

Ågerøyveien 31

Ågerøya / Blindleia



Prisantydning: **kr 9 250 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Idyllisk eiendom med solrik tomt og egen brygge/sjøbod – Båtplass i Kjøpmannsvik

OMRÅDE

Ågerøya / Blindleia

ADRESSE

Ågerøyveien 31, 4770 HØVÅG

Prisantydning

kr 9 250 000,-

Omkostninger: **kr 248 250,-**

Totalpris: **kr 9 498 250,-**

Kommunale avgifter: **kr 4 897,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 806,-**

P-rom: 131 m²
Bruksareal: 160 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1864
Soverom: 2
Rom: 5
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 2715.9 m²



Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

950 00 000

geir.johansen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lund

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 224 i Lillesand kommune. Gårdsnummer 102, bruksnummer 107 i Lillesand kommune.

Areal

BRA 160kvm, P-rom 131kvm

Arealbeskrivelse

Fritidsbolig:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje - 104 kvm - Kjøkken, spisestue, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, stue, gang, vindfanf
2. etasje - 18 kvm - Soverom

Anneks/Sjøbu:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje - 14 kvm - Anneks/bod
1. etasje - 9 kvm - Anneks
1. etasje - 15 kvm - Sjøbu

Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av M2 Takst AS den 24.10.24, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Fritidsbolig bygget ca. 1864, dagens eiere har eid siden 1998. Flott innholdsrik eiendom med mange gode kvaliteter. Medfølgende brygge og sjøbu. Boligen fremstår hovedsakelig i normal teknisk stand utfra alder men merknader kommentert. Det er nevnt punkter som krever vedlikehold, men også avvik som ikke krever utbedring da det ansees som en del av boligens alder og sjarm. Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt. Enkelte avvik i rapport som er gitt tg2/tg3 er avvik som sannsynligvis har vært slik siden byggeår/lenge uten at dette har hatt store konsekvenser. Vedlikehold/utbedringer anbefales dog på generelt grunnlag. Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders- slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann. Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf. 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no. For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Det er avvik: Eldre konstruksjoner, skjevheter, mindre bæreevne mm. må forventes og er normalt. Generelt lite lufting av konstruksjoner. Det er synlige tegn til aktivitet borebille.

Utvendig > Dører:

Det er avvik: De grønne dørene har råte nedre del og er modne for utskiftning.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 30 mm. gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis vesentlig nivåforskjell på gulvflater. Mindre avvik oppe, men målt ca. 7cm nede stikkmessig kontrollert sted ved spisestue. Inn til kjøkken er det en bygget forhøyning i gulv, ellers er det mer sig i bjelkelag mm som er årsak.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom:

Det er avvik: NorskStandard gir en tg3 når det er feil fall i rommet, selv om dette har liten betydning i det daglige. Det er belegg på gulv med gode oppkanter mot vegger. Ved evt. lekkasje så vil vann kunne ledes mot vaskemaskin.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom:

Det er avvik: Ingen ventilasjon. NorskStandard gir tg3 når det ikke er lufting i våtrom.

TG2:

Utvendig > Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Gjenbrukte eldre teglstein. Disse kan knekke og har en redusert kvalitet sammenlignet med dagens standard.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel. Vinkel er ukjent. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Utvendig > Utvendige trapper:

Det er avvik: Kun rekkverk en side på de øvre trappene. Den nedre delen har litt langt spenn mellom bæring, noe svikt ved gange.

Innvendig > Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Avstanden mellom ildstedet og brennbar materiale er for liten. Mangler ubrennbar flate foran peisinnstas i spisestue og noe liten foran vedovn i stue. Innvendig > Kryp kjeller Det er avvik: Kryp kjeller er en eldre byggeskikk som har stort skadepotensiale pga fukt/kondens, som videre fører til potensiell skadedyr/sopp/fukt/råte skader. Det anbefales generelt å holde å under godt jevnlig oppsyn. Redusert tilgang/lav høyde, ytterligere jevnlig kontroll anbefales generelt. I den ene delen spesielt er det jordmasser på grunnen, det bør etableres plast for å hindre fordampning av fukt. Det ble utført fuktmåling i treverk ved den ene døren med noe forhøyet utslag.

Innvendig > Kryp kjeller: Kryp kjeller er en eldre byggeskikk som har stort skadepotensiale pga fukt/kondens, som videre fører til potensiell skadedyr/sopp/fukt/råte skader. Det anbefales generelt å holde å under godt jevnlig oppsyn.

Innvendig > Innvendige trapper:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kun håndløper en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider. Mangler noe belistning oppe rundt trapp.

Innvendig > Innvendige dører:

Det er avvik: Varierende årgang dører. De fleste eldre med redusert funksjon da de tar i karm og dørsvill. For optimal funksjon så må dørene byttes men man ødelegger da en del av boligens sjarm.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom:

Det er avvik: Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs. ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Sikringsskap plassert i soverom og har automatsikringer.

Tomteforhold > Drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Det er avvik: Lite fall bort fra bolig. Noe fall mot eiendom på baksiden.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 2715.9 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk, solrik og usjenert til rett ovenfor Stranda (Ågerøyhamn), på utsiden av Ågerøya. Stranda er blant de best bevarte uthavnene langs Sørlandskysten og består av pittoresk småhusbebyggelse samlet rundt en lun havn. Her har eiendommen egen brygge (ikke byggesøkt) med uteplass og sjøbu (ikke byggesøkt og ikke godkjent for varig opphold/beboelse) med fantastisk utsikt og sol fra morgen til kveld. Selve hytta var opprinnelig det gamle skolehuset som i sin storhetstid hadde ca. 100 elever fra Ågerøya og området rundt så her er det mye historie i veggene. Her er det stor gressplen overbygd uteplass og annekser (ikke godkjent for varig opphold/beboelse). Masse bær og frukttrær med blant annet drueranker.

Ågerøya ligger midt i velkjente Blindleia utenfor Kjøpmannsvik mellom Justøya i øst og Furøya i vest. På øya er det et fantastisk turterreng enten man vil gå turer eller trene. Det er brede gangveier som går rundt store deler av øya. Det er balløkke for de som vil spille fotball, en felles bu med et lite bibliotek hvor man kan bytte bøker. Det er også et bedehus på øya som brukes til arrangementer. Det arrangeres flere aktiviteter på øya på sommeren. Tar man båten ut er man raskt ute i Blindleia og til mange flotte turområder. Og man kommer seg raskt med båt til Brekkestø hvor det er sommerbutikk, bensinpumpe og en svært populær isbar på sommeren. Fra fastlandssiden ved Kjøpmannsvik er det ca. 11 km til Dyreparken og ca. 12 km til Sørlandssenteret og ca. 20 minutters kjøretur til Kristiansand sentrum og 15 minutter til Lillesand sentrum.

Ågerøya var ei viktig øy i seilskutetiden, med egen skole, bibliotek, to butikker, styrmannsskole, skomaker og flere rederier. Øya er første gang omtalt i to brev fra 1467 da den sammen med Kalvøya og Sandøya ble solgt av Herleik Kolbjørnsson til Herr Alv Knutsson av den norsk-/svenske delsslekten Tre Roser. Den ble frikjøpt omkring 1800 og utviklet seg raskt utover 1800-tallet med skip som gikk i Danmarks- og annen utenriksfart. Ågerøya hadde eget postkontor fra 1890 og frem til 1978. Øyas uthavn er Stranda som var sentrum på øya i seilskutetiden. Øya hadde sin storhetstid på slutten av 1800-tallet da det bodde i underkant av 400 personer der. Fiske har vært hovednæringen for de fastboende på Ågerøya fra 1930-tallet og frem til 1980-tallet.

Adkomst

Adkomst ut til Ågerøya må skje med båt. Hytten har båtplasser/brygge i Stranda drøye 100 meter i gangavstand fra hytten. Egen båtplass som følger eiendommen i Kjøpmannsvik på fastlandet kun få minutter med båt fra Ågerøya. Her er det også parkeringsplasser for gjester for de som leier parkeringsplass.

Fra egen brygge på Ågerøya ta opp mellom 2 skipperhus og ta mot venstre og følg sti videre til du kommer

til eiendommen. Hytte og sjøbu er skiltet med Sørmeqleren til salgs plakat.

Bygningssakkyndig

M2 Takst AS v/Andreas Natvig

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, det har vært rørbrudd vinteren 2023/24. Dette er nå utbedret.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, nytt arbeid 2024. Utført av faglært. Ordnet rørbruddet og installert nytt dusjkabinett. Dette er forsikringssak som ikke er avsluttet enda. Firma som utførte jobben: Lillesand VVS. Har dokumentasjon på arbeidet.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, I forbindelse med rørbrudd på bad har Lillesand Vvs gått gjennom innvendig og utvendig rør og kraner. Innmat i utvendig kraner er byttet som utbedring.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, nytt arbeid 2024. Utført av faglært. Se tidligere beskrivelse. Firma som utført jobben: Lillesand VVS. Har dokumentasjon på arbeidet.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Noen få mus i kjøkkenskap under vasken. Litt maur (ikke skadelige) kan forekomme enkelte år. Dette bekjempes med å spraye grunnmuren med Permitrin.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte 1.etg.: Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom. Loft: Stue/soverom og bod.

Anneks innredet som soverom/stue (ikke godkjent for varig opphold/beboelse), åpen bod.

Anneks 2: Innredet med 2 boder.

Sjøbod (ikke byggesøkt og ikke godkjent for varig opphold/beboelse). God brygge (ikke byggesøkt) i tilknytning til sjøboden med god plass til møbler og flere båtplasser.

Det medfølger båtplass i Kjøpmannsvik som følger eiendommen. Bilplass kan kjøpes for kr. 60.000,-.

Standard

Velholdt og pent restaurert fritidsbolig med sjel og følgende innhold 1.etg.: Gang med garderobeplass. Stue med flott vedovn. Spisestue med god spiseplass, peis med innsats, dobbeldør med utgang og inngang, pent kjøkken med komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Bad med vaskemaskin, dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning. Gang med grovkjøkken og utgang og 2 soverom med garderobe. Loft: Innredet som stue/soverom. Overbygd uteplass. Anneks innredet som stue/soverom (ikke godkjent for varig opphold/beboelse) og en åpen bod på siden. Anneks 2 med innredet som bod og hobby rom (ikke godkjent for varig opphold/beboelse). Stor pent opparbeidet tomt samt naturtomt. Sjøbod stilig innredet (Ikke godkjent for varig opphold/beboelse) og brygge (ikke byggesøkt) med sitteplasser og god dybde med plass til flere båter.

Innbo og løsøre

Eiendommen selges med møbler og inventar slik den fremstår på visning. Personlige eiendeler og ting mes affeksjonsverdi vil bli fjernet.

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

2 kjøleskap/kombiskap, fryseskap/-boks, komfyr/stekeovn/koketopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin og mikrobølgeovn.

Parkering

Bilplass Kjøpmannsvik kr. 60.000,- innskudd. Årlig leie kr. 2 202,- + mva. + indeksreg. Betalt for 2023. (Ny eier må betale innskudd)

Båtplass Kjøpmannsvik kr. 0,- innskudd. Vedlikeholdsutgifter ikke fastsatt. Pliktig medlemskap i bryggelag.

Tinglyst rettighet vedrørende parkering og båtplass i Bjørnevika vil bli slettet i forbindelse med salget.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

8260997

ENERGI**Oppvarming**

Ved og elektrisk. Peis med innsats i spisestue og vedovn i stuen. Varmekabler i gulv i vindfang og bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter / Energifarge

G / Oransje

Info energiklasse

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 4 897 pr. 2023

Info kommunale avgifter

Kr. 9 703 pr. år

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feiing og gebyr for vann og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Renovasjon kommer i tillegg. Hytterrenovasjon for 2023 er kr. 2 441,- pr. år. Avfall må selv fraktes til Kjøpmannsvik.

Eiendomsskatt

Kr 4 806 pr. 2023

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 4 806,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi sekundær

Kr 154 347 pr. 2021

Info formuesverdi

Kr. 154 347,- for år 2021.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 522143 - Jordskifte. Tinglyst: 18.05.2017. Sak 16-074095REN-JARD Kjøpmannsvik. Aust-Agder jordskifterett. Gjelder denne registerenheten med flere.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:

Dagboknr.: 2669 - Best. om båt plass/bryggeplass. Tinglyst: 24.04.2002.

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:102 Bnr:25

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:102 Bnr:34

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:1

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:4

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:6

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:7

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:9

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:11

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:12

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:23

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:26

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:31

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:33

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:39

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:45

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:54

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:69

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:70

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:81

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:91

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:93

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:99

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:109

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:111

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:113

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:114

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:115

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:120

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:121

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:126

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:128

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:129

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:131

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:150

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:154

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:160

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:168

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:176

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:183

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:188

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:189

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:191

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:193

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:194

rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:197
rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:201
rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:215
rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:216
rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:224
rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:103 Bnr:229
Rettighetshaver: Kåre Risbruna. Wenche Werring. Bestemmelse om garasje/parkering.

Dagboknr.: 521162 - Diverse påtegning. Tinglyst: 25.06.2014. Gjelder sletting av 1 båtplass og 2 parkeringsplasser for rettighetshaver,gnr. 103 bnr. 6 og 7.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger melding om mindre byggearbeider, datert 26.05.1999. Gjelder innsetting av dør og vindu i skolehuset.

Det foreligger godkjente tegninger for overbygg terrasse og for redskapsbod, datert 18.05.2004.

Deler av boligen står på grensen til naboeiendom gnr. 103 bnr. 15.

Deler av anneks står på grensen til naboeiendom gnr. 103 bnr. 30.

Deler av båthuset står på grensen til naboeiendom gnr. 103 bnr. 1. Deler av bryggen ved båthuset går over eiendomsgrensen.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig gangvei på øya. Tilkoblet offentlig vann og avløp. Det er installert vannmåler på eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger, bevaring av bygninger og annet spesialområde, tilhører reguleringsplan for Åkerøya, datert 16.05.2001. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbelte mot sjø/vassdrag. Kjøper må være oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner på eiendommener i 100-metersbeltet. All utvikling, herunder terrengendringer, bygging m.m. er søknadspliktige tiltak som krever dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er over to mål, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmegleren gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med

fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 9 250 000

Totalpris

Kr 9 498 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 231 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 248 250,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøvelser. Budforhøvelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli

formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 1,50 % inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og digital markedspakke kr 6.950,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 184 750,00,- inkl. mva.

Selger

Bente Timenes Johanson

Ansvarlig megler

Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

geir.johansen@sormegleren.no

Tlf: 950 00 000

Sørmegleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22

4632 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

07.05.2024





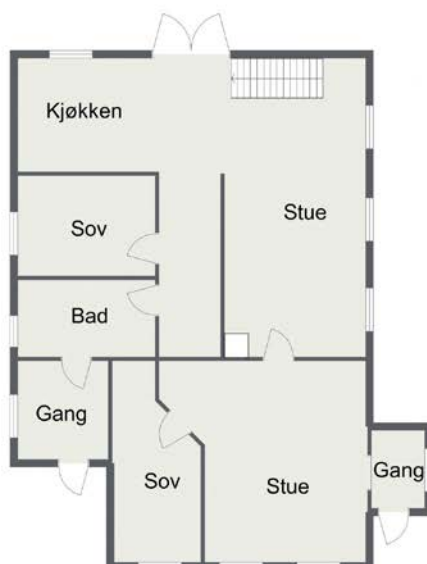




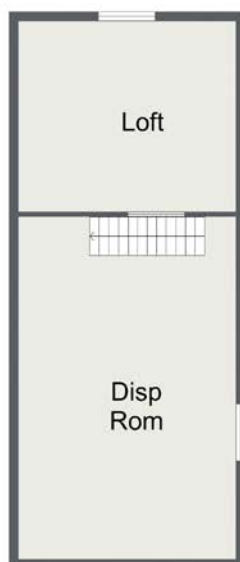






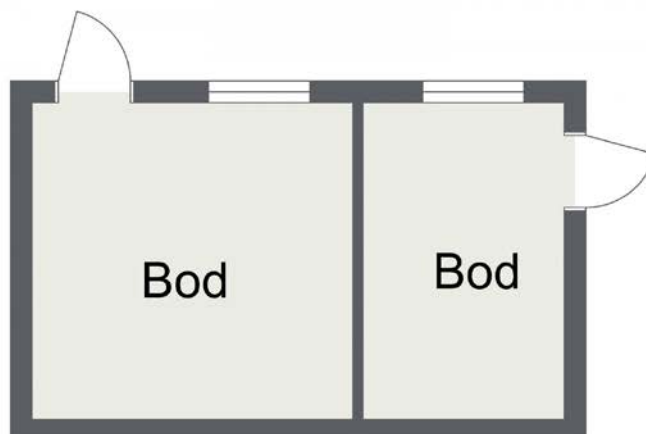


Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.



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





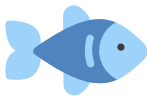




Ågerøyveien 31

Avstand til sjø

100 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	14.3 km
✈	Sekkebekk/Øfa Totalt 7 ulike linjer	6.5 km
✈	Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	10.2 km
🚉	Kristiansand stasjon Linje F5	19.7 km
🚉	Kristiansand stasjon Linje F5	19.7 km

Avstand til byer

Lillesand	8 km
Kristiansand	19.3 km
Arendal	40.4 km
Stavanger	173.3 km
Oslo	236.9 km
Bergen	298.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Lillesand	5.8 km
🚗	Lillesand Supercharger	5.8 km

Havner i området

- Brekkestø Landhandel
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

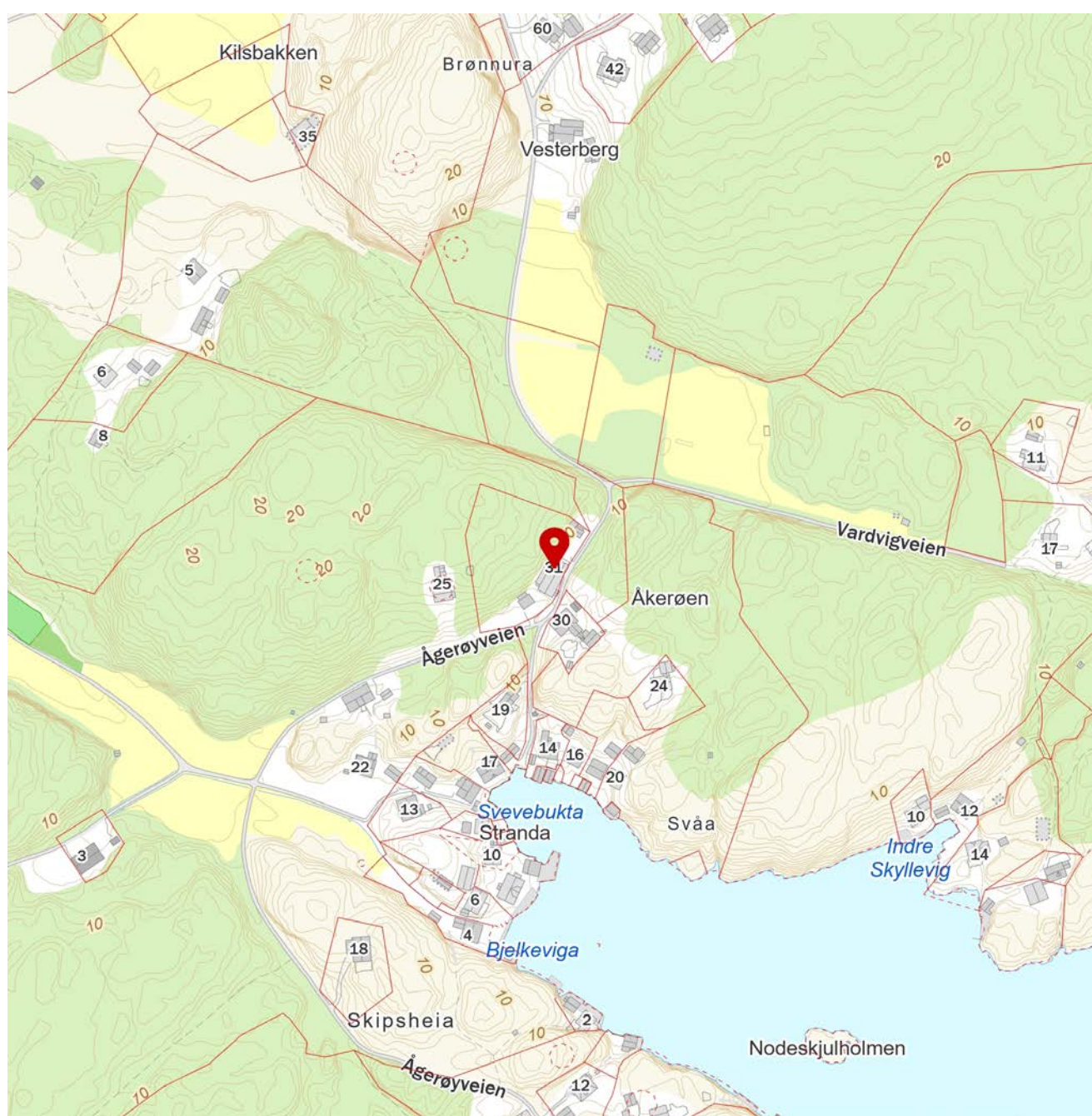
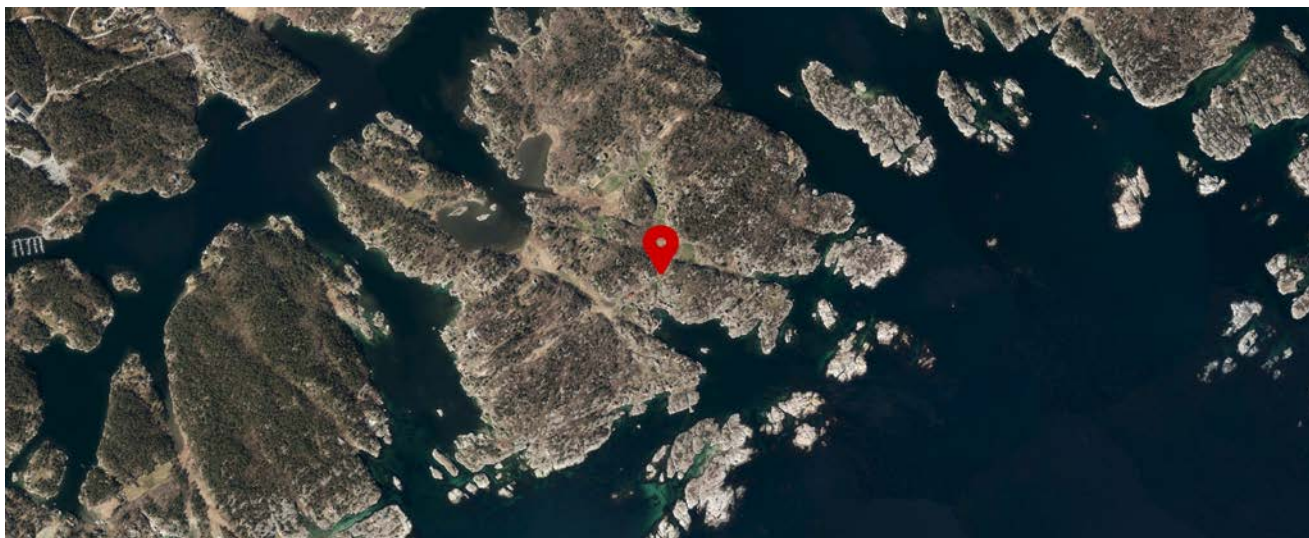
Saltvik - Justøy	4.7 km
OVER klatretårn	6.2 km
Lillesand Skatepark	6.8 km
Julebauen - Sandsnes	7.3 km
Lillesand kino	8.1 km
Skottevik Feriesenter	8.3 km
Tingsaker badeplass	9.1 km
Olasheiløpet	9.2 km

Sport

🏀 Høvåg skole Ballspill, fotball, sandvolleyball	6.1 km
🏀 Ønefjell balløkke/basketballbane Ballspill	6.4 km
🏊 SKY Fitness Lillesand	5.9 km
🏊 Fresh Fitness Lillesand	9.5 km

Dagligvare

Matkroken Indre Årsnes Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6.2 km
Kiwi Borkedalen PostNord	6.9 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmegløren AS, avd. Lund kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☒ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☒ Annet: Vaskemaskin og micro
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Berk Halansen
Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre feste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Eiendommen selges med møbler og inventar
slik den fremstår på visning. Personlige eiendeler
og ting med afeksjonsverdi vil bli fjernet.

Kr. oand 15/6-23

Sted/dato

Bente Timenes Johansen

Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Ågerøyveien 31, 4770 HØVÅG

23 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ågerøyveien 31

Postadresse

Ågerøyveien 31

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐

Ja

☒

Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐

Ja

☒

Nei

Når kjøpte du boligen?

1998

Har du selv bodd i boligen?

☒

Ja

☐

Nei

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

Huset er fritidsbolig, men bodde der fra 2014 til 2017.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Hovedselger

Johanson, Bente Timenes

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært rørbrudd vinteren 2023/24. Dette er nå utbedret.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ordnet rørbruddet og installert nytt dusjkabinett. Dette er forsikringssak som ikke er avsluttet enda.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lillesand VVS.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

I forbindelse med rørbrudd på bad har Lillesand Vvs gått gjennom innvendig og utvendig rør og kraner. Innmat i utvendig kraner er byttet som utbedring.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se tidligere beskrivelse

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lillesand vvs

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Noen få mus i kjøkkenskap under vasken.

Litt maur (ikke skadelige) kan forekomme enkelte år.

Dette bekjempes med å spraye grunnmuren med Permitrin.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93468969

Tilstandsrapport

Ågerøyveien 31, 4770 HØVÅG

LILLESAND kommune

gnr. 103, bnr. 224

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 24.10.2024

Rapportdato: 24.10.2024

Oppdragsnr.: 13333-2498

Referansenummer: OU8923

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

A. Natvig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig bygget ca 1864, dagens eiere har eid siden 1998.
Flott innholdsrik eiendom med mange gode kvaliteter.
Medfølgende brygge og sjøbu.

Boligen fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder men merknader kommentert. Det er nevnt punkter som krever vedlikehold, emn også avvik som ikke krveer utbedring da det ansees som en del av boligens alder og sjarm.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Enkelte avvik i rapport som er gitt tg2/tg3 er avvik som sannsynligvis har vært slik siden byggeår/lenge uten at dette har hatt store konsekvenser. Vedlikehold/utbedringer anbefales dog på generelt grunnlag.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Foreligger ikke tegning på det ene annekset, men det finnes på situasjonskart. Det andre annekset er utvidet noe med takoverbygg etc. Finnes ellers ingen tegninger av hovedhus.

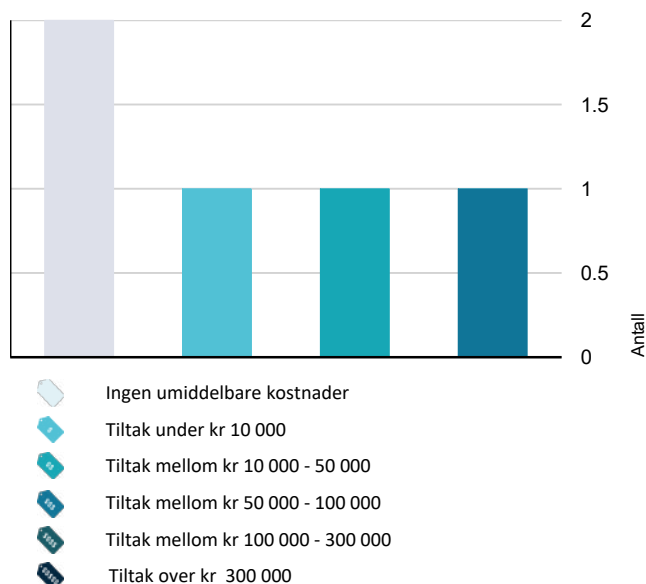
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1864

Kommentar

Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertrekking av asfaltpapp og sutakplater ifølge eier. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført.

Yttertekking teglstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Gjenbrukte eldre teglstein. Disse kan knekke og har en redusert kvalitet sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Vannbord og vindski av tre.

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av taggjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/opsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Ingen sikring for snølaste/is fra tak er montert.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

Vurdering av avvik:

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

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel. Vinkel er ukjent. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Konsekvens/tiltak

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



Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Ikke observert åpenbare avvik som råte liknende, men stedvis litt malingflass. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eldre konstruksjoner, skjevheter, mindre bæreevne mm må forventes og er normalt. Generelt lite lufting av konstruksjoner.

Det er synlige tegn til aktivitet borebille.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak borrebille må utføres. Anticimex liknende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



De lyse punktene under takbjelker er tegn på aktivitet borebille.

TG 1 Takvindu

Trevindu med isolerglass. Funksjon OK. Litt malinglass i nedre karm, ikke unormalt. Jevnlig oppsyn av takvinduer, utv beslag mm anbefales på generelt grunnlag, da takvinduer er vesentlig mer utsatt for vær og vind enn vanlige vinduer, og er utsatt punkt for lekkasjer mm.



TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 3 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.

- inngangsdør, tredør.

- inngangsdør ved bad, tredør. Nyere årgang 2013. Funksjon OK.

- inngangsdør ved kjøkken, tredør. Funksjon OK.

- inngangsdør, tredør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

De grønne dørene har råte nedre del og er modne for utskiftning.

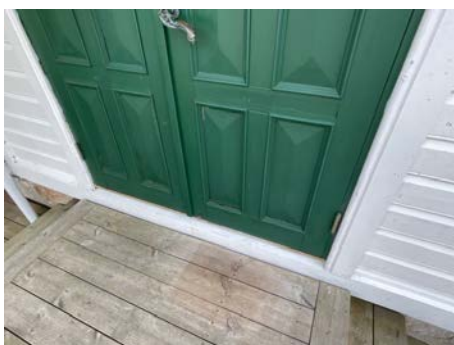
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskiftning påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Enklere eldre dører til krypkjeller.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.



TG 2 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

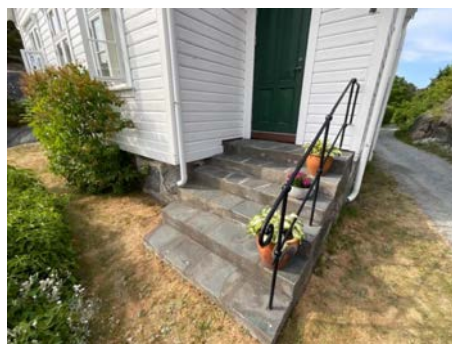
- Det er avvik:

Kun rekkverk en side på de øvre trappene. Den nedre delen har litt langt spenn mellom bæring, noe svikt ved gange.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk/håndløper begge sider må vurderes. Nedre trapp også.



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis vesentlig nivåforskjell på gulvflater. Mindre avvik oppe, men målt ca 7cm nede stikkemessig kontrollert sted ved spisestue. Inn til kjøkken er det en bygget forhøyning i gulv, ellers er det mer sig i bjelkelag mm som er årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nivåforskjellene er såpass store at dette er ikke noe man må eller på enkelt vis kan utbedre, men noe som man heller må see på som endel av boligens sjarme.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales generelt å gjennomføre radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Peisnnsats i spisestue og vedovn i stue.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Mangler ubrennbar flate foran peisnnsats i spisestue og noe liten foran vedovn i stue.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Oppsyn utfra alder.

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjeller er en eldre byggeskikk som har stort skadepotensiale pga fukt/kondens, som videre fører til potensiell skadedyr/sopp/fukt/råte skader. Det anbefales generelt å holde å under godt jevnlig oppsyn.

Redusert tilgang/lav høyde, ytterligere jevnlig kontroll anbefales generelt.

I den ene delen spesielt er det jordmasser på grunnen, det bør etableres plast for å hindre fordampning av fukt. Det ble utført fuktmåling i treverk ved den ene døren med noe forhøyet utslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere jevnlig kontroll, vedlikehold kan ikke utelukkes.



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun håndløper en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider.

Mangler noe belistning oppe rundt trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper begge sider anbefales generelt.



TG 2 Innvendige dører

Tredører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varierende årgang dører. De fleste eldre med redusert funksjon da de tar i karm og dørsvilll. For optimal funksjon så må dørene byttes men man ødelegger da endel av boligens sjarm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

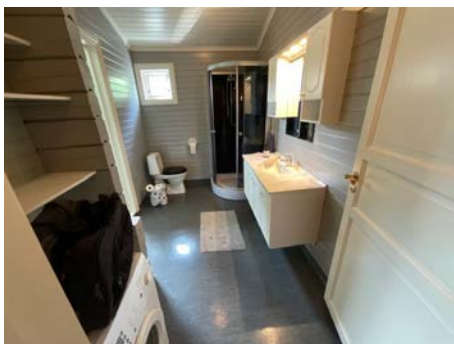
Fungerer med avviket.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Trepanel og laftet vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard gir en tg3 når det er feil fall i rommet, selv om dette har liten betydning i det daglige. Det er belegg på gulv med gode oppkanter mot vegger. Ved evt lekkasje så vil vann kunne ledes mot vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket, oppsyn ved bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning. Klemte i sluk.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Wc, innredning, opplegg vaskemaskin og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen ventilasjon. NorskStandard gir tg3 når det ikke er lufting i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lufting anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Furugulv. Innredning fra 1999 ca. Malte trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

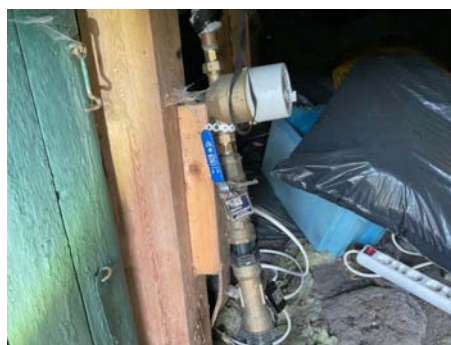
Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Stoppekran plassert i krypkjeller.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

TG 1 Varmekabler

Tilstandsrapport

Vindfang og bad. Ikke funksjonstestet.

VG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjøkken og fra 2001 ca ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

VG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringskap plassert i soverom og har automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1999 ca.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Egeninnsats men faglært, og Agder el energi kontrollert siden for ca 20 år siden.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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?
Ja .

Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav. Dengang lite krava, sig i fundamenter og grunn må forventes historisk.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

VG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn. det å fullverdig utbedre drenering på en slik gammel bolig med gråsteinsmur ansees utfordrende.

Lite fall bort fra bolig. Noe fall mot eiendom på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.



TO 2 Grunnmur og fundamenter

Gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TO 2 Terrengforhold

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygninger på eiendommen

Anneks/sjøbu



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Anneks er ifølge eier bygget nyere tid, begge isolerte.

Det ene er innredet til soverom. Trevindu med isolerglass, fra 2003. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Undertekking ukjent, yttertekking eldre teglstein. Tredør med isolerglass, funksjon OK.

Det andre er innredet til 2 boder. Den ene delen innredet med eldre kjøkkeninnredning.

Trevinduer med koblet glass. Automatsikringer, ingen kursoversikt. Bygget 2001 ifølge eier. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Tredører med isolerglass, noe bruksslitasje. Terrassebord fremstår med normal bruks og værslitasje.

Sjøbu

Generelt enklere. Uisolert. Fjell bak sjøbu som kommer inn i øvre del, medfører vanninnsig ved nedbør. Trekledning, råte flere steder observert. Sig/skjevhet takbjelker. Trevindu med isolerglass, fra 1982. Tredør, funksjon OK, eldre. Skjevhet i gulv. Eldre vedovn med stålørspipe, litt rust på overflater. Undertekking ukjent, yttertekking eldre teglstein.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

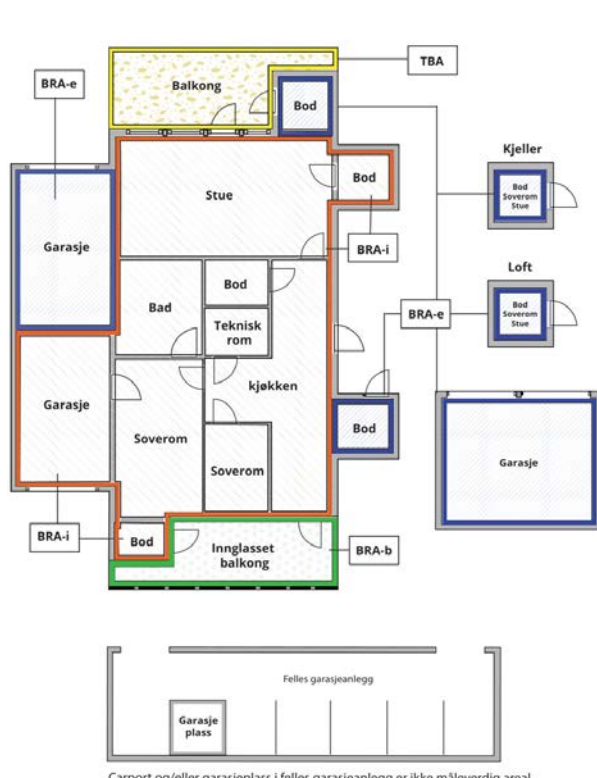
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	104			104	15
Loft	18			18	
SUM	122				15
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Kjøkken , Spisestue , Soverom , Bad/vaskerom , Soverom 2, Stue , Gang , Vindfang		
Loft	Soverom		

Kommentar

Terrasse kun ca areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Foreligger ikke tegning på det ene annekset, men det finnes på situasjonskart. Det andre annekset er utvidet noe med takoverbygg etc. Finnes ellers ingen tegninger av hovedhus.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Pga midtsprosser så er ikke vinduene store nok til å tilfredsstille dagens krav til rømningsvinduer.

Anneks/sjøbu

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Anneks/bod			
Anneks			
Sjøbu			

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	122	0
Anneks/sjøbu	9	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2023	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Bente Timenes Johanson	Kunde
24.10.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	103	224		0	2715.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ågerøyveien 31

Hjemmelshaver

Johanson Bente Timenes

Siste hjemmelsovergang

År

1998

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.06.2023	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

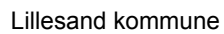
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OU8923>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



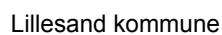
Eiendom: 103/224
Adresse: Ågerøyveien 31
Dato: 16.06.2023
Målestokk: 1:1000



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

Oversiktskart for eiendom 4215 - 103/224//





Eiendom: 103/224
Adresse: Ågerøyveien 31
Dato: 16.06.2023
Målestokk: 1:1000



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

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Trafikkområde i sjø og vassdrag
-  Friområder
-  Annet friområde
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Naturvernområde (på land)
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag
-  Annet spesialområde
-  Offentlig/Almennyttig
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

LILLESAND KOMMUNE

SIST REVIDERT 16.05.01

REGULERINGSPLAN FOR ÅKERØYA**REGULERINGSBESTEMMELSER****1 GENERELT**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal arealet disponeres til følgende formål, overensstemmende med plan- og bygningslovens § 25:

1.1 Byggeområder:

B	boliger
H	hytter
A	allmennyttige bygninger

1.2 Trafikkområder:

Vei, sti, offentlig brygge
trafikkområde i sjø

1.3 Friområder:

FR	lekeplass, badeplass, skjærgårdspark, turvei
----	--

1.4 Fareområde:

høyspentlinje

1.5 Spesialområder:

KL	kulturlandskapsområde
LV	landskapsvernområde
NV	naturvernområde
	friluftsområde i sjø
	område for fiskebruk
	naturvernområde
R	fornminner

Privat brygge

1.6 Fellesareal:

felles brygge

2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Før utbygging av et byggeområde kan igangsettes, skal det for hele området, eller dersom kommunen samtykker, for deler av det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Planen skal inneholde tomtegrenser, bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform, interne veier, lekeplasser og andre friområder, samt øvrige fellesarealer og angi utnyttingsgrad.
- 2.2 Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M = 1:500 eller 1:1000 som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis tomtegrenser, VA-ledninger, kabler, gjerder, forstøtningsmurer, adkomst, lagerareal og terrengmessig behandling med høydeangivelser. I byggemeldingen skal det redegjøres for hvordan adkomsten til parsellen er tenkt løst.
- 2.3 Tillatt tomteutnyttelse, samt utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.
- 2.4 Det er ikke vist byggegrenser på planen. Plan- og bygningslovens og veglovens generelle avstandsbestemmelser gjelder.
- 2.5 Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkelen fastsettes av kommunen, som kan bestemme at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- 2.6 Kommunen skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Kommunen kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak. Ved fortetting med ny bebyggelse innenfor et eldre boligmiljø skal det tas spesielt hensyn til bygningsmiljøet og områdets særpreg.
- 2.7 Det skal på egen tomt, i fellesareal eller på annen måte som kommunen kan godkjenne, avsettes og opparbeides tilstrekkelig plass for lek og for båt plass for eiendommens adkomst. Disse plassene skal være opparbeidet før området tas i bruk. I tillegg kreves det at eiendommen har evigvarende tinglyst bruksrett på to parkeringsplasser samt evigvarende og tinglyst rett til båt plass. Begge deler på egnede steder på landsiden. Ovennevnte rettigheter skal være tinglyst før byggearbeidene starter, og for øvrig skal kravene i dette punktet være innfridd før området tas i bruk.
- 2.8 Spillvann fra all ny bebyggelse må være tilknyttet godkjent utslippsanordning.
- 2.9 Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Vegetasjon, steingjerder o.l. som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte skal bevares. Kommunen kan kreve fjernet busker, trær og innretninger som kan være sjenerende for naboer eller til ulempe for alminnelig ferdsel.
- 2.10 Soppelspann, avfallscontainere, tomemballasje, tørkestativ, m.v. skal plasseres og utendørslagring finne sted på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene. Ved byggemeldinger skal det i situasjonsplanen som følger, gjøres rede for slike innretninger og tiltak.
- 2.11 Kommunen kan kreve at veier, gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger, steingjerder, osv. skal bevares eller tilbakeføres til opprinnelig utseende
- 2.12 Veilys og utendørs armaturer på bygninger skal tilpasses områdets miljø og samstemmes så langt det lar seg gjøre.
- 2.13 Nye kabler for strømforsyning, telefon og lignende skal være jordkabelanlegg.
- 2.14 Tiltak som berører sjøbunnen, må ikke finne sted uten at uttalelse er innhentet fra vedkommende forvaltningsmyndighet. Mudring og dumping krever tillatelse fra Fylkesmannen, havnemyndighetene og kulturminnemyndighetene, jfr. Forskrift om mudring og dumping i sjø og vassdrag, lov om havner og farvann

- 2.15 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan og -bestemmelser.
- 2.16 På boligeiendom og landbrukseiendom tillates ikke bruksendring av bolig eller andre bygninger til fritidsformål.

3 BOLIGOMRÅDER, B16B, B23, B26 OG B27

- 3.1 Områdene skal benyttes til frittliggende bolighus med tilhørende uthus.
- 3.2 Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjeplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen i tillegg godkjenne inntil ett underetasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 7,5 m.
- 3.3 Kommunen kan tillate at det i tilknytning til bolig innredes mindre lokaler for håndverk, service- eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.
- 3.4 På boligeiendommer som grenser ned til sjøen, tillates det bygget 1 sjøbod pr. bolig på egen grunn fortrinnsvis i tilknytning til eksisterende bebyggelse, dersom området etter kommunens skjønn egner seg til dette formålet.
- 3.5 Før område B26 og B27 kan bygges ut skal det foreligge bebyggelsesplan som i tillegg til byggeområder for bolig tar med friområdet F4 og felles og offentlig brygge i Halsebukta. Det skal sikres atkomst for bakenforliggende boliger til fellesområde langs sjøen. Ved plassering og utforming av boliger må det sikres at landskapets silhuettvirkning opprettholdes på en god måte.

4 HYTTEOMRÅDER, H1 – H14

- 4.1 Områdene skal benyttes til fritidshus med tilhørende uthus. Bebyggelsen skal være frittliggende. Bebygget areal (BYA) på hver enkelt tomt skal vises i bebyggelsesplan, jfr. pkt. 2.1.
- 4.2 Det er ikke tillatt å føre opp nye bygninger i hytteområdene. I tråd med vedtatte retningslinjer for fritidsbebyggelse i Lillesand kommune, kan det gis tillatelse til mindre utvidelse av bestående hytter. Det tillates ikke bygging av brygger og båtbu/sjøbod.

5 OMRÅDE FOR ALLMENNUTYTTIG BEBYGGELSE, A1

- 5.1 Området skal benyttes til bedehus og forsamlingslokale.
- 5.2 Tillatt tomteutnyttelse, etasjetall og mønehøyde fastsettes av kommunen.

6 OMRÅDER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL

- 6.1 Områdene skal benyttes til veier og stier, brygger og trafikkområder i sjøen som vist på planen.
- 6.2 Områder for offentlige trafikkformål merkes.

7 FRIOMRÅDER FR1 – FR6

- 7.1 Områdene skal benyttes til friområder, herunder blant annet skjærgårdspark, badeplass, lekeplass og ballplass.
- 7.2 Område FR6 skal benyttes til badeplass med tilhørende bakland. Det skal legges til rette for adkomst med båt.
- 7.3 I område FR3 skal en 20 m bred sone langs sjøen være fri for tilrettelegging på grunn av høy naturfaglig verdi. Dette vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel.
- 7.4 Tinglyst privat båt- og bryggeplass opprettholdes i område FR1.

8 KULTURLANDSKAPSOMRÅDE KL1

- 8.1 Innenfor kulturlandskapsområdet skal natur- og kulturmark holdes i hevd. Oppføring av bygninger, graving og fylling, fjerning av særpreget vegetasjon, røyser og steingjerder o.l. som ikke er i tråd med reguleringsformålet er ikke tillatt. Områdene kan som tidligere nyttes som beite og jordbruksdrift innefor disse rammer. Nødvendig redskapshus for drift av kulturlandskapet tillates dersom dette vurderes nødvendig av landbruksfaglige grunner.
- 8.2 Kommunen kan utarbeide nærmere retningslinjer for restaurering, bruk og skjøtsel av kulturlandskapsområdet.

9 KULTURLANDSKAPSOMRÅDE KL2

- 9.1 Endrings-, bygge- og rivningssaker som vil være med på å endre kulturlandskapet preg tillates ikke. Til støtte for behandling av endrings-, bygge- og rivningssaker kan kommunen, i samråd med kulturminnevernet i fylkeskommunen, vedta retningslinjer for praktisering av de enkelte punktene i reguleringsbestemmelsene.
- 9.2 Den bestående bebyggelsen i området tillates ikke revet. En skadet bygning, eller deler av den, kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.
- 9.3 Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at en eventuell ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som på det opprinnelige bygg, og med samme eksteriør, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.
- 9.4 Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan ved utbedring, modernisering og ombygging kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter. Ved utbedring, reparasjon eller evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon sier noe annet, skal det ved omlegging av tak benyttes brent, rød, enkeltkrummet tegl. Glasert, svart tegl benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer av tre med glass i faste, gjennomgående sprosser med kittfals i ytre ramme.

- 9.5 Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takplate, kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. For fasadeutforming og materialbruk m.m. på tilbygg, påbygg og underbygg gjelder bestemmelsene i pkt. 15.3.
- 9.6 Eksisterende utomhusanlegg og kulturlandskap som veier, brygger, terrasseringer, trapper, steingjerder m.m. skal bevares og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter.
- 9.7 Eksisterende plasser, veiforløp, smau og hevdede snarveier skal opprettholdes.
- 9.8 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeposering og annen bruk av ubebygd areal når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringens hensikt.
- 9.9 Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Slike innretninger skal gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt.
- 9.10 På landbrukseiendommer kan det i tilknytning til gårdstunet innredes lokaler for håndverk, service- eller annen næringsvirksomhet dersom det etter kommunens skjønn ikke er i konflikt med verneformålet.

10 LANDSKAPSVERNOMRÅDER, LV1 – LV12

- 10.1 Innenfor landskapsvernområdene skal naturlandskapet beholdes som i dag. Oppføring av bygninger, graving og fylling, fjerning av vegetasjon, o.l. er ikke tillatt. Områdene kan som tidligere nyttes som beite.

11 NATURVERNOMRÅDER, NV1 – NV5

- 11.1 Oppføring av bygninger, graving/mudring og fylling, fjerning av særpreget vegetasjon, røyser og steingjerder o.l. er ikke tillatt.
- 11.2 Kommunen kan utarbeide nærmere retningslinjer for ferdsel og opphold i naturvernområdene, spesielt for å verne om fugle- og dyrelivet i hekke- og yngletiden.
- 11.3 11.3 For område NV5 er avgrensingen gjort etter våtmarksområdets utbredelse i dag. Det kan gjennomføres landbrukstiltak som drenering, graving og lignende i omkringliggende områder for å hindre at NV5 brer seg utover de fastlagte grensene, men ikke tiltak som kan redusere dagens utbredelse av NV5.

12 FORNMINNEOMRÅDER, R1 – R2

- 12.1 Innenfor områdene finnes fornminner som skal bevares slik de ligger.
- 12.2 Fornminnene og et belte på 5 m rundt dem er fredet ved lov av 09.07.87, §§ 4 og 6.

13 PRIVATE BRYGGER

- 13.1 Kommunen kan godkjenne oppføring av sjøbuer på inntil 15 m² innenfor områdene for private brygger. Før godkjenning skal det foreligge bebyggelsesplan, jfr. pkt. 2.1.

14 FELLES BRYGGER, FB1

- 14.1 Felles brygger skal være felles for alle boligene innenfor område B26 og B27.
- 14.2 Kommunen kan godkjenne oppføring av felles sjøbuer innenfor områdene for felles brygger. Før godkjenning skal det foreligge bebyggelsesplan, som avklarer størrelse i forhold til tilhørende boligbebyggelse, jfr. pkt. 2.1.

15 OFFENTLIGE BRYGGER

- 15.1 Offentlig brygge skal dekke behovet for tilgang for allmennheten og offentlig transport. For å sikre at offentlige brygger også kan benyttes av tilreisende/dagsbesøkende skal minst 20 % av båt plassene ved hver av bryggene være merket med skilt som indikerer et slikt formål.
- 15.2 Ved bebyggelsesplan etter § 28-1 kan det avklares bygging av felles sjøbuer for flere innefor området OB 1, jfr. pkt. 2.1

16 ANTIKVARISK BEVARINGSOMRÅDE B1 – B16A, B17 – B22, B24 OG B25

- 16.1 Hensikten med regulering til bevaring er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette områdenes kulturhistoriske, arkeologiske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Tiltak som virker skjemmende og som kommer i konflikt med planens målsetting, tillates ikke.
- 16.2 Til støtte for behandling av bebyggelsesplaner og endrings-, bygge- og rivningssaker kan kommunen, i samråd med kulturminnevernet i fylkeskommunen, vedta retningslinjer for praktisering av de enkelte punktene i reguleringsbestemmelsene.
- 16.3 Eksisterende utomhusanlegg og kulturlandskap som veier, brygger, terrasseringer, trapper, steingjerder m.m. skal bevares og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter.
- 16.4 Eksisterende plasser, veiforløp, smau og hevdede snarveier skal opprettholdes.
- 16.5 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygd areal når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringshensikt, jfr. pkt. 15.1.
- 16.6 Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Slike innretninger skal gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt.
- 16.7 Nybygg kan godkjennes innenfor området under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming m.h.t. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l. som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

- 16.8 Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjeplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen i tillegg godkjenne inntil ett underetasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 7,5 m.
- 16.9 Kommunen kan tillate at det i tilknytning til bolig innredes mindre lokaler for håndverk, service- eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene eller i strid med verneformålet.
- 16.10 På boligeiendommer som grenser ned til sjøen, tillates det bygget 1 sjøbod pr. bolig på egen grunn, dersom området etter kommunens skjønn egner seg til dette formålet.
- 16.11 Den bestående bebyggelsen i området tillates ikke revet. En skadet bygning, eller deler av den, kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.
- 16.12 Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at en eventuell ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som på det opprinnelige bygg, og med eksteriør i henhold til pkt. 15.3, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.
- 16.13 Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan ved utbedring, modernisering og ombygging kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter. Ved utbedring reparasjon evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon sier noe annet, skal det ved omlegging av tak benyttes brent, rød, enkeltkrummet tegl. Glasert, svart tegl benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer av tre med glass i faste, gjennomgående sprosser med kittfals i ytre ramme.
- 16.14 Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takplate, kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. For fasadeutforming og materialbruk m.m. på tilbygg, påbygg og underbygg gjelder bestemmelsene i pkt. 15.3.
- 16.15 Kommunen kan tillate at det i tilknytning til bolig innredes mindre lokaler for håndverk, service- eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.
- 16.16 Det kreves marinærkeologisk befaring før inngrep foretas i sjøbunnen.

Arendal 10.06.97

Revidert 17.06.97

Revidert 30.06.97

Revidert 17.08.99

Revidert 04.02.00

Revidert 03.05.01

Revidert 09.05.01

Revidert 16.05.01

vedtatt 160501 som by-sak 046/01

**Lillesand
kommune**

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde:Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	224	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Ågerøyveien 31, 4770 HØVÅG								

	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☐	☒
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☒
Kommentarer:		

Andre opplysninger

--

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



LILLESAND KOMMUNE

Forvaltningssektor

Byggesak

Bente og Vidar Johanson
Eiv. Jarlsgt. 30
4632 Kristiansand

Vår ref:
Deres ref:

Arkiv:
Saksbehandler: L.B.Karlsen
Direkte innvalg: 37 26 16 03

Vår dato: 26.05.99
Deres dato:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER ETTER PLAN- OG BYGNINGS- LOVENS § 86 A

GNR. 103, BNR. 224, ÅKERØYA – INNSETTING AV DØR OG VINDU

Søknad dat.27.04.99
Tegninger mottatt 29.04.99

Bygningsmyndighet har mottatt melding om mindre byggearbeid på ovennevnte eiendom og bekrefter herved at vi ikke har innvendinger til omsøkte arbeider.

Byggearbeidene kan følgelig påbegynnes.

For ordens skyld gjøres De oppmerksom på at De selv er ansvarlig for at gjeldende bestemmelser i bygningslov og byggeforskrifter følges.

Med hilsen

Lisa B. Karlsen
avd.ing.

Lillesand kommune
teknisk etat.
4790 Lillesand

Krsand S 27/4-99	
Reg.nr. 1463	Saksbeh.
29 APR 1999	
Ans. Rocke P	103/224
Ans. Torgersen S	
Ans. Torgersen S	
Ans. Torgersen S	
Ans. Torgersen S	

att. Fiskå.

Viser til dagens telefonsamtale vedr. søknad om
dør og vindu i skolehuset, Åkerøy. G.nr. 103, b.nr. 224.

Vi søker henved om å få sette opp 2-fløy dør på endevegg.
Døra på bildet blir noe mindre enn avbildet, da vi bare har limt
på en kopi av brosjyren for å vise dørtype.

Årsaken er at vi ønsker lett tilgjengelighet til hagen, og at
veggen vil bli penere med en dør.

Øverst til venstre har det tidligere vært et vindu, som nå
er erstattet med en lem.

Vi søker derfor om å sette inn vindu i samme stil som
de på veggen til venstre på bildet.

Håper på positivt svar snarest mulig, da bestillingstiden
er lang for dør og vindu.

Vi ønsker å bevare huset iden stil det alltid har vært.

Med vennlig hilsen

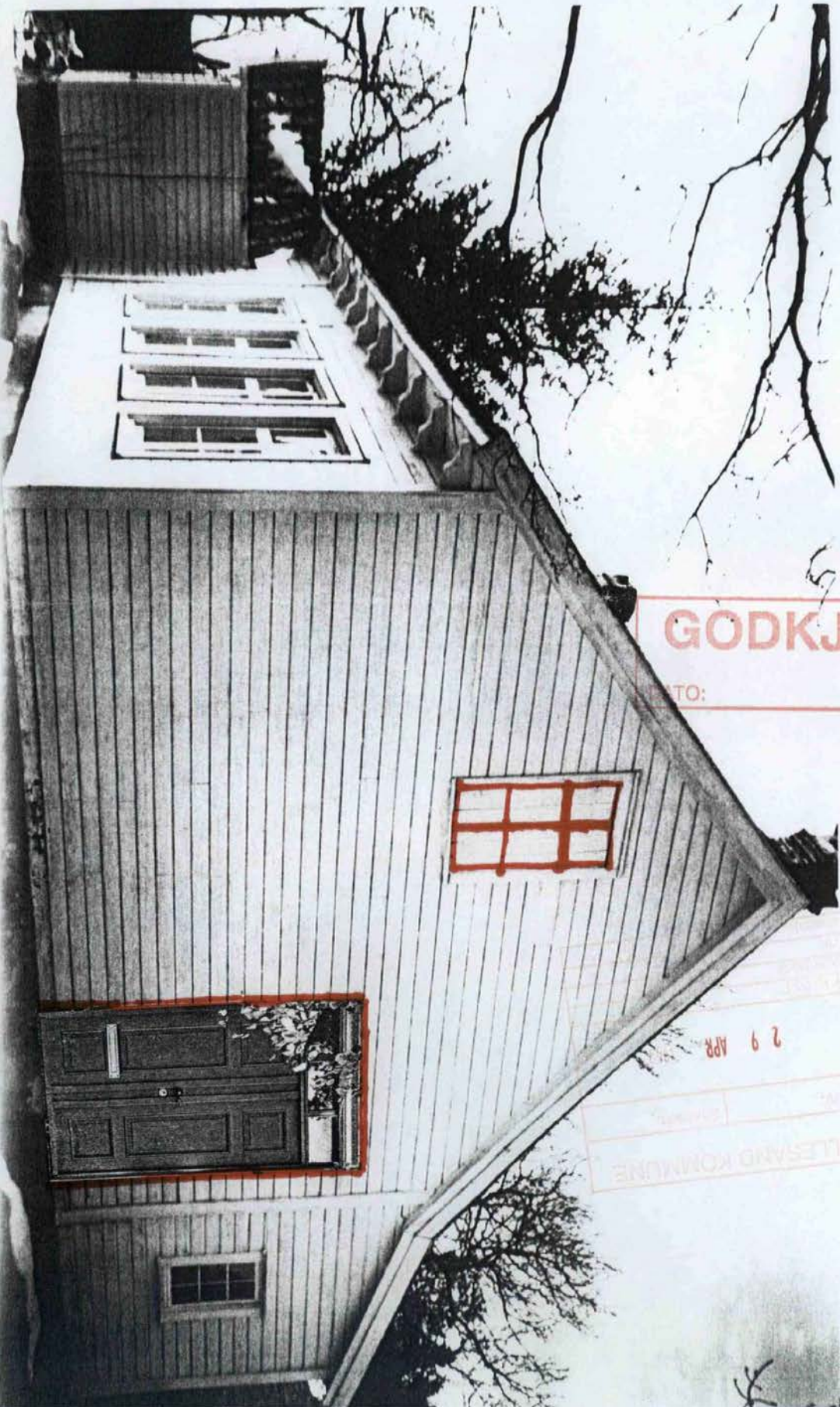
Bente og Vidar Johansen
Civ. Jorløft. 30
4632 Krsand S.

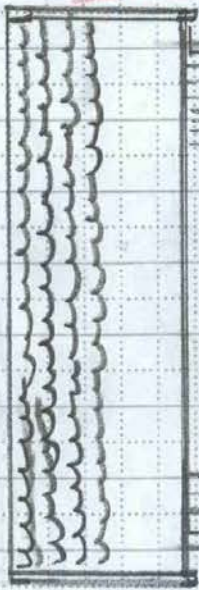
Vedlegg: 2 fotokopier.

Hus. Vidar Johanson
Gnr 103 Bnr 224
Skolehuset Hagerøya
414 90799697

Søknad om dør gavlvegg.

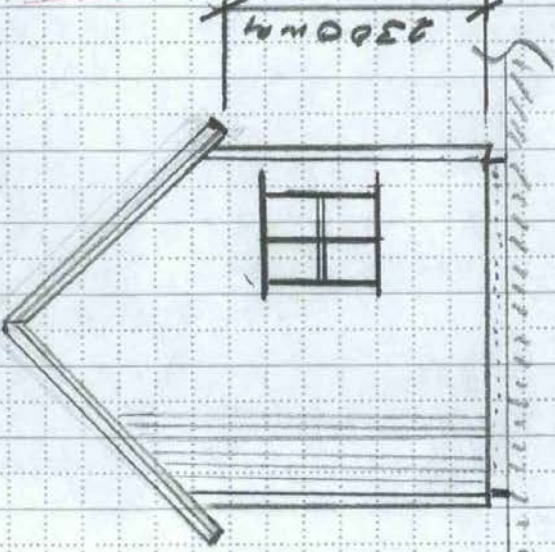
Fiska,





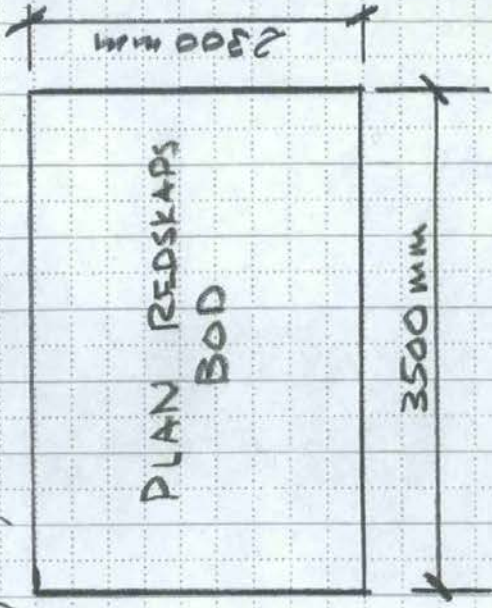
MOTTATT
19. MAI 2017
LILLESAND KOMMUNE

FASADE SYD
(FASADE NORD
UTEN DØR + VINDU)



GODKJENT
SAK. FROV 23/4/04

FASADE ØST
(FASADE VEST
UTEN VINDU)



FASADER REDSKAPS BOD

Gnr 103	Bnr 224
Ågerøya	
utb.	Vidar Johanson

NOTTAT
19. MAI 2004
TELEFONIS KONTAKT

OVERBYGG TERRASSE

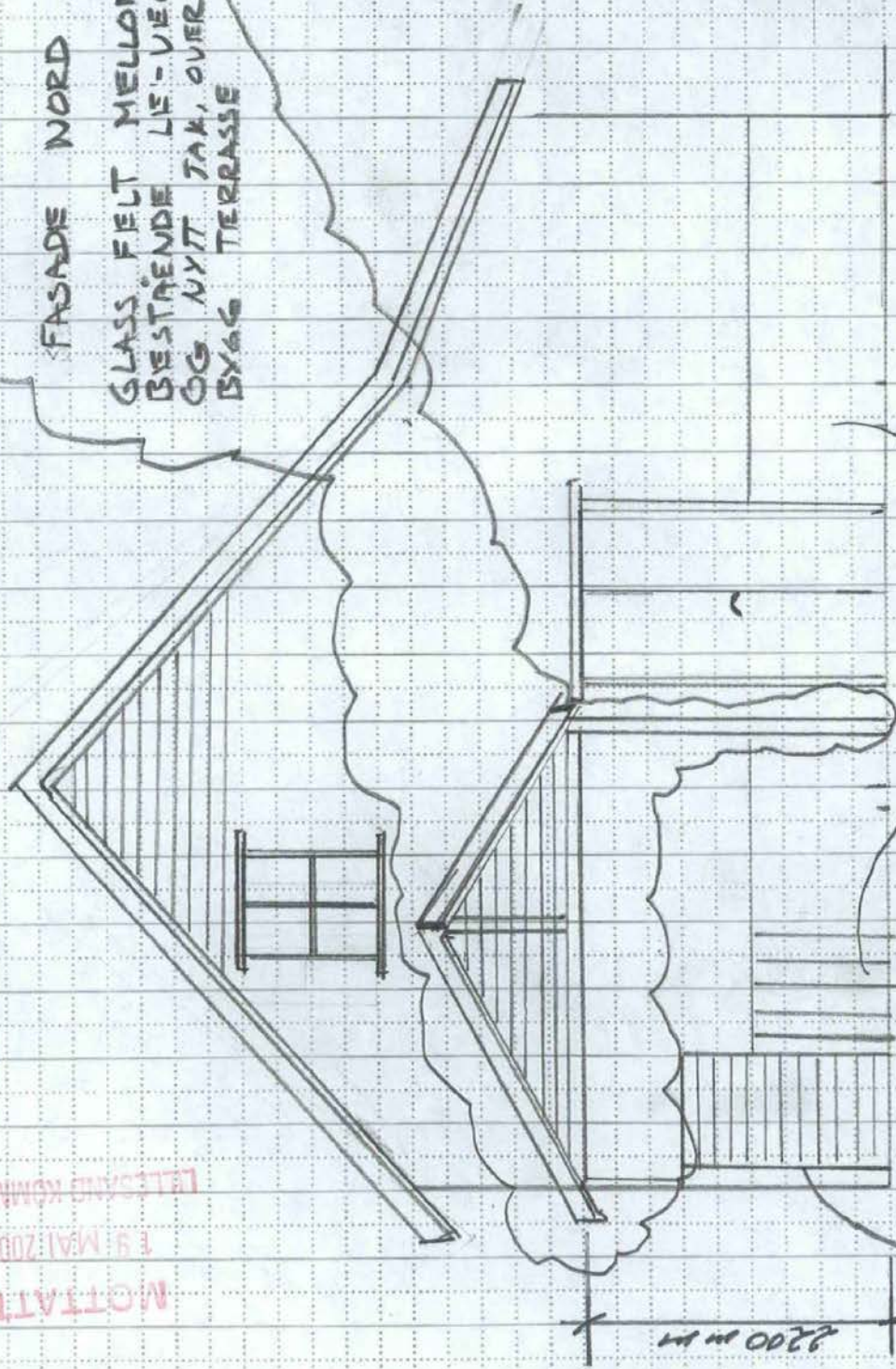
FASADE NORD

GLASS FELT MELLOM
BESTAENDE LE-VEGG
OG NYTT TAK, OVER
BYGG TERRASSE

GODKJENT

SAK

FPV 234/04



Plan overbygg

Terrasse

3500 mm

3500 mm

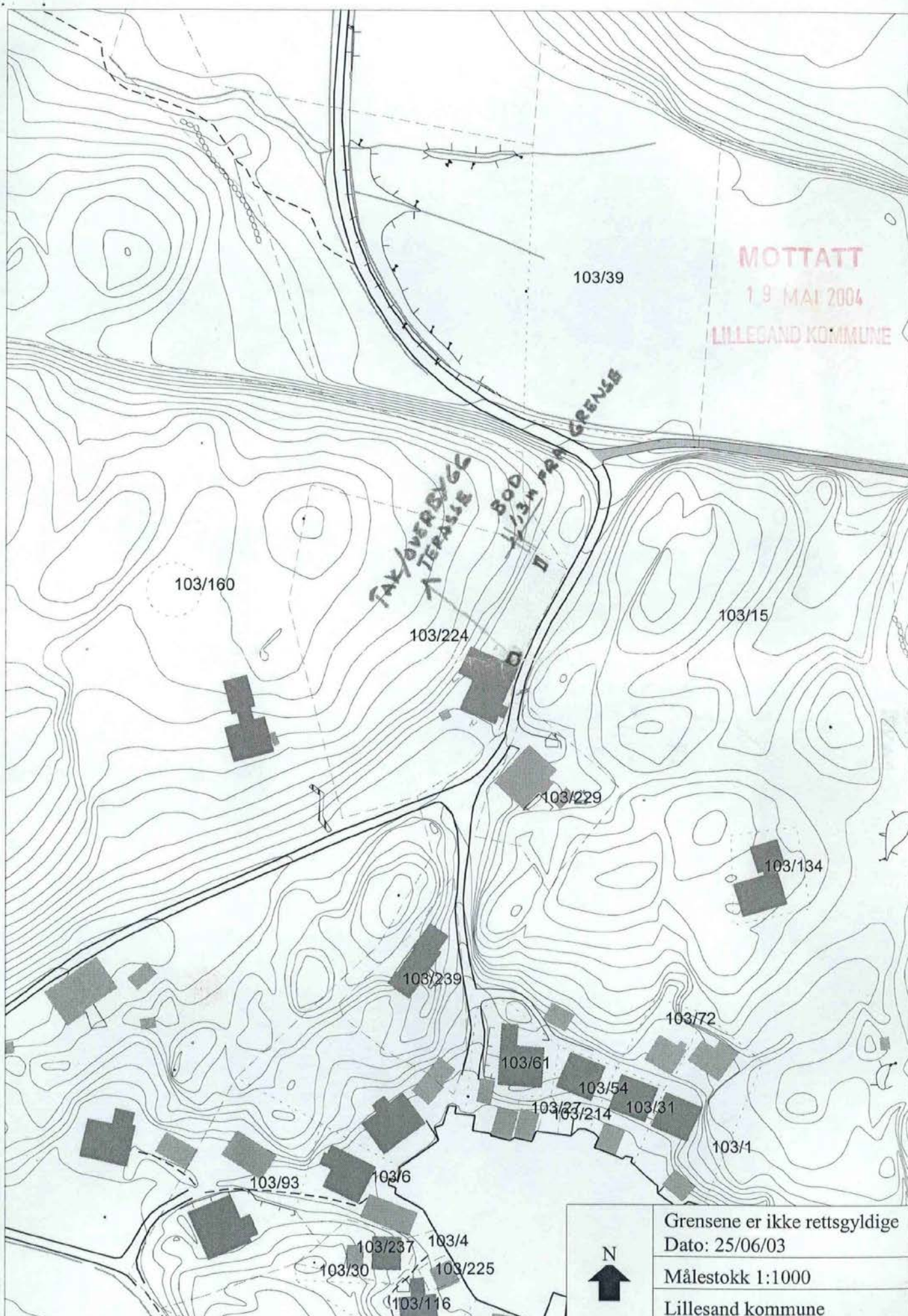
BESTAENDE LE-VEGG

BESTAENDE STAKITT GJERDE

Gnr 103 Bnr 224

Ågerøya

Vidar Johanson



Bjørnevika båt- og parkeringsanlegg A/S
Kjøpmannsvik
4770 HØVÅG

Kjøpmannsvik 2.april 02

TINGLYST

24 APR. 2002

SAND TINGRETT

DAGBOKNR. 2669

f. m. att. forvist

Sorenskriveren i Sand
Storgt. 1A
4876 GRIMSTAD

Tinglysing av avtaler på Bjørnevika båt- og parkeringsanlegg A/S sitt gnr 102 bnr 66.
Avtalen er lik for alle, men nedenfor skrives navn, gnr og bnr på leietakere som skal ha tinglyst den på gnr 102 bnr 66.

Jeg har tidligere flere ganger vært i kontakt med sorenskriverkontoret og fått opplyst at jeg kan gjøre det slik at jeg skriver opp alle som skal ha denne tinglyste retten på gnr 102 bnr 66 og så betale ett tinglysingsgebyr for dette. Rettigheten skal følge eiendommen.

Det er to gnr og bnr som ikke er i Lillesand kommune:

Kåre Risbruna, Vennesla kommune. Wenche Werring, Kristiansand kommune.

Vedlagt er underskrift fra de som ønsker tinglysing.

	Gnr.	Bnr.	Antall båt plasser	Antall park.plasser
Godtfred Sællmann	103	168	2	3
Hans Chr. Bugge	103	1	1	3
Halfdan Tangen	103	115	1	2
Liv Høegh	103	154	1	2
Torstein Line	103	70	1	1
Herdís B. Østensen	103	70	1	1
Bjørge Knausgård	103	131	1	2
Ella M. Lefdal	103	113	-	2
Oscar Jebsen, Jette Røhsahm	103	128	2	4
Bjørge Helga Tveit	103	11,31	1	1
Per Strønstad	103	23	1	2
Cecilie R. Berggrav	103	91	1	2
Kenneth Kristiansen	103	229	1	1
Wenche Werring, Bente Olafsen	103	121	1	2
Truls Aanonsen	103	114	1	4
Stein Kildebo	103	126	1	1
Håkon Kildebo	103	126	1	3
Finn Granerud	103	193	1	2
Iver H. Høy	103	191	1	2
Netty E. Skaar	103	45	1	1
Gladys Arlene Birkedal	103	45	1	1
Irene Mykjåland	103	45	1	1
Karen og Edvard Christie	103	216	1	3
Ingrid Halsne	103	4	1	1
Ragnhild Halsne	103	4	-	1
Grethe Ingebretsen	103	111	1	2
Ellen Glomsaker, Gerd T.Olsen	103	197	1	1
Svein E.Flåa, Tove M.Flåa	102	34	1	2
Nelly K.Follerås	103	201	1	3
Torunn Tjore	103	54	1	1
Finn Fadum	103	150	1	1
Rolf I.Ommundsen	103	33	1	1
Britt V Borgen Furst	103	183	1	1
Erik Ellekjær	103	93	1	2
Storebrand	103	26	1	1
Inger Sandvik, Rannfrid Skjervold	103	194	1	2


Doknr. 2669 Tinglyst: 24.04.2002 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

	Gnr.	Bnr.	Antall båt plasser	Antall parkeringsplasser
Odd Alf Fredriksen	103	9	1	2
Bente Johanson	103	224	1	2
Kjell Hatletvedt	103	99	1	2
Marit Lee	103	109	1	1
Christian og Aud Stephansen	103	215	1	2
Astrid Kristiansen	103	188	-	1
Eli, Ingunn, Svein Bjørnson	103	129	1	1
Geir J.Bøe	102	25	1	2
Ingebjørg Stubø, Ludvig Lorentzen	103	81	1	2
Berit og Knut Flagestad	103	39,69	1	2
Nils Stener Vogt	103	12	1	3
Ellen Aanensen	103	160	1	1
Vidar Hansen	103	6,7	1	2
Per Pedersen	103	120	1	4
Kjell Stusvig	103	189	1	2
Harald Arnkvern	103	176	1	2

Alle disse gnr og bnr ligger i Lillesand kommune.

De to siste leietakerne ligger ikke i Lillesand kommune.

Kåre Risbruna	Heptekjerrv. 7B 4700 Vennesla	1	1
Wenche Werring	N. Lundsvei 10 4630 Kristiansand	Gnr 152 bnr 1015	1

De har skrevet at dersom enkelte punkter faller bort må det fjernes fra dokumentet. Dette har jeg gjort med et tillegg til punkt 1. Her stod som følger : NB! Leietaker er også gjort kjent med at Lillesand kommunes godkjenning av bebyggelsesplanen for anlegget er pålagt til fylkesmannen i Aust-Agder av enkelte berørte naboer. Gyldigheten av nærværende avtale er derfor betinget av at bebyggelsesplanen ikke endres av fylkesmannen i Aust-Agder etter klage. Dette skal herved strykes i og med at det kan komme inn kontrakter enkeltvis for tinglysing, og da vil dette stå i punkt 1.

Håper nå at alt er i orden.

Med hilsen

Bjørnevika båt- og parkeringsanlegg A/S

Gnr. 102 Bnr. 66 Tor Helge Ribe

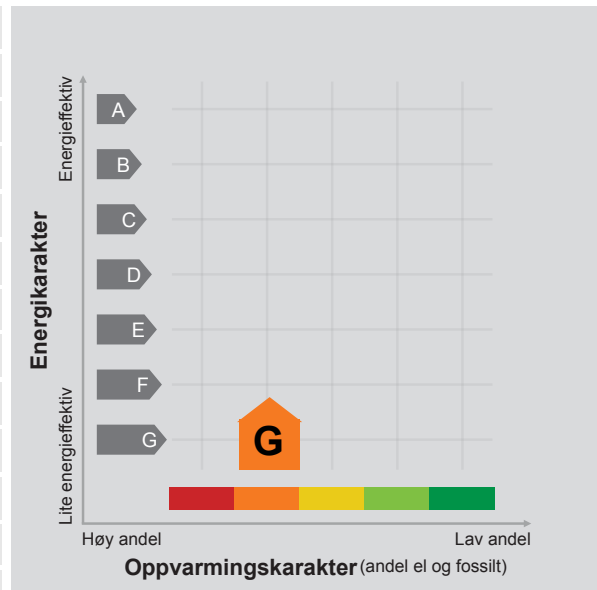
Tor Helge Ribe
Tor Helge Ribe

Karl Viktor Johansen
Karl Viktor Johansen

Tor Helge Ribe

ENERGIATTEST

Adresse	Ågerøyveien 31
Postnummer	4770
Sted	HØVÅG
Kommunenavn	Lillesand
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	224
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16068896
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	fce83822-87e4-444b-ad67-ce6e2266d416
Dato	21.06.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

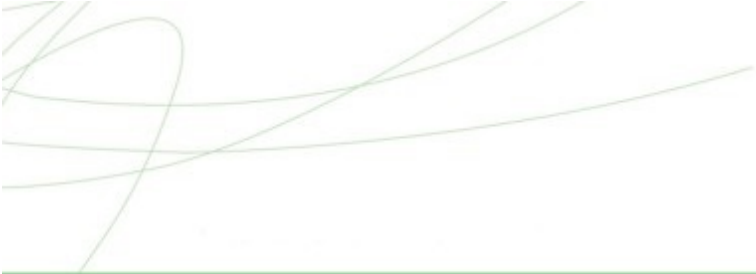
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå el.apparater helt av**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1864
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **800 49 003** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ågerøyveien 31
Postnummer: 4770
Sted: HØVÅG
Kommune: Lillesand
Bolignummer:
Dato: 21.06.2023 9:28:48
Energimerkenummer: fce83822-87e4-444b-ad67-ce6e2266d416

Kommunennummer: 4215
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 224
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Byggningsnummer: 16068896

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Ring oss for et godt tilbud!

Hos oss i Sparebanken Sør får du raskt svar av en dyktig rådgiver. Vi har god kjennskap til det lokale boligmarkedet, og er tilgjengelige for deg når du trenger det.

Vi gleder oss til å høre fra deg!



Erik Luu
Rådgiver
Mob: 93 29 90 01
erik.luu@sor.no



Erik Christopher Pedersen
Rådgiver
Mob: 95 40 97 04
erik.pedersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Ågerøyveien 31, 4770 HØVÅG

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Notater

[illegible]

Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GEIR FLAA JOHANSEN | Eiendomsmegler | **950 00 000**

geir.johansen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LUND** | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22