



PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVEN
ÅMLANDSVEIEN 166

Vedlegg

Selgers egenerklærings skjema

Tilstandsrapport

Plan- og fasadetegninger

Grunnkart

Oversiktskart

Oversiktskart og matrikkelkart

Oversiktskart for parkering og sti frem til eiendommen

Kommuneplankart

Noen tips fra kommunen til deg som skal kjøpe bolig med privat VA

Kjøpekontrakt vedr. rett til parkering/rett til båtfeste, tinglyst 1963

Skjøte vedr rett til parkering, tinglyst 1969

Kjøpekontrakt vedr. båtfeste, tinglyst 1972

Avtale ang båtfeste for bnr. 57, tinglyst 1972

Skylddelingsforretning tinglyst 1963

Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Kristiansand	
Oppdragsnr.	
131260087	
Selger 1 navn	
John Alexander Reins do v/Alexander August Rein	
Gateadresse	
Åmlandsveien 166	
Poststed	Postnr
Høvåg	4770
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	John Alexander Rein
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Alexander August Rein
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Watercircles
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Vi har arvet eiendommen og kjenner derfor dessverre ikke alle detaljer.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).


- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexander August Rein	6548568989dd8f48e0e14 86e346fc30d3bda5f3d	16.03.2026 20:10:11 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Åmlandsveien 166, 4770 HØVÅG

 LILLESAND kommune

 gnr. 90, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 19344-2193

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: JG2042

Foretak: Boligtakst AS



Medlem av



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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.

Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av



Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

Medlem av



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggereregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig over tre etasjer fra 1999. Tilbygd del i 1 etasje fra 2012. Ut fra alder fremstår boligen i hovedsak med normal stand og slitasje. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

For øvrig må hele rapporten leses.

Fritidsbolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med "gamle" teglstein og under liggende papp, lekter/sløyfer.

Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes. Denne type takstein har mer hyppig behov for utskifting enn tradisjonelle "nye" takstein. Det er behov for å gå over taket nå etter vinteren og bytte ut enkeltstein.

Taktekking er kun kontrollert fra bakkenivå. Visuell kontroll. Det ble løftet på et par stein for stikk kontroll av undertak. Normal slitasje registrert.

Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå

Murte/støpte vegger i kjelleretasje. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Ut fra stikk takninger på valgte steder (stikk kontroll) fremstod kledningsbord ok med tanke på råteskade. Vanlig vedlikehold må forventes. Behov for vasking og maling på enkelte fasader.

Det er minimalt med tilgang forlufing i bunn av kledning. Ofte normal utførelse ut fra byggetid og type løsning på kledning, men forhold kan gi risiko for fukt/kondensproblematikk grunnet svak lufting/ventilering bak kledningsbord og må derfor opplyses. Ingen synlige tegn til svikt eller fukt registrert.

Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.

Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende. Lufting via spalte i gesimser indikerer at det er etablert lufting av takkonstruksjon.

Trevinduer med doble glass. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Ytterdører fra byggetid. Tredører med doble glass. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok ut fra alder. Noe heng i karm. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var full møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.

Stikk kontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert.

Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert.

Peis i stue med åpnet ildsted. Plate på gulvet av ubrennbar materiale med tilstrekkelig utstikk foran ildsted.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.

I kjeller etasjen er det synlige murvegger (foruten mye lagrede ting, møbler og installasjoner i rommene) med en type bunnlist/bård av treverk montert utenpå murflater ned mot gulvet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom fra byggetid

Malt panel i taket. Fliser på vegger.

Fliser på gulvet. Lokalt fall i dusjsone som vil kunne lede bruksvann til sluk ved dusjing. Gulvflate utenfor dusjsone har hovedsakelig flat utførelse.

Ingen synlig tegn til membran/tettesjikt i sluker.

Innredning med vask. Dusjnise med skyvedør. Vann avstengt.

Utstyr er ikke testet.

Ventil med naturlig avtrekk. Åpnevindu.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegg).

Vaskerom

Vaskerom fra byggetid.

Malt panel i taket. Malte murvegger. Vanlig vedlikehold og overflate oppgradering kan vurderes.

Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet.

Ingen synlig membran registrert i sluk. Antar at det ikke er etablert membransjikt i rommet.

Innredning med vask. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

Ventil med naturlig avtrekk i vegg og tak. Åpnevindu.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.

Avtrekksvifte med avslug ut av hytten. Funksjon ok.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med panel i taket. Malte flater på veggene. Fliser på gulvet. Overflater fremstår i hovedsak med normal slitasje ut fra alder.

Søylevask med kran og toalett. Vann avstengt. Ikke funksjonstestet.

Ventil i taket og åpnevindu for ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på vaskerom. Stoppekran plassert bak bereder på vaskerom. Det gjøres oppmerksom på at vann var avstengt ved befaringen. Vurdering er dermed kun basert på alder og type materiale/opplegg på rørene. Avløp fra byggetid. Plastrør. Det gjøres oppmerksom på at vann var avstengt ved befaringen. Vurdering er dermed kun basert på alder og type materiale/opplegg på rørene. Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid. Oppvarming med vedfyring og elektrisk. Bereder er plassert på vaskerom og er fra 1998. Frakoblet ved befaringen. Ukjent tilstand/funksjon. Boligen selges ved arv/fullmakt. Kunde har dermed ikke videre grunnlag og kjennskap for å besvare på spørsmål om el-anlegget. Spørsmål rettet mot eier/selger er dermed ikke besvart.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hytten antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet. Drenering fra byggetid. Synlig grunnmursplast registrert, men hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger. Støpte/murte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt. Kun mindre riss/sprekker i pussflater enkelte steder som sannsynlig ikke er pågående eller alvorlig. Holdes under oppsyn. Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med skifer terrasser, gress, støpte og beplantning. Ellers naturtomt.

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

[Gå til side](#)

Generelt punkt (HMS)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

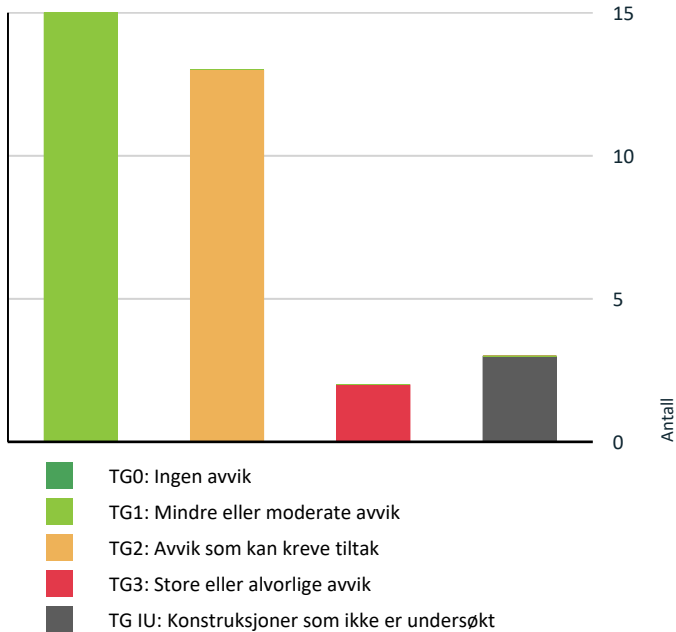
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus/hagestue

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

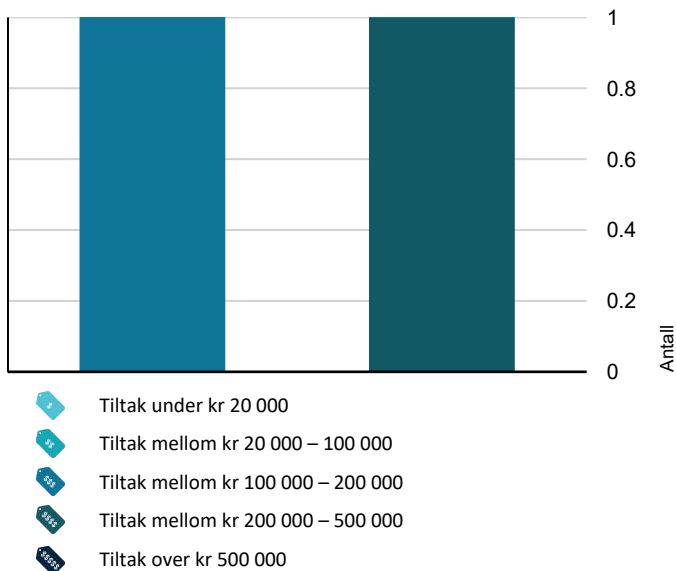
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1999

Kommentar

Ifølge ferdigattest

Standard

Gjennomgående god standard på hytten med tanke på materialvalg og utforming

Vedlikehold

Vanlig vedlikehold og noe utskiftinger vil måtte påregnes fremover

Tilbygg / modernisering

2012

Tilbygg

Tilbygd stuedel/kontor

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med "gamle" teglstein og under liggende papp, lekter/sløyfer.

Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes. Denne type takstein har mer hyppig behov for utskifting enn tradisjonelle "nye" takstein. Det er behov for å gå over taket nå etter vinteren og bytte ut enkeltstein.

Taktekking er kun kontrollert fra bakkenivå. Visuell kontroll. Det ble løftet på et par stein for stikkontroll av undertak. Normal slitasje registrert.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Alder tilsier at det bør påregnes vedlikehold og noe utskiftinger i nær tid. Gjennomføringer i tak anses som utsatte områder for lekkasje.

Pipe bør jevnlig vedlikeholdes/impregneres for å begrense fuktoppsug på del som ikke er beslått.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Murte/støpte vegger i kjelleretasje. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Ut fra stikktafninger på valgte steder (stikkkontroll) fremstod kledningsbord ok med tanke på råteskade. Vanlig vedlikehold må forventes. Behov for vasking og maling på enkelte fasader.

Det er minimalt med tilgang forlufting i bunn av kledning. Ofte normal utførelse ut fra byggetid og type løsning på kledning, men forhold kan gi risiko for fukt/kondensproblematikk grunnet svak lufting/ventilering bak kledningsbord og må derfor opplyses. Ingen synlige tegn til svikt eller fukt registrert.

Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.



Tilbygd del



Del som vender inn mot terreng er mer utsatt for begroing og skit på overflater

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende. Lufting via spalte i gesimser indikerer at det er etablert lufting av takkonstruksjon.



Luftespalter i gesimser



Fluenetting må byttes i enkelte spalter

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med doble glass. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører fra byggetid. Tredører med doble glass. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok ut fra alder. Noe heng i karm. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fullt møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert. Stikkkontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert. Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peis i stue med åpent ildsted. Plate på gulvet av ubrennbart materiale med tilstrekkelig utstikk foran ildsted. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjeller etasjen er det synlige murvegger (foruten mye lagrede ting, møbler og installasjoner i rommene) med en type bunnlist/bård av treverk montert utenpå murflater ned mot gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På nederste del av murvegger (innvendig) er det stedvis noe synlig skjolder/saltutslag og svake/moderate utslag ved bruk av fuktindikator på valgte steder.

Forhold indikerer at det er og må forventes noe fuktvandring og oppsug av fukt i murkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

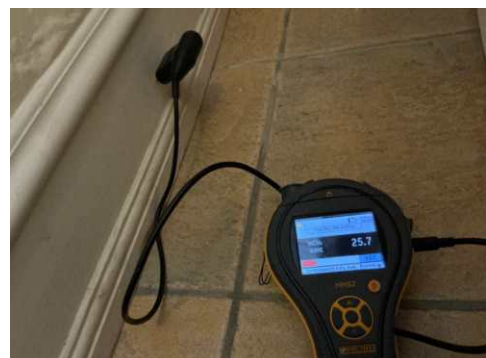
Rommene fungerer med dagens stand, men det må forventes å være noe fuktvandring i murkonstruksjon. Forhold anses ofte som normalt i denne type konstruksjon. Ved dagens stand bør ikke yttervegger lukkes inne med trevegg på innside. Bunnlist av treverk bør vurderes å fjerne og erstatte med fuktbestandig materiale. Bruk av etasjen vil også ha påvirkning om det må utføres tiltak. Ingen større umiddelbare tiltak angis grunnet begrenset omfang fuktproblematikk registrert med tanke på omfang ved eventuelle tiltak som vil kreves dersom man vil ha kjeller helt tørr.



Saltutslag/fuktskjolder i hjørne av bodrom



Saltutslag/luftblærer under maling ved toalett



Måling med piggelektroder i treverk ved toalett

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggetid

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt panel i taket. Fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Generell slitasje og alder. Det er registrert sprekker i fliser ved døren og over speil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold vurderes i hovedsak å ha kosmetisk betydning. Alder og slitasje tilsier at det bør påregnes oppgraderinger i nær tid. Det vil være naturlig å se forholdet i sammenheng med en eventuell oppgradering av badet som helhet.



Sprekk ved dør og delvis løs flis



Horisontal sprekk over speil

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Lokalt fall i dusjsone som vil kunne lede bruksvann til sluk ved dusjing. Gulvflate utenfor dusjsone har hovedsakelig flat utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Ikke fall utenfor dusjsone samt manglende membran/tetting ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Baderom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje/vannslø i rommet grunnet svak/manglende lekkasjesikring av rommet.

Ved renovering av rommet påse at fallforhold etableres i henhold til dagens krav.



Knekte fliser ved døren

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ingen synlig tegn til membran/tettesjikt i sluker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

TG 3 gis grunnet manglende membran/tettesjikt i rommet (våtrom)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det etableres membran/tettesjikt i rommet. Det kan likevel nevnes at rommet ligger på bakkeplan med støpt gulv og alle skillevegger er av mur. Dette begrenser risiko for fuktproblematikk og følgeskader.

Kostnadsestimat er likevel beregnet ut fra at man lukker avviket. Dette må sees i sammenheng med en eventuell full renovering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med vask. Dusjnise med skyvedør. Vann avstengt. Utstyr er ikke testet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje på utstyr

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Byttes ved behov og/eller skade/funksjonssvikt.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil med naturlig avtrekk. Åpnevindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Mekanisk avtrekk anbefales på våtrom.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegg).

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggetid.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt panel i taket. Malte murvegger. Vanlig vedlikehold og overflate oppgradering kan vurderes.



Saltutslag/luftblærer enkelte steder på yttervegg



Stedvis mindre riss i murpuss

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ingen synlig membran registrert i sluk. Antar at det ikke er etablert membransjikt i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

TG 3 gis grunnet manglende membran/tettesjikt i rommet (våtrom)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det etableres membran/tettesjikt i rommet. Det kan likevel nevnes at rommet ligger på bakkeplan med støpt gulv og alle skillevegger er av mur. Dette begrenser risiko for fuktproblematikk og følgeskader.

Kostnadsestimat er likevel beregnet ut fra at man lukker avviket, men er ikke gitt som et behov for umiddelbart tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med vask. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje på utstyr. Laminering på benkeplate er løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Byttes ved behov/ønske og/eller funksjonssvikt.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil med naturlig avtrekk i vegg og tak. Åpnevindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Mekanisk avtrekk anbefales på våtrom.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger).

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med avsug ut av hytten. Funksjon ok.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med panel i taket. Malte flater på veggene. Fliser på gulvet. Overflater fremstår i hovedsak med normal slitasje ut fra alder. Søylevask med kran og toalett. Vann avstengt. Ikke funksjonstestet. Ventil i taket og åpnevindu for ventilasjon.

Tilstandsrapport



Buler på vegg bak toalett. Antas å være saltutslag/fuktvandring. Se punkt og drenering og rom under terreng.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på vaskerom. Stoppekran plassert bak bereder på vaskerom. Det gjøres oppmerksom på at vann var avstengt ved befaringen. Vurdering er dermed kun basert på alder og type materiale på rørene.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Fordelerskap har rustskade i bunn som kan tyde på drypp over tid fra kobling.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Nærmere kontroll med tanke på funksjon og tetthet må utføres når vann er påskrudd. Kontroll av fagmann bør vurderes på anlegget.



Fordelerskap



Stoppekran plassert bak bereder på vaskerom

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp fra byggetid. Plastrør. En type renseanlegg montert (Biovac) Det gjøres oppmerksom på at vann var avstengt ved befaringen. Vurdering er dermed kun basert på alder og type materiale/opplegg på rørene.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Nærmere kontroll med tanke på funksjon og tetthet må utføres når vann er påskrudd. Kontroll av fagmann bør vurderes på anlegget.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert på vaskerom og er fra 1998. Frakoblet ved befaringen. Ukjent tilstand/funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid oppnådd. Normal levetid for bereder er 15-25 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på alder. Alder tilsier at det er en risiko for snarlig behov for utskifting.



Datostemplet 1998



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen selges ved arv/fullmakt. Kunde har dermed ikke videre grunnlag og kjennskap for å besvare på spørsmål om el-anlegget. Spørsmål rettet mot eier/selger er dermed ikke besvart.

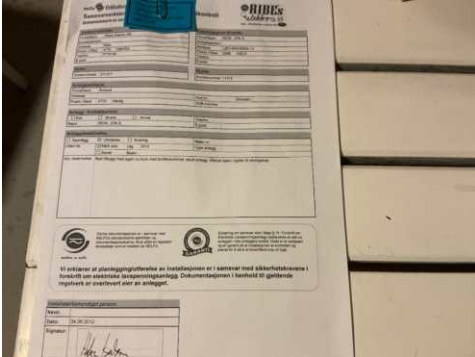
Generelt om anlegget

1. 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
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. 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

Tilstandsrapport



Samsvarserklæring på arbeider ved tilbygg fra 2012



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Hytten antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggetid. Synlig grunnmursplast registrert, men hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

På nederste del av murvegger (innvendig) er det stedvis noe synlig skjolder/saltutslag og svake/moderate utslag ved bruk av fuktindikator på valgte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte/murte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt. Kun mindre riss/sprekker i pussflater enkelte steder som sannsynlig ikke er pågående eller alvorlig. Holdes under oppsyn.



Eksempel på riss/sprekk i puss

Tilstandsrapport



Eksempel på riss/sprekk i puss

TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med skifer terrasser, gress, støpte og beplantning. Ellers naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Variierende platåer og fallforhold på terreng rundt boligen. Stedvis vil det være sannsynlig at vann kan ha noe svak avrenning og ledes langs husvegg. Dette gjelder i hovedsak bakside av hytten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg slik at man reduserer fuktpåkjenning mot vegg. Forhold må sees i sammenheng med drenering og rom under terreng.



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt punkt (HMS)

Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Bygninger på eiendommen

Uthus/hagestue



Anvendelse

Byggeår

2001

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ifølge byggesaksmappe

Beskrivelse

Uthus/hagestue med støpt gulv og murt grunnmur. Yttervegger og tak av trekonstruksjon. Fasader med kledningsbord. Taket er tekket med takstein. Uisolert konstruksjon. Se bilder med undertekst bakerst i rapporten som del av beskrivelsen.

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

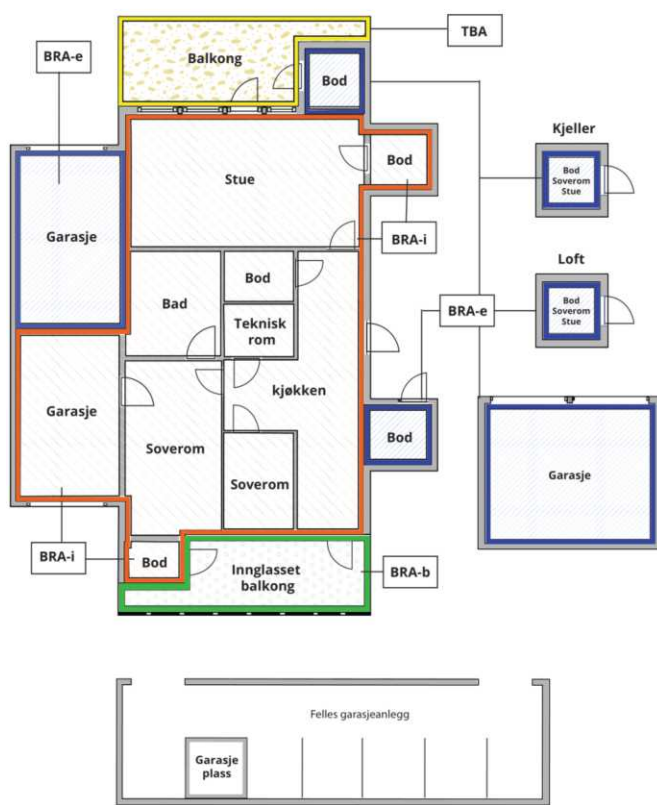
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 bod
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.

Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	33			33	
1 Etasje	79			79	
Kjeller	64	6		70	
SUM	176	6			
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, kott		
1 Etasje	Soverom, trapperom, stue/kjøkken, stue/kontor, soverom 2		
Kjeller	Gang, bad, vaskerom, toalettrom, bod, bod 2	Teknisk rom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus/hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Uthus/hagestue	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	90	47		0	1773.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åmlandsveien 166

Hjemmelshaver

Rein John Alexander

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Eiendommen selges som dødsbo via arving med fullmakt. Det er dermed ikke gitt noen videre informasjon, historikk eller dokumentasjon om boligen. Rapporten bygger på utført befaring med observasjoner og målinger utført på stedet.

Andre bilder



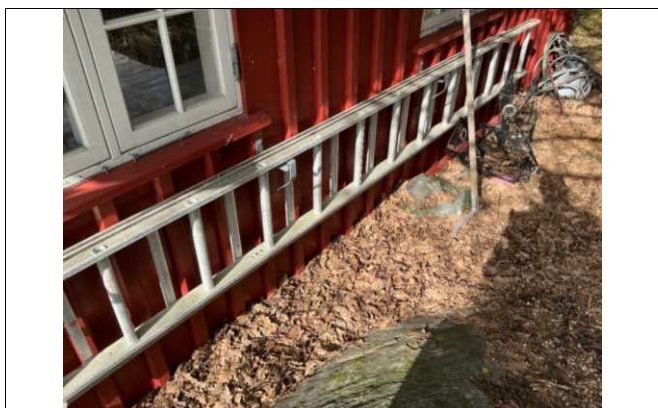
Uthus/hagestue



Slitasje/avskalling på beslag. Deler av pipe med murflater må jevnlig vedlikeholdes/impregneres for å begrense fuktoppsug



Nærme vegetasjon på bakside gir økt behov for vedlikehold



Terreng stedvis inntil treverk. Dette gir økt slitasje og mulighet for råteskade. Det må holdes klaring mellom vegetasjon og yttervegg



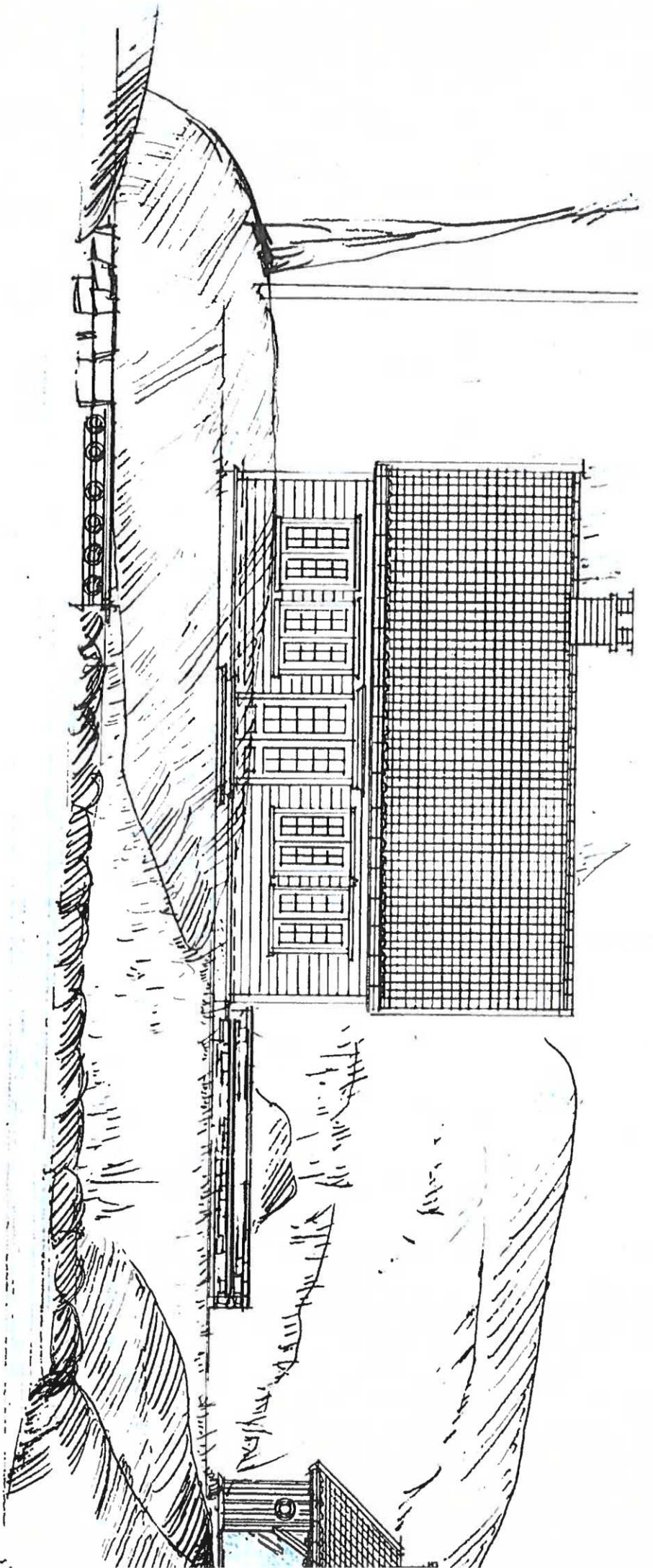
Fult av lagrede ting ved befaringen. Ikke videre kontrollert



Ingen synlige lekkasjer registrert i undertak ved befaringen

BE SCARVININGSHYTTE PÅ G.NR 90 B.NR 47 OG 61 I MLAND I DVAR FRIHUSBOLEIE FOR
FA SÅDE OPPRISSE MOT SYD VEST MED HYTTE OG OVERDEKRET UTEDASS MÅL 11.10

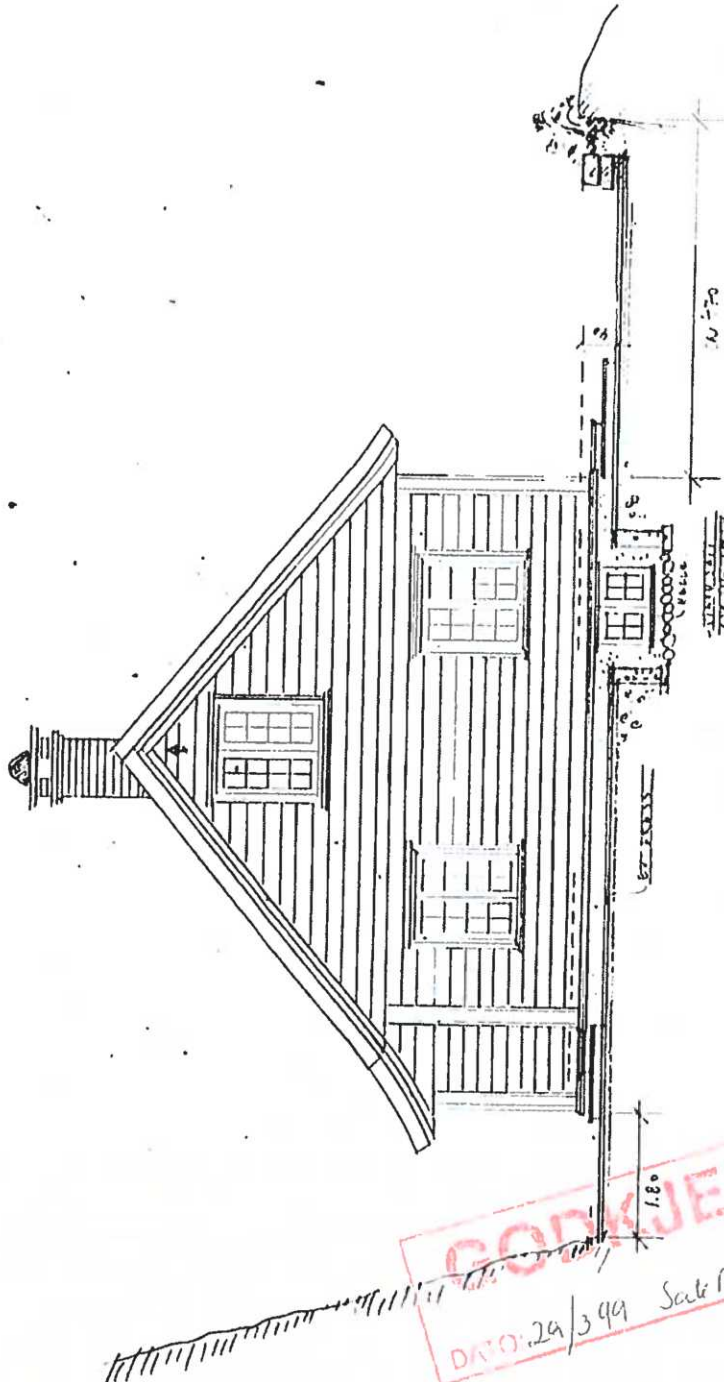
03 MAR



775

02 MAR 1949

90/47

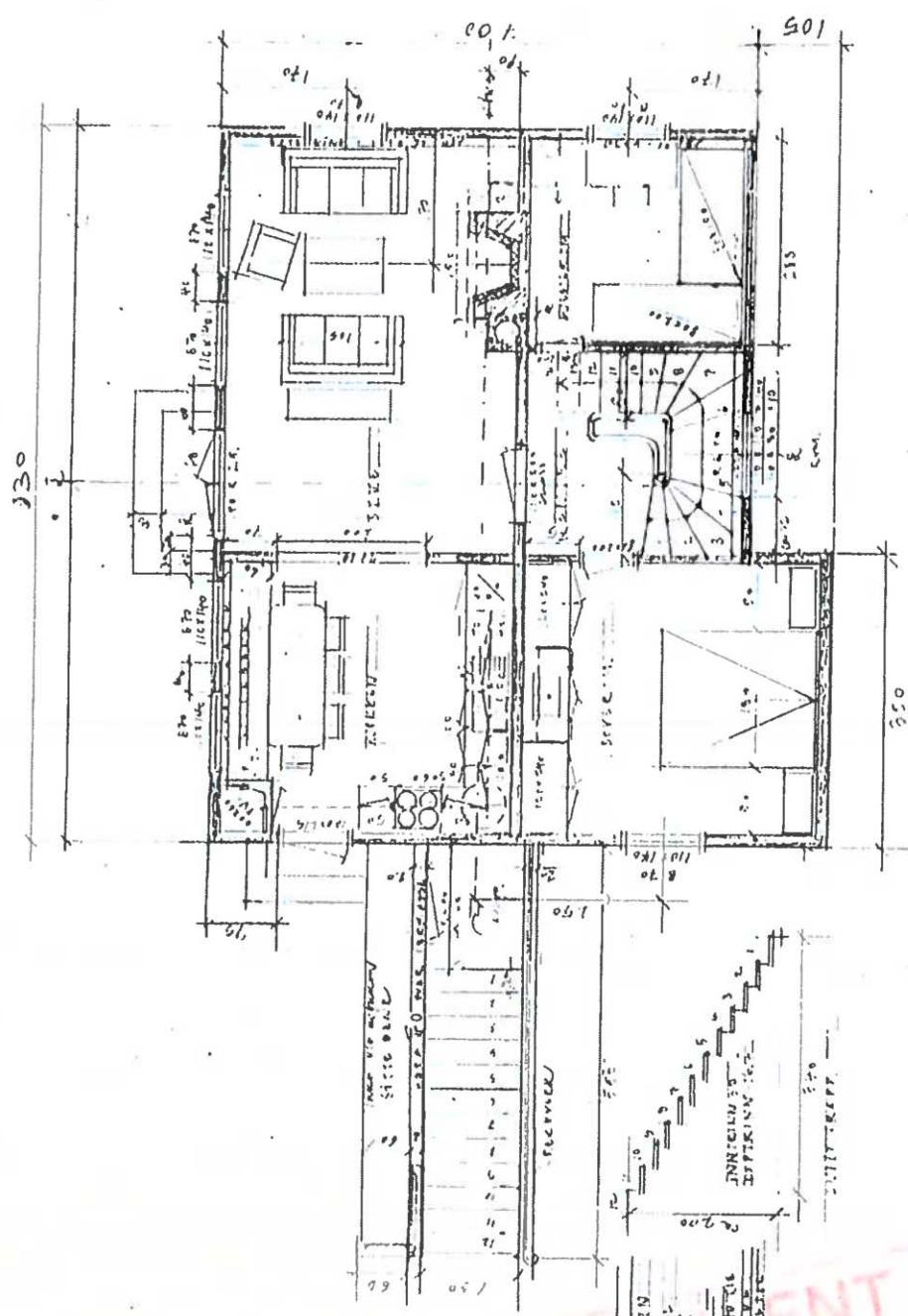


THE HOUSE IS TO BE BUILT ON THE LOT
 10.87' X 10.87' AS SHOWN ON THE
 PLAN AND TO BE BUILT TO THE
 CENTER LINE OF THE ADJACENT
 LOT.

BODKJENT
 DTD: 29/3/49 Sate Aobis/49

02 MAR

90/47



GOVERNMENT

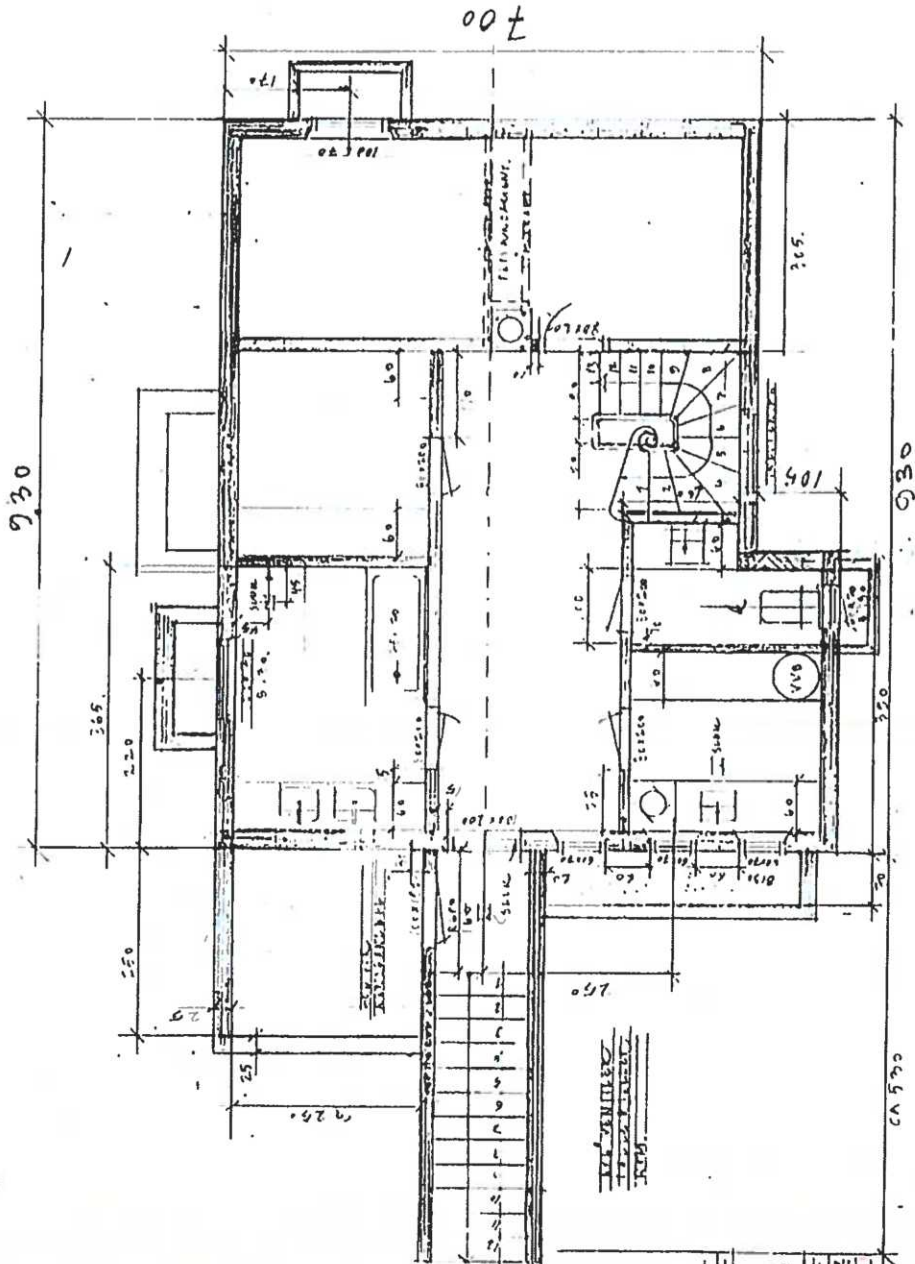
201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525
 526
 527
 528
 529
 530
 531
 532
 533
 534
 535
 536
 537
 538
 539
 540
 541
 542
 543
 544
 545
 546
 547
 548
 549
 550
 551
 552
 553
 554
 555
 556
 557
 558
 559
 560
 561
 562
 563
 564
 565
 566
 567
 568
 569
 570
 571
 572
 573
 574
 575
 576
 577
 578
 579
 580
 581
 582
 583
 584
 585
 586
 587
 588
 589
 590
 591
 592
 593
 594
 595
 596
 597
 598
 599
 600
 601
 602
 603
 604
 605
 606
 607
 608
 609
 610
 611
 612
 613
 614
 615
 616
 617
 618
 619
 620
 621
 622
 623
 624
 625
 626
 627
 628
 629
 630
 631
 632
 633
 634
 635
 636
 637
 638
 639
 640
 641
 642
 643
 644
 645
 646
 647
 648
 649
 650
 651
 652
 653
 654
 655
 656
 657
 658
 659
 660
 661
 662
 663
 664
 665
 666
 667
 668
 669
 670
 671
 672
 673
 674
 675
 676
 677
 678
 679
 680
 681
 682
 683
 684
 685
 686
 687
 688
 689
 690
 691
 692
 693
 694
 695
 696
 697
 698
 699
 700
 701
 702
 703
 704
 705
 706
 707
 708
 709
 710
 711
 712
 713
 714
 715
 716
 717
 718
 719
 720
 721
 722
 723
 724
 725
 726
 727
 728
 729
 730
 731
 732
 733
 734
 735
 736
 737
 738
 739
 740
 741
 742
 743
 744
 745
 746
 747
 748
 749
 750
 751
 752
 753
 754
 755
 756
 757
 758
 759
 760
 761
 762
 763
 764
 765
 766
 767
 768
 769
 770
 771
 772
 773
 774
 775
 776
 777
 778
 779
 780
 781
 782
 783
 784
 785
 786
 787
 788
 789
 790
 791
 792
 793
 794
 795
 796
 797
 798
 799
 800
 801
 802
 803
 804
 805
 806
 807
 808
 809
 810
 811
 812
 813
 814
 815
 816
 817
 818
 819
 820
 821
 822
 823
 824
 825
 826
 827
 828
 829
 830
 831
 832
 833
 834
 835
 836
 837
 838
 839
 840
 841
 842
 843
 844
 845
 846
 847
 848
 849
 850
 851
 852
 853
 854
 855
 856
 857
 858
 859
 860
 861
 862
 863
 864
 865
 866
 867
 868
 869
 870
 871
 872
 873
 874
 875
 876
 877
 878
 879
 880
 881
 882
 883
 884
 885
 886
 887
 888
 889
 890
 891
 892
 893
 894
 895
 896
 897
 898
 899
 900
 901
 902
 903
 904
 905
 906
 907
 908
 909
 910
 911
 912
 913
 914
 915
 916
 917
 918
 919
 920
 921
 922
 923
 924
 925
 926
 927
 928
 929
 930
 931
 932
 933
 934
 935
 936
 937
 938
 939
 940
 941
 942
 943
 944
 945
 946
 947
 948
 949
 950
 951
 952
 953
 954
 955
 956
 957
 958
 959
 960
 961
 962
 963
 964
 965
 966
 967
 968
 969
 970
 971
 972
 973
 974
 975
 976
 977
 978
 979
 980
 981
 982
 983
 984
 985
 986
 987
 988
 989
 990
 991
 992
 993
 994
 995
 996
 997
 998
 999
 1000

M/S/99

773

07 MAR

90/47



GODKJEN

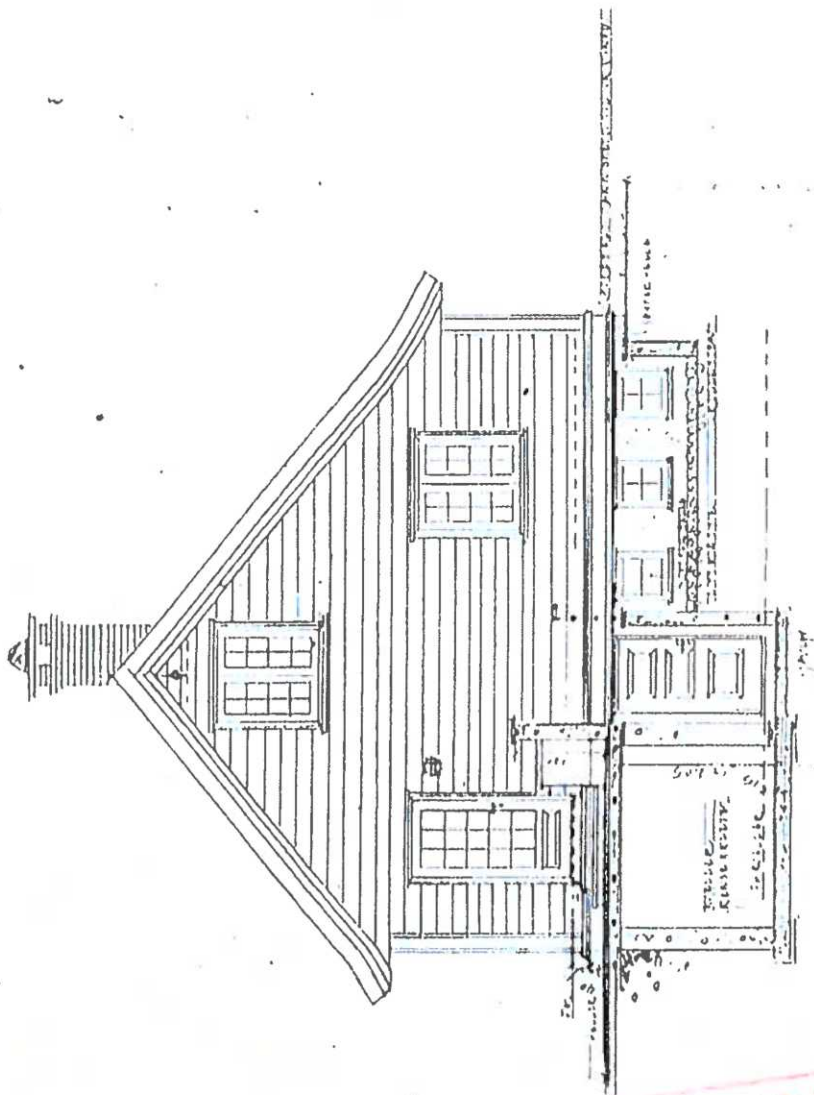
20/2 49

ARCHITECTURAL DRAWING
SCALE: 1/50
DATE: 1947
DRAWN BY: [Name]
CHECKED BY: [Name]
PROJECT: [Name]

115

87 MAR

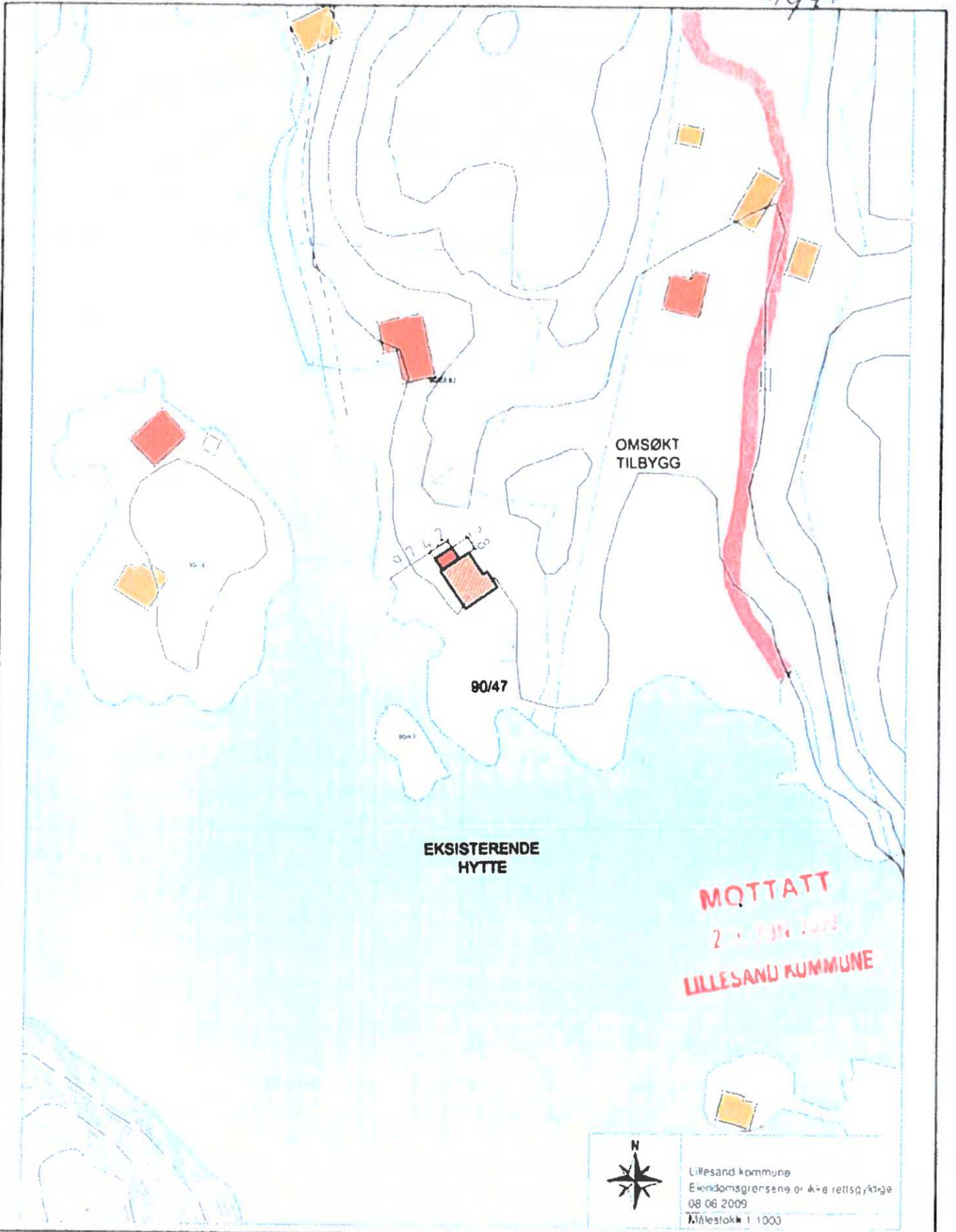
90/47



115
 87 MAR
 90/47
 115
 87 MAR
 90/47

GODKJENT
 DATO 29/3 19 uke 11665/95

09/7602
90/47



EKSISTERENDE
HYTTE

OMSØKT
TILBYGG

90/47

MOTTATT
2. JUN 2009
LILLESAND KOMMUNE

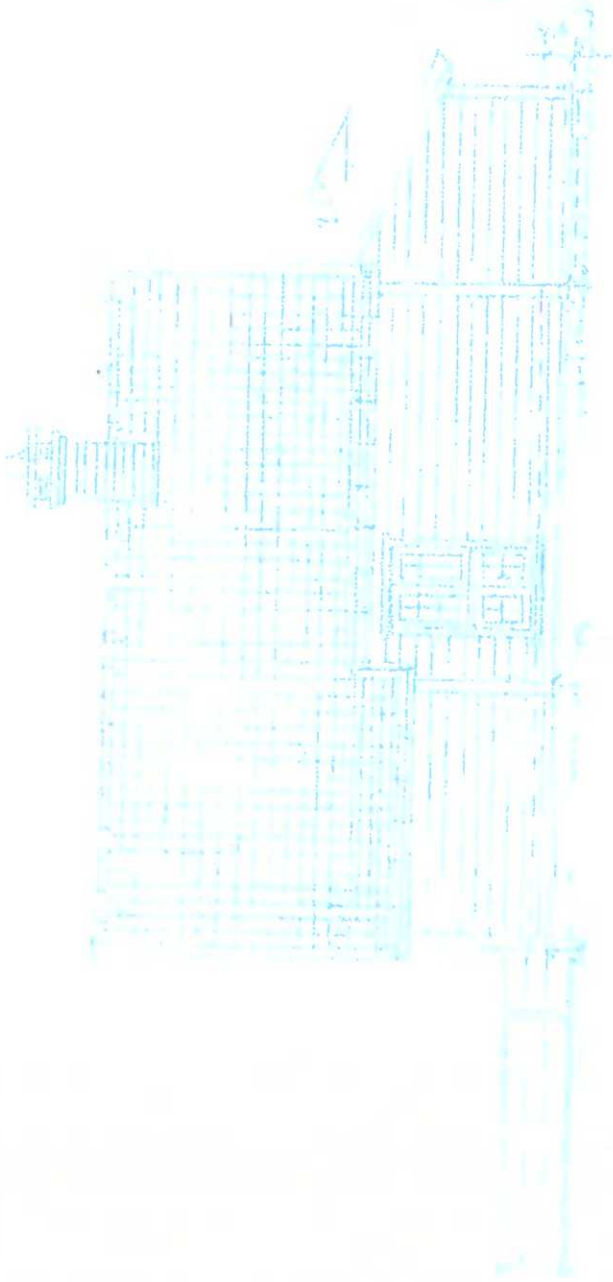


Lillesand kommune
Eiendomsgrensene og ikke rettsskyldige
08.06.2009
Målestokk 1:1000

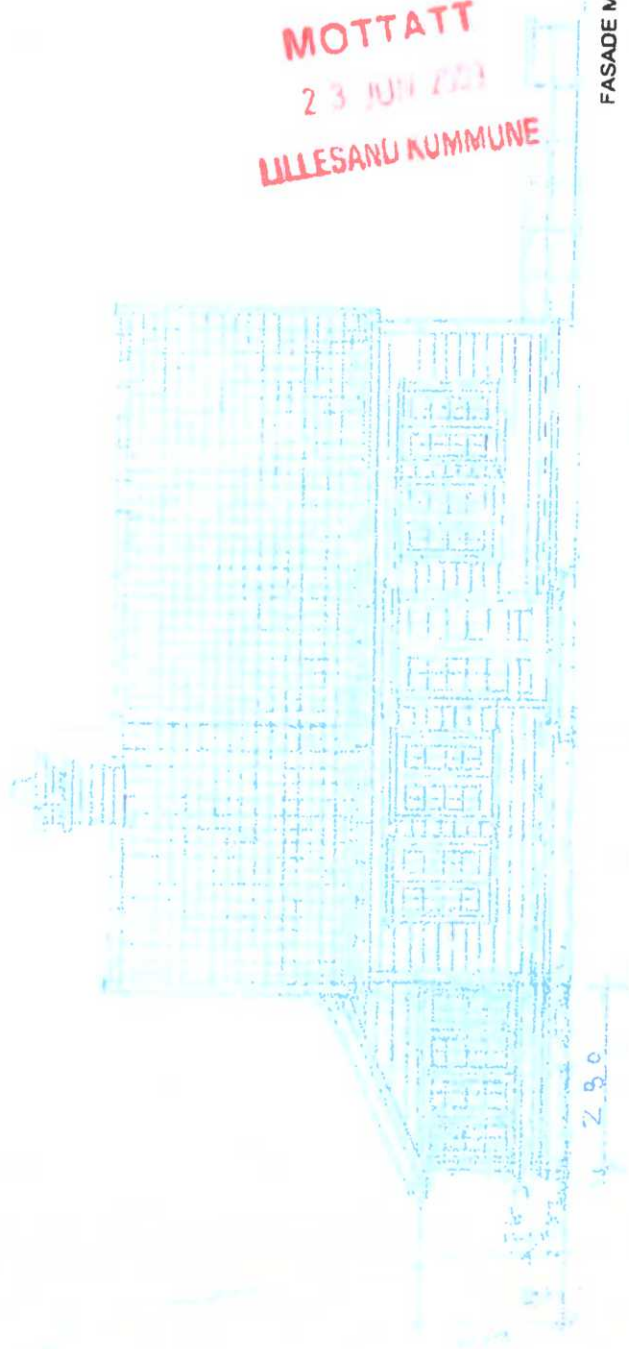
TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG PÅ GNR/BNR 90/47
SITUASJONSKART MED TILTAK INNTEGNET MÅL 1:1000
DATO 12.06.2009

VEDLEGG NR.		
A	E	I
B	F	J
C	G	K
D	H	L

JON H. STERRE AS
SIVILINGENIØR



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SYDVEST

FASADER

ANMELDELSER TEGNING

TILBYGG TIL FRITIDSBOULIG
PA GNR BNR 90 47

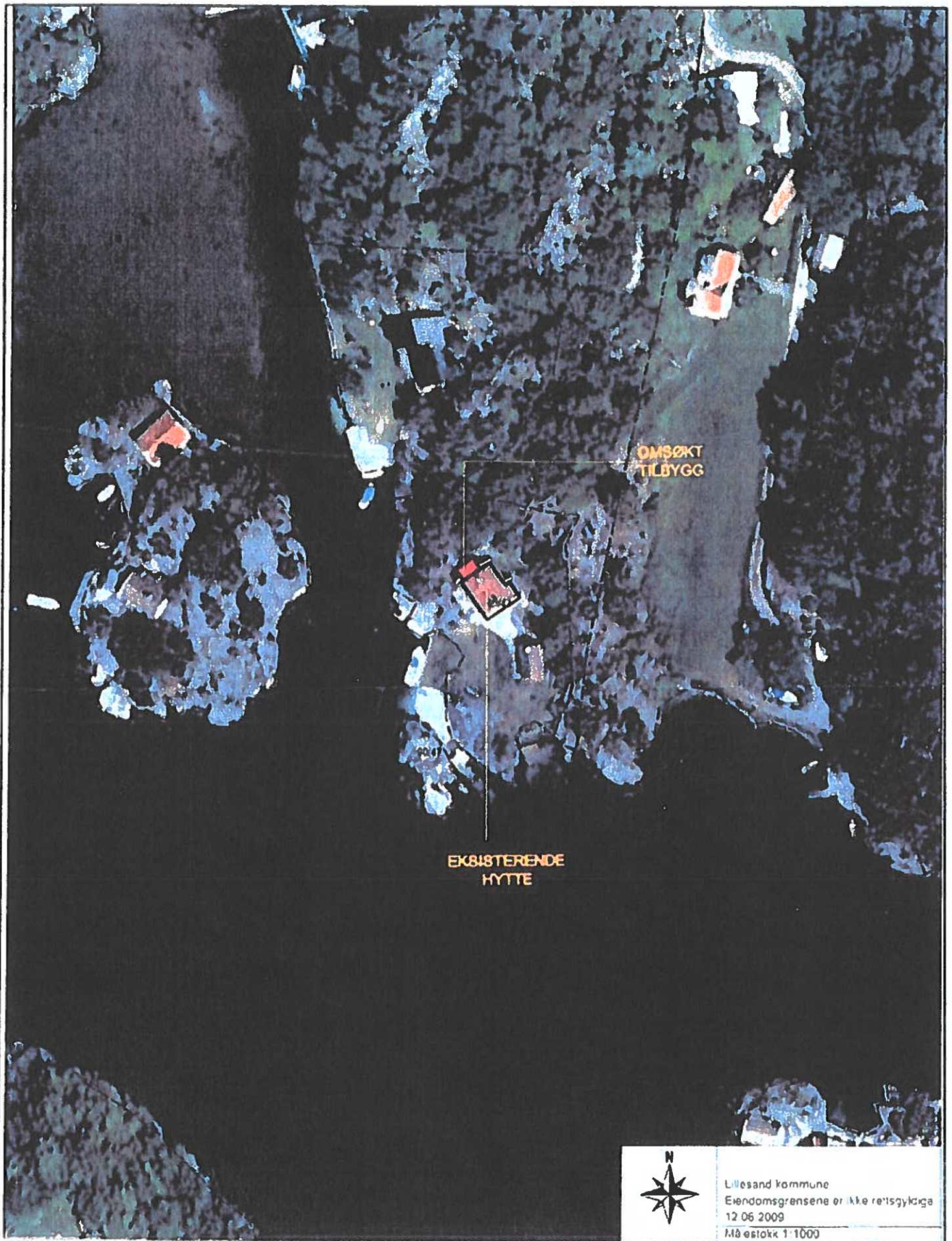
JON H. STØRE A.S.
SIVIL ARKITEKT MKAL

1000 LILLESAND
1000 LILLESAND
1000 LILLESAND

VEDLEGG NR.	
A	F 1
B	F 2
C	F 3
D	F 4

MOTTATT
23 JUN 2023
LILLESAND KOMMUNE

28.0



Lillesand kommune
 Eiendomsgrensene er ikke rettsgyldige
 12.06.2009
 Målestokk 1:1000

TILBYGG PÅ GNR/BNR 6047
FLYFOTO MED TILTAK INNTEGNET MÅL 1:1000
DATO 12.08.2009

VEDLEGG NR.		
A	E	I
B	F	J
C	G	K
D	H	L

JOH H. STREIB
BYPLANSKISSE

VEDLEGG NR.		
A	E	I
B	F	J 2
C	G	K
D		



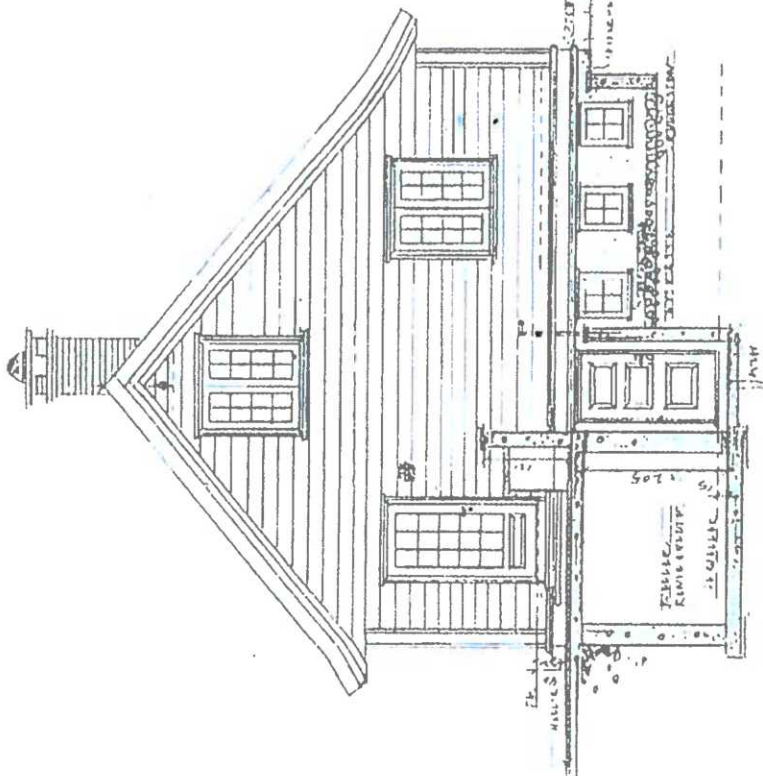
EKSISTERENDE SITUASJON



NY SITUASJON

FILBYGG III FRITIDSBOLIG PÅ GNR BNR 90 17

JON H. STORØ
SIVILARKITEKTER AS



VEDLEGG NR.	
A	E 3
B	F
C	G
D	H
	I
	J
	K
	L

MOTTATT
 23 JUN 2009
LILLESAND KOMMUNE

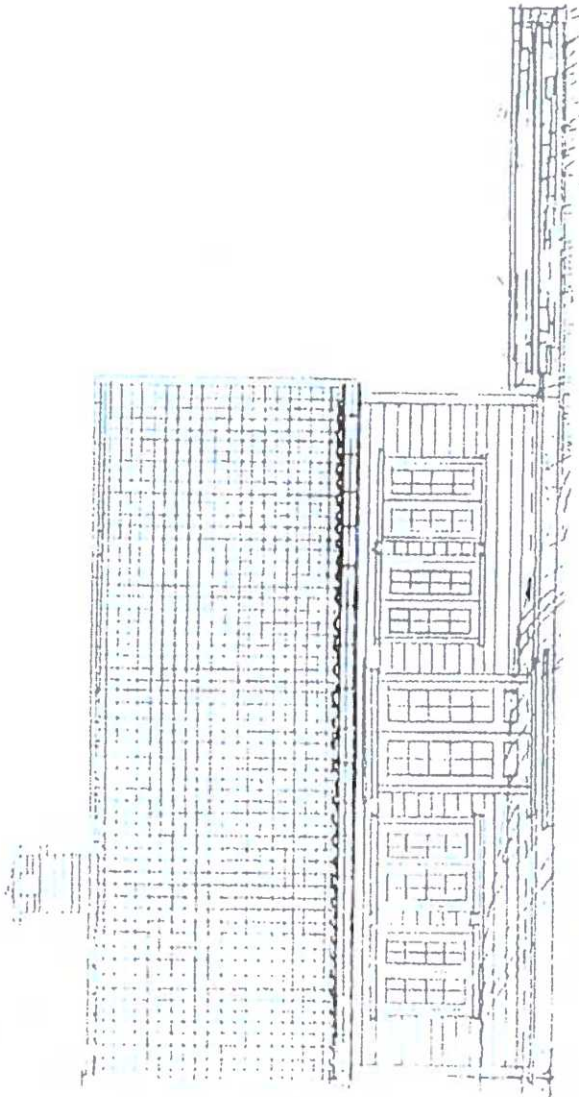
KOMMUNEFORVALTNINGEN
 FASAD - MOT SYDØST
 JON H. STØRE A.S.
 9/7/09

TEGNER AV J.H.S.	-CONTINUED- PA
ENSISTERENDE BEBYGGELSE PA GNR: BNR 90 / 47	
TEKNISKAVALDET FASADE MOT SYDØST	
ANMELDESES TEGNING	
DATO MAKT DOK 1:100	KL. NR. 1
TEKNISKAVALDET	
JON H. STØRE A.S. SIVILARKITEKT MNAL <small>REGISTRERT ARKITEKT I NORSK ARKITEKTFORBUND</small>	

VEDLEGG NR.	
A	E 4
B	F
C	G
D	H
	I
	J
	K
	L

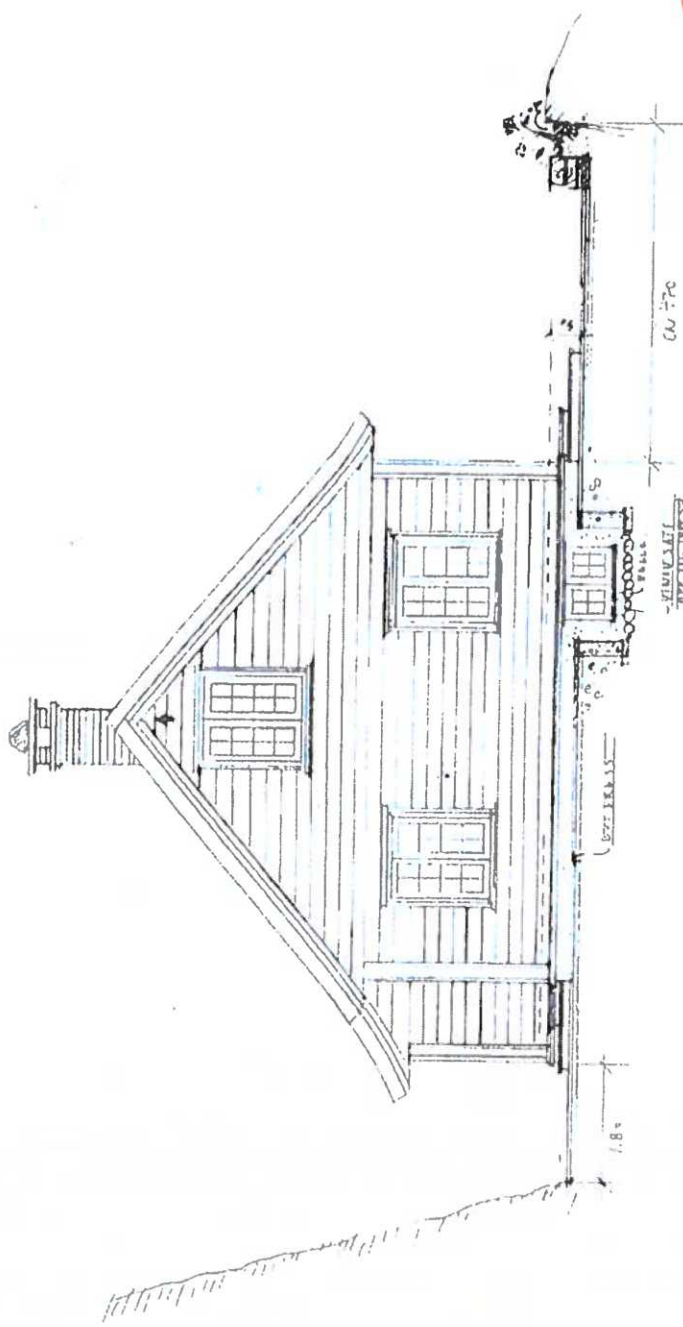
MOTTATT
23 JULY 1973
LILLESAND KOMMUNE

STAVANGER BYGGERI OG ANLEGG
 4000 STAVANGER
 TELEFON 22 11 11



JON H. STØRE A.S.
 SIVILARKITEKT F.N.A.

4000 STAVANGER
 TELEFON 22 11 11



MOTTATT
 23 JUN 1909
 LILLESAND KOMMUNE

VEDLEGG NR.	
A	E 5
B	F
C	G
D	H
	I
	J
	K
	L

TEKNIKERNES/AVDELINGEN	J.H.S.	KONTROLLERT AV
EKSISTERENDE BEBYGGELSE PÅ GNR / BNR 90 / 47		
TEKNIKERNES/AVDELINGEN	FASADE MOT NORDVEST	
ANMELDSELSES TEGNING		
DATO	MAJ 1904	BYGGEREN
	1:100	
TEKNIKERNES		
JON H. STØRE A.S. SIVILARKITEKT MNAL HOLLANDSPLEIN 30 0169 OSLO TILBYGGINGS- OG REKONSTRUKTIVT ARBEID		

VEDLEGG NR.			
A	E	I	
B	F	J	
C	G	K	
D	H	L	

TEGNER
J.H.S

KONTROLLERT AV

EKSISTERENDE BEBYGGELSE PÅ
GNR. BNR 90 / 47

TEGNINGSVAN
FASADE MOT NORDØST

ANMELDELSER TEGNING

MASTSTOKK
1:100

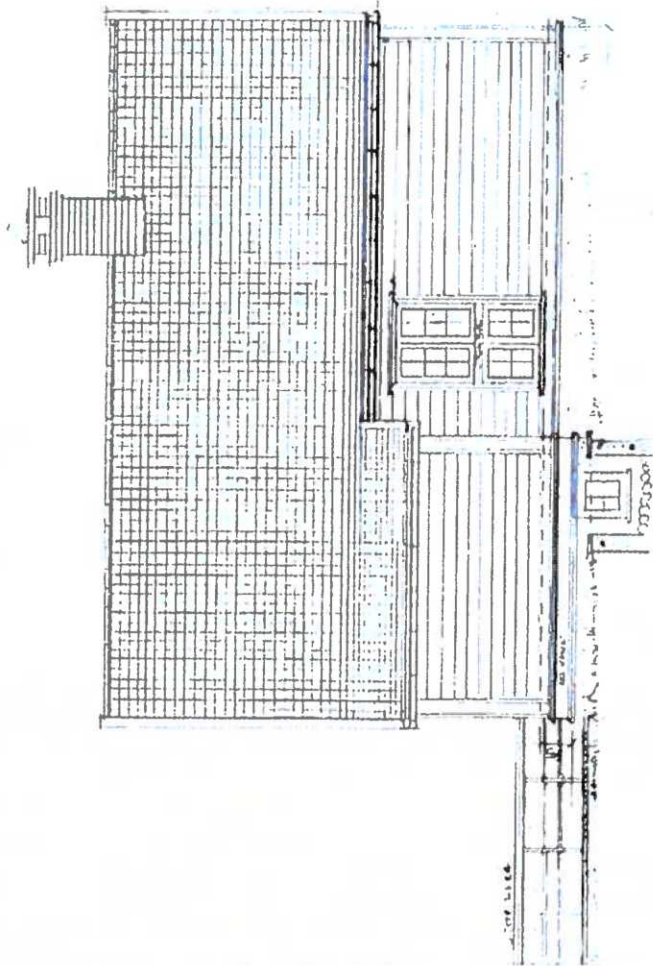
TEGNER

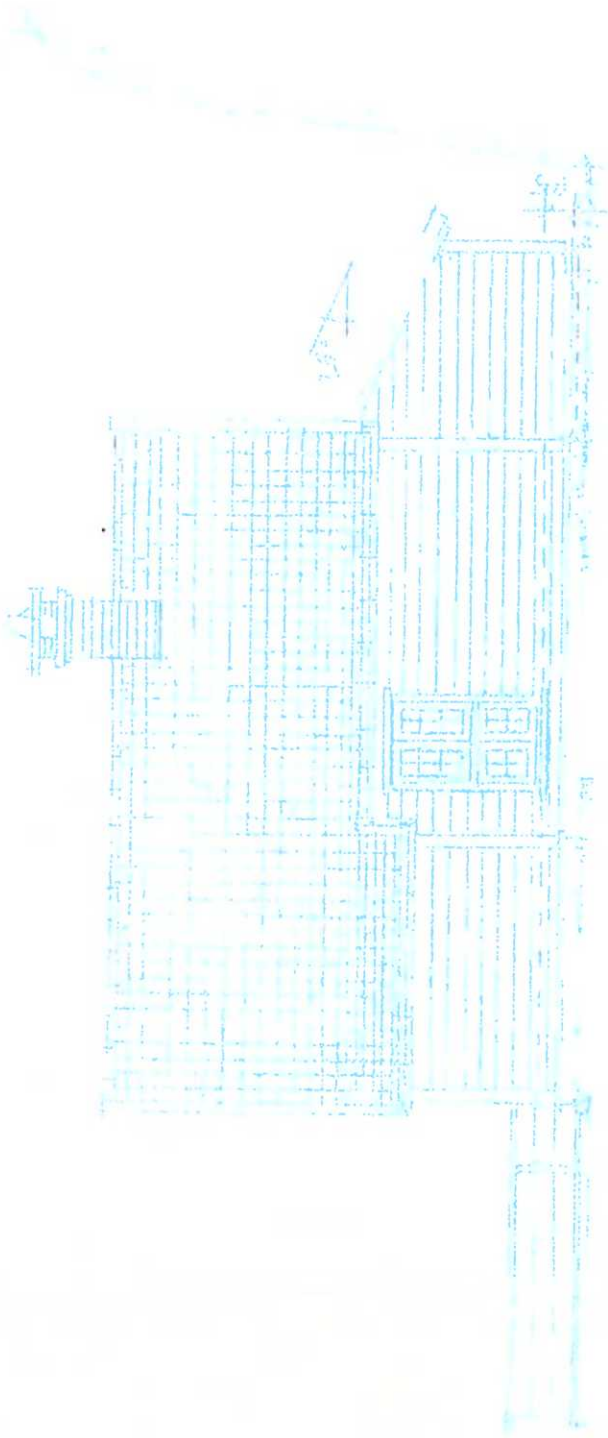
JON H. STØRE A.S.
SIVILARKITEKT BNAAL

REGULERINGSSAK NR. 197/1974
KUNNSKAPSSAK NR. 197/1974
BYGGESAK NR. 197/1974

MOTTATT
23 JUN 2019
LILLESAND KOMMUNE

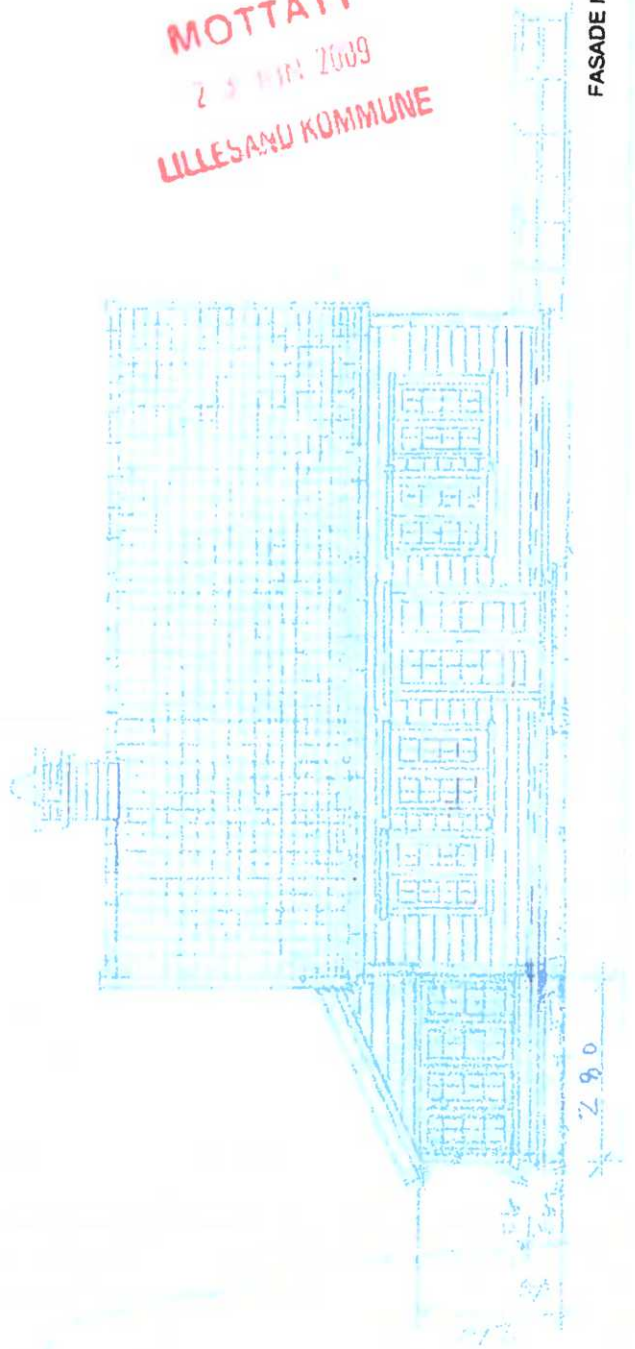
STØRE & HUSFØR JERNBYGGING A.S.
FASADE TEGNING
JON H. STØRE SIVILARKITEKT BNAAL
27. JUN 1974





FASADE MOT NORDØST

VEDLEGG NR.	
A	E 7
B	F
C	G
D	H



FASADE MOT SYDVEST

MOTTATT
 25. APR. 2009
 LILLESAND KOMMUNE

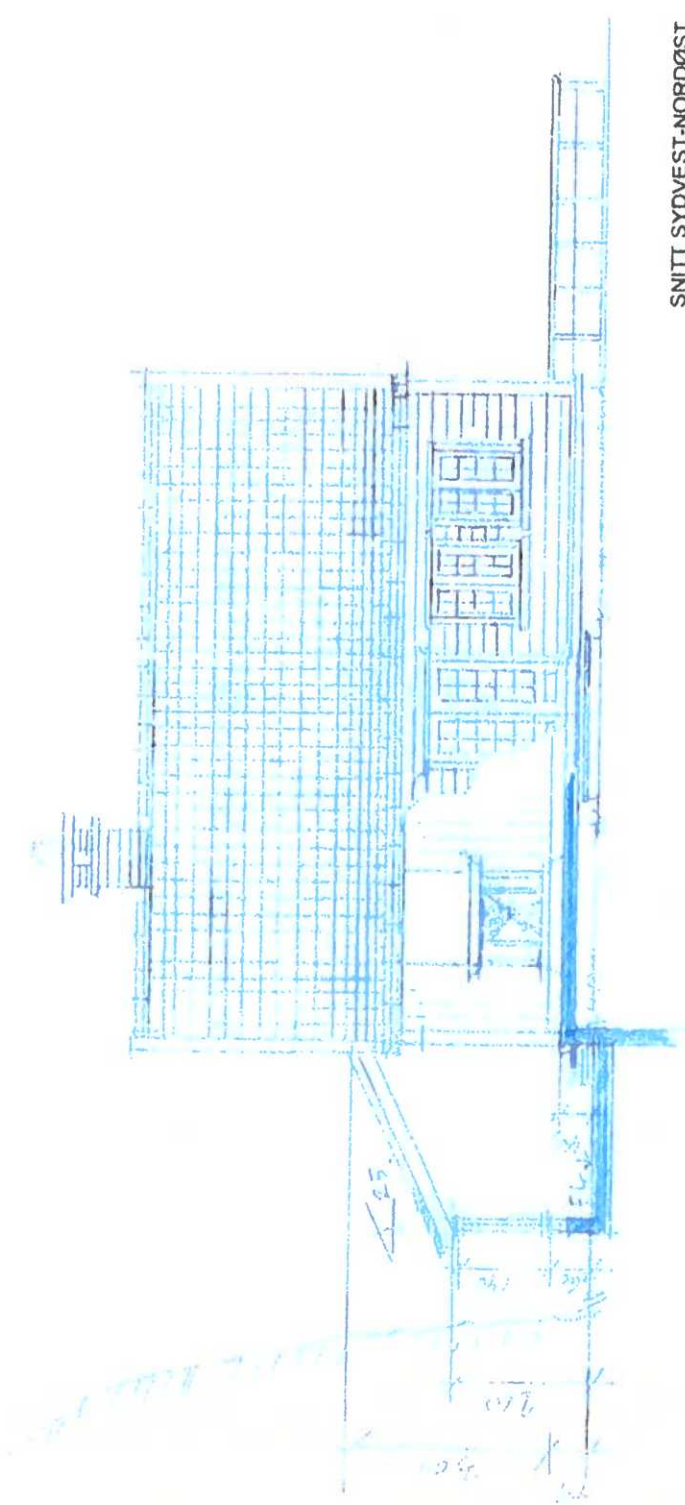
TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG
 PÅ GNR / BNR 90 / 47

FASADER

ANMELDSELSES TEIUNG

JON H. STØRE A.S.
 SIVILARKITEKT MNAL

REGULERINGSPÅRBEID: 1403/2007/17/1/20 0019/0000
 DATUM: 2007/12/12



SNITT SYDVEST-NORDØST

VEDLEGG NR.	
A	E. 8
B	F.
C	G.
D	H.

TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG
PÅ GNR. BNR 80/47

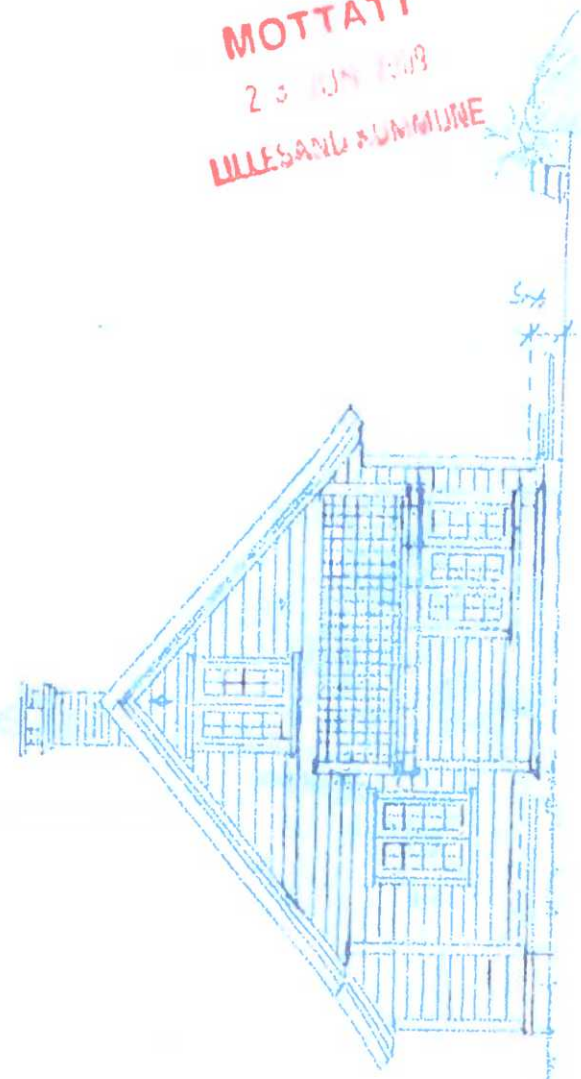
SNITT OG FASADE

ANNEDELSELS TEGNING

JON H. STØRE A.S.
SIVILARKITEKT BUREAU

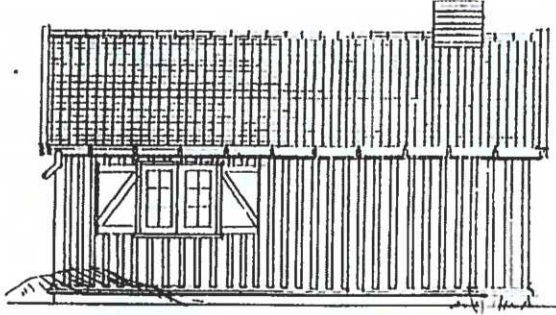
11.11.1977
11.11.1977

MOTTATT
23 JUN 1978
LILLESAND KOMMUNE

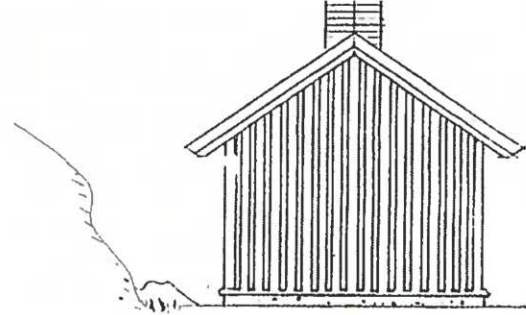


FASADE MOT NORDVEST

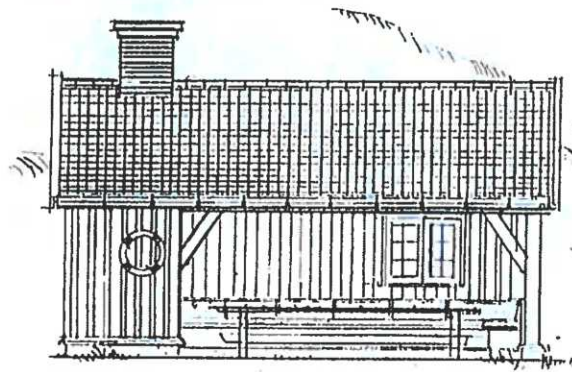
ARK. DISSEK. 80/47 BNR 80/47



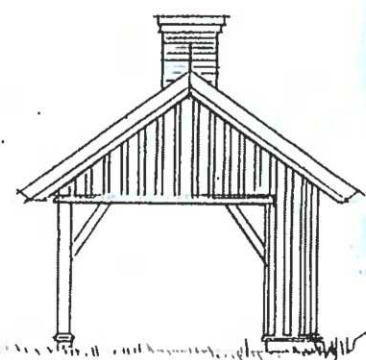
FASADE MOT ØST



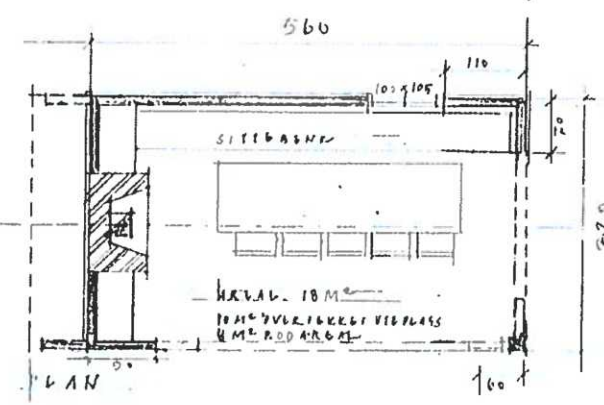
FASADE MOT NORD



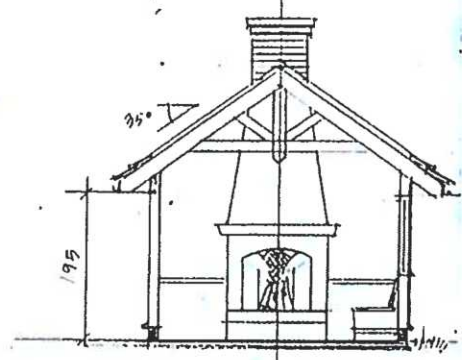
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØD



PLAN



TVERRSNITT

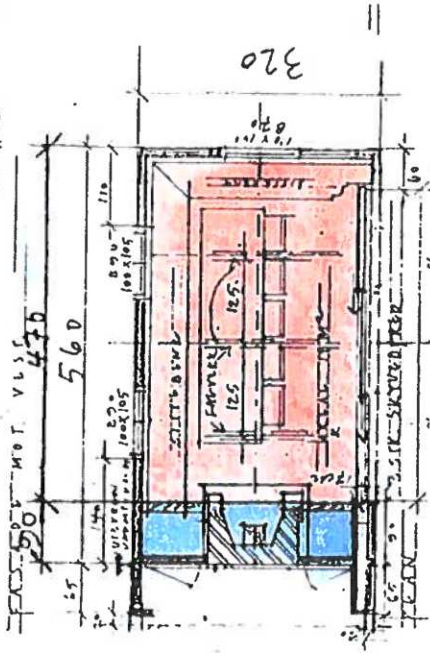
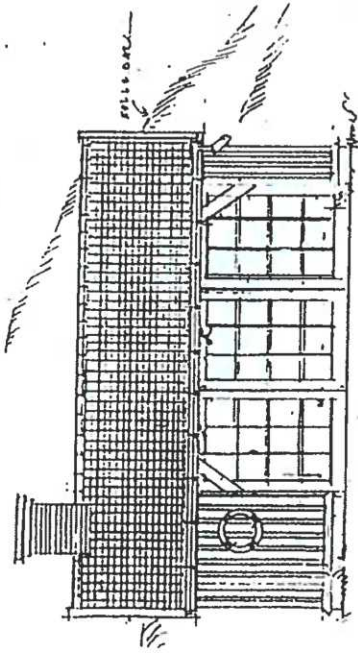
ØVERDEKKEDE VEDPLASS TIL ERSTATNINGSHYTTE 6 NR 90 BNR 47 06 01 11/12
 FOR INNI OG JOHN A. R. B. H.
 PLAN, SNITT OG FASADER MÅL 1:50 / 1:100 DATO 28/2 1929.
 JON H. STØRE SIVILARKITEKT M.N.A.L. SLETT 22 1461 37

03 MAR 1929

GODKJENT

29/3 1929 Side 1263/99

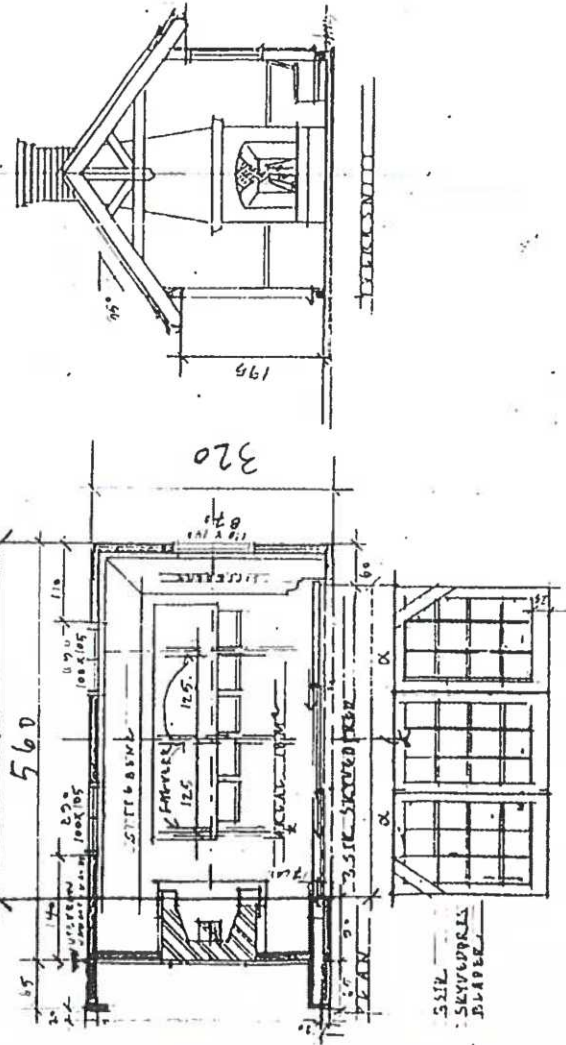
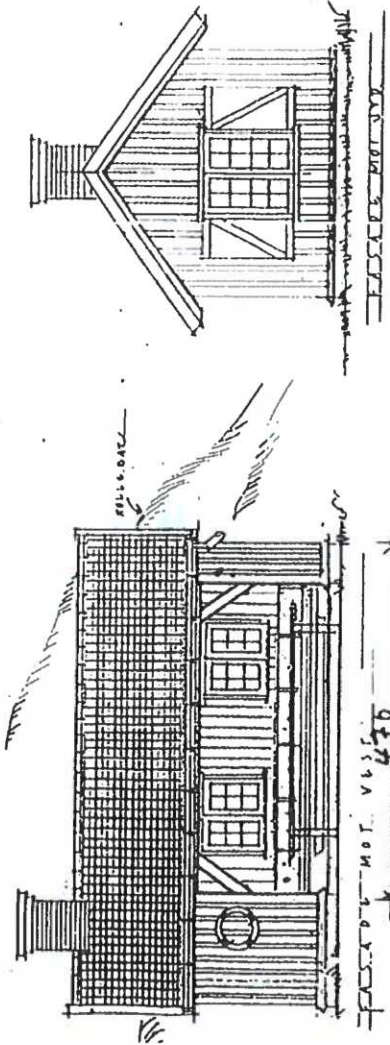
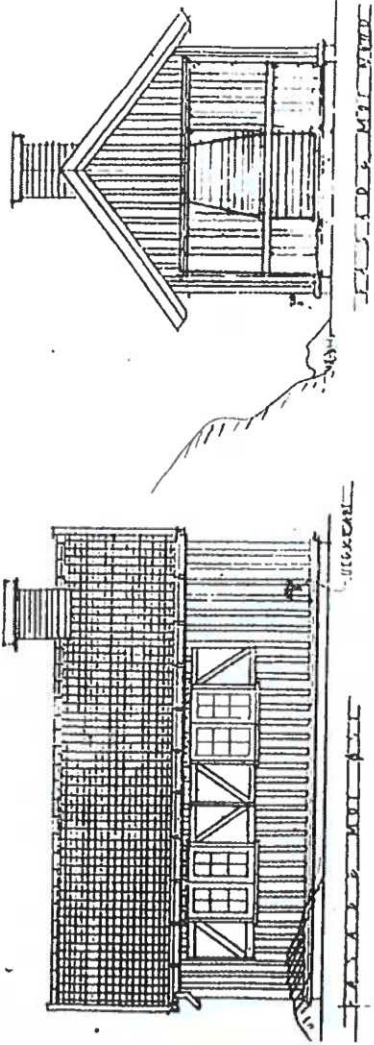
FASAD MED
SINTEL
SKYVEPPE



PLAN AREA MERKET RØDT UTKJØR 15 M² TIL
ØVRIG AREA I R. BOD PÅSS 06 PÆIS 3 M²

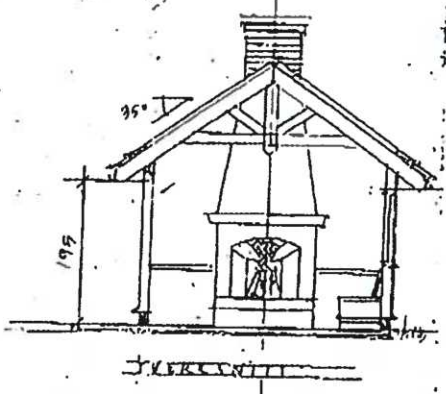
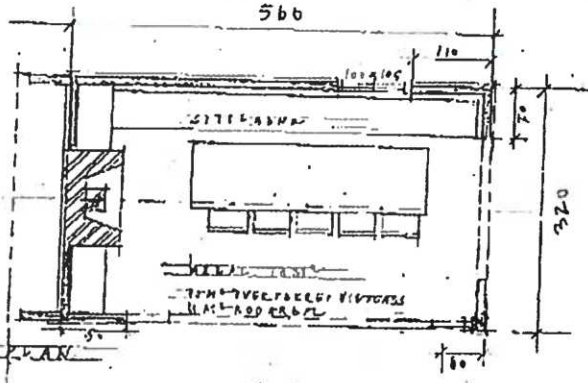
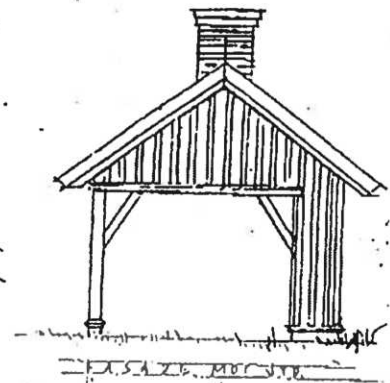
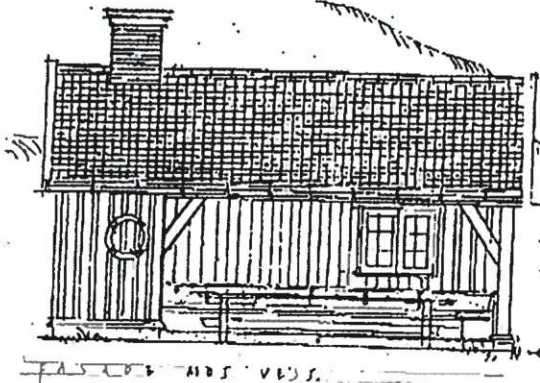
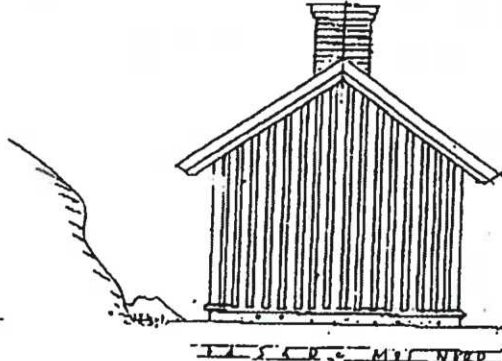
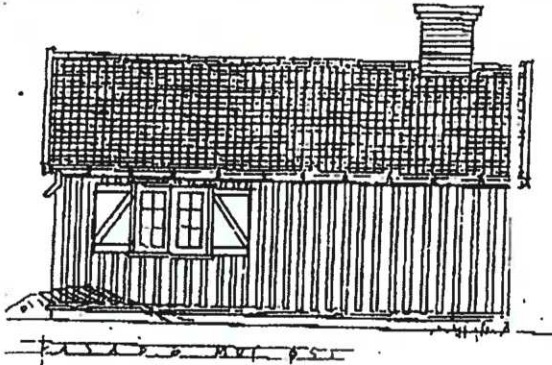
SEP 2001

301.111
FFU 3 2/0



PM BØJØRING AV EKISTERENDE ØVERBYTTET UESPASS 06 BOD TIL ANNESK 06 BOD.
G.NR 90 BIR 17 06 BI HJØRAT FOR INNTI 06 JOHN A. REIN DATO 7/9.01.
PLAN SITT 06 EKSADER MÅL 1:100

17 SEP 2001

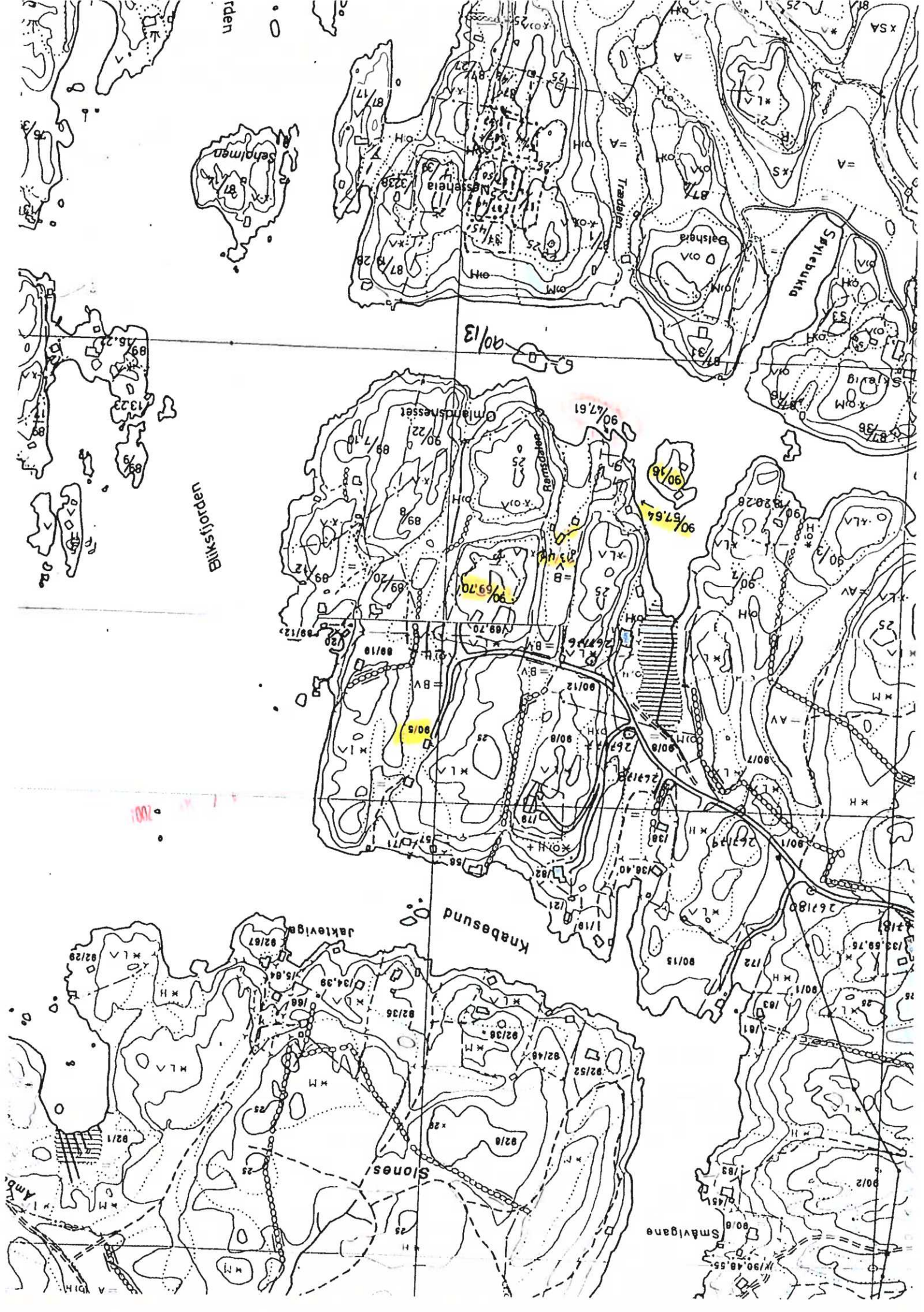


EKSTISTERENDE SIKKENT TEGNING

OVERDREKKE TIL PÅSS. TIL BRSTACNINGSHYKKE VIKR 20 VIKR 47 96 61 HØVVE
 FOR: CNAC 05 JOHN A. RWIN
 PLAN: SVICE 06 PASADOR MÅL: 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10
 JPM H STPRD. SIVIL ARKITEKT MNØV TLE 22. 1461 37

03 MAR 1999

29/3-99 Sak A065/99



LILLESAND KOMMUNE

TIL BEHANDLING I:	MØTEDATO:	SAKSNR.:	SAKSDOKUMENT
BYGNINGSSJEFEN		A209/98	FILNAVN : 0900047A.LBK ARKIVNR.: 90/47,61 SAKSBEH.: L.B.KARLSEN DATO : 6.7.98

GNR.90 BNR,47 OG 61, ÅMLAND HØVÅG - RAMMETILLATELSE FOR RIVING AV EKSISTERENDE OG BYGGING AV NY HYTTE.

TILTAKSHAVER: JOHN A.REIN, LØCHENVEIEN 14, 0286 OSLO

SØKER: JON H.STØRE, POSTBOKS 6, 0319 OSLO

RAMMETILLATELSE

VEDTAK:

Iht § 7 i plan- og bygningsloven (pbl.) gis det dispensasjon fra pbl § 17 2 og kommuneplanens utfyllende bestemmelser.

Rammetillatelsen gis iht plan- og bygningsloven (pbl.) § 95a nr. 1.

Betingelser:

Det settes som betingelse at det ikke installeres vann før det foreligger utslippstillatelse.

Brygga må ikke overskride 12 m².

Ingen arbeider må igangsettes før igangsettelsestillatelse iht plan- og bygningsloven (pbl.) § 95a nr. 2 foreligger.

SAKSDOKUMENTER:

1. Søknad om rammetillatelse dat. 19.05.98
2. Tegninger mottatt 26.05.98
3. Nabovarsel sendt 12.06.98 og 20.05.98
4. Situasjonsskart
5. Kontrollplan for prosjektering mottatt 03.07.98
6. Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende for prosjekteringen.
7. Søknad om godkjenning av foretak
8. Naboprotest fra Lisbeth og Rolf Inge Kristiansen dat 02.06.98
9. Svar på naboprotest fra John A. Rein dat 18.06.98

SAKSOPPLYSNINGER:

Det søkes om å få rive eksisterende hytte og bygge ny på 90 m². Hytta får en overbygget uteplass med bod på 16 m². Den nye hytta blir flyttet noe for å få den mer ned i terrenget, slik at den ikke blir liggende øverst på bergknausen. Den blir

også vridd noe i forhold til den gamle for å sikre seg mest mulig sol.

Det er kommet protest fra nabo om at de har gått over denne eiendommen for å komme til badeplass på odden. Rein svarer at i den grad naboene har rett til å gå over eiendommen for å komme til badeplass vil de respektere det.

Da dette er av privatrettslig karakter tar ikke kommunen stilling til dette.

VURDERING:

Hyttas størrelse og utforming er i tråd med kommunens retningslinjer.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen. Klagen settes fram skriftlig for teknisk etat. Klagefristen er 3 uker. Se for øvrig vedlagt melding om rett til å påklage forvaltningsvedtak.

Lillesand 06.07.98

UTSKRIFT SENDT TIL:

John A. Rein

John Støre

Lisbeth og Rolf Kristiansen



Lillesand kommune

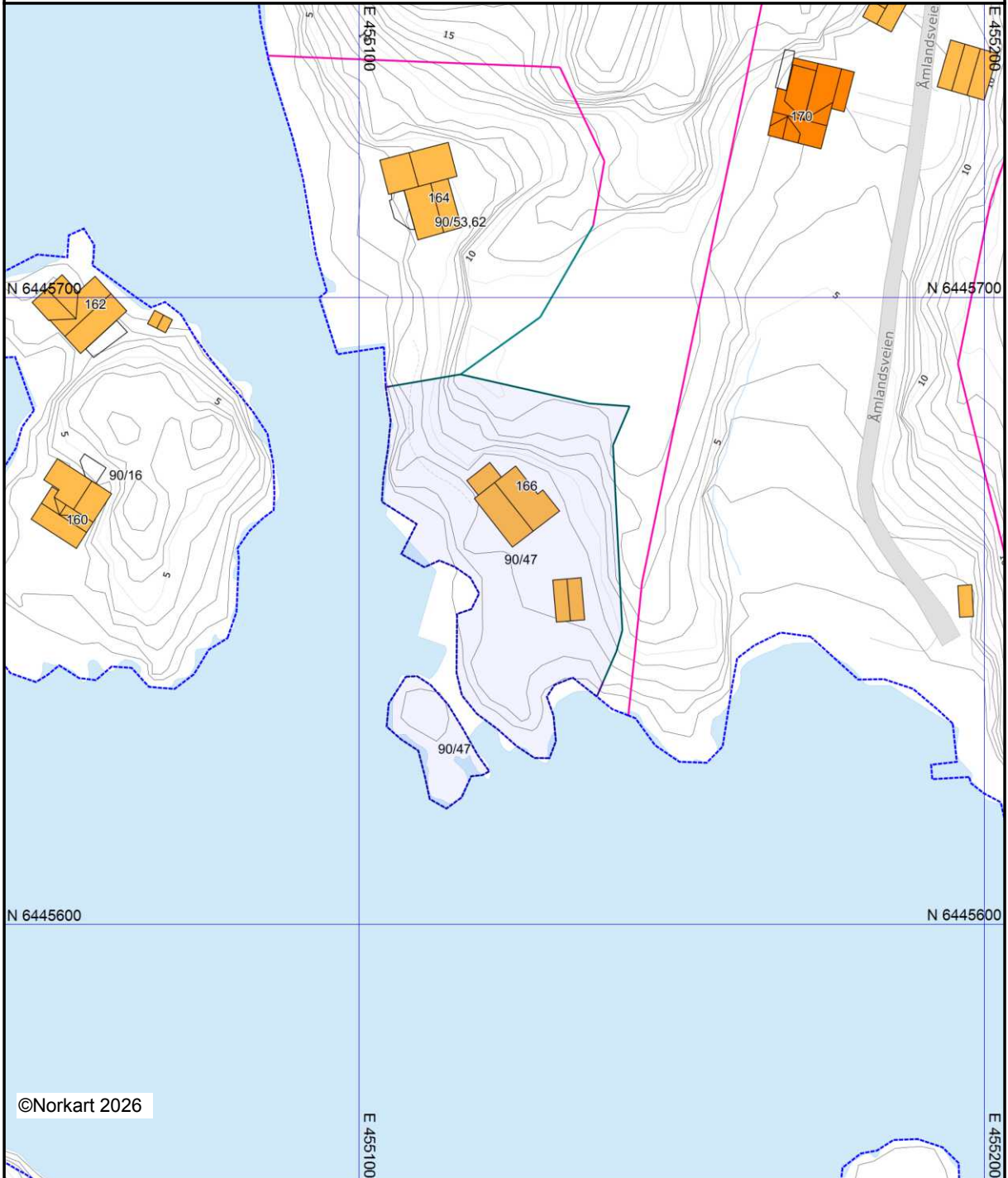
Grunnkart

Eiendom: 90/47
Adresse: Åmlandsveien 166
Dato: 24.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

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

Oversiktskart for eiendom 4215 - 90/47//



Oversiktskart



Adresse: Åmlandsveien 166, 4770 Høvåg

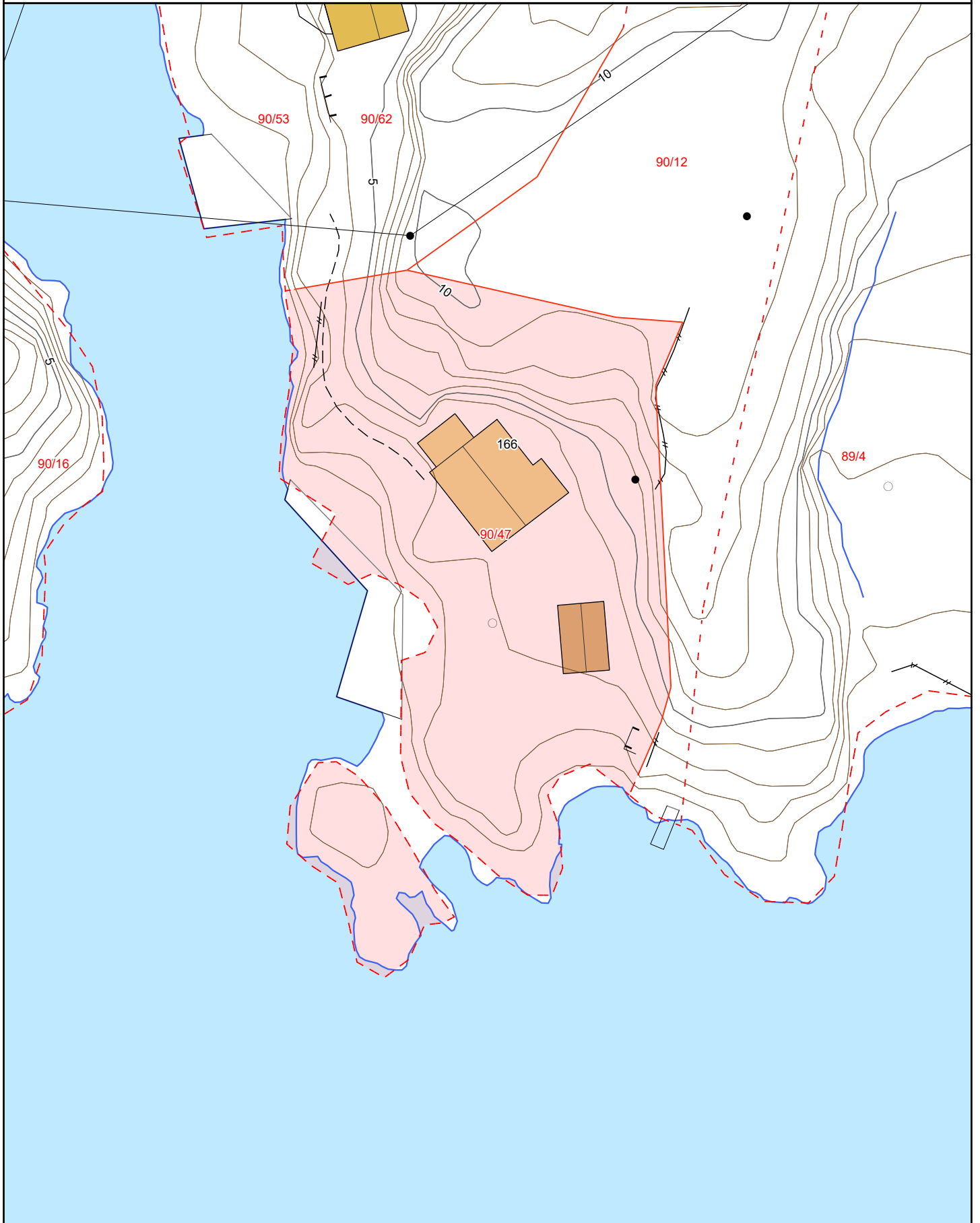
Gnr/Bnr: 4215/90/47/0/0

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1774 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 24.02.2026



Matrikkelkart



Adresse: Åmlandsveien 166, 4770 Høvåg

Gnr/bnr: 4215/90/47/0/0

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 172 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 24.02.2026

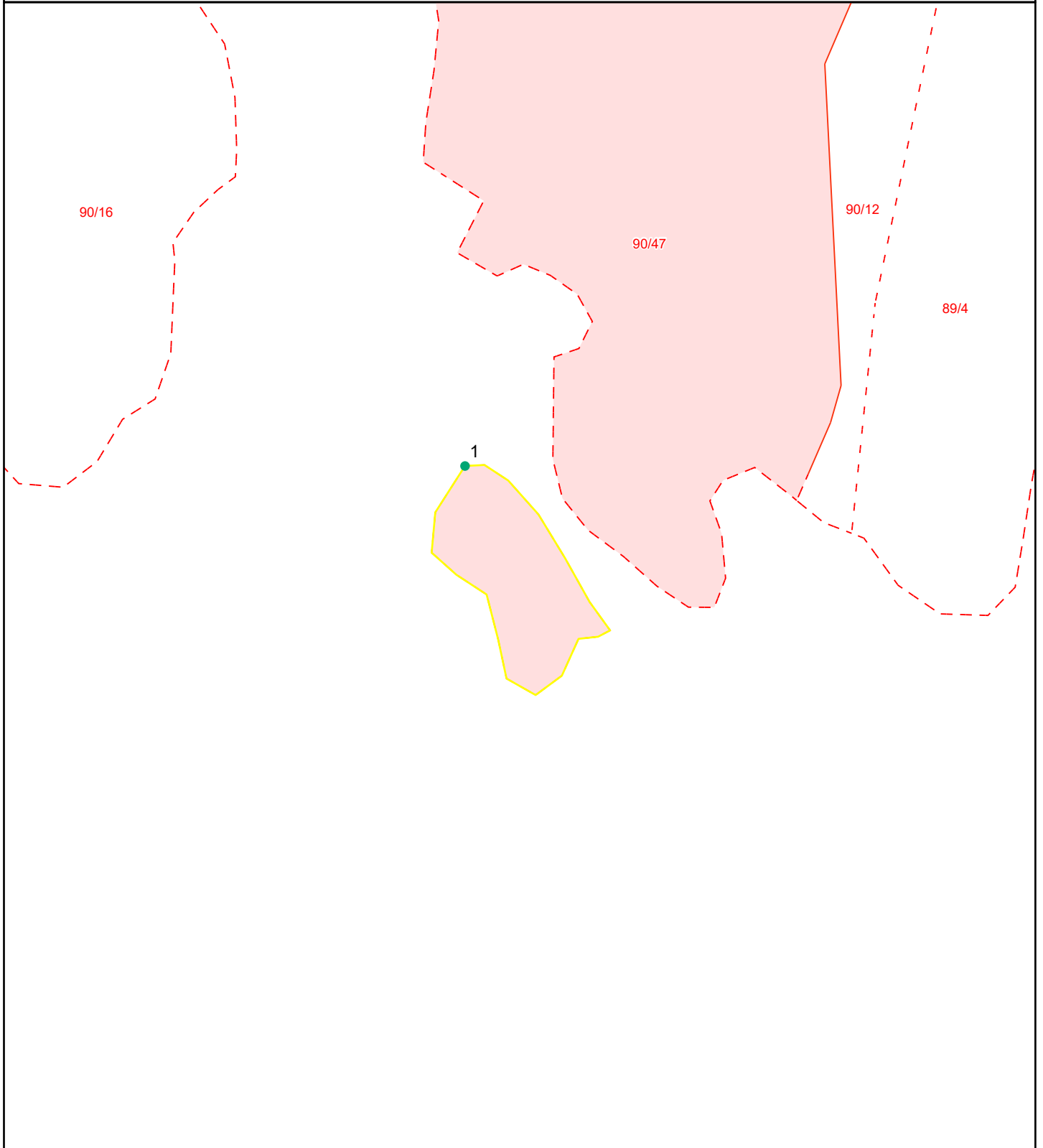


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkttrapport

Beregnet areal: 172 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445639.49	455107.47	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Stereoinstrument	50	57.2	0

Matrikkelkart



Adresse: Åmlandsveien 166, 4770 Høvåg

Gnr/bnr: 4215/90/47/0/0

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1602 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 24.02.2026

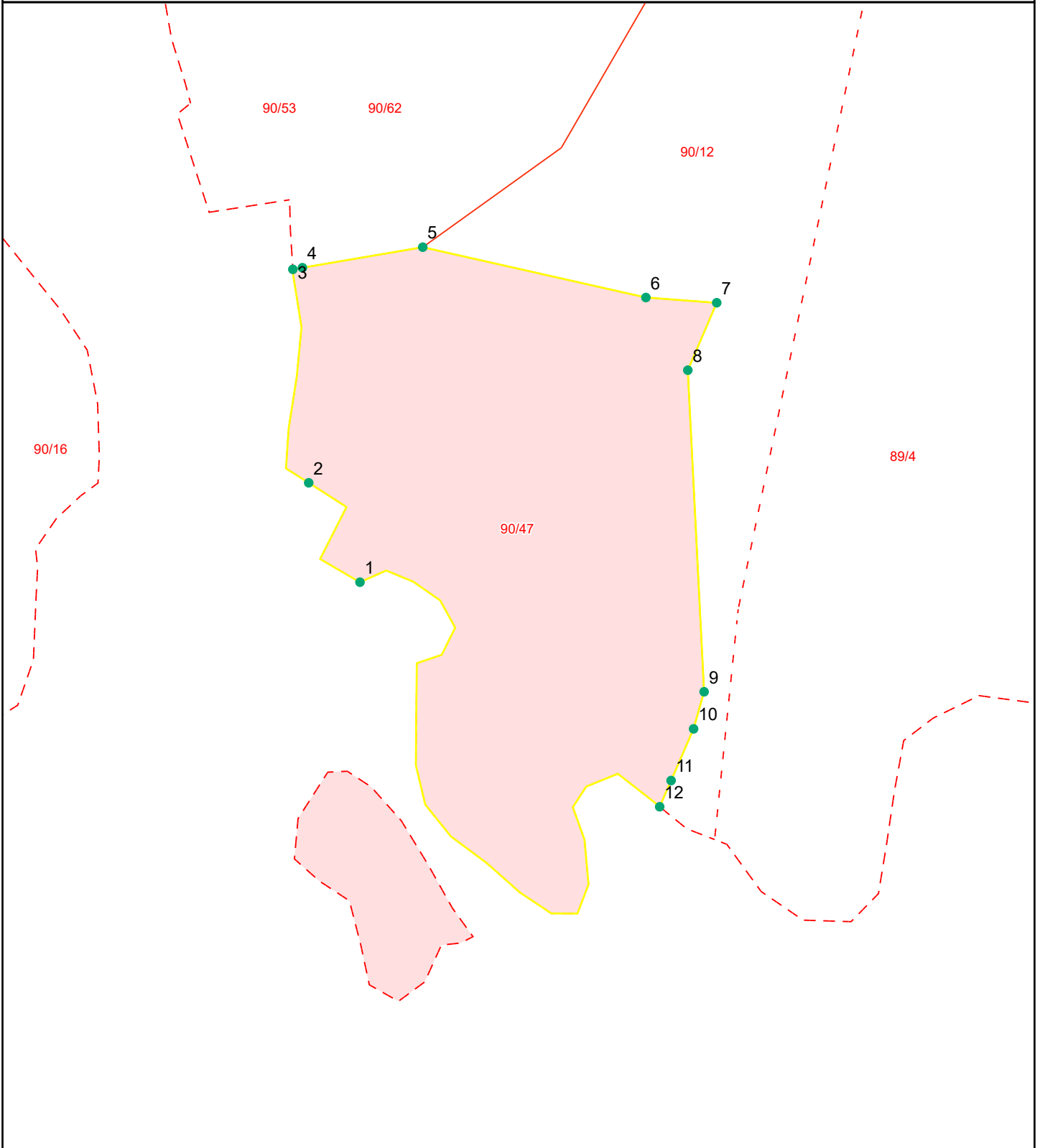


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkttrapport

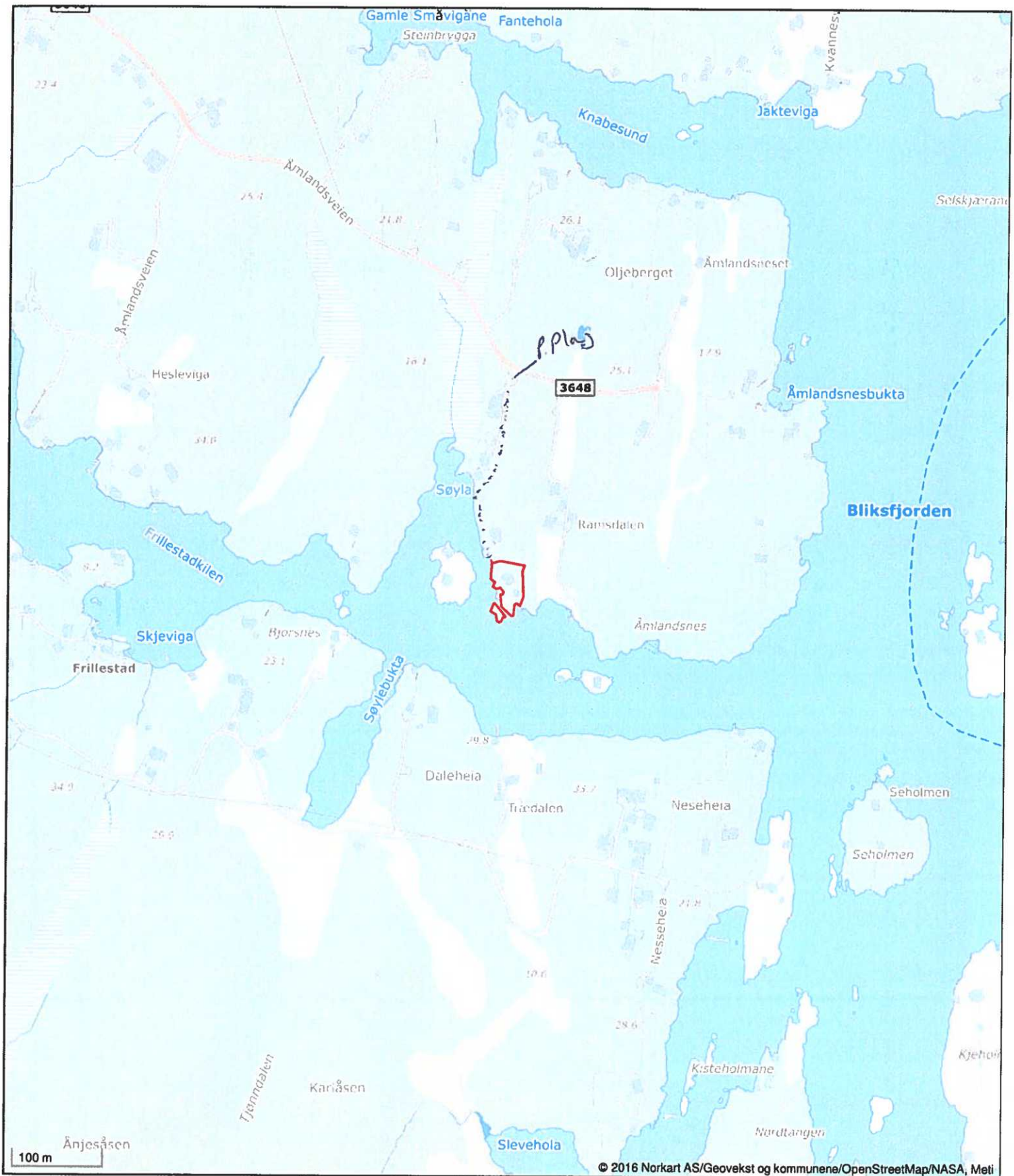
Beregnet areal: 1602 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445656.96	455110.43	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Stereoinstrument	50	13.78	0
2	6445666.1	455105.71	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Stereoinstrument	50	20.96	0
3	6445685.72	455104.25	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Stereoinstrument	50	0.89	0
4	6445685.87	455105.13	Fjell	Bolt	Terrengmålt	13	11.26	0
5	6445687.76	455116.21	Fjell	Bolt	Terrengmålt	13	21.1	0
6	6445683.13	455136.75	Fjell	Bolt	Terrengmålt	13	6.55	0
7	6445682.65	455143.27	Steingjerde	Steingjerde	Terrengmålt	13	6.76	0
8	6445676.45	455140.61	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	29.65	0
9	6445646.89	455142.11	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	3.55	0
10	6445643.48	455141.14	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	5.19	0
11	6445638.73	455139.07	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	2.63	0
12	6445636.32	455138.02	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Stereoinstrument	50	67.95	0

Oversiktskart for eiendom 4215 - 90/47//



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.



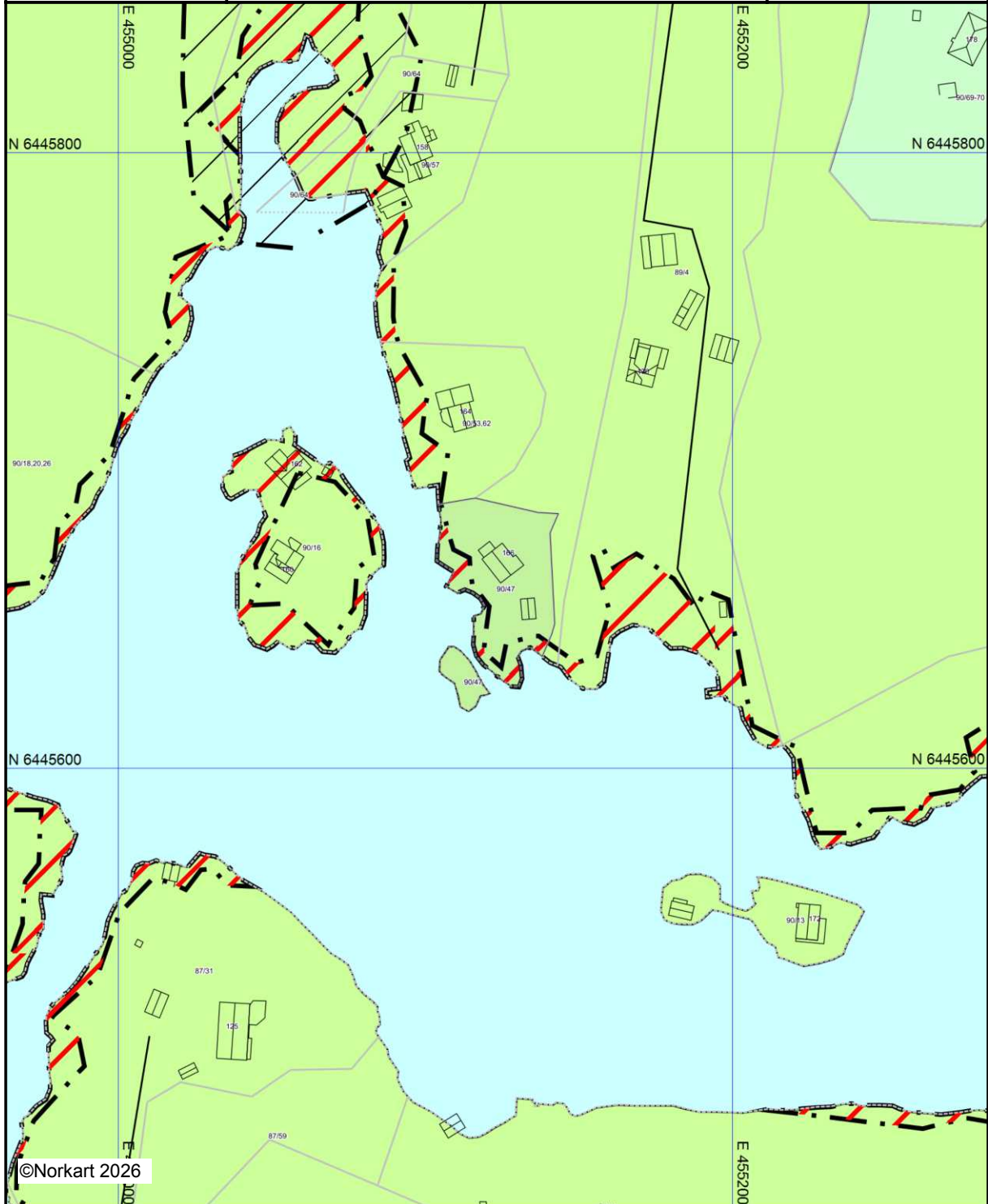
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 90/47
Adresse: Åmlandsveien 166
Dato: 24.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32






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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørene

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende

Noen tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann– og/eller avløpsløsning



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.
NB! Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning

Private vannløsninger

– hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

- Hva slags vannkilde finnes? Be om å få se den på visning
- Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

- Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?
- Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

- Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?
- Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske

- Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
- Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
- Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?

- Hva kreves av oppfølging og vedlikehold og til hvilken kostnad?

Aktuelle nettsider

- www.avlop.no
Informasjon om avløpsrensaneanlegg
- www.grunnvann.no
Informasjon om drikkevannsbrønner
- www.fhi.no
Brosjyren "Drikkevann i spredt bebyggelse og på hytter"
- www.norskvann.no

Flere tilgjengelige brosjyrer, blant annet «Hva bør du vite om ditt avløpsrensaneanlegg» og «Er ditt avløpsrensaneanlegg rødt, gult eller grønt»

Private rensaneanlegg

– hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrensaneanlegget

- Hva slags avløpsrensaneanlegg finnes?
Be om å få se hele anlegget på visning
- Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet

Det finnes mange ulike typer avløpsrensaneanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

- Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
- Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
- Har det tidligere vært problemer med anlegget, eks hyppig tømning eller oversvømmelse i kjeller?
- Be kommunen om veiledning som gjelder utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det rensaneanlegget som finnes på eiendommen.



Dimensjonering

- Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Drift, vedlikehold og service

- Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale. Hva koster dette?
- Hvilke vedlikeholdsrutiner er etablert. Hvilke erfaringer har eier med driften?

Hva sier loven om drikkevannskilder?

Plan- og bygningsloven § 27-1

Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Hva sier loven om avløpsanlegg?

Plan- og bygningsloven § 27-2

Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Forurensningsloven § 7

Det er ikke lov å forurense.

Forurensningsforskriften kapittel 12

Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsreanseanlegg i forskriften. Lillesand kommuner har også noen lokale krav.

(Forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende, Lillesand kommune, Aust-Agder)

Hva betyr dette for deg?

Du må sørge for å ha en gyldig utslipps tillatelse og ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløps løsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens vann- og avløpsanlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Kostnader

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg kan være kostbart. Det kan fort koste flere hundre tusen. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene. Ofte finnes ingen totaloversikt over anlegget. Da kan det være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Denne kan også vise hele anlegget på et kart.

Oppgradering av vann- og avløpsanlegg

Sjekk om det ligger en tinglyst heftelse på eiendommen om tilknytningsplikt til offentlig vann og avløp. Eller et krav om utskiftning/oppgradering av privat vann- og avløpsløsning ved salg.

Avskrift av
~~Verdsett~~ dagbok nr. 2334 19 63.

Sand sorenskriverembete

Dbf. 18/10-1963.

Stmk. kr. 50,-.

K j ø p e k o n t r a k t .

=====

Mellom undertegnede Karoline og Lydia Simonsen som selgere og frøken Hjørdis Hanssen som kjøper er opprettet slik kjøpekontrakt:

Vi Karoline Simonsen og Lydia Simonsen selger herved en parsel utgått fra vår eiendom, betegnet "R a m s g l ø t t" gr.nr. 90 br.nr. 47 av skyld 2 øre i Høvaag herred til frøken H j ø r d i s H a n s s e n, født 11. 6. 1921, for kr. 5000.= fem tusen kroner.

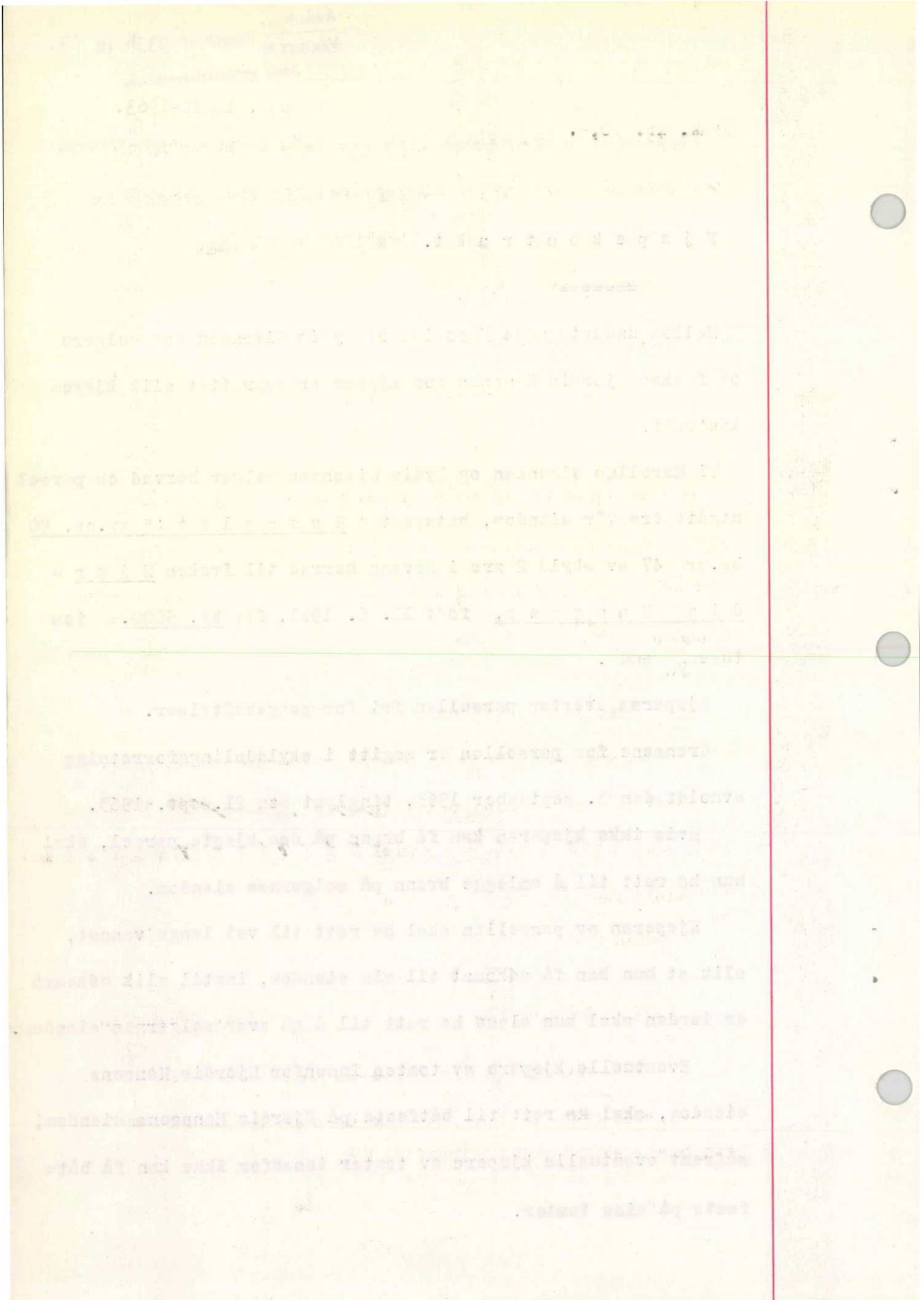
Kjøperen overtar parsellen fri for pengeheftelser.

Grensene for parsellen er angitt i skylddelingsforretning avholdt den 3. september 1963, tinglyst den 21. sept. 1963.

Hvis ikke kjøperen kan få brønn på den kjøpte parsel, skal hun ha rett til å anlegge brønn på selgernes eiendom.

Kjøperen av parsellen skal ha rett til vei langs vannet, slik at hun kan få adgang til sin eiendom, inntil slik adgang er i orden skal hun alene ha rett til å gå over selgernes eiendom.

Eventuelle kjøpere av tomter innenfor Hjørdis Hanssens eiendom, skal ha rett til båtfeste på Hjørdis Hanssens eiendom, såfremt eventuelle kjøpere av tomter innenfor ikke kan få båtfeste på sine tomter.



Selgere og kjøper bærer hver sin halvdel av omkostningene ved avholdelse av skylddelingsforretning samt stempel og tinglysing av skjøte og skylddelingsforretning.

Høvaag den 16 oktober 1963.

Som selgere:

Karoline Simonsen
Lydia Simonsen.

Som kjøper:

Hjørdis Hønsen.

Det attesteres herved at foranstående kjøpekontrakt egenhendig er underskrevet av Karoline Simonsen og Lydia Simonsen samt Hjørdis Hønsen, som alle er myndige og over 21.aar.

1. Astrid Fæst

2. Erling Winge.

S k j ø t e .

I henhold til foranstående kjøpekontrakt skjøter og overdrar vi herved gr.nr. 90 br.nr. 47 "Ramsgløtt" i Høvaag herred av skyld 2 øre til frøken H j ø r d i s H ø n s e n for kr.5000.- fem tusen kroner.

Høvaag den 16 oktober 1963.

Karoline Simonsen.

Lydia Simonsen.

Det attesteres at foranstående skjøte egenhendig er underskrevet av Karoline Simonsen og Lydia Simonsen, som begge er myndige og over 21 år.

1. Astrid Fæst

2. Erling Winge.

H. Winge

Stmk.kr. 60,-

Avskrift av
~~Vedlegg~~ dagbok nr. 757 19 69
Sand sorenskriverembeteS k j ø t e .
=====

dbf. 14/3-1969

Undertegnede Karoline Simonsen og Lydia Simonsen selger, skjøter og overdrar herved en parsell av vår eiendom, gr.nr. 90 br.nr. 12 av skyld mark o.12 i Høved herred, som har fått betegnelsen gr.nr. 90 br.nr. 61 "Ramsgløtt 2" ifølge skylddelingsforretning avholdt 10. desember 1968 til

H j ø r d i s H a n s s e n, født 11.6.1921, for den sum kr.6000.= seks tusen kroner, som blir å betale med kr.4000.= i 1969 og resten kr.2000.= i 1970.

Eierne av hovedbruket gr.nr. 90 br.nr. 12 gir Hjørdis Hanssen rett til parkeringsplass for bil ved fjellet i begynnelsen på veien ut langs vannet på en nærmere angitt plass på vår eiendom.

Eierne av hovedbruket gr.nr. 90 br.nr. 12 forbeholder seg rett til båtfeste og å legge sin båt på Hjørdis Hanssens tomt hvis været blir slik at eierne av hovedbruket ikke kan legge båten sin på sin egen eiendom. Denne rett til båtfeste og å legge båten på Hjørdis Hanssens tomt skal kun være så lenge Karoline og Lydia Simonsen er eiere av hovedbruket gr.nr. 90 br.nr. 12 og ikke gå over til eventuelle nye eiere av hovedbruket.

Den bestemmelsen angående brønnen som er anført i skjøte på den parsell som Hjørdis Hanssen tidligere har kjøpt faller bort i og med at Hjørdis Hanssen ved utskilleksen av gr. nr. 90 br.nr. 61 "Ramsgløtt 2" er blitt eier også av den grunn hvorpå brønnen står.

Høvåg , Lillesand den 10. mars 1969.

Karoline Simonsen.

Karoline Simonsen

Lydia Simonsen.

Lydia Simonsen

Det attesteres at foranstående skjøte egenhendig er underskrevet av Karoline Simonsen og Lydia Simonsen, som begge er myndige og over 21 år.

1.

Harald Sjaastad

2.

Erling Winjef

Størk. kr. 50,-

Avskrift av daybok nr. 1368 1972
 Vedlegg til

Sand sorenskriverembete
 dny. 19/4-1972

KJØPEKONTRAKT m/ SKJØTE

Mellom Karoline Simonsen f. 4/5-1900 og Lydia Simonsen f. 30/11-1906 (selgerne) og Rolf Inge Kristiansen f. 15/10-1930 (kjøperen) er idag inngått følgende kjøpekontrakt:

Karoline Simonsen og Lydia Simonsen selger herved til Rolf Inge Kristiansen sin eiendom

Tomteareal ca. 700 m²
 gnr. 90, bnr. 64 "Hildebo 2", Lillesand
 parsell av gnr. 90, bnr. 12 i Lillesand

for en omforenet sum av kr. 5.000,- kronerfemtusen 00/100

Den avtale kjøpesum avgjøres på følgende måte:

Kjøperen betaler kontant ved denne kontrakts underskrift.....	kr. 2.500,-
Kjøperen betaler innen 31/12-73.....	<u>kr. 2.500,-</u>
Tilsammen	kr. 5.000,- mmmmmmmmmmm

Kjøperen har besiktiget parsellen og er kjent med skylddelingsforretning tingl. 9/12-71 samt parsellens grenser.

Kjøperen har rett til ^{på} næværende felles parkeringsplass i krysset gårdsveien/ stikkvei å benytte denn for en bil.

Kjøperen har rett til, i fellesskap med de på stedet øvrige hytteeiere, å anlegg bilvei fra ovennevnte veikryss i 3 m bredde til parsell på nærmere angitt sted.

Kjøperen har rett til båt feste på tidligere adskilt parsell, som har fått betegnelsen gnr. 90, bnr. 47 i Lillesand og som eies av Hjørdis Hansen.

Omkostninger i forbindelse med kjøpet betales i sin helhet av kjøperen.

Øvrige tomteeiere har rett til gangvei over denne eiendom og gnr. 90, bnr. 57.

Kristiansand S., den 20/1-72

Som Selger:

Karoline Simonsen
Lydia Simonsen

Jeg er ikke gift.

Karoline Simonsen
Lydia Simonsen

Som kjøper:

Rolf Inge Kristiansen

Som kjøperens hustru samtykker jeg herved i denne kontrakt.

Lisbeth Kristiansen

Det bekreftes herved at denne kontrakt er undertegnet i mitt/vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

Beitland

Undertegnet ~~Aud~~ Hjørdis Hansen samtykker herved i at denne eiendom har rett til båt feste på gnr. 90, bnr. 47 i Lillesand, såfremt båt-

Jeg er ikke gift. feste på egen eiendom ikke kan ordnes.

Hjørdis Hansen, sign. Hjørdis Hansen, sign.

Det bekreftes herved at Hjørdis Hansen har undertegnet denne samtykkepåtegning i mitt/vårt nærvær og at hun er over 20 år.

Margit Torgersen, sign.

Aud Sylte, sign.

S K J Ø T E

Undertegnede Karoline Simonsen f. 4/5-1900 og Lydia Simonsen f. 30/11-06 skjøter og overdrar herved sin eiendom

Tomteareal ca. 700 m²
gnr. 90, bnr. 64 "Hildebo 2"
i Lillesand

til

Rolf Inge Kristiansen f. 15/10-1930

med full eiendomsrett og hjemmel.

Kjøpesummen er kr. 5.000,- kronerfemtusen 00/100

Lillesand, den 18/4-72

Karoline Simonsen
Karoline Simonsen

Lydia Simonsen
Lydia Simonsen

Det bekreftes herved at dette skjøte er undertegnet i mitt/vårt navn og at underskriverne er over 20 år.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Avskrift av dagbok nr. 645 1972
Vedlegg til

Sand sorenskriverembete

dyt. 2/2-1972

Størke kr. 10,-

EIER AV GNR. 90. BNR. 57. , HILDEBO, HAR RETT TIL

BÅTFESTE PÅ PARSELL GNR. 90. BNR. 47. TILHØRENDE

HJØRDIS HANSEN, såfremt båtfeste på egen eiendom ikke kan ordnes.

Som hjemmelsinnehaver til gnr. 90, bnr. 47 i Lillesand
santykker jeg herved i denne påtegning.

18/2-1972

Jeg er ikke gift.

Hjørdis Hansen, sign.

Hjørdis Hansen

Hjørdis Hansen, sign.

Hjørdis Hansen.

Det bekreftes herved at Hjørdis Hansen har undertegnet i
mitt/vårt nærvær og at hun er over 20 år.

Margit Torgersen, sign.

Aud Sylte, sign.



Nr. 531 B
Baardsen & Co., Halden
9-62Avskrift av dagbok nr. 2120 1963
Vedlegg til
Sand sorenskriverembete
Dbf. 21/9-1963.

Skylddelingsforretning

Tirsdag, den 3. september 1963 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Fidja
g.-nr. 90 br.-nr. 12 av skyld mark 0,18 i Lillesand
herred. Forretningen er forlangt av Karoline og Lydia Simonsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
Samtlige

Ved forretningen møtte:³⁾ Karoline og Lydia Simonsen og
Fru Astri Fast

Der var ingen interesserte parter å varsle

Mennene valte til formann Gunnar Simonsen

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 0,7 dekar. I alt 0,7 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Parsellen ligger ved Frillestakjilen og utgangspunktet
for grensen taes i bukta indenfor Ramsdalen hvor bolt står
i fjell ved sjøen og går i Ost-nordost retning 5m. til
bolt i fjell. Så i Nord-nordost retning 32m. til bolt i fjell.
Videre i Vest retning 16m. til bolt i fjell, og i samme
retning 11m. til bolt i fjell ved sjøen. Så følges sjøen til
utgangspunktet.

- ¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
- ²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning
den 19
N.N.»
- ³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
- ⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

Parsellen nyttes til byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig for som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,02 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,16 -"-

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 4,5 dekar, naturlig eng og

kulturbete 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 16,3 dekar.

I alt 20,8 dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ " Ramsgløtt "

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Omkostningene deles mellom kjøper og selger.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Gunnar Simonsen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Gunnar Simonsen *Bjarn Jakobsen* *Ragnvald Kleveland*

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....
.....

..... den 19.....

.....
formann
.....
sekretær

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....
.....

..... den 19.....

.....
formann
.....
fylkeslandbrukssjef

Antatt til tinglysing 21/9-1963.

Kaare Hageler

De n fraskilte del har fått g.nr. 90 b.nr. 47.....

"Ramsgløtt" av skyld 2 öre.

Ragnar Eide
dfm-

dfm

Kfr. hjelpedok. nr. 291/1963, ang. heftelser.

Åmlandsveien 166

AVSTAND TIL SJØ

21 m



DAGLIGVARE

Matkroken Indre Årsnes	4 min	🚶
Meny Rona	17 min	🚶

AVSTAND TIL BYER

Kristiansand	25 min	🚶
Arendal	52 min	🚶
Stavanger	3 t 39 min	🚶

AKTIVITETER

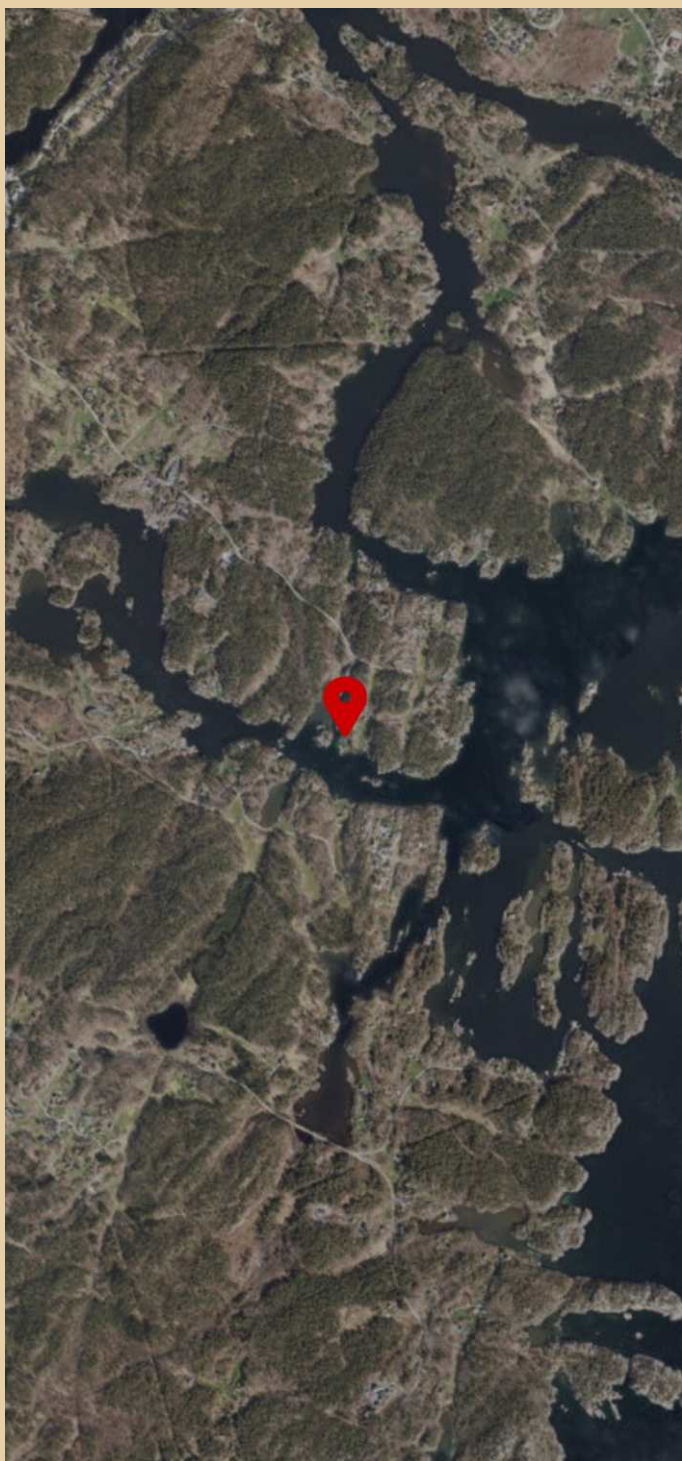
Høvåg skole	16 min	🚶
Høvåghallen - Idrettshall	3 min	🚶
Hæstadsletta idrettsplass	4 min	🚶
Kringsjø skole	15 min	🚶
Strømme skole	16 min	🚶
Sukkevann Idrettspark	17 min	🚶
Strømme terrasse ballfelt og skate	18 min	🚶
Holte skole	18 min	🚶

SPORT

🏊 Høvåg skole	16 min	🚶
🏊 Høvåghallen - Idrettshall	3 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Rona	17 min	🚶
🏊 Randesund fysio og Tr.senter	19 min	🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

🚆 Kristiansand stasjon Linje F5	25 min	🚶	20.3 km
🚆 Kristiansand stasjon Linje F5	26 min	🚶	20.4 km
🚆 Hestehagen Linje 139	20 min	🚶	1.9 km
🚆 Høvåg skole Linje 138, 139	22 min	🚶	2 km



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Åmlandsveien 166, 4770 Høvåg
Gnr. 90, Bnr. 47, Lillesand kommune.

Oppdragsnummer:

131260087

Meglerforetak:

PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler:

Gustav Johan Sædberg

Telefon / Mobil:

90 23 11 11 / 907 84 991

E-post:

gustav.sedberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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