



PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

BJØRNHOLMEN 7

Vedlegg

- Selgers egenerklæring
 - Tilstandsrapport
 - Eiendomskart
 - Oversiktskart
- Vedtekter sameiet Bliksund brygge
 - Vedtekter avløpsselskap
- Generalforsamlingsprotokoll
 - Byggetegninger 1993
 - Fasadeendring sjøbu
 - Oversiktskart
 - Kommuneplankart
 - Reguleringskart
- Forenklet reguleringsplan
 - Nabolagsprofil
- Liste over løsøre og tilbehør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Kristiansand	
Oppdragsnr.	
131250363	
Selger 1 navn	
Olav Line	
Gateadresse	
Bjørnholmen 7	
Poststed	Postnr
HØVAG	4770
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	90710688

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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny skiferplating på husets nordvestside

Arbeid utført av

Anlegg og Naturstein AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

24 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

Beskrivelse

Det er en skade på den ytterste delen av den eldste steibryggen. Det mangler noen steiner slik at det er lite hulrom ytterst på bryggen

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- 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
Olav Line	a7186d51bf1d0a6c144096 b3ede7e1e43e1ed92d	20.04.2026 06:17:22 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

 Bjørnholmen 7, 4770 HØVÅG

 LILLESAND kommune

 gnr. 93, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 25.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 19344-2216

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: Q01630

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 byggeregler

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 - Byggeår: 1897

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking skiftet i 2025. Utført av Modalen AS. Eier besitter dokumentasjon/faktura på arbeider.

Taket er tekket med «gamle» teglstein og underliggende papp. Beslag på pipe og takrenner ble skiftet i 2025 i forbindelse med skifte av taktekking. Teglpipe over tak er utsatt for fuktoppsug i teglstein og murfurger. Jevnlig vedlikehold/impregnering av overflater må utføres for å begrense fuktoppsug.

Yttervegger av trekonstruksjon (stokker) med utvendig utlekking, asfaltplater og kledningsbord. Ukjent alder, men mulig utført arbeider i 1995 sammen med øvrige oppgraderinger. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.

Hovedsakelig lukkede konstruksjoner. På midtre del er det lite område med lavt loft. Kontroll via luke. Ingen synlige lekkasjer registrert. Konstruksjoner er uisolerte og vil p denne måten ha naturlig ventilering siden hytten i seg selv ikke anses som tett for luftlekkasjer.

Et vindu i loftetasje og et vindu i vindfang i 1 etasje av eldre dato. Øvrige er skiftet ca 2019. Nyere vinduer har isolerglass med utvendig sprosser og kitting.

Kitting i overganger er stedvis slitt/dårlig med tanke på alder (2019). Eier opplyste at dette er reklamert til leverandør og vil bli utbedret.

TG satt med forbehold om at forhold utbedres.

De to eldre vinduer fungerer til sin hensikt, men har høy alder. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Ukjent alder. Delvis skjermet/beskyttet under takutstikk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Eldre overflater må sees i sammenheng med byggets alder, karakteristikk og byggestil. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. TG settes ikke.

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). To rom i hver etasje kontrollert.

Vedovn i stue og kjøkkengrue med åpent ildsted. Pipen er nylig blitt rehabilitert av firma/fagkyndig. TG settes ut fra nylig gjennomgang og rehabilitering utført.

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.

Under hytten er det to områder hvor det er krypkjeller. Øvrige deler uten tilgang og mulig blindkjeller. I ene del benyttes rom for lagring av teiner ol. I den andre delen er det diverse røropplegg samt montert avfukteranlegg i 2018. Foruten at det må forventes normal tilsig av fukt fra terreng var det ikke synlige eller målbare forhold som tilsier betydelig fuktproblematikk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med malte fronter i tre. Benkeplate av eik og steinplate rundt komfyr. 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. Ingen vifte/avtrekk etablert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytten er tilkoblet lokalt vannlag som videre er tilkoblet kommunalt anlegg. Røropplegg ligger hovedsakelig åpent og brukes som sommervann.

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Tilkoblet privat renseanlegg med pumpekum. Eier opplyste at det er inngått vedlikeholdsavtale med rørlegger Sundsdal for jevnlig sjekk og service.

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Kun naturlig ventilasjon. Åpne - lukke vinduer. Denne type hytte har også betydelig naturlig luftlekkasje/ventilasjon gjennom konstruksjoner. Anses som normalt med tanke på alder, type konstruksjon og bruk.

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

Bereder plassert i krypkjeller er fra 1993.

Det er utført el-tilsyn av Glitre nett i 2024. Ingen feil og mangler ble avdekket og saken er arkivert som avsluttet.

Vurdering utelukkende basert på dokumentert tilsyn som er tilsendt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Gråsteinsmurte og delvis støpte fundamenter. Ut fra alder og skjevheter registret har det vært sig/tilpasninger av eldre dato. Alder og grunnforhold (fjell/steinmasser) tilsier at det er lite sannsynlighet for endringer eller pågående forhold.

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med gress, støpte flater og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning. Det må kunne påregnes at terrengforhold kan lede vann via og delvis inn i krypkjeller. Forhold anses likevel som normale med tanke på alder og byggeskikk.

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](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger diverse tegninger i byggesaksmappe, men ingen plantegninger som er helt eksakt med dagens bruk/innredning . Det foreligger situasjonskart som viser at dagens bygningsmasse er inntegnet på eiendommen slik det er bygget i dag.

Naust

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

Det foreligger diverse tegninger i byggesaksmappe, men ingen plantegninger som er helt eksakt med dagens bruk/innredning . Det foreligger situasjonskart som viser at dagens bygningsmasse er inntegnet på eiendommen slik det er bygget i dag.

Anneks

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

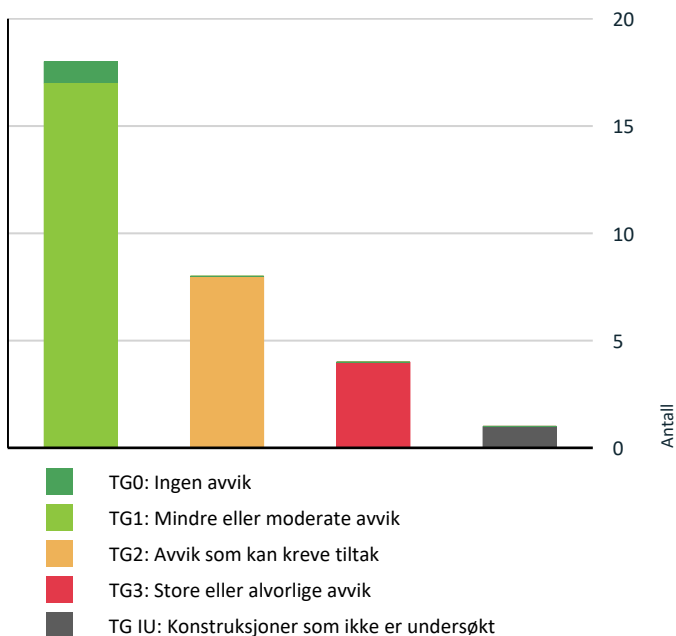
Det foreligger diverse tegninger i byggesaksmappe, men ingen plantegninger som er helt eksakt med dagens bruk/innredning . Det foreligger situasjonskart som viser at dagens bygningsmasse er inntegnet på eiendommen slik det er bygget i dag.

Redskapsbod

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

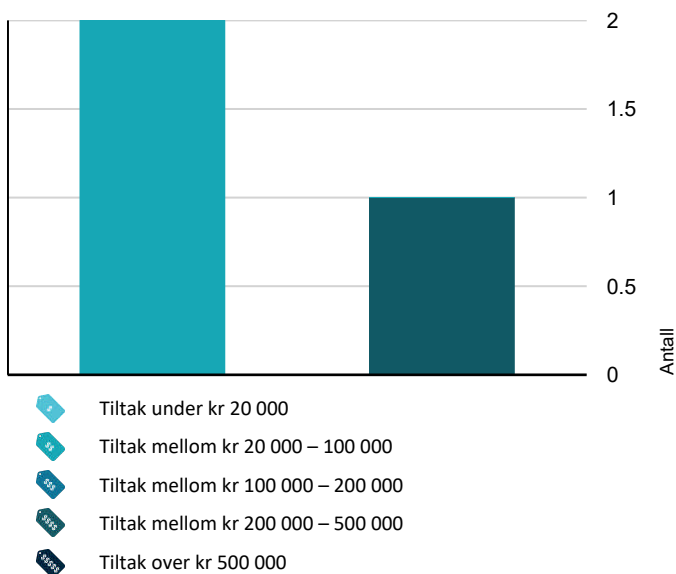
Sammendrag av boligens tilstand

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
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Anneks

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1897

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi og tidligere salgsannonse

Anvendelse

Standard

Vedlikehold



Stikkontroll undertak. Normal slitasje registrert.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking skiftet i 2025. Utført av Modalen AS. Eier besitter dokumentasjon/faktura på arbeider.

Taket er tekket med «gamle» teglstein og underliggende papp.



Takflater



Takflater

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag på pipe og takrenner ble skiftet i 2025 i forbindelse med skifte av takteking.

Teglpipes over tak er utsatt for fuktoppstusug i teglstein og murfuger. Jevnlige vedlikehold/impregnering av overflater må utføres for å begrense fuktoppstusug.



Pipe med beslag i overgang



Ny takrenner på hovedhytte

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjon (stokker) med utvendig utlekkning, asfaltplater og kledningsbord. Ukjent alder, men mulig utført arbeider i 1995 sammen med øvrige oppgraderinger.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG settes i hovedsak for å belyse alder. Det er lite/begrenset lufting bak kledning. I bunn av vegg er det lite tilgang for gjennomlufting. Det skal sies at det ofte var en «vanlig/brukt» løsning med tanke på byggetid, men forhold kan noen ganger resulterer i kondensproblematikk mellom kledning og vindsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

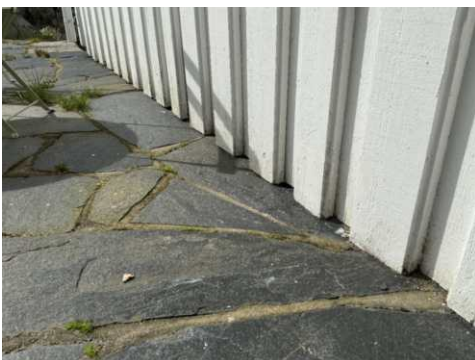
Vanlig vedlikehold må påregnes. Slitte/dårlige bord skiftes løpende etter behov.



Musekost registrert



Kledning er utlekket og bakenforliggende asfaltplater



Kledning nærme bakken på inngangsside øker påkjenning/slitasje

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Hovedsakelig lukkede konstruksjoner. På midtre del er det lite område med lavt loft. Kontroll via luke. Ingen synlige lekkasjer registrert. Konstruksjoner er uisolerte og vil p denne måten ha naturlig ventilering siden hytten i seg selv ikke anses som tett for luftlekkasjer.



Gjennomføring av pipe



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Et vindu i loftetasje og et vindu i vindfang i 1 etasje av eldre dato. Øvrige er skiftet ca 2019. Nyere vinduer har isolerglass med utvendig sprosser og kitting.

Kitting i overganger er stedvis slitt/dårlig med tanke på alder (2019). Eier opplyste at dette er reklamert til leverandør og vil bli utbedret.

TG satt med forbehold om at forhold utbedres.

De to eldre vinduer fungerer til sin hensikt, men har høy alder.

Tilstandsrapport



Ene vindu i loftetasje av eldre dato



Kitting dårlig på enkelte nyere vinduer



TG 1 Dører

Beskrivelse

Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Ukjent alder. Delvis skjermet/beskyttet under takutstikk.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Eldre overflater må sees i sammenheng med byggets alder, karakteristikk og byggestil. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. TG settes ikke.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stort soverom på loft har ca 70 mm planavvik.

Spisestue ca 30 mm planavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold opplyses. Ingen umiddelbare tiltak angis. Forhold må sees i sammenheng med hyttens alder, stil og byggeskikk.

Estimat er kun satt opp grunnet krav i standard og dersom man ønsker lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stue og kjøkkengrue med åpent ildsted. Pipen er nylig blitt rehabilitert av firma/fagkyndig. TG settes ut fra nylig gjennomgang og rehabilitering utført.

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 Krypkkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Under hytten er det to områder hvor det er krypkjeller. Øvrige deler uten tilgang og mulig blindkjeller. I ene del benyttes rom for lagring av teiner ol. I den andre delen er det diverse rørapplegg samt montert avfukteranlegg i 2018. Foruten at det må forventes normal tilsig av fukt fra terreng var det ikke synlige eller målbare forhold som tilsier betydelig fuktproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med øvrige deler som ikke lot seg kontrollere. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold opplyses grunnet generell risiko med tanke på type løsning/konstruksjon. Det anbefales å etablere tilgang eller mulighet for nærmere kontroll av (skjult konstruksjon) og mulighet for jevnlig oppsyn i fremtiden.



Moderate utslag registrert. Ofte normalt i denne type krypkjeller



Liten del som benyttes til lagring



I denne delen er det installert avfukteranlegg ca 2018



Ingen unormale utslag registrert i denne delen

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG I Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med malte fronter i tre. Benkeplate av eik og steinplate rundt komfyr. 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.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen vifte/avtrekk etablert over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke egen vifte/avtrekk over komfyr. Kun naturlig ventilasjon i hytten via åpnevinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 3 gis grunnet krav i NS3600 om manglende avtrekk/ventilasjon over komfyr.

Sporadisk bruk (sommerhyttte) tilsier likevel at dagens løsning vil kunne fungere dersom bruker selv sørger for god ventilering ved behov.

Estimat settes uansett dersom man ønsker lukke behov og endre TG.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hytten er tilkoblet lokalt vannlag som videre er tilkoblet kommunalt anlegg. Rørlegg ligger hovedsakelig åpent og brukes som sommervann.

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

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.

Ved oppgradering/renovering av bad, kjøkken ol. vil det være naturlig å påregne oppgradering av røropplegg. Ut fra alder er det en risiko forbundet med røropplegg med tanke på lekkasjer/svikt som kan oppstå.



Deler av synlig opplegg i krypkjeller

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilkoblet privat renseanlegg med pumpekum. Eier opplyste at det er inngått vedlikeholdsavtale med rørlegger Sundsdal for jevnlig sjekk og service.

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Kun naturlig ventilasjon. Åpne - lukke vinduer. Denne type hytte har også betydelig naturlig luftlekkasje/ventilasjon gjennom konstruksjoner. Anses som normalt med tanke på alder, type konstruksjon og bruk.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bereder plassert i krypkjeller er fra 1993.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normal levetid for bereder er 15-25 år.
Betydelig slitasje og rust på bereder

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsyn. Det gjøres oppmerksom på alder og slitasje. Det er sannsynlig at utskifting i nær tid er påregnelig.



Betydelig rust og slitasje på bereder



Datostemplet 199

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

Det er utført el-tilsyn av Glitre nett i 2024. Ingen feil og mangler ble avdekket og saken er arkivert som avsluttet.

Vurdering utelukkende basert på dokumentert tilsyn som er tilsendt.

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

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei



TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Gråsteinsmurte og delvis støpte fundamenter. Ut fra alder og skjevheter registret har det vært sig/tilpasninger av eldre dato. Alder og grunnforhold (fjell/steinmasser) tilsier at det er lite sannsynlighet for endringer eller pågående forhold.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med gress, støpte flater og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning. Det må kunne påregnes at terrengforhold kan lede vann via og delvis inn i krypkjeller. Forhold anses likevel som normale med tanke på alder og byggeskikk.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt punkt (HMS)

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Takflater



Stikk kontroll undertak. Normal slitasje registrert.

ANNEKS

Byggeår	Kommentar
1995	Hentet fra eiendomsverdi
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag opplyst å være fra ca 1995.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på alder og at det bør påregnes hyppig vedlikehold/opsyn. Noe utskiftinger må kunne påregnes i nær tid.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med "gamle" teglstein og underliggende papp. Tekking er opplyst å være fra 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tekking holdes under oppsyn. Jevnlige vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må utføres.



Slitasje og avskalling på takrennebeslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG settes grunnet alder og slitasje. Det er registrert sporadiske kledningsbord som er slitt og/eller har mykt treverk (råteskade). Dette gjelder i hovedsak enkeltbord på alle sider av annekset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utskiftinger av dårlige bord kan påregnes.

Det kan også vurderes utskifting av større felter eller hel fasade med tanke på alder og slitasje generelt



Nordvegg. Dårlige enkeltbord på alle sider



Østvegg



Sydvegg

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Eldre vindu på loft og ene soveromsvindu. Øvrige skiftet i nyere tid (ca 2019). 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. Det gjøres oppmerksom på høy alder til to av vinduene.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør fra 1994. Døren står godt skjermet under tak og får dermed begrenset påkjenning. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Alder på isolerglass tilsier risiko for punktering.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. TG settes ikke.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). Soverom ble kontrollert. Ingen unormale planavvik registrert.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom opplyst å være fra ca 1995. Panel i taket og fliser på vegg og gulv.

Innredning med vask og dusjnise. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Normal levetid anses som oppnådd. Videre bruk på egen risiko.

Løsninger og materiale har avvik fra dagens krav med tanke på tetthet og fuktbestandighet.

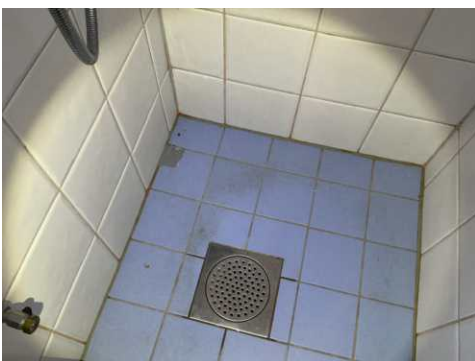
Baderom med over 30 års alder og avvik på membranløsninger gis TG 3.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det ble ikke registrert fukt/lekkasje ved befaringen ut fra type kontroll utført, men påpekte forhold gir grunnlag for anbefaling om full renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Knekt flis fuget med silikon



Ingen membran registrert i sluk



Forhøyede utslag på gulv i dusjsone

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hullboring utført. Ikke registrert målbar fukt, men skjolder/svertemerker registrert på bakside av gips som kan tyde på svakhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

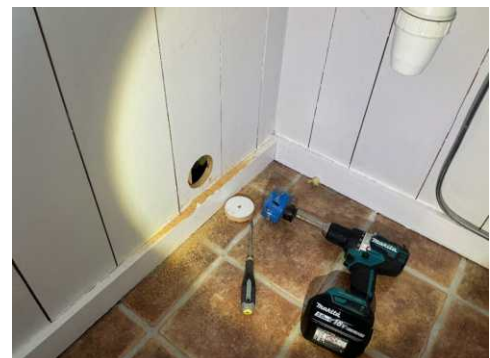
Kun registrert skjolder/svertemerker (muggdannelse) som tyder på svakhet. Begrenset omfang ut fra kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderom anbefales oppgradering med tanke på påpekte forhold. Sporadisk og begrenset bruk vil normalt gjøre at skade/svakhet blir begrenset.

Kostnad sees i generelt punkt.



Tilstandsrapport



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malt panel i tak og på vegger. Fliser på gulvet. Vask med kran og toalett. Eldre dato på vvs-utstyr. Ventil i vegg for ventilering.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Se punkt som omhandler hovedhytten

Avløpsrør

Beskrivelse

Se punkt som omhandler hovedhytten

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler og vinduer. Normal løsning med tanke på alder og type bruk.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte/murte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt punkt (HMS)

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Sjøbod med ukjent alder. Diverse oppgraderinger og ombygginger utført over tid. Eier opplyste at det er gitt informasjon ved kjøp at sjøbod i hovedsak ble oppgradert ca 1995.

1 etasje innredet med oppholdsrom, gang og toalettrom. I loftetasje er det innredet rom som bruk for soverom, men etasjen har ikke tekniske krav som egner seg for rom til varig opphold.

Yttervegger og tak av trekonstruksjon. Fasader med kledningsbord. Taket er tekket med takstein og underliggende papp. Se bilder med undertekst bakerst i rapporten som del av beskrivelsen.

Sjøbod gis kun en enkel beskrivelse og er enkelt kontrollert. Det er dermed ikke utført kontroll som kan sammenlignes med selve boligen hvor forskrift til avhendingslova ligger til grunn.

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

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Hentet fra eiendomsverdi

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Redskapsbod opplyst å være fra 1995.

Boden er fundamenter på stablestein. Treverk/bjelkelag anlagt direkte oppå stablestein. Gulv, vegger og tak av trekonstruksjoner. Utvendig fasader forblendet med trepanel/kledningsbord. Taket er tekket med papp og teglstein. Det er ikke montert takrenner eller pannebeslag på boden. Enkel uisolert konstruksjon ment for lagring ol.

Jevnlig vedlikehold må påregnes. Det gjøres oppmerksom på alder som tilsier at en del bygningsdeler har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Se bilder med undertekst bakerst i rapporten som del av beskrivelsen. Redskapsbod gis kun en enkel beskrivelse og er enkelt kontrollert. Det er dermed ikke utført kontroll som kan sammenlignes med selve boligen hvor forskrift til avhendingslova ligger til grunn.

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

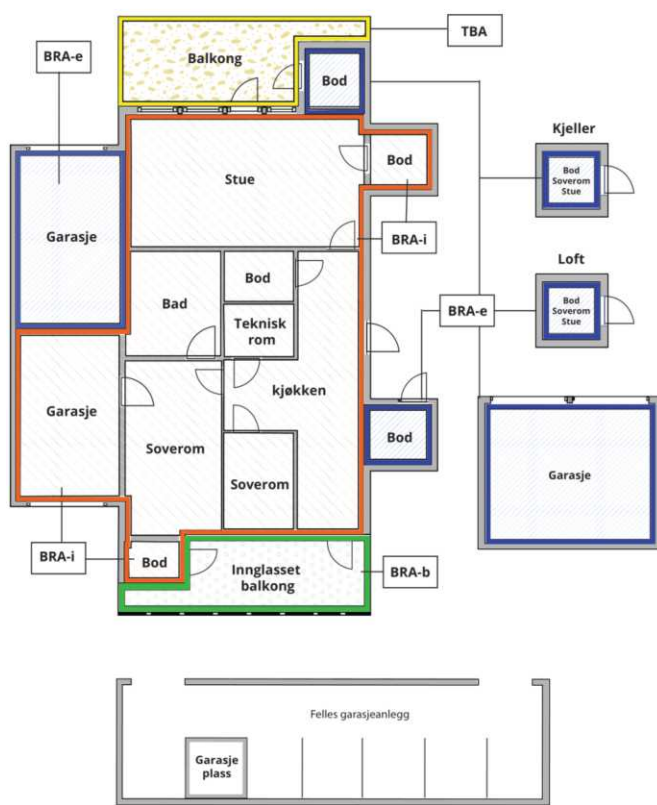
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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					
1 etasje	53			53	
SUM	53				
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Soverom, soverom 2, gang		
1 etasje	Vindfang, gang, kjøkken, spisestue, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger diverse tegninger i byggesaksmappe, men ingen plantegninger som er helt eksakt med dagens bruk/innredning. Det foreligger situasjonskart som viser at dagens bygningsmasse er inntegnet på eiendommen slik det er bygget i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Taktekking skiftet i 2025

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Rommene i loftetasje er ikke egnet eller godkjent for rom til varig opphold. Dette grunnet takhøyde under standard og minstekrav for målbarhet. Rommene er likevel beskrevet ut fra type innredning/bruk ved befaringen.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje					
1 etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje			
1 etasje			

Kommentar

Områder under bjelker og dørkarmen er under minstekrav for målbarhet. Hele etasjen er likevel medregnet

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger diverse tegninger i byggesaksmappe, men ingen plantegninger som er helt eksakt med dagens bruk/innredning .
Det foreligger situasjonskart som viser at dagens bygningsmasse er inntegnet på eiendommen slik det er bygget i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	27			27	
SUM	27				
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, soverom, bad/vaskerom, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger diverse tegninger i byggesaksmappe, men ingen plantegninger som er helt eksakt med dagens bruk/innredning .
Det foreligger situasjonskart som viser at dagens bygningsmasse er inntegnet på eiendommen slik det er bygget i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		8		8	
SUM		8			

SUM BRA

8

Romfordeling

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

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
25.4.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Olav Line	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	93	7		0	4199.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjørnholmen 7

Hjemmelshaver

Line Olav

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	25.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

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 rekkverkshøyder/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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 slitasje: 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](#)

Andre bilder



Redskapsbod



Tekket med «gamle» teglstein og underliggende papp.
Det er ikke montert takrenner eller pannebeslag



Anneks er fundamentert dirkete på stabletein



Underside av bjelkelag. Enkelte at asfaltplatene er løsnet
og man ser synlig isolasjon. Plater bør festes skikkelig





Stikkontroll av undertak. Normal slattsje registrert



Ingen synlige lekkasjer registret i undertak ved befaringen



Naust



Stikkontroll av undertak. Normal slattsje registrert



Vindu med koblet glass. Normalt vedlikehold må påregnes



Nyere vindu med isolerglass



Innredet rom



Toalettrom med tørrdo.



Cinderella forbrenningstolett



Innredet loftsrom. Ikke målbart areal i etasjen



Oversiktskart



Adresse: Bjørnholmen 7, 4770 Høvåg

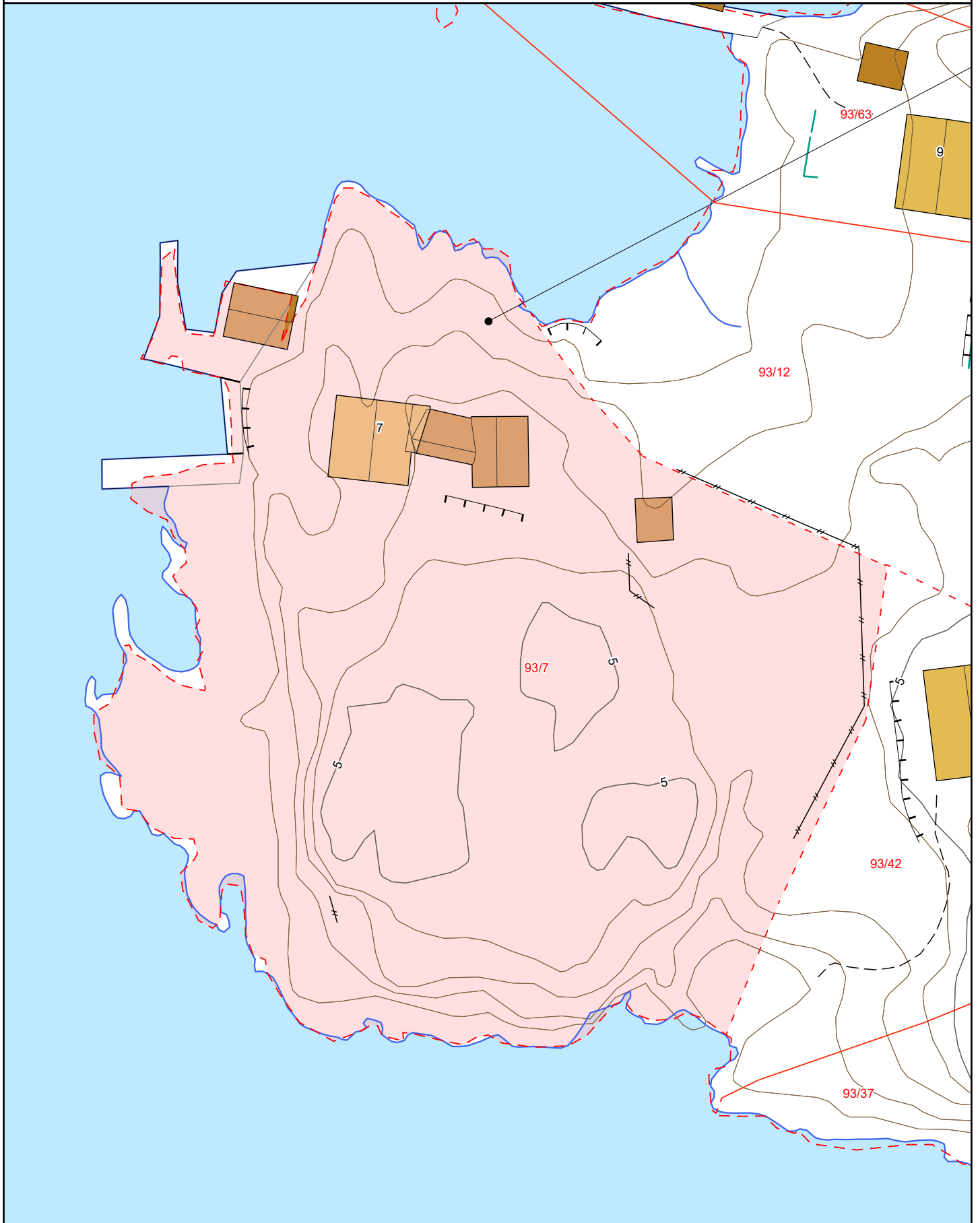
Gnr/Bnr: 4215/93/7/0/0

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 4199 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 20.01.2026



Matrikkelkart



Adresse: **Bjørnholmen 7, 4770 Høvåg**

Gnr/bnr: **4215/93/7/0/0**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 4199 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 20.01.2026

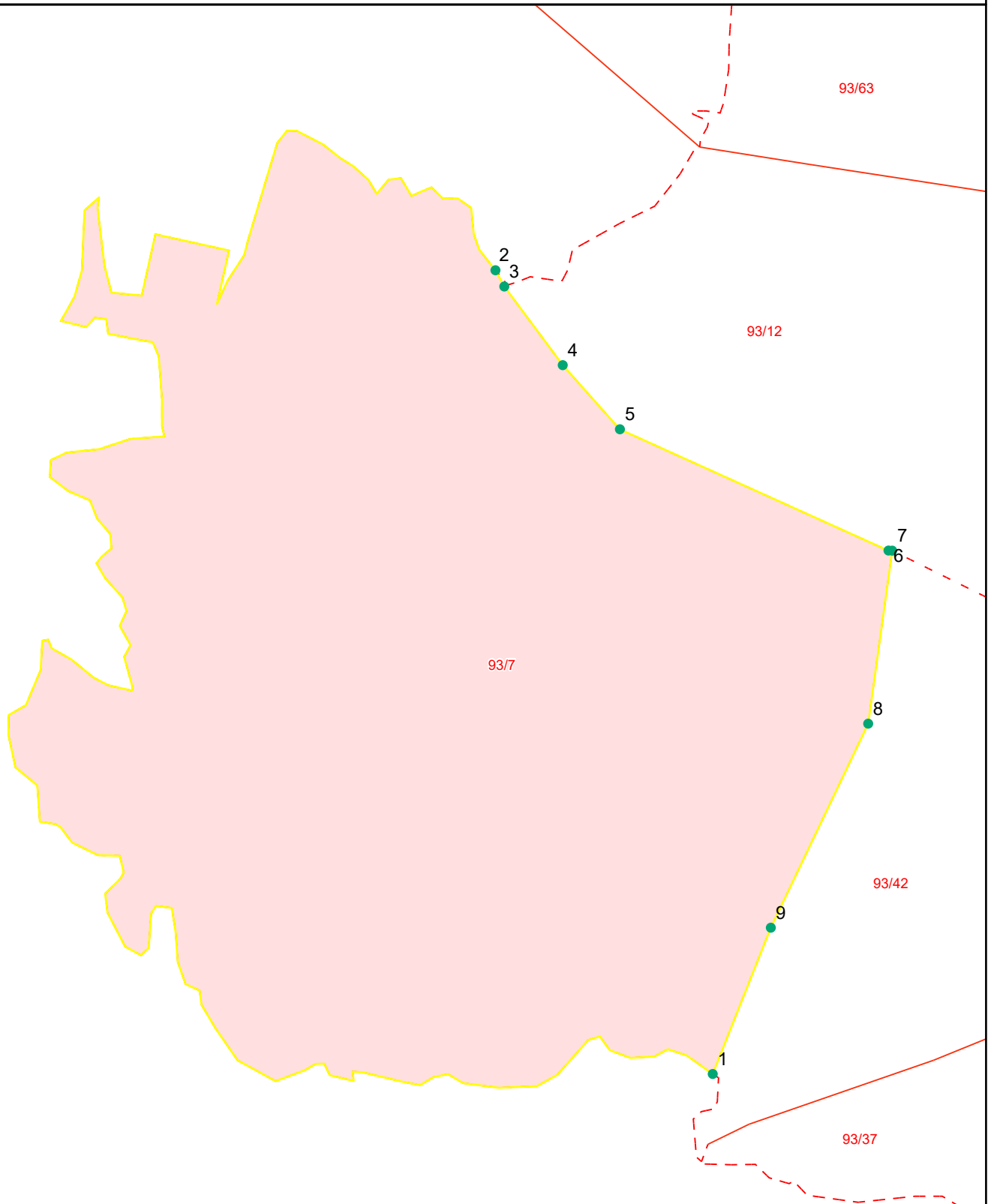


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

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: 4199 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6446098.19	456357.33	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	252.97	0
2	6446168.9	456338.18	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	1.63	0
3	6446167.47	456338.96	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	8.64	0
4	6446160.55	456344.11	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	7.58	0
5	6446154.91	456349.15	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	26.01	0
6	6446144.24	456372.82	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0.33	0
7	6446144.23	456373.15	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	15.4	0
8	6446129.01	456371.03	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	19.93	0
9	6446111.06	456362.45	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	13.88	0



Oversiktskart for eiendom 4215 - 93/7//



VEDTEKTER FOR SAMEIET BLIKSUNDBRYGGEN

ENDERIG

Sameiet Bliksundbryggen gnr. 95 bnr. 28 i Lillesand kommune består av 14 ideelle eierandeler og eierne av disse eierandelene har den 12.7.2002 fastsatt følgende vedtekter for sameiet:

§ 1

Formål

Sameiets formål er å ivareta felles interesser og sikre forsvarlig drift og vedlikehold av brygge og parkeringsplass og eiendommen forøvrig.

§ 2

Sameiernes fysiske råderett

Sameierne eier hver en eller flere eierandel av 1/14 og har eksklusiv bruksrett til én båtplass og én parkeringsplass pr. eierandel. Den enkelte sameier må ikke benytte sin båtplass eller parkeringsplass slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre båtplasser eller parkeringsplasser. Dersom en sameier grunnet alder eller funksjonshemming, har behov for å bytte plass, skal øvrige sameiere medvirke til dette.

På båtplassen har sameierne rett til å legge én båt med lengde inntil 16 fot pr. båtplass.

Parkeringsplassen skal ikke brukes til hensetting av annet enn personbiler med mindre de øvrige sameierne har samtykket til noe annet. Parkeringsplassen eller eiendommen for øvrig skal ikke under noen omstendighet brukes til oppbevaring av gjenstander, avfall eller annet.

§ 3

Sameiernes rettslige råderett

En sameier kan eie en eller flere ideelle andeler i sameiet. Den enkelte sameier står fritt til å overdra sin eierandel. Bruksretten til båtplassen og parkeringsplassen kan ikke overdras adskilt fra eierandelen i eiendommen. Ved overdragelse skal styret underrettes straks endelig avtale er inngått og vedtektene skal gjøres kjent for kjøper før avtale inngås. Ved overtagelsen av eierandelen blir sameieren bundet av disse vedtektene.

Ved salg av sameieandel har øvrige sameiere forkjøpsrett på slike vilkår. Dette gjelder ikke ved overdragelse ved arv eller skifte eller overdragelse til ektefelle og slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje og deres ektefeller og søsken, eller dersom sameieandelen overdras samtidig med fast eiendom i området. Forkjøpsretten gjelder på ellers like vilkår.

Den enkelte sameier står fritt til å leie ut sin båtplass eller parkeringsplass. Det forutsettes at slik utleie ikke er til ulempe for øvrige sameiere.

§ 4 Fellesutgifter

Til dekning av omkostninger som knytter seg til vedlikehold av bryggen og parkeringsplassen samt eiendommen for øvrig, fastsetter styret et omkostningsbeløp pr. sesong pr. eierandel. Omkostningsandelen fastsettes i forhold til sameierbrøken. Omkostningene pr. sesong skal betales til sameiets konto, konto nr. innen 1. april hvert år.

§ 5 Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

Sameierens kreditor må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets felles midler eller det er åpenbart at det ikke kan betale kan de kreve sameierne direkte.

§ 6 Ettersyn og vedlikehold

Bryggeanlegget og parkeringsplassen skal holdes forsvarlig ved like. Styret er berettiget til å inngå avtale om ettersyn og vedlikehold av eiendommen med parkeringsplass med brygger.

§ 7 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor øvrige sameiere kan sameiet med 2/3 flertall vedta at sameieren skal selge eierandelen.

Ved manglende betaling av fellesutgifter kan styret i stedet beslutte at plassen skal leies ut til noen andre for å dekke sameierens andel av fellesutgiftene.

§ 8 Sameiermøte

Sameiermøte er sameiets øverste organ. Medlemmene av sameiermøtet er samtlige sameiere og 1/14 tilsvarer én stemme. På sameiermøtet skal minst én representant fra styret være til stede.

Sameiermøte avholdes hvert år i juli måned. Det påligger styret å innkalle til sameiermøte. Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 3 ukers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte samt dagsorden herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal det også følge regnskap for sameiet. Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 3 uker før møtet. Vedtak fattes med alminnelig flertall. Det ordinære sameiermøtet skal:

- a) behandle årsrapport fra styret
- b) behandle og godkjenne regnskapet
- c) behandle andre saker i nevnte innkalling
- d) foreta valg av styre.

Ved behov kan det innkalles til ekstraordinært sameiemøte. Ved ekstraordinære sameiermøter skal det behandles de saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Hvis lederen ikke er til stede velger sameiermøtet møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over de saker som skal behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning, underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Kopi av protokollen skal sendes til alle sameiere etter møtet.

§ 9

Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av denne bestemmelse treffes alle beslutninger i sameiermøtet med alminnelig flertall.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- a) investeringer over kr 30.000, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
- b) fastsettelse av vedtekter og endringer av disse
- c) salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen der vedtak ikke i nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte brukers enhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlig del av eiendommen krever enstemmighet.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer. Kun sameiere kan velges. Styrets leder velges særskilt. Styret velges for ett år av gangen, første gang innen 1. februar 2003. Sameiermøtet kan når som helst foreta nytt styrevalg.

§ 11

Styremøter

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når et styremedlem forlanger det. Styremøte ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte medlemmer. Minst 2 styremedlemmer skal være til stede for at styremøte kan avholdes.

§ 12 **Styrets kompetanse**

Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fra sameiermøte. Det hører inn under styret å opprette felles bankkonto og innkreve fellesutgifter. Det påligger styret å føre sameiets regnskap på en forsvarlig og etterprøvable måte. Enhver sameier kan kreve innsyn i sameiets regnskap.

I felles anliggender representerer styret sameiet. Styret i fellesskap tegner sameiets navn. Søksmål på vegne av sameiet krever tilslutning fra sameiermøte.

§ 13 **Oppløsning**

Ved oppløsning av sameiet gjelder sameielovens bestemmelser. Før en sameier kan kreve oppløsning av sameiet plikter han å tilby de øvrige sameierne å kjøpe sin eierandel i sameiet til markedspris. Ved uenighet om hva som er markedspris, skal hver av partene innhente hver sin takst fra en autorisert takstmann og markedsprisen skal da sies å være gjennomsnittsprisen av de to innhentede takster.

§14 **Sameigeloven**

For øvrig kommer Lov om sameige av 18.juni 1965 til anvendelse, med mindre annet følger av vedtektene.

VEDTEKTER FOR BJØRNHOLMEN OG INDRE TRONDERØY UTBYGGING AS

§1. Selskapets foretaksnavn

Selskapets foretaksnavn er Bjørnholmen og Indre Tronderøy Utbygging AS.

§2. Selskapets forretningssted

Selskapets forretningskontoret er i Kristiansand kommune.

§3. Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet er drift, vedlikehold og utbygging av vann- og kloakkanlegg i Lillesand kommune og det som står i forbindelse med dette.

§4. Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er kr.51.000 fordelt på 390 A aksjer à kr. 100,- og 120 B aksjer à kr. 100,-.

A-aksjene har utbytte/tilbakebetalingsrett. B- aksjene ingen utbytte/tilbakebetalingsrett.

§ 5. Aksjesalg/overdragelse

Alle aksjeoverdragelser skal ha styrets godkjenning. Transport av aksjer er således ikke gyldig før styret har godkjent transporten med påtegning i aksjeboka. Alle aksjer skal ha påtegning om denne bestemmelsen.

§ 6. Forutsetning for å være aksjonær mv.

Det er en forutsetning for å være aksjonær i selskapet at en er registrert som eier av en eiendom på Bjørnholmen, Indre Tronderøy eller annen øy/holme/halvøy som skal koble seg til selskapets VA-anlegg, og at aksjonærens eiendom kobles til VA-anlegget.

Dersom en grunneiendom har eller får flere selvstendige boenheter (hytter/hus el.) som skal kobles til selskapets VA-anlegg, må hjemmelshaver/eier erverve aksje i selskapet tilsvarende antall selvstendige boenheter før man har rett til å gjøre bruk av selskapets fellesanlegg.

For alle tilfeller er det styret som fastsetter tilkoblingsbeløpet.

§ 7. Kostnadsfordeling

Kostnaden med den felles avløpsledning med avsatt påkoblingspunkt for stikkledning fordeles forholdsmessig basert på et prinsipp om at alle aksjonærer betaler likt pr. aksje.

Styret beslutter når man vil innkreve øvrige felleskostnader fra eierne. Framtidige drifts- og vedlikeholdskostnader på felles avløpsledning fordeles med lik kostnad pr. eier.

Den enkelte aksjonær er personlig faktisk og økonomisk ansvarlig for alt utenom selve avløpsledningen.

§ 8. Vernetting

Kristiansand Tingrett er vernetting for evt. konflikter som måtte ha utspring i gjeldende vedtekter.

§ 9. Ledelse

Selskapet skal ha et styre på 1 til 5 medlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning.

Selskapets firma tegnes av styrets leder og ett styremedlem.
Styret kan meddel prokura.

§ 10. Forhold til aksjeloven

For øvrig henvises til den enhver tid gjeldende aksjelovgivning.

Kristiansand, ~~20.12.2017~~ 201910.juni 2024

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BJØRNHOLMEN OG INDRE TRONDERØY UTBYGGING AS

År 2025, den 17. juni kl. 16.00 ble avholdt ordinær generalforsamling i
Bjørnholmen og Indre Tronderøy Utbygging AS

Til stede var:

Bernt Ivar Olsen	Forretningsfører	
Svein Anton Bjørnholmen	Ja	30
Anders Bjørnholmen	Ja, fullmakt – Svein A.	30
Espen Bjørnholmen	Ja, fullmakt – Svein A.	30
Petter Jørgensen	Ja	30
Alexander Drøyer	Ja, fullmakt – Petter	30
Astri L. Gulbrandsen	Ja	30
Geir Markussen	Ja, fullmakt - Petter	30
Erling Thingelstad	Ja	30
Totalt		240

hvilket utgjorde 240/510 deler av kapitalen.

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering.

Bernt Ivar Olsen ble valgt til møteleder.

Svein Anton Bjørnholmen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder. Bernt Ivar Olsen ble valgt til å skrive protokoll.

2. Årsregnskapet 2024

Møteleder gjennomgikk regnskapet med utfyllende kommentarer og forslag til regnskap for 2024 ble deretter enstemmig godkjent.

Kontingenten for 2025 ble satt til kr. 3.000,- eks. mva.

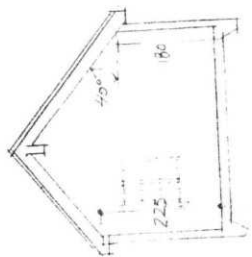
Mer var ikke til behandling og møtet ble hevet.



Svein Anton Bjørnholmen



Bernt Ivar Olsen



Gockjent
 av Lillesand bygningsstas
 J.nr. sak nr. 112/M

Brutto grunnflate: 25 m²



LILLESAND	29.04.93
906	

ARK
 ATEK LILLESAND
 ARKITEREGNERKONTOR
 TILBYR TILBUD OG TILVALG
 TILBYR TILBYR TILVALG

Dato 28.04.93

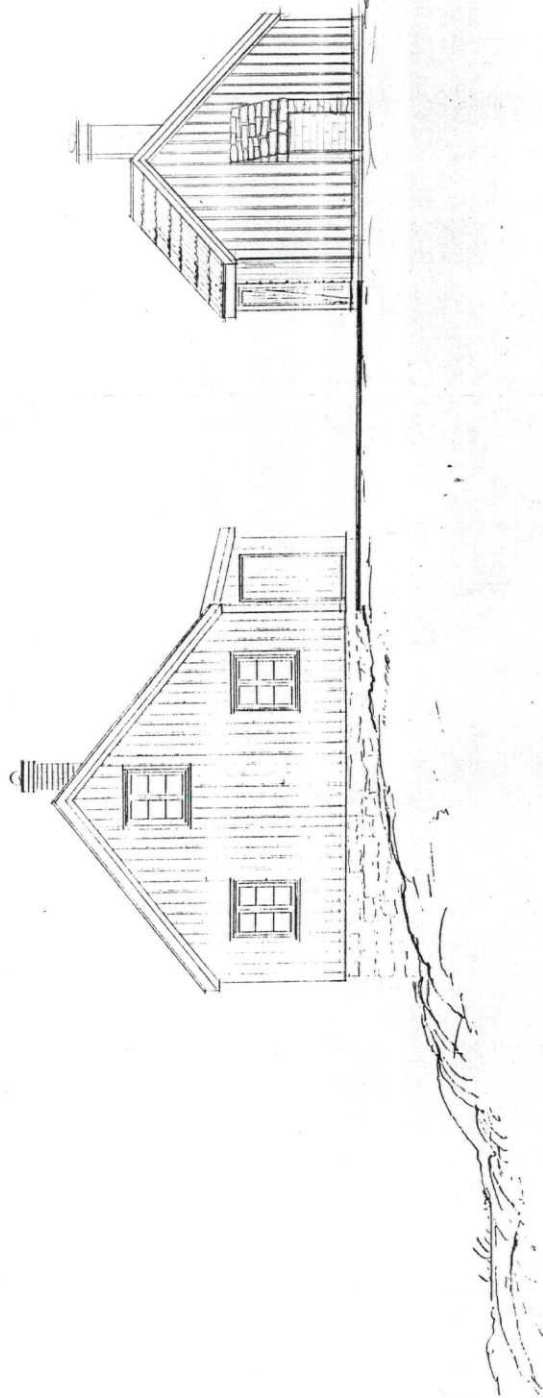
Sommerhus for familier NORSEB
 Bjørnholmen, Lillesand
 Blar snitt

eksisterende bygg

7100

3100

9700



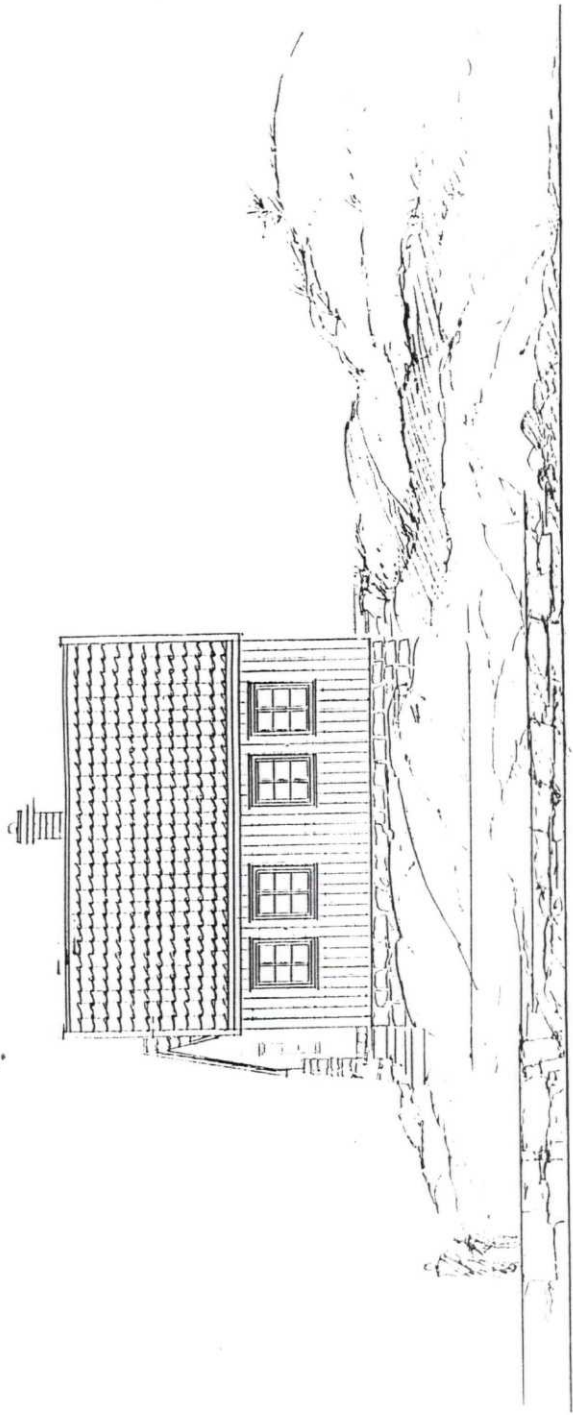
Godkjent
av Lillesand bygningsråd
J.fr. sak nr.

LILLESAND KOMMUNE	
TEKNIKKETAT	
963	964
29.04.93	

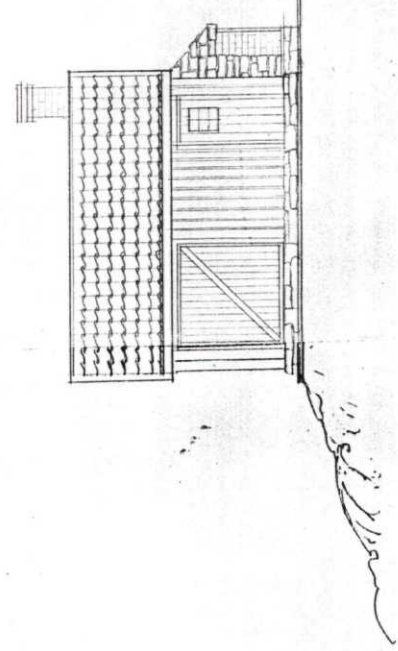
Sommerhus for familien Norseth.
 Bjørnholmen, Lillesand.
 Fasade syd

M 1:100. Dato 28.04.93

ATK
 ATEK - LILLESAND
 AGDERTEGNEKONTOR
 STRANDGATE 10
 LILLESAND
 TELEFON 04170 145 70 382



Godkjent
 av Lillesand bygningsråd
 J.fr. sak nr. 112/94



LILLESAND KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Prosjekt nr. 963	Plan
964	28.04.93
Arkitekt	Drøyt
Byggh. nr.	Byggh. nr.

Sommerhus for familien Norseth.
 Bjørnholmen, Lillesand.
 Fasade vest

Dato: 28.04.93

M 1:100.

ATK
 ATEK-LILLESAND
 AGDER TEGNEKONTOR
 STRANDGT. 8 - 4700 LILLESAND
 TELEFON 011 70 195 - 70 362



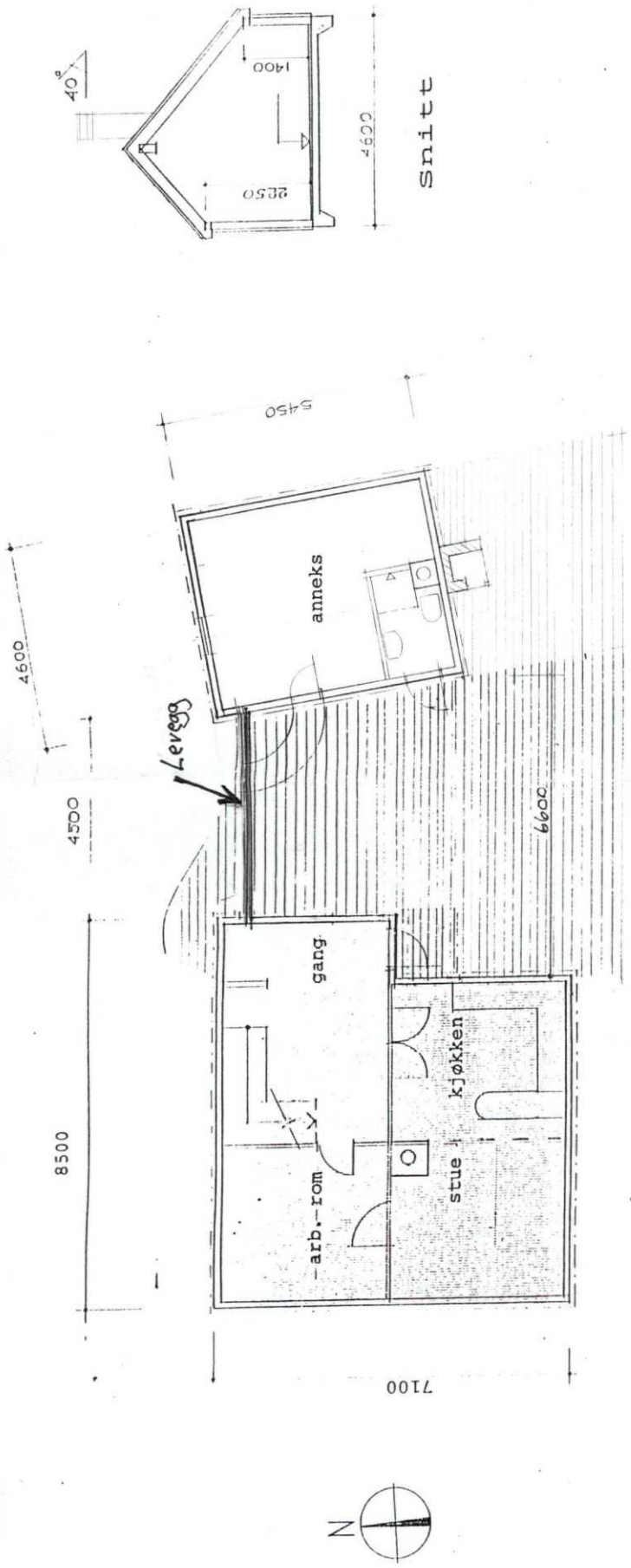
Godkjent
av Lillesand bygningsskade
nr 112/94

LILLESAND KOMMUNE	
TEKNIISK ETAT	
Bygning	Plan
963	
964	
29.04.93	

Sommerhus for familien Norseth.
Bjørnholmen, Lillesand.
Fasade øst

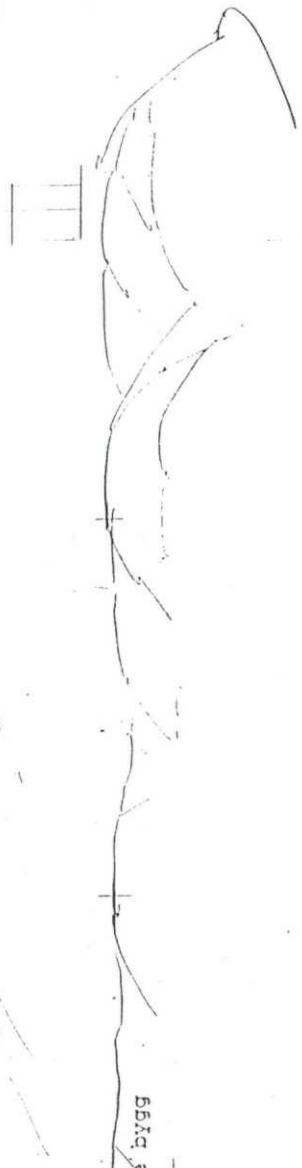
M 1:100. Dato 28.04.93

ATK
ATEK - LILLESAND
AGDER TEGNEKONTOR
STRANDGT. 8 - 4790 LILLESAND
TELEFON 01:70 195 - 70 362

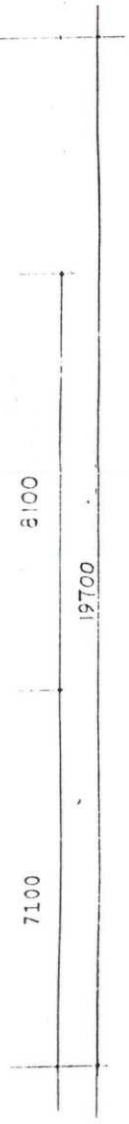


Brutto grunnflate: 25 m²

Godkjent
av Lillesand bygningsråd
J.fr. sak nr. 112/84



eksisterende bygg



LILLESAND KOMMUNE	
TEKNIISK ETAT	
Prosjekt	96/84
Etasjeh	
Plan	
29.04.93	
Ansatt	
Utskr.	
Revis.	

Sommerhus for familien Norseth.

Bjørnholmen, Lillesand.

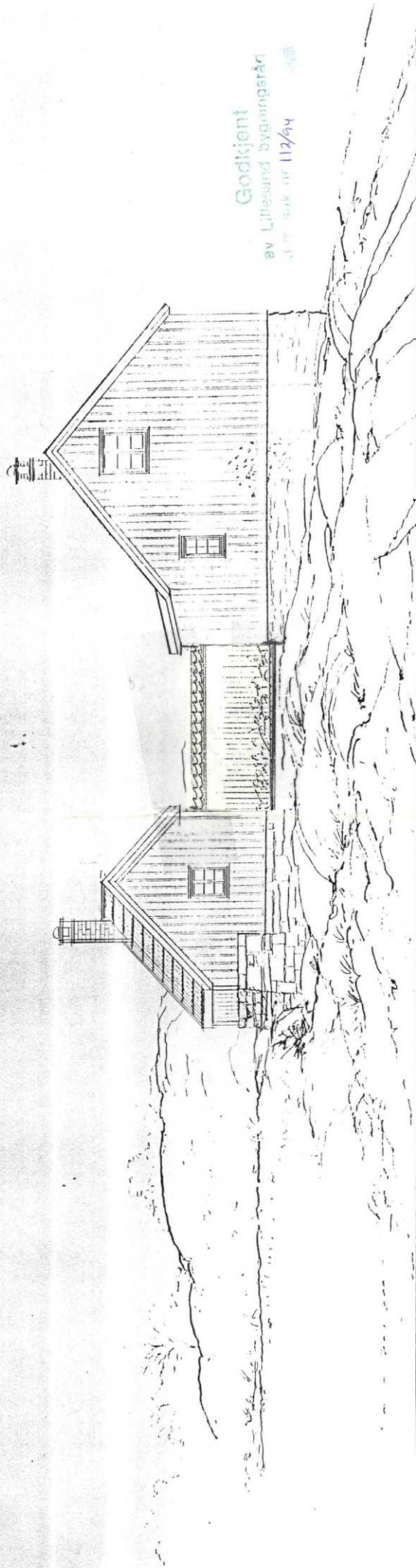
Plan Snitt

M 1:100.

Dato 28.04.93



ATEK - LILLESAND
AGDER TEKNIKONTOR
STRANDGT. 8 - 4790 LILLESAND
TELEFON 041 76 195 - 70 362



Godkjent
av Lillesand byggingråd
11/12/94

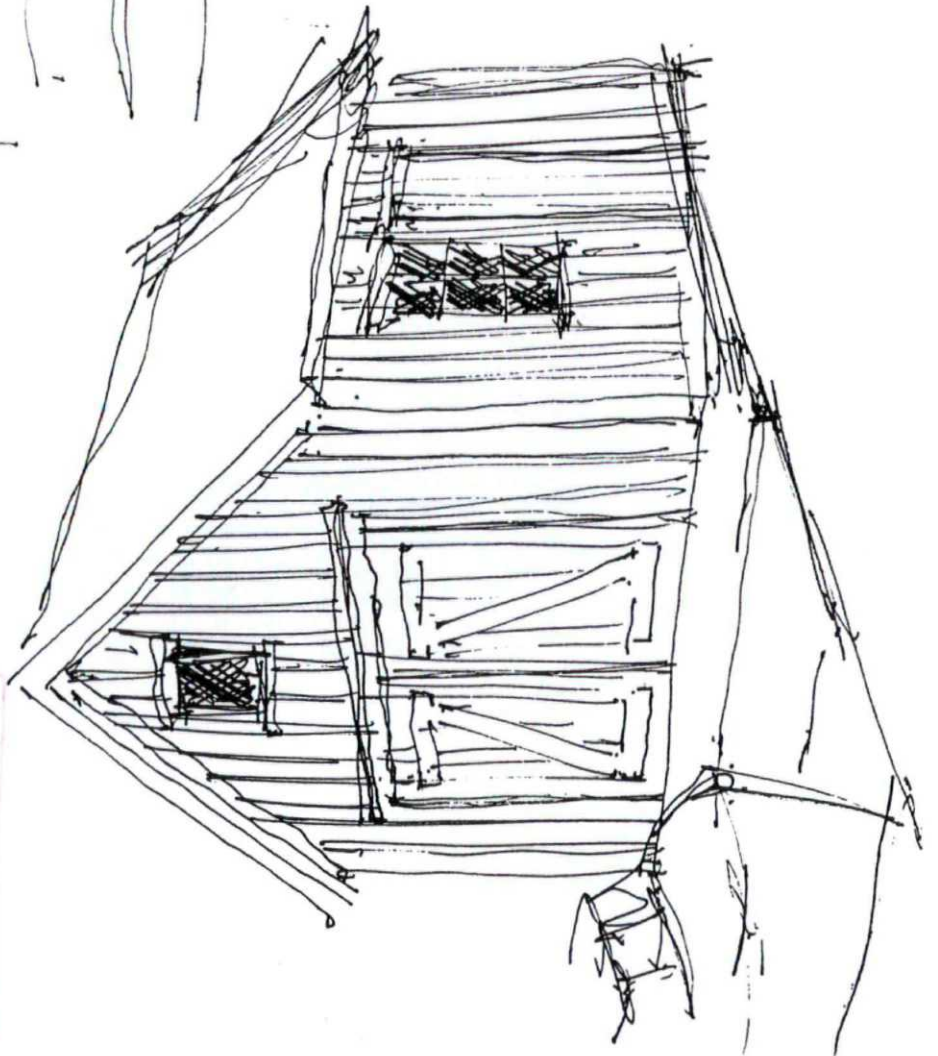
LILLESAND KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Prosjekt	963
Etapp	964
Dato	29.04.93
Arbeidsgiver	
Arkitekt	

Sommerhus for familien Norseth.
Bjørnholmen, Lillesand.
Fasade nord

M 1:100. Dato 28.04.93



ATEK LILLESAND
AGDER TEGNEKONTOR
STRANDGT. 8 • 4700 LILLESAND
TELEFON 041 70 195 - 70 282



GODKJENT
DATO: 24.11.97

AUST-AGDER FYLKESKOMMUNE
KULTURETATEN

VEDLEGG TIL SAK GNR 9 BNR 7
16-07-97 Lønn Hind.

2202
11.11.97
6/96



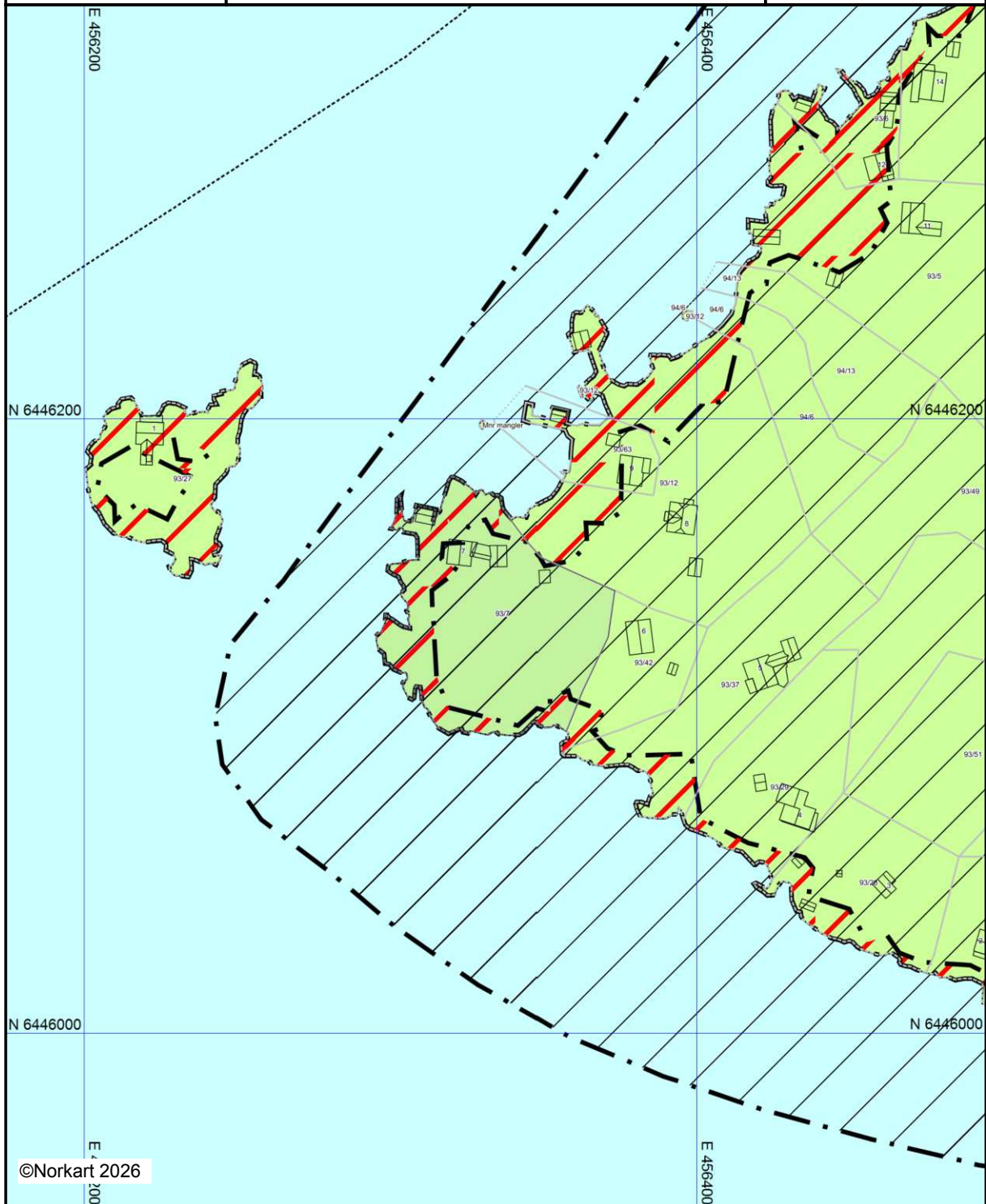
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/7
Adresse: Bjørnholmen 7
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026




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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Småbåtled - nåværende



Lillesand kommune

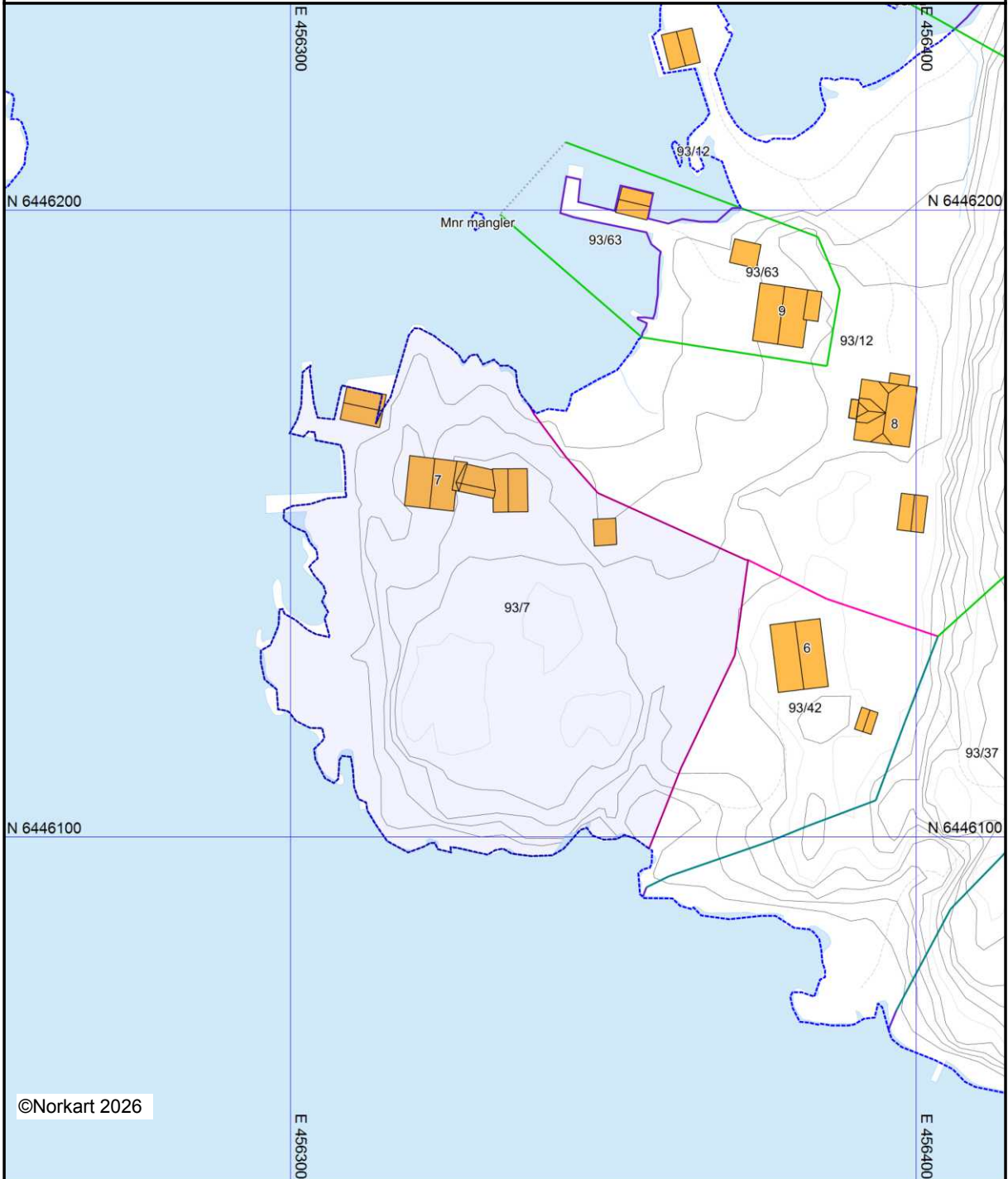
Grunnkart

Eiendom: 93/7
Adresse: Bjørnholmen 7
Dato: 20.01.2026
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.



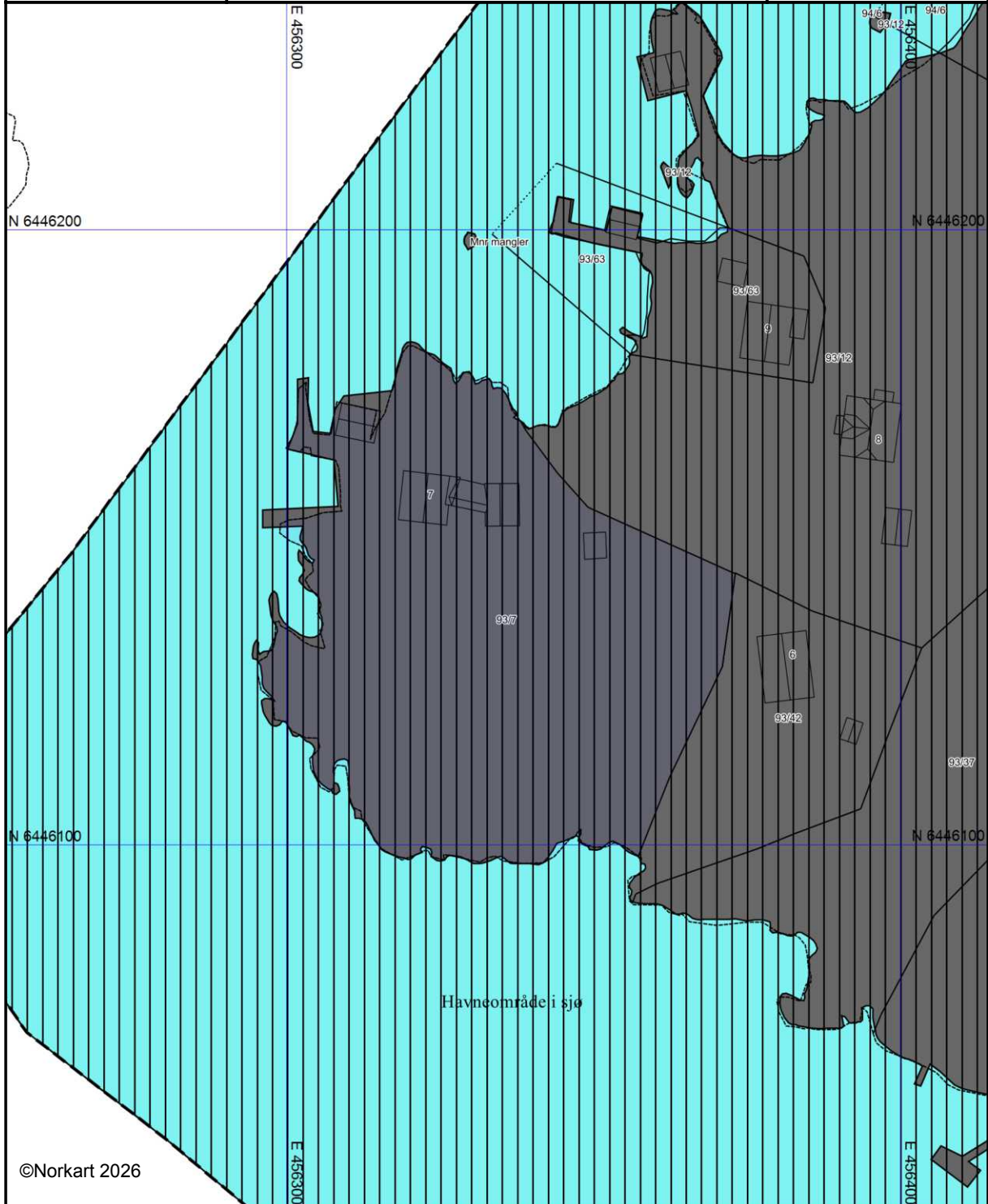
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 93/7
Adresse: Bjørnholmen 7
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1000







UTM-32






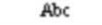
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Havneområde (landdelen)
-  Havneområde i sjø
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Påskrift feltnavn

FORENKLET REGULERINGSPLAN ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 24 FOR BJØRNHOLMEN.

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL FORENKLET REGULERINGSPLAN pbl § 24

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 25.

Reguleringsformål: Spesialområde bevaring.

- Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
- Boliger som er eller har vært brukt som boliger eller sommerhus er regulert til kombinert bruk bolig/fritidshus.
- Bygninger som er oppført som fritidsbebyggelse er regulert til fritidsformål.
- Ny bebyggelse for fritidsbruk (sommerhus/hytter, naust, sjøboder o.l. til slikt bruk) tillates ikke oppført innen planområdet.
- Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelser fra antikvarisk myndighet.

ANDRE BESTEMMELSER PBL. § 26.

- Utnyttelsesgraden innen planområdet skal være slik at den er pr. planens godkjenningsdato.
- Bygningsrådet kan dispensere fra denne under hensyntagen til det som anføres under reguleringsformål.
- I planområdet gjelder plan- og bygningslovens § 17 – 2 første ledd:
Bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning kan ikke oppføres nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann og kan heller ikke endres vesentlig. Forbundet gjelder også deling, herunder salg eller bortleie av ubebygd del (parsell eller tomt) av eiendom.
- Verneverdige bygninger tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

- Bygninger innen bevaringsområdet tillates ikke revet.
- Verneverdige bygninger kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.
- Eksisterende utomhusanlegg som terrassemurer, steingjerder, veier, brygger må bevares.
- Kulturlandskapstrekk i form av markerte beplantninger som høye trær, hekker søkes bevart. Gamle jorder/voller bør i størst mulig utstrekning holdes åpne, aktiv tilplanting tillates ikke.
- Nye bygninger med tilhørende utendørsanlegg i bevaringsområdet skal gis en utforming m.h.t. bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med bebyggelsen og miljøet i bevaringsområdet for øvrig.
- Utforming av forstøttningsmurer, gjerder, skilt samt utvendig belysning skal skje under hensyn til strøkets karakter.
- Alle byggemeldinger innenfor bevaringsområdet skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før de behandles i bygningsrådet.
- Bygningsrådet kan dispensere fra reguleringsbestemmelsene dersom dette skjer i forståelse med antikvarisk myndighet. Dersom det er dissens mellom antikvarisk myndighet og bygningsrådet, må evt. endring behandles som vesentlig reguleringsendring.

VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET 6.3.1991, SAK 80/91 OG REVIDERT I HENHOLD TIL SAK 374/91.

Bjørnholmen 7

AVSTAND TIL SJØ

14 m



AVSTAND TIL BYER

Kristiansand	29 min
Arendal	51 min
Stavanger	3 t 47 min
Bergen	299,5 km

AKTIVITETER

Høvåg skole	8 min
Høvåghallen - Idrettshall	9 min
Hæstadsletta idrettsplass	10 min
Sørlandshallen fotballhall	19 min
Kringsjø skole	18 min
Strømme skole	20 min
Sukke vann Idrettspark	20 min
Nye mester'n treningshall	22 min

SPORT

Høvåg skole	8 min
Høvåghallen - Idrettshall	9 min
SKY Fitness Lillesand	19 min
Fresh Fitness Rona	20 min

DAGLIGVARE

Matkroken Indre Årsnes	8 min
Coop Obs Sørlandssenteret	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

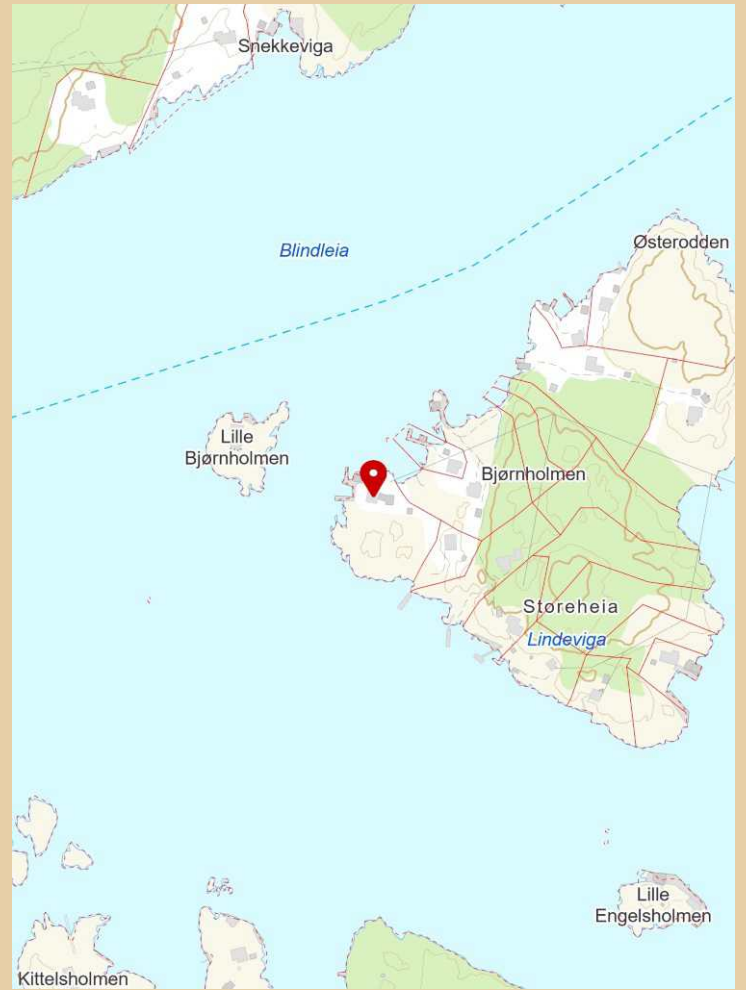
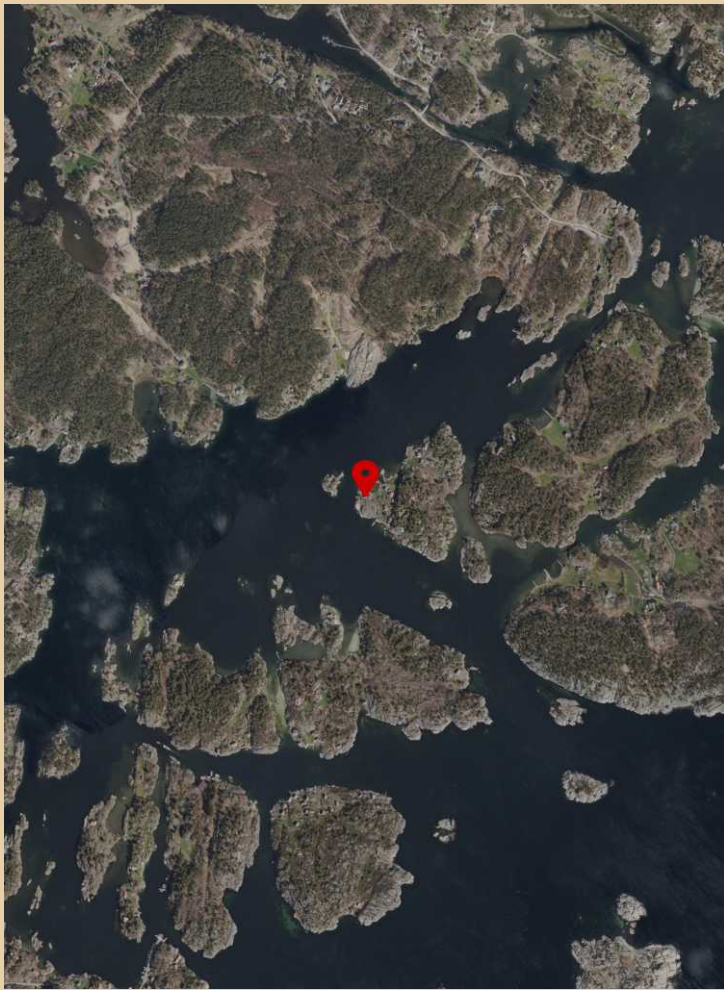
Kristiansand stasjon Linje F5	29 min	23 km
Kristiansand stasjon Linje F5	29 min	23.1 km
Kassen Linje 139	30 min	1.8 km
Høvåg kirke Linje 139	4 min	2.4 km
Kristiansand Kjevik	28 min	

VARER/TJENESTER

Sørlandssenteret	21 min
Rona Senter	21 min
Vitusapotek Sørlandssenteret	21 min
Apotek 1 Sørlandssenteret	21 min
Sørlandssenteret Vinmonopol	21 min
Lillesand Vinmonopol	23 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 lysstyringsystem 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.