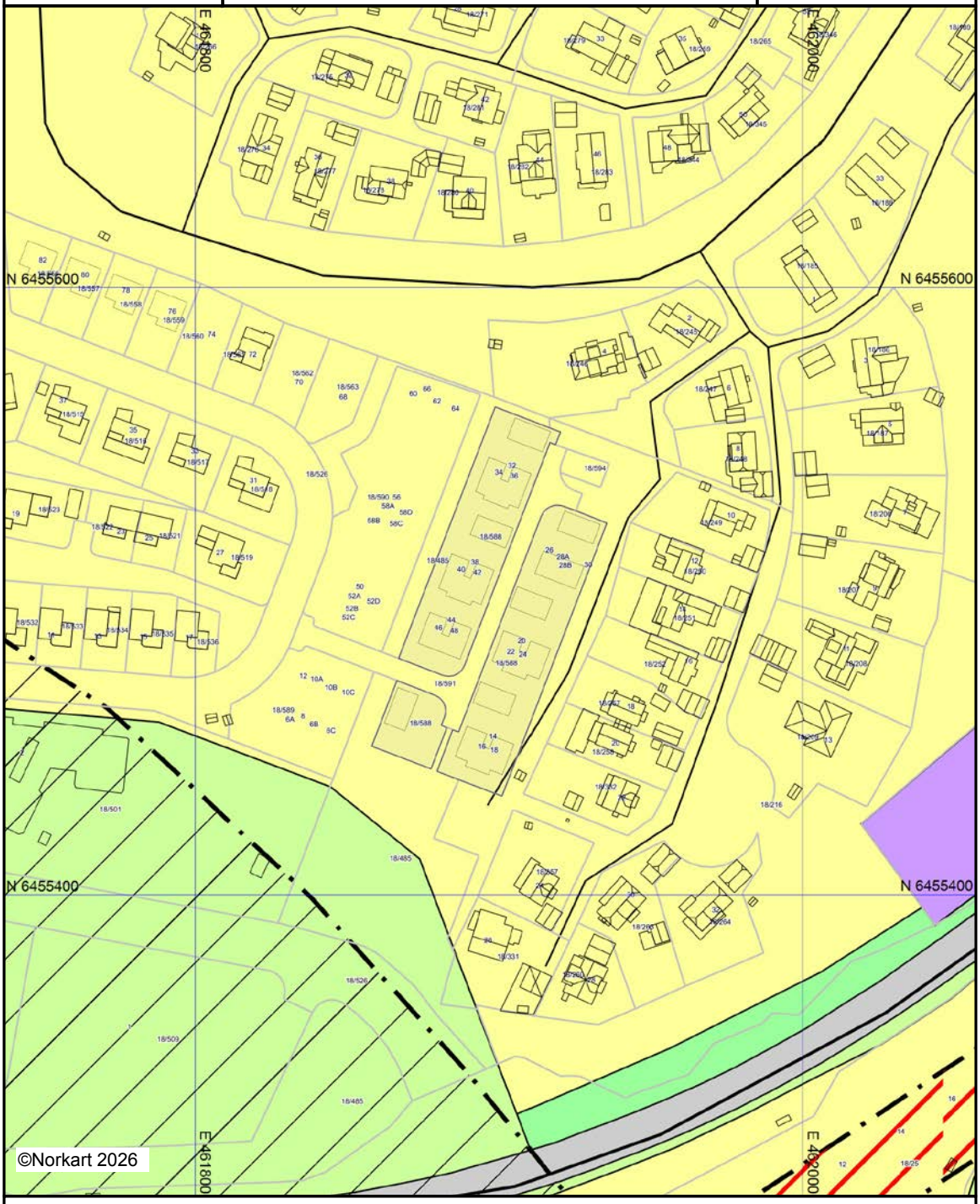
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/588/0/5
Adresse: Sangereidlia 20
Dato: 09.01.2026
Målestokk: 1:2000

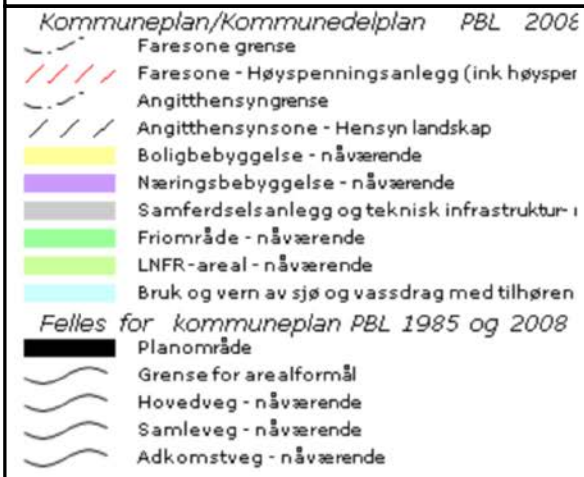
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Lillesand kommune

Grunnkart

Eiendom: 18/588/0/5
Adresse: Sangereidlia 20
Dato: 09.01.2026
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.



Tegningsnr.: 01
Revisjon nr.:
Type tegning: Situasjon

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr

Lokalisering:

N

AGDER BOLIG AS
- vi bygger ditt neste hjem -

Prosjekteringsgruppen

ARK: Agder Bolig AS

Tiltakshaver: **Agder Bolig**

Prosjekt: **Sangreidåsen BK 1.2.3 & 1.2.4**

Status:

- ● Utkast
- ○ Arbeidstegning
- ○ Søknadtegning
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

Godkjent

Ark. G.V | Kontroll

Kontroll prosjekt.

Filnavn: Sangreidåsen BK 1.2.3

Arealtabell

Dato: 21.12.2023

BRA totalt:

Målestokk: 1:500

BYA totalt:

Format A3

Gnr./Bnr./Festenr.:

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.:

Tegningsnr.: 01

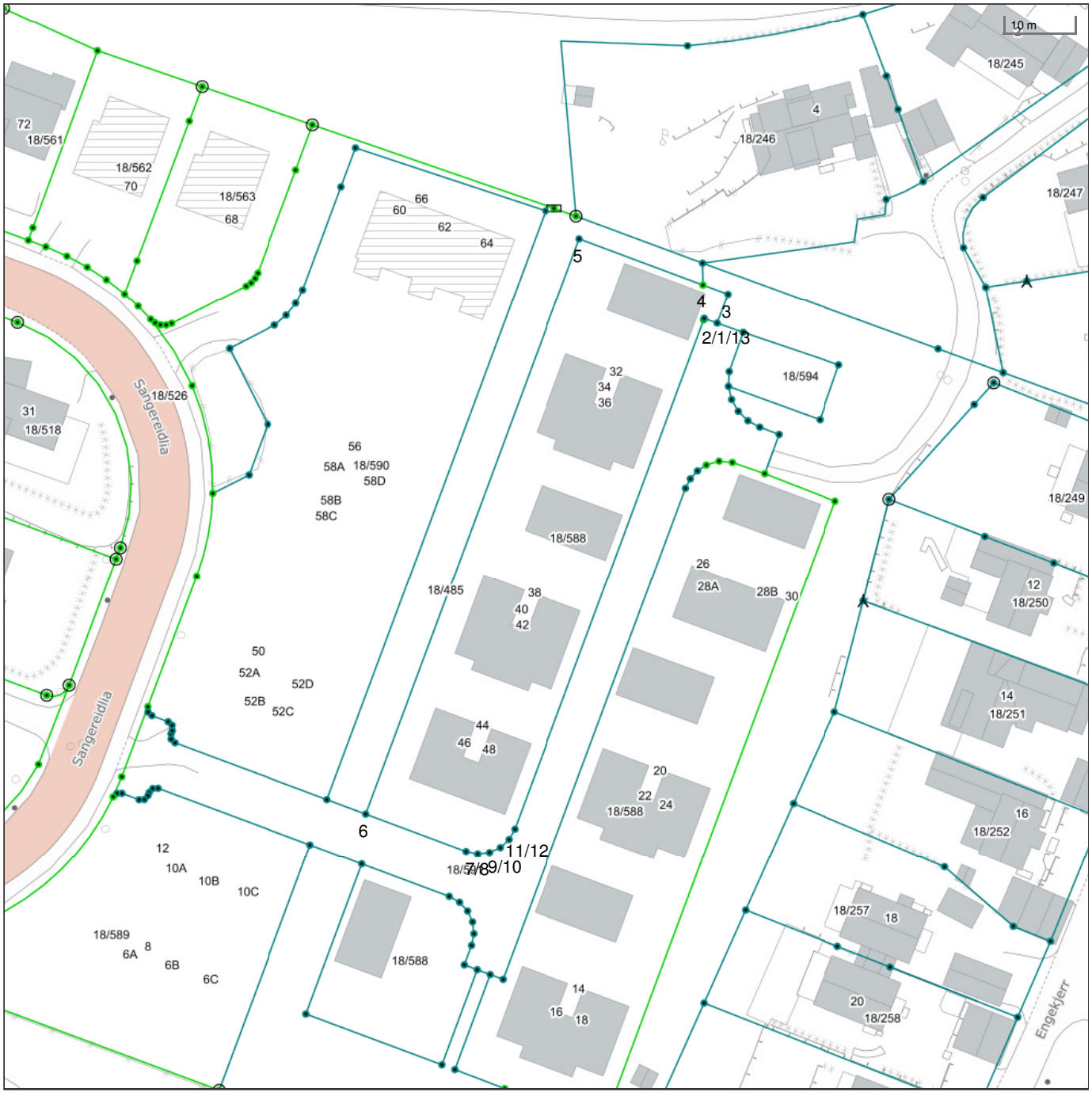
Prosjektbr. for prosjekterendefiev

Type tegning: Situasjon

Utskriftsdato: 09.01.2026

Eiendomskart for eiendom 4215 - 18/588//5

Teig 1 av 3



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Lillesand kommune

Agder Bolig As
v/ Rune Johnsen
Veverigata 12
4514 MANDAL

Utvalg	Saksnr.
Plan- og miljøutvalget	818/25

Deres dato:	**Vår dato: 02.12.2025**	**Saksbehandler: Mariann Norby**
Deres ref:	**Vår ref: 24/49-36** Oppgis ved svar.	**Avdeling: Byggesaksavdelingen**

Gnr 18 bnr 588 Sangereidlia 14-48 - Vedtak på søknad om ferdigattest for delfelt Bk1.2.3 - seks firemannsboliger med carporter + carport på GB1.1 samt parkering

Tiltak:	Seks firemannsboliger med carporter	
Byggested:	Gbnr: 18/588	Sangereidlia 14-48
Tiltakshaver:	Agder Bolig As Veverigata 12 4514 MANDAL	
Ansvarlig søker:	Agder Boligbygging As Veverigata 12 4514 MANDAL	

Administrativt vedtak:
Kommunen gir herved ferdigattest for Seks firemannsboliger med carporter på GBR 18/588 Sangereidlia 14-48, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

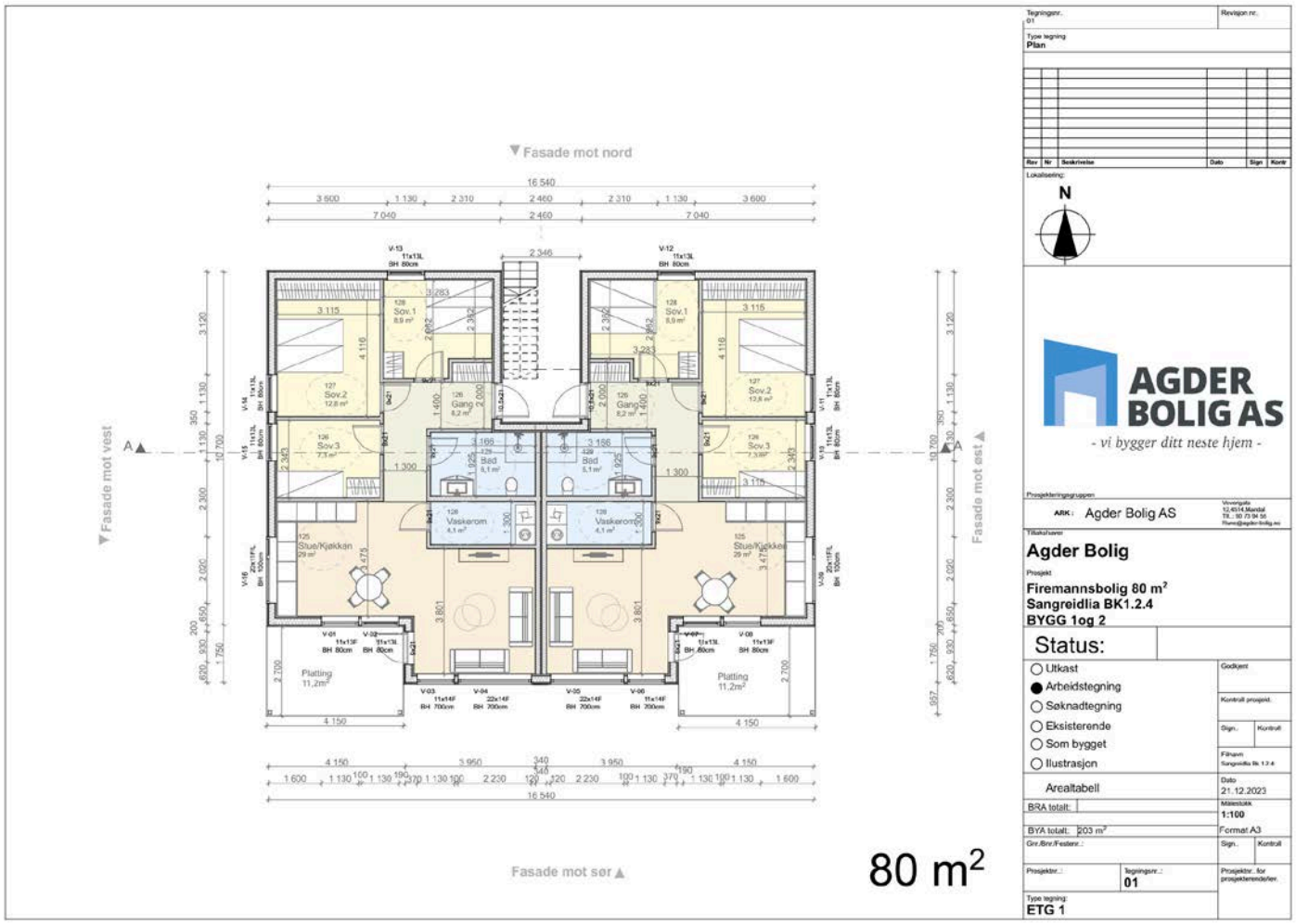
Saksopplysninger:
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 02.12.2025.

Tillatelse er gitt i sak ***PMU- 042/24*** datert 22.01.2024

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

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

Merknader:
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.



Tegningsnr.: 01
Revisjon nr.:
Type tegning: Plan

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

N

AGDER BOLIG AS
- vi bygger ditt neste hjem -

Prosjekteringsgruppen

ARK: Agder Bolig AS

Tiltakshaver

Agder Bolig

Prosjekt

Firemannsbolig 80 m²
Sangreidlia BK1.2.4
BYGG 1og 2

Status:

- ○ Utkast
- ● Arbeidstegning
- ○ Søknadtegning
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

Godkjent

Kontrollf. prosjekt

Sign. | Kontroll

Filnavn: Sangreidlia Bk 1.2.4

Arealtabell

Dato: 21.12.2023

BRA totalt:

Målestokk: 1:100

BYA totalt: 203 m²

Format A3

Gnr./Bnr./Festenr.:

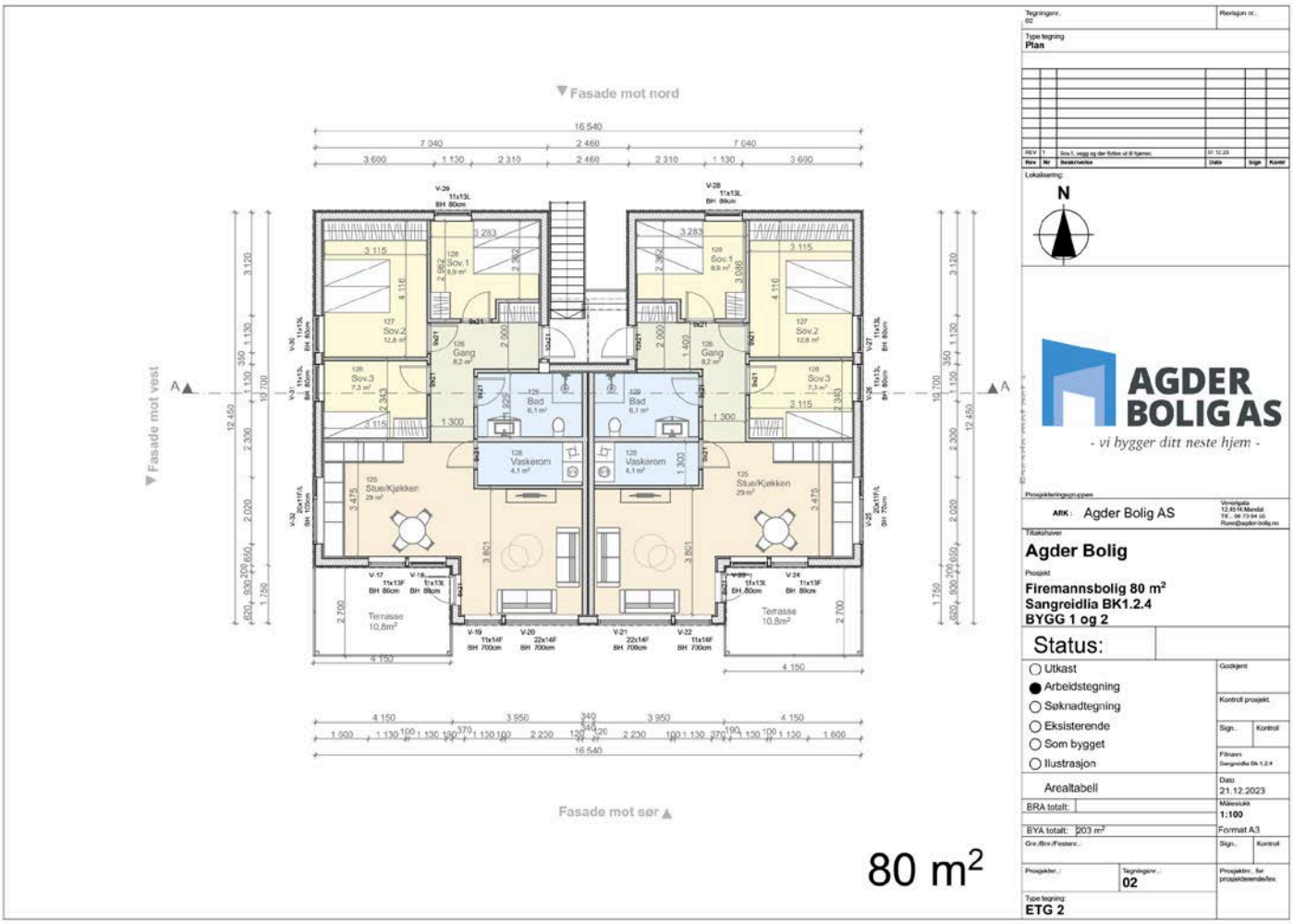
Sign. | Kontroll

Prosjektnr.:

Tegningsnr.: 01

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning: **ETG 1**



Tegningsnr.: 02
Revisjon nr.:

Type tegning: Plan

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
REV	1	Sov.1, vegg og dør flyttet ut til hjemsi.	01.12.23		

Lokalisering:

N

AGDER BOLIG AS
- vi bygger ditt neste hjem -

Prosjekteringsgruppen

ARK: Agder Bolig AS

Tiltakshaver: **Agder Bolig**

Prosjekt:
Firemannsbolig 80 m²
Sangreidlia BK1.2.4
BYGG 1 og 2

Status:

- ○ Utkast
- ● Arbeidstegning
- ○ Søknadtegning
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

Godkjent

Kontroll prosjekt

Sign. | Kontrol

Filnavn: Sangreidlia BK 1.2.4

Arealtabell

Dato: 21.12.2023

BRA totalt:

Målestokk: 1:100

BYA totalt: 203 m²

Format A3

Grnr./Brnr./Festenr.:

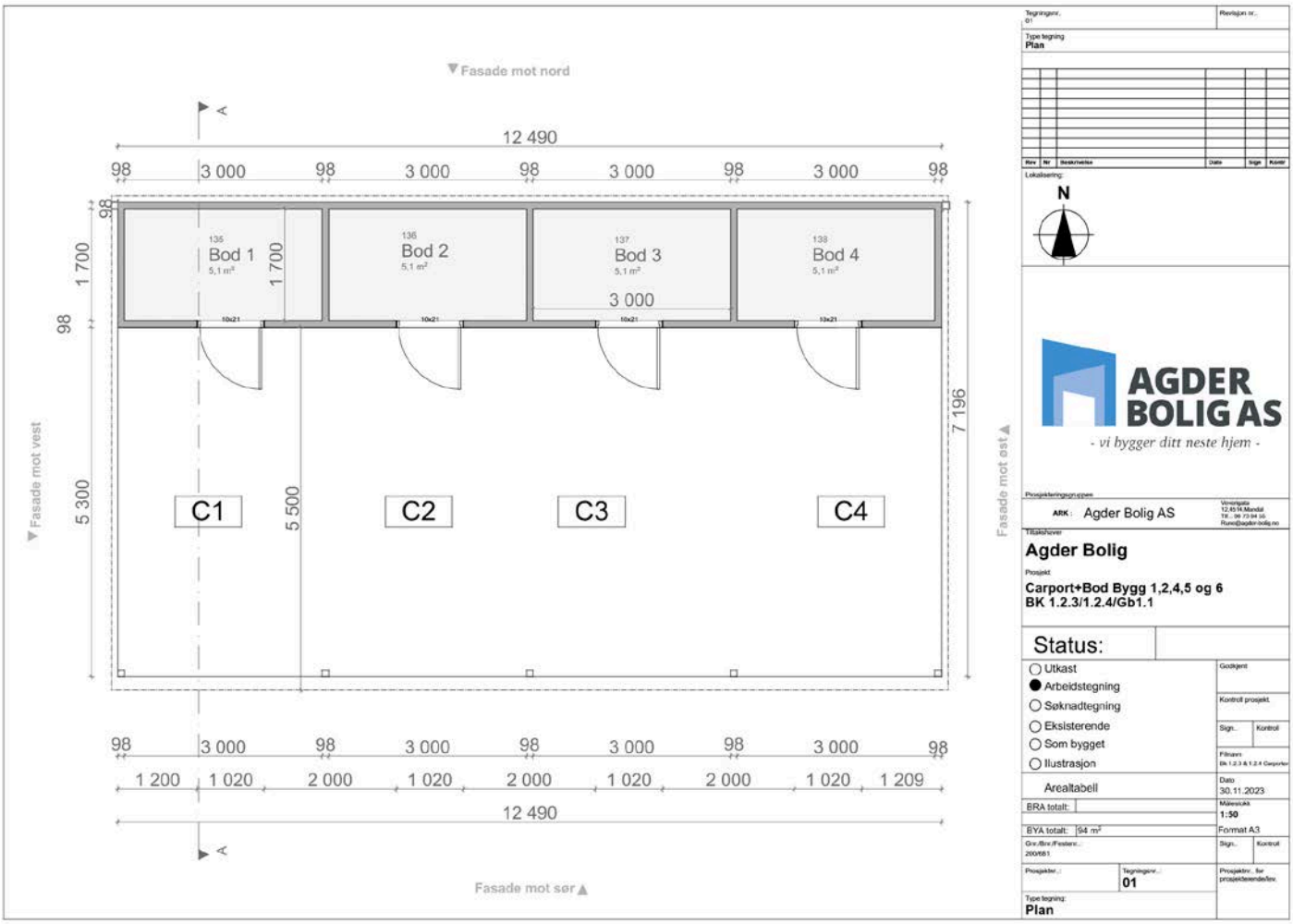
Sign. | Kontrol

Prosjektnr.:

Tegningsnr.: 02

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning: ETG 2


Fasade mot nord
12 490
98
3 000
98
3 000
98
3 000
98
3 000
98
135
Bod 1
5,1 m²
136
Bod 2
5,1 m²
137
Bod 3
5,1 m²
138
Bod 4
5,1 m²
1 700
1 700
3 000
10x21
7 196
Fasade mot vest
Fasade mot øst
5 300
5 500
C1
C2
C3
C4
1 200
1 020
2 000
1 020
2 000
1 020
2 000
1 020
1 209
12 490
Fasade mot sør
Tegningsnr.
01
Revisjon nr.
Type tegning
Plan
Rev
Nr
Beskrivelse
Dato
Sign
Kontr
Lokalisering:
N
AGDER BOLIG AS
- vi bygger ditt neste hjem -
Prosjekteringsgruppen
ARK: Agder Bolig AS
Tiltakshaver
Agder Bolig
Prosjekt
Carport+Bod Bygg 1,2,4,5 og 6
BK 1.2.3/1.2.4/Gb1.1
Status:
Utkast
Arbeidstegning
Søknadtegning
Eksisterende
Som bygget
Illustrasjon
Godkjent
Kontroll prosjekt
Sign.
Kontrol
Arealtabell
Dato
30.11.2023
BRA totalt:
Målestokk
1:50
BYA totalt:
94 m²
Format A3
Gnr./Bnr./Festenr.:
200/681
Sign.
Kontrol
Prosjektnr.:
Tegningsnr.:
01
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
Type tegning:
Plan

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r 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 parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

enova

Energiattest



Adresse	
Sangereidlia 20, 4790 LILLESAND	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268482**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301301087**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **588**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2025**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
99,62 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
93,25 kWh/m²	**7 460 kWh**



Sangereidlia 20, 4790 LILLESAND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sangereidlia 20, 4790 LILLESAND

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Hvor mye kan jeg låne?

I Sparebanken Norge finner du dedikerte og dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansieringen av ny bolig. Ta direkte kontakt med en av oss for en hyggelig boliglånsprat!



Erik Luu
erik.luu@sor.no
Tlf.: 932 99 001



Erik Christopher Pedersen
erik.pedersen@sor.no
Tlf.: 954 09 704

Sparebanken Norge

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

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:
Sangereidlia 20, 4790 LILLESAND. Gnr. 18, bnr. 588, snr. 5 i Lillesand kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Lillesand
Storgata 2D,
4792 LILLESAND
37 26 84 00