

# Skottevigveien 62

## Høvåg



Prisantydning: **kr 4 350 000,-**



**SØRMEGLEREN**



[sormeglere.no](http://sormeglere.no)





Pent opparbeidet tomt med mye plass til lek og morro



Dobbelgarasje samt biloppstillingsplass på tomt



# Innholdsrik enebolig med flott beliggenhet og pent opparbeidet tomt. Dobbel garasje.

## OMRÅDE

**Høvåg**

## ADRESSE

**Skottevigveien 62, 4770**

**HØVÅG**

## Prisantydning

**kr 4 350 000,-**

Omkostninger: **kr 123 250,-**

Totalpris: **kr 4 473 250,-**

Formuesverdi: **kr 1 020 148,-**

Kommunale avgifter: **kr 5 653,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 191,-**



BRA-i: 228 m<sup>2</sup>

BRA-e: 32 m<sup>2</sup>

BRA Total: 260 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1969

Soverom: 4

Rom: 6

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2275 m<sup>2</sup>

## Ørjan Aas Nielsen

Eiendomsmegler

**991 59 073**

**OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Lillesand**

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

sormegleren.no

# SKOTTEVIGVEIEN 62

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 76, bruksnummer 30 i Lillesand kommune. Gårdsnummer 76, bruksnummer 43 i Lillesand kommune.

### Areal

BRA - i: 228 m<sup>2</sup>

BRA - e: 32 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 260 m<sup>2</sup>

TBA: 34 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA - Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 104 m<sup>2</sup> Trapperom, kjellerstue, gang og boder.

1. etasje

BRA-i: 124 m<sup>2</sup> Vindfang, gang, to bad, vaskerom, kjøkken, fire soverom, stue og trapperom.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

34 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m<sup>2</sup>

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Litt lite dagslys inn til stor kjellerstue.

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2275 m<sup>2</sup> (Fiktive grenser).



### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er delt inn i to gnr/bnr. Tomten har kun fiktive grense. Eiendommen er ikke oppmålt, og har usikre grenser. Oppgitt areal er basert på skylddeling og matrikkelinfo. Skylddelinger kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens arealet kan derfor avvike i større eller mindre grad.

Beregnet areal 76/43: 1223 kvm.

Beregnet areal 76/30: 1052 kvm.

### **Beliggenhet**

Attraktiv og landlig beliggenhet med umiddelbar nærhet til flott natur. Fra eiendommen er det kort vei til sjøen og flotte badeplasser.

Det er ca. 1,4 km til Høvåg stadion, 2,4 km til Høvåg skole og 3,1 km til matbutikk. Det tar ca. 24 minutter til Lillesand sentrum og 22 minutter til sørlandsparken.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Henrik Løvdal

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. Nytt arbeid i 2004.

Bygget om og flyttet bad inn til tidligere soverom. Gammelt bad ble omgjort til vaskerom.

Hvilket firma utførte jobben? Byggfirma Per Frigstad, Ribes Elektro, Einar Sundsdal, Bjarne Andreassen (Vegger og gulv)

Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

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

I forbindelse med nytt tilbygg oppsto lekkasje mellom gammelt og nytt tak. Dette ble utbedret av

Byggmester Gunnar Høyåsen. Det ble da lagt nytt

tak på hele huset. Samt nytt innvendig tak på et soverom. Lekasje under stue vindu på husets framside. Vinduer og kledning under byttet.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. Nytt arbeid i 1998.

Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. Det ble lagt nytt tak på hele huset.

Hvilket firma utførte jobben? Mester Service, Byggmester Gunnar Høyåsen. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Nytt arbeid i 2004. Utført av faglært.

Bytte vinduer på husets framside og ny kledning under stuevindu framside. Ny kjellerdør og dør til liten veranda.

Hvilket firma utførte jobben? Byggmester Per Frigstad.

Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Nytt arbeid i 2020. Utført av faglært.

Ny kledning på garasje bortsett fra vegg mot hovedvei. Nye takrenner garasje. Bytte vindu i kjeller framside.

Hvilket firma utførte jobben? Byggmester Geir Arve Ribe.

Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Nytt arbeid i 2003. Utført av faglært. Nye vinduer kjøkken, bad og vaskerom.

Hvilket firma utførte jobben? Byggmester Per Frigstad.

Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

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



Noe utslag på murpuss på vegger som er under bakken.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja. Nytt arbeid for 30 + år siden. Utført av faglært. Tilbygg bestående av kjellerstue og bad med varmekabler. Gang og to soverom. Garasje. Byttet innmat i sikringsskap.

Hvilket firma utførte jobben? Reidar Tønnessen. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Nytt arbeid i 2003. Utført av faglært. Nytt kjøkken.

Hvilket firma utførte jobben? Ribes Elektro. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Nytt arbeid i 2004. Utført av faglært. Nytt vaskerom og bad.

Hvilket firma utførte jobben? Ribes Elektro.

Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

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

Egen brønn. (2 stk). Septikk kum og synke kum, spredegrøft.

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja.

Vannrør i tilbygg kan fryse ved lav temperatur og vind. Frostvakt montert for å hindre dette. Rør i rør i kjeller har føset en gang pga nærhet til lufteventil, ikke skjedd igjen når lufteventil isoleres.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja. Nytt arbeid for 30+ år siden. Utført av faglært.

Tilbygg med vann og avløp til bad og kjøkken krok.

Hvilket firma utførte jobben? Eina Sundsdal.

Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Nytt arbeid i 2003. Utført av faglært. Renovering av kjøkken.

Hvilket firma utførte jobben? Arnfinn Johannessen

Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Nytt arbeid i 2004. Utført av faglært. Nytt bad og vaskerom.

Hvilket firma utførte jobben? Einar Sundsdal.

Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Nytt arbeid i 2014 utført av faglært. Ny vannpumpe.

Hvilket firma utførte jobben? Einar Sundsdal.

Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Nytt arbeid i 2020 utført av faglært. Ny varmtvanns bereder.

Hvilket firma utførte jobben? Einar Sundsdal.

Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja. Pipebrann desember 2022

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja. Nytt arbeid i 2023. Utført av faglært. Renoverte pipe med innvendig stålrør. Ny ovn i stue og nytt pipebeslag.

Hvilket firma utførte jobben? Pipefiks.

Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja. Garasje gulv har setningsskader

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja.

Pipebrann 2022, pipe renoverte med nytt innvendig stålrør. Ny ovn i stue. Forsikrings sak.

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja. Garasje er ikke musettett.

---



Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? JA.  
Et par kledningsbord er byttet på husets framside pga råte. Antydning til råte i hjørne på topprekke liten veranda. Ser minimal antydning til råte på garasjeport.

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja. Nytt arbeid for 30+ år siden. Utført av faglært.

Tilbygg med bad, gang, to soverom og stor kjellerstue.

Hvilket firma utførte jobben? Sverre Simonsen.

Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja.

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

Det er inngått avtale om at det skal legges vann og avløps ledning til tomtegrensen for mulighet for framtidig tilkøpling. Vann fra egen brønn. Ved sort forbruk mens det er en tørr sommer, blir vann mengden redusert. Det er fjernet en vask som var på ett av soverommene i tilbygget. Uført av rørlegger. På ytterdør inn til gammel del av kjeller løsner platne i front noe. Eldre drivhus på eiendommen bør sikres mot høststorm for å hindre at plast platne fyker av.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Boligen går over to plan og inneholder:

1.etg: Gang, to bad, vaskerom, fire soverom, stue og kjøkken.

U.etg: Kjellerstue og boder.

### **Standard**

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdal den 26.04.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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:

Enebolig i Høvåg med dobbel garasje på tomten. Boligen er tilbygget i 1984. Det er gjort vedlikehold på boligen igjennom mange år. Takteking regnes likevel som eldre. Det er ikke drenert rundt boligens grunnmur. Våtrom begynner nå å bli eldre. Det gjelder en del rør til boligen også. Vinduer og dører ok, men noen glass begynner å bli eldre. Kledningen ok. Men vanlig vedlikehold må gjøres. Noen gjerder må monteres for å sikre tomt og terrasser/trapper.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til [takstmann@henriklovdal.no](mailto:takstmann@henriklovdal.no)

Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3: Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

TG3: Våtrom > Etasje > Bad 2 > Generell

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

TG2: Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

TG2: Utvendig > Nedløp og beslag



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG2: Utvendig > Vinduer

Det er avvik: Vindusglass er å regnes som eldre når de er over 20 år. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.

TG2: Innvendig > Radon

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

TG2: Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

TG2: Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

TG2: Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er avvik: Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

TG2: Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TG2: Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG2: Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

TG2: Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG2: Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er avvik: Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

TG2: Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TG2: Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG2: Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

TG2: Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG2: Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG2: Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

---



TG2: Tomteforhold > Drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

TG2: Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG2: Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2: Tomteforhold > Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG2: Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

### **Parkering**

Dobbelgarasje og biloppstillingsplass på tomt.

### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring Nuf-53

### **Diverse**

Selger har inngått en avtale for tilkobling og drift av vannledning på Ytre Årsnes med Einar Sundsdal AS. Denne avtalen gjelder tillatelse til 1 stk. tilkobling til nye vann- og avløpsledninger på Ytre Årsnes. Rettigheten følger eiendommen og er evigvarende. NB! Kommunale avgifter for tilkobling og årsgebyrer kommer i tillegg til beløpene i denne avtalen. Påkoblingsavgift i Lillesand kommune er pr. 15.07.24 kr. 32.000,- for vann.

Arbeidet forbundet med vannledningen er igangsatt men ikke ferdigstilt. Første halvdel av faktura tilknyttet avtalen er betalt mens den siste halvparten betales ved ferdigstillelse. Siste halvpart av faktura som faktureres ved ferdigstillelse påløper kjøper.

Pr. 15.07.24 er kr. 89.688,- betalt og kjøper må betale neste faktura på kr. 89.688 ved ferdigstillelse.

## **ENERGI**

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

---

## ØKONOMI

### Kommunale avgifter

Kr 5 653

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer avløp, eiendomsskatt og feiing. I tillegg kommer renovasjonsgebyr fra Libir på kr. 4.473,- pr. år.

### Eiendomsskatt

Kr 4 191

### Eiendomsskatt år

2023

### Formuesverdi primær

Kr 1 020 148

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 876 561

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4215/76/30:

10.10.1968 - Dokumentnr: 2598 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

17.07.1968 - Dokumentnr: 1785 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4215 Gnr:76 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 57664 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0926 Gnr:76 Bnr:30

08.08.1968 - Dokumentnr: 1975 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:76 Bnr:7

Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:76 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere



### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 17.06.1969. Ferdigattesten gjelder nybygg enebolig 1969. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Bad 1.etg er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som henholdsvis soverom. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.06.1969.

### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vei med privat stikkvei inn til tomt. Privat vann. Egen brønn (2 stk). Eiendommen har septiktank. Det gjøres oppmerksom på at Lillesand kommune har rett til å gi pålegg om kortslutning av septiktank og kreve til tilkobling til offentlig avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), og er en del av kommuneplanens arealdel. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m.

Delareal: 663 kvm  
KPAngittHensyn: Hensyn landbruk  
KPHensynsonenavn: H510

Delareal: 1 017 kvm  
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende  
Områdenavn: LNF

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H410 Hensyn landbruk. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Lillesand kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere 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 bygningssakkyndig 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 4 350 000

#### **Totalpris**

Kr 4 473 250

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 108 750,-

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 125 750,-

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](http://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](http://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.

**Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,40 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 20.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-. I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 91 900,00,- inkl. mva.

**Selger**

Anita Orgenie Kvalbein

**Oppdragsansvarlig**

Ørjan Aas Nielsen

Eiendomsmegler

OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no

Tlf: 991 59 073

**Ansvarlig megler**

Ørjan Aas Nielsen

Eiendomsmegler

OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no

Tlf: 991 59 073

Sørmegleren AS, avd. Lillesand, Storgata 2D

4792 Lillesand

Tlf: 372 68 400

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

15.07.2024

---





Romslig stue med god plass til sofagruppe og spisebord



Stuen har store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp





I stuen har du en lun peisovn



God plass til spisebord like ved kjøkkenet





Stilrent kjøkken med mye skap- og benkeplass



Kjøkken





Bad utstyrt med vegghengt toalett, dusj og servant med skap



Bad



Bad

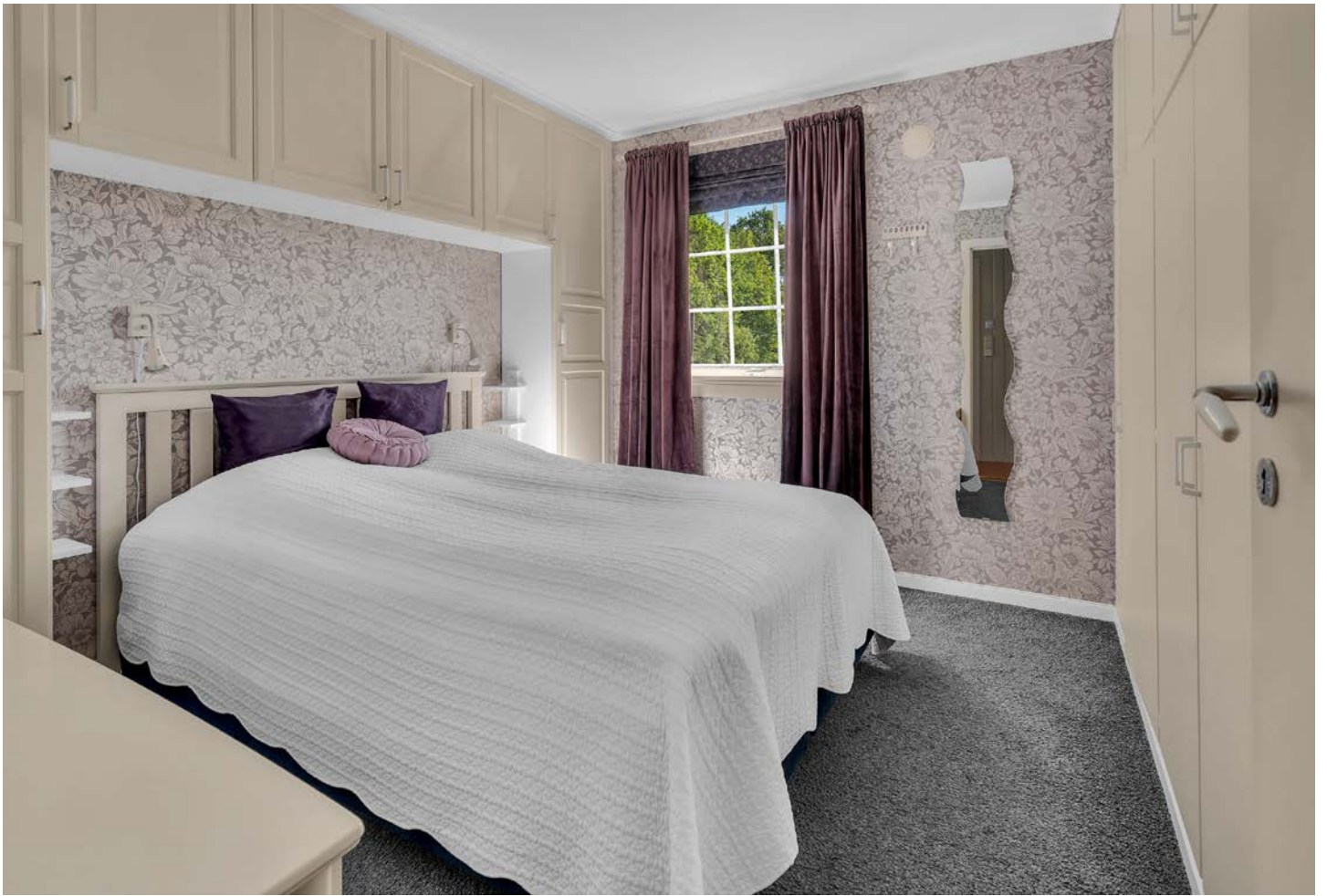


Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og praktisk innredning



Bad utstyrt med dusj, toalett og servant med skap





Soverom



Soverom





Soverom



Hall/gang



Soverom





Romslig kjellerstue



I kjellerstuen er det god plass til sofagruppe samt tilhørende møblement





Idyllisk beliggenhet med umiddelbar nærhet til naturen og kort vei til sjøen



Fasade





Flott hage med fin beplantning



Terrasse med god plass til utemøblement





Hage



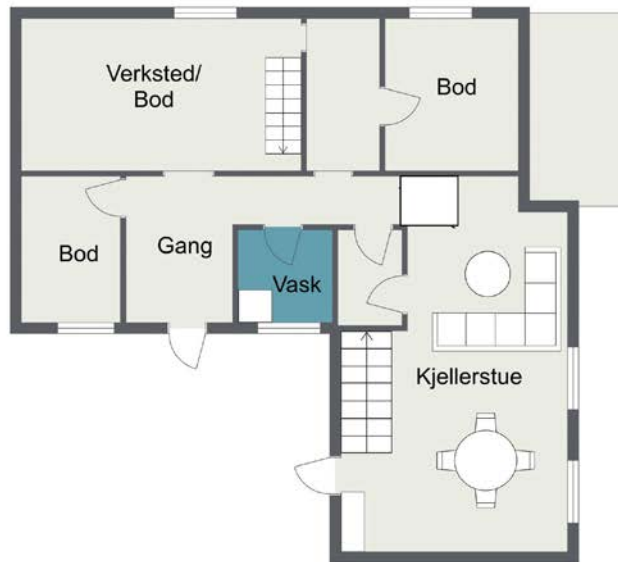
Hage med drivhus





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

Plantegning 1.etg



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

Plantegning u.etg

# Skottevigveien 62

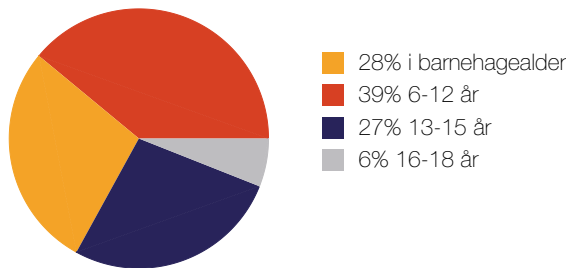
## Offentlig transport

🚏 Ytre Årsnes Linje 138	3 min 🚶 0.2 km
🚏 Rona Buss, flybuss	18 min 🚶 14.5 km
🚏 Kristiansand stasjon Linje F5	26 min 🚶 21.2 km
🚏 Kristiansand Kjevik	29 min 🚶
🚏 Randøyane Linje 91	7.4 km

## Skoler

Høvåg skole (1-10 kl.) 235 elever, 14 klasser	4 min 🚶 2.5 km
MARITIM vgs. Sørlandet	20 min 🚶
Kristiansand katedralskole/Gimle	24 min 🚶

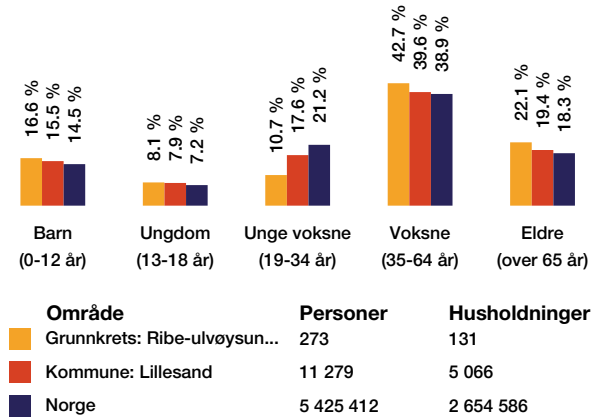
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

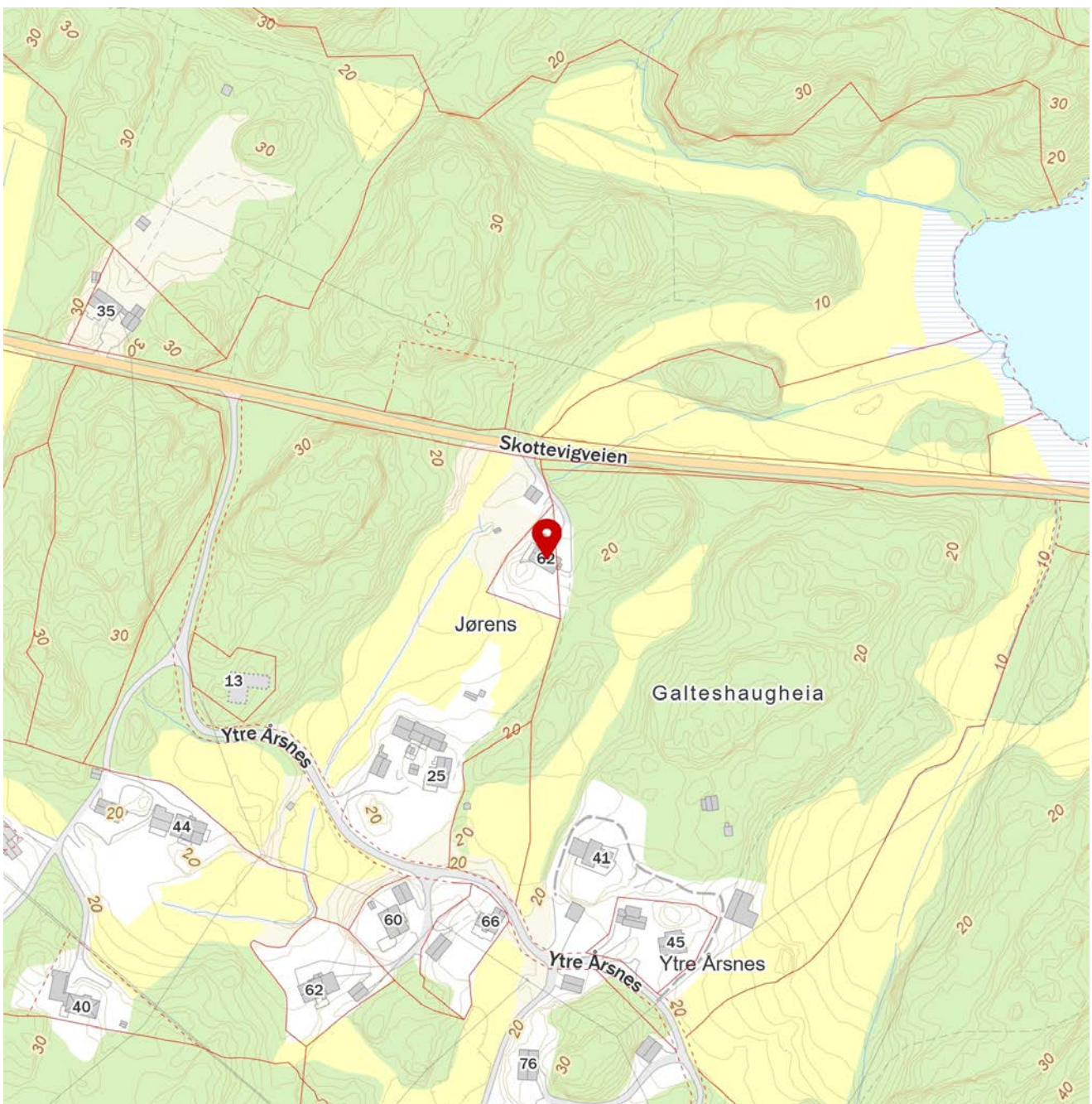
Framsyn barnehage (1-5 år) 47 barn	8 min 🚶 5 km
Tripp-Trapp-Tresko (1-5 år) 20 barn	8 min 🚶 5.6 km
Blekkulf barnehage (0-5 år) 20 barn	16 min 🚶 13 km

## Dagligvare

Matkroken Indre Årsnes	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3.1 km
Meny Rona	18 min 🚶

## Sport


🏟️ Hæstadsløtta idrettsplass Fotball	20 min 🚶 1.5 km
🏟️ Høvåghallen - Idrettshall Aktivitetshall	3 min 🚶 2.3 km
🏊 Fresh Fitness Rona	18 min 🚶
🏊 Randesund fysio og Tr.senter	19 min 🚶



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 Sørmeglere AS, avd. Lillesand 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 2024




# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skottevigveien 62, 4770 HØVÅG

 LILLESAND kommune

 # gnr. 76, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m<sup>2</sup> BRA-i: 228 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.04.2024

Rapportdato: 06.05.2024

Oppdragsnr.: 20308-1727

Referansenummer: WO1364

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik Løvdal



 Medlem av  
Sørlandstakst



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.

## Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger. I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



### Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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
- løsløse 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 straktiltak 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i Høvåg med dobbel garasje på tomten. Boligen er tilbygget i 1984. Det er gjort vedlikehold på boligen igjennom mange år. Takteking regnes likevel som eldre. Det er ikke drenert rundt boligens grunnmur. Våtrom begynner nå å bli eldre. Det gjelder en del rør til boligen også. Vinduer og dører ok, men noen glass begynner å bli eldre. Kledningen ok. Men vanlig vedlikehold må gjøres. Noen gjerder må monteres for å sikre tomt og terrasser/trapper.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til [takstmann@henriklovdal.no](mailto:takstmann@henriklovdal.no) Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

## Enebolig - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

I følge eier er takteking byttet i 1998. Takrenner i metall. Nedløp fører takvann ut på bakken. Stigtrinn til pipen er montert. Det er ikke montert snøfangere på taket. Liggende og stående kledning i tre. Det er små luftespalter bak kledningen. Det som tilsvarer datidens byggemåte. Det meste av kledningen er ok vedlikehold, men noen plasser flasser malingen litt. Det må påregnes at kledningen males om ikke for lenge. W-takstoler i tre. Bordtak oppå bjelker. Luftespalter i raft (overgang tak/gulv). Asfaltapp som undertak. Asfaltapp har nådd forventet levetid. Vinduer er byttet i 1998, 2003 og 2004. Glass som er mer enn 20 år kan begynne å punktere. Vanlig vedlikehold må gjøres hvert år utvendig på vinduer. Ytterdører av tre. Kjellerdør og 1 terrassdør er byttet i 2020. Terrasse i tre ut i fra stuen. Terrasse i tre ut i fra vindfang. Rekkverk er 90 cm høyt. Datidens krav. Utvendig trapp i mur. Rekkverk og håndløper er montert. Fliser er montert i trappen. Eier skal får fikset litt på fliser/sprekk før salg. Trapp i mur bak boligen. Der er det ikke montert rekkverk til trappen. Det er krav til rekkverk på utvendige trapper.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Noen rom med eldre flater inne. Ok vedlikeholdt ut i fra alder. Boligen trenger vanlig oppussing. Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ved byggetiden var det ikke krav til radonspærre. Peis med innsats i kjellerstuen. Peisovn i stuen i 1.etg. fra 2023. Rør inne i pipen er montert i 2023. Trepanel på vegger i kjellerstuen. Vegger og gulv i mur i resten av kjelleren. Synlig saltutslag på vegger av mur. 2 stk trapper ned til kjelleren. De har ikke håndløper på veggen. Eldre innvendige dører. Innvendige dører har vanlige bruksmerker. Innvendige dører ok.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Badet er i følge eier pusset opp i 2004. Våtromstapet på vegger. Vegg og himling i ok stand. Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. Det må monteres dusjkabinett i rommet. Belegg klemt i sluket. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden. Innredning og sanitærutstyr. Det er ikke laget spalte for synliggjøring av lekkasje/kondens fra innebygget systerne. Dette ble krav i TEK 10, men var også med i Tek 97 som at lekkasjer skal kunne synliggjøres. Elektrisk vifte trakk luften ut. Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

### Vaskerom

Vaskerom fra 2004 i følge eier. Våtromstapet på vegger. Vegg og himling er i ok stand. Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. Belegg klemt i sluket. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden. Innredning og sanitærutstyr. Det er noen bruksmerker på innredning/sanitærutstyr.

# Beskrivelse av eiendommen

Lufteventil i veggen. Det er ikke tilfredsstillende tiluft til rommet.  
Det er boret hull i motstående rom til våtrom.  
Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

## Bad 2

Eier opplyser om at badet ble laget sammen med tilbygget i 1984. Dusjnise. Belegg på gulvet. Våtromstapet på vegger. Elektrisk vifte i ytterveggen virket ikke.  
Det er ikke tilstrekkelig fall til sluket i rommet på grunn av svillen inn til dusjen. Lokalt fall inne i dusjen.  
Innredning med vask, toalett og dusjen er i ok stand.  
Belegget på gulvet har nådd forventa levetid. Det gjelder vegger også.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.  
Det er boret hull i motstående rom til våtrom.  
Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.  
Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Stoppekran i kjelleren. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Kobberrør i fra byggetiden. De må snart byttes ut i fra forventet levetid på ca 50 år.

Noen vannrør er nyere. De er i plast.  
Avløpsrør av plast og soil. Stakeluke synlig.  
Lufterør over tak. Avløpsrør er å regnes som eldre. Oppgraderinger må etter hvert gjøres.  
Lufting fra ventil og vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad.  
Vvbereder på liter fra Tilførsel til vvb er koblet i støpsel og ikke fast tilkoblet iht NEK400. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal montres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, eller rehabiliterer det elektriske anlegget.  
Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har bare papirer på det siste som er gjort. Elektrisk kontroll ble gjort 9.4.2024. Ok.  
Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.  
Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring. Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser.  
Grunnmur av stein og mur. Grunnmur av betongblokker. Ingen vesentlige sprekker i grunnmuren.  
Forstøtningsmurer. Så ok ut. Ingen vesentlige sprekker.  
Boligen er bygget i terrenget. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren. Det er nå krav til fall vekk i fra grunnmuren.  
Egen brønn. Septiktank med 2 stk spredegrøfter. Vannpumpen i kjelleren er i følge eier byttet i 2020.  
Vannkvalitet i fra brønn anbefales å sjekkes regelmessig.  
Det er i følge eier inngått avtale om at vann og avløpsledninger blir lagt til tomtegrensa for framtidig tilkopling.  
Septiktanken har nådd forventa brukstid.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er bare tegninger på tilbygget.

## Garasje

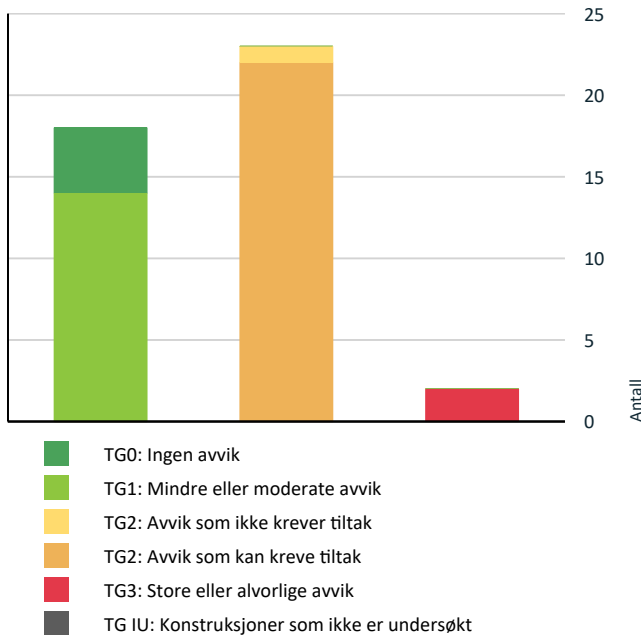
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegning datostemplet 10.6.1976.



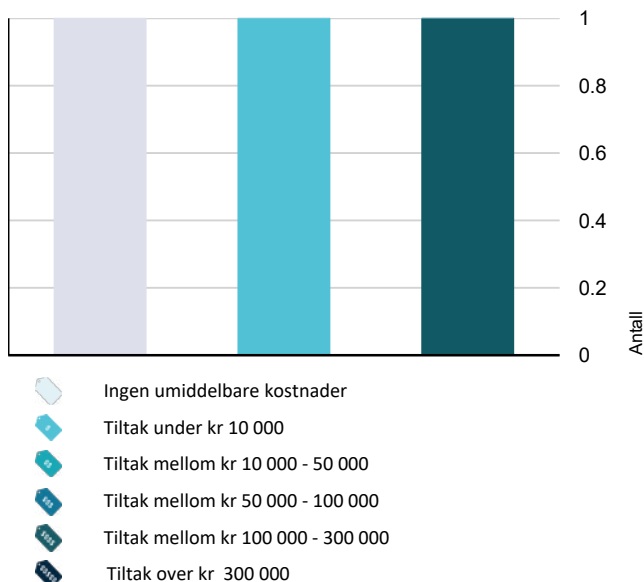
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



##### Våtrom > Etasje > Bad 2 > Generell

[Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindusglass er å regnes som eldre når de er over 20 år. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.



##### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

## ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



## Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

## TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## ENEBOG



**Byggeår**  
1969

**Kommentar**  
I følge eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1984      Tilbygg      Tilbygg i følge eier.

Takrenner i metall. Nedløp fører takvann ut på bakken. Stigtrinn til pipen er montert. Det er ikke montert snøfangere på taket.

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



## UTVENDIG

### TO 2 Takteking

I følge eier er takteking byttet i 1998.

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



### TO 1 Veggkonstruksjon

### TO 2 Nedløp og beslag



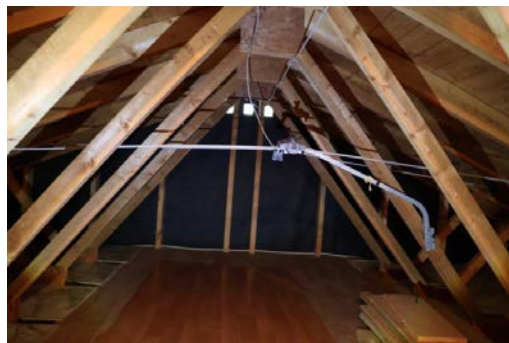
# Tilstandsrapport

Liggende og stående kledning i tre. Det er små luftspalter bak kledningen. Det som tilsvarer datidens byggemåte. Det meste av kledningen er ok vedlikehold, men noen plasser flasser malingen litt. Det må påregnes at kledningen males om ikke for lenge.

W-takstoler i tre. Bordtak oppå bjelker. Luftespalter i raft (overgang tak/gulv).  
Asfaltpapp som undertak. Asfaltapp har nådd forventa levetid.

Årstill: 1986

Kilde: Eier



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

TG 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

Vinduer er byttet i 1998, 2003 og 2004. Glass som er mer enn 20 år kan begynne å punktere. Vanlig vedlikehold må gjøres hvert år utvendig på vinduer.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass er å regnes som eldre når de er over 20 år. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.

## Konsekvens/tiltak

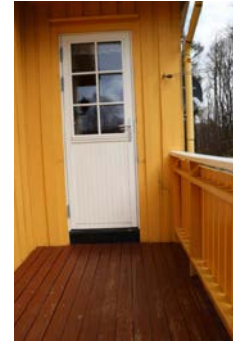
- Tiltak:

Vinduer/glass må etter hvert påregnes å byttes ut i fra alder, normal slitasje og energitap fra glass.



## ! TG 1 Dører

Ytterdører av tre. Kjellerdør og 1 terrassdør er byttet i 2020.



## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre ut i fra stuen. Terrasse i tre ut i fra vindfang. Rekkverk er 90 cm høyt. Datidens krav.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Noen rom med eldre flater inne. Ok vedlikeholdt ut i fra alder. Boligen trenger vanlig oppussing.

### TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i mur. Rekkverk og håndløper er montert. Fliser er montert i trappen. Eier skal får fikset litt på fliser/sprekk før salg. Trapp i mur bak boligen. Der er det ikke montert rekkverk til trappen. Det er krav til rekkverk på utvendige trapper.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Stuen 1.etg.



Kjellerstuen.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn



# Tilstandsrapport

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Boligen var møblert på befaringdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon.



## TG 2 Radon

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Peis med innsats i kjellerstuen. Peisovn i stuen i 1.etg. fra 2023. Rør inne i pipen er montert i 2023.



## TG 2 Rom Under Terreng

Trepanel på vegger i kjellerstuen. Vegger og gulv i mur i resten av kjelleren. Synlig saltutslag på vegger av mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

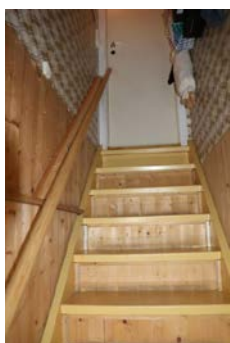
2 stk trapper ned til kjelleren. De har ikke håndløper på veggen.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



## TG 1 Innvendige dører

Eldre innvendige dører. Innvendige dører har vanlige bruksmerker. Innvendige dører ok.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er i følge eier pusset opp i 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger. Vegg og himling i ok stand. Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden

Årstall: 2004 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

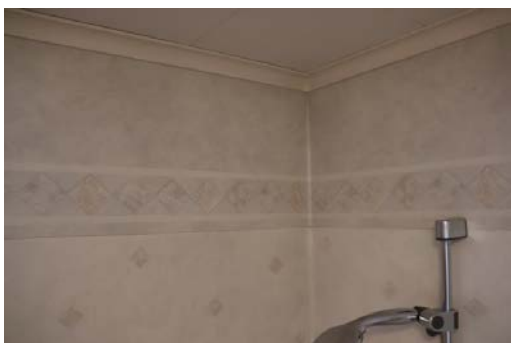
- Det er avvik:

Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjkabinett må brukes i rommet til vegger har ny fuktsikring.



## ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. Det må monteres dusjkabinett i rommet.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



Det er ikke laget oppkant ved døren.



Kanten på dusjen stenger for fallforhold i rommet. Men det er uansett lite fall på gulvet. Dusjkabinett må monteres.

## ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg klemt i sluket. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

# Tilstandsrapport

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



ETASJE > BAD

## Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Det er ikke laget spalte for synliggjøring av lekkasje/kondens fra innebygget sisterner. Dette ble krav i TEK 10, men var også med i Tek 97 som at lekkasjer skal kunne synliggjøres.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut. Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

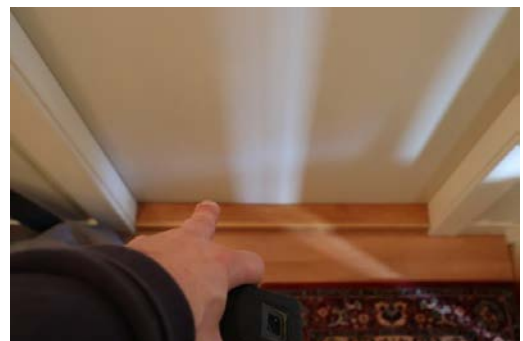
Årstall: 2004 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Årstall: 2004 Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

## Generell

Vaskerom fra 2004 i følge eier.

Årstall: 2004      Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger. Vegg og himling er i ok stand. Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Årstall: 2004      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger må fuktsikres for å tilfredsstille krav til våtrom.



ETASJE > VASKEROM

## ! TG 2 Overflater Gulv

Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren.

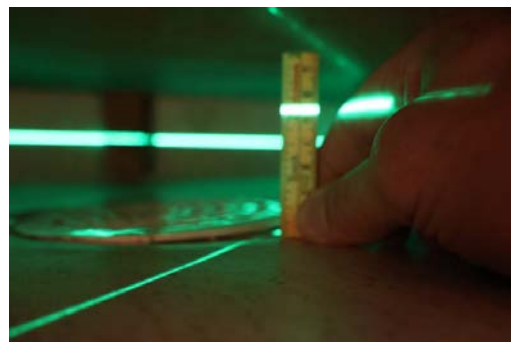
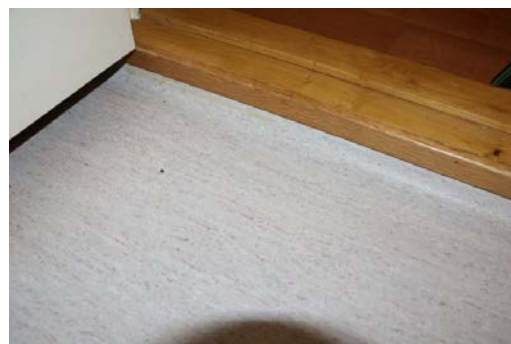
Årstall: 2004      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.



ETASJE > VASKEROM

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Belegg klemt i sluket. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Det er noen bruksmerker på innredning/sanitærutstyr.



ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

Luftventil i veggen. Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



ETASJE > VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.



ETASJE > BAD 2

## TG 3 Generell



# Tilstandsrapport

Eier opplyser om at badet ble laget sammen med tilbygget i 1984. Dusjnise. Belegg på gulvet. Våtromstapet på vegger. Elektrisk vifte i ytterveggen virket ikke. Det er ikke tilstrekkelig fall til sluket i rommet på grunn av svillen inn til dusjen. Lokalt fall inne i dusjen. Innredning med vask, toalett og dusjen er i ok stand. Belegget på gulvet har nådd forventa levetid. Det gjelder vegger også.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

**Årstell:** 1984      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet har nådd forventa levetid. En oppgradering må gjøres for å få rommet i tilfredsstillende fuktsikret stand.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## ETASJE > BAD 2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

**Årstell:** 1984      **Kilde:** Eier



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.

**Årstell:** 2004      **Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

Årstall: 2004 Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Stoppekran i kjelleren. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Kobberrør i fra byggetiden. De må snart byttes ut i fra forventet levetid på ca 50 år. Noen vannrør er nyere. De er i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil. Stakeluke synlig. Lufterør over tak. Avløpsrør er å regnes som eldre. Oppgraderinger må etter hvert gjøres.

Årstall: 1969 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



### TG 1 Ventilasjon



# Tilstandsrapport

Lufting fra ventil og vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad.

## TG 2 Varmtvannstank

Vvbereder på liter fra Tilførsel til vvb er koblet i støpsel og ikke fast tilkoblet iht NEK400. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal montres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, eller rehabiliterer det elektriske anlegget.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har bare papirer på det siste som er gjort. Elektrisk kontroll ble gjort 9.4.2024. Ok.

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Eier har ikke samsvarserklæring på alt utført arbeid. Men det er gjort el-kontroll. Samsvarserklæring fra 5.7.2004**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

Det er kun gjort 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

### TG 2 Drenering

Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring. Dersom det er montert drensør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvikler.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.



Det sorte på veggen er Gudrong. Det var brukt før i tiden som fuktsikring.



# Tilstandsrapport



Det er ikke synlig grunnmursplater som fuktsikring av grunnmurer.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av stein og mur. Grunnmur av betongblokker. Ingen vesentlige sprekker i grunnmuren.



## TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer. Så ok ut. Ingen vesentlige sprekker.



## TG 2 Terrengforhold

Boligen er bygget i terrenget. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren. Det er nå krav til fall vekk i fra grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Egen brønn. Septiktank med 2 stk spredegrøfter. Vannpumpen i kjelleren er i følge eier byttet i 2020.

Vannkvalitet i fra brønn anbefales å sjekkes regelmessig.

Det er i følge eier inngått avtale om at vann og avløpsledninger blir lagt til tomtegrensa for framtidig tilkøpling.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 2 Septiktank

Septiktanken har nådd forventa brukstid.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Septiktank må om ikke lenge byttes.



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

**Byggeår**  
1986

**Kommentar**  
I følge eier. Ca år.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje med 2 leddporter i tre.

Vegger i tre. Stående trekledning.

Taktekking med takstein. Noen stein er byttet.

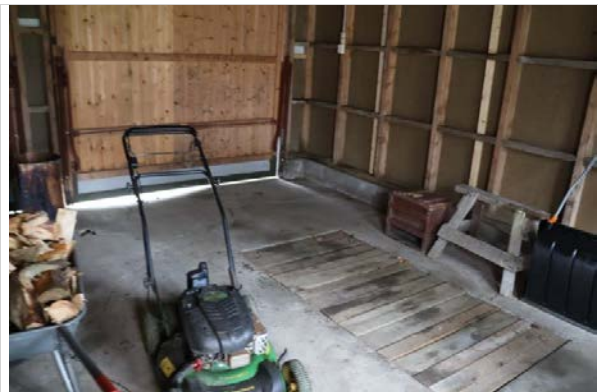
Det er byttet kledning i 2022. Da ble også vindu og dør byttet.

Det er sprekker i gulvet inne. Murt gulv. Det er "grav" for fiksing av bil inne i garasjen. Treplanker er lagt over. (Det er nye regler for å ha det i garasjen).

Det er litt fall ut mot porten på gulvet. Men gulvet er ujevnt.

Ellers er garasjen i ok stand.

Tg: 1 samlet tilstandsgrad.





# 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

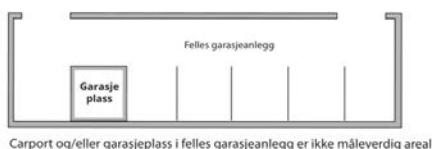
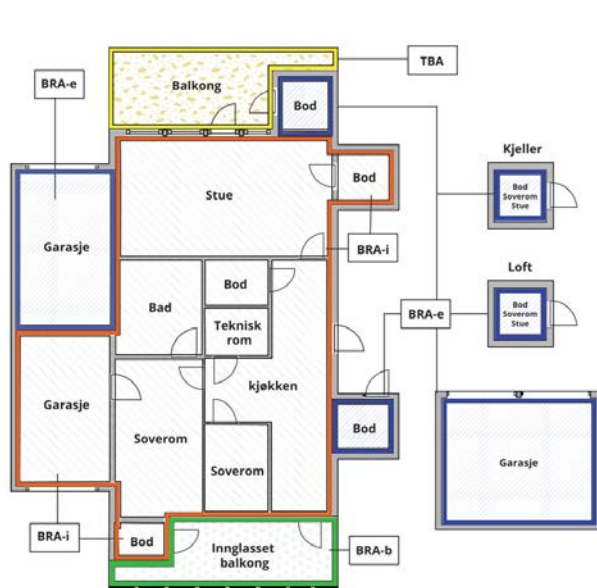
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	124			124	34		124
Kjeller	104			104			104
<b>SUM</b>	<b>228</b>				<b>34</b>		<b>228</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>228</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Gang , Bad , Vaskerom , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Stue , Gang 2, Trapperom , Bad 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller	Trapperom , Kjellerstue , Gang , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4		

### Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillir bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

Areal for trapper og ganger er tatt med som P-rom.

Soverom og benevnelse av rom er tatt med etter bruken. Innvendige mål er gjort med laser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er bare tegninger på tilbygget.

### 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?

*Kommentar:* Nytt rør inne i pipen. Noen dører er byttet. Ny peisovn.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Litt lite dagslys inn til stor kjellerstue.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		32		32			32
<b>SUM</b>		<b>32</b>					<b>32</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>32</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillter bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegning datostemplet 10.6.1976.

### 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

*Kommentar:* Litt vedlikehold.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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)
Enebolig	169	59
Garasje	0	32



## Kommentar

### Enebolig

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen. Det var ikke tilfredsstillende tegninger til boligen. P og S-rom er tatt med etter bruk og innredning.

### Garasje

Garasje på tomten. I ny aralmåling er garasje BRA-e. I eldre arealmåling er garasje BRA S-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2024	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Anita Orgenie Kvalbein	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	76	30		0	1000 m <sup>2</sup>	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skottevigveien 62

### Hjemmelshaver

Kvalbein Anita Orgenie

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig med garasje på tomten i Høvåg.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Uskifte

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	19.01.1984	Tilbygg	Gjennomgått	0	Nei
Eier	26.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	25.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegning garasje	10.06.1976		Gjennomgått	0	Nei
El-kontroll	09.04.2024		Gjennomgått	0	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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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

Norsk takst, 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/WO1364>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Skottevigveien 62, 4770 HØVÅG

10 Jul 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Skottevigveien 62

Postadresse

Skottevigveien 62

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?

Byggde nytt, ferdigstillt 1969.

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.

Fra vi flyttet inn i mai 1969 og fram til juli 2024.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Kvalbein, Anita Orgenie

## Forbehold

---

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2004

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bygget om og flyttet bad inn til tidligere soverom. Gammelt bad ble omgjort til vaskerom.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Byggfirma Per Frigstad, Ribes Elektro, Einar Sundsdal, Bjarne Andreassen (Vegger og gulv)

**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

**Beskriv feilen og omfanget**

I forbindelse med nytt tilbygg oppsto lekkasje mellom gammelt og nytt tak. Dette ble utbedret av Byggmester Gunnar Høyåsen. Det ble da lagt nytt tak på hele huset. Samt nytt invendig tak på et soverom. Lekasje under stue vindu på husets framside. Vinduer og kledning under byttet.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

1998

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært





4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt nytt tak på hele huset.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mester Service, Byggmester Gunnar Høyåsen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2004

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte vinduer på husets framside og ny kledning under stuevindu framside. Ny kjellerdør og dør til liten veranda.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Per Frigstad

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2020

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny kledning på garasje bortsett fra vegg mot hovedvei. Nye takrenner garasje. Bytte vindu i kjeller framside.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Geir Arve Ribe

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2003

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye vinduer kjøkken, bad og vaskerom.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Per Frigstad

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



## 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

### Beskriv omfanget

Noe utslag på murpuss på vegger som er under bakken.

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

30+

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilbygg bestående av kjellerstue og bad med varmekabler. Gang og to soverom. Garasje. Byttet innmat i sikringsskap.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Reidar Tønnesen

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2003

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært     Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt kjøkken

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ribes Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2004

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt vaskerom og bad

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ribes Elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Egen brønn. (2 stk). Septikk kum og synke kum, spredegrøft.

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

Vannrør i tilbygg kan fryse ved lav temperatur og vind. Frostvakt montert for å hindre dette. Rør i rør i kjeller har føset en gang pga nærhet til lufteventil, ikke skjedd igjen når lufteventil isoleres.

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**

30+

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilbygg med vann og avløp til bad og kjøkken krok.





13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eina Sundsdal

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2003

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Renovering av kjøkken

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arnfinn Johannessen

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**

2004

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt bad og vaskerom

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Einar Sundsdal

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

13.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.4.2 **Årstall**

2014

13.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny vannpumpe

13.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Einar Sundsdal

13.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

13.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.5.2 **Årstall**



2020

13.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

13.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmtvanns bereder

13.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Einar Sundsdal

13.5.6 **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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Pipebrann desember 2022

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Renovert pipe med innvendig stålrør. Ny ovn i stue og nytt pipebeslag.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Pipefiks

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til



**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Garasje gulv har setningsskader

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Pipebrann 2022, pipe renoverert med nytt innvendig stålør. Ny ovn i stue.  
Forsikringssak.

## 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?**

Garasje er ikke musetett

**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

**Beskriv omfanget**

Et par kledningsbord er byttet på husetes framside pga råte.  
Antydning til råte i hjørne på topprekke liten veranda.  
Ser minimal antydning til råte på garasjeport.

**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

**25.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**25.1.2 Årstall**

30+

**25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært





25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilbygg med bad, gang, to soverom og stor kjellerstue.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sverre Simonsen

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

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

**Skriv opplysningene her:**

Det er inngått avtale om at det skal legges vann og avløps ledning til tomtegrensen for mulighet for framtidig tilkøpling. Første regning for avtalen er betalt, resterende betales av ny eier.

Vann fra egen brønn. Ved stort forbruk mens det er en tørr sommer, blir vann mengden redusert.

Det er fjernet en vask som var på ett av soverommene i tilbygget. Utført av rørlegger.

På ytterdør inn til gammel del av kjeller løsner platne i front noe.

Eldre drivhus på eiendommen bør sikres mot høststorm for å hindre at plast platne fyker av.

Parkett i stue er skjøtet i forbindelse med utvidelse av stue. Slipt en gang og kan sansynligvis ikke slipes igjen. To små steder ved yttervegg mot sør har et par staver løsnet noe.



## **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 93605581**

# Egenerklærings skjema

Name

**Kvalbein, Anita Orgenie**

Date

**2024-07-10**

Identification

 Kvalbein, Anita Orgenie



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Kvalbein, Anita Orgenie

10/07-2024  
16:42:34

BANKID



# Einar Sundsdal AS

*Trine Rosåsen*  
*mobel. 996 95 751*

## Avtale

for tilkobling og drift av vannledningen på  
Ytre Årsnes

### 1. Parter

#### 1.1. Kunde

Navn .....: Anita Qvalben  
Adresse .....: Skottevigveien 62  
G.nr./B.nr .....: 76/30,43  
Kommune .....: Lillesand  
Postadresse .....: 4770 Høvåg  
Telefon/mail.....:

#### 1.2. Leverandør

Navn .....: Einar Sundsdal AS, heretter kalt ES  
Adresse .....: Sekkebekksletta 4 – 4790 Lillesand  
Org. nr .....: 954 966 496  
Kommune .....: Lillesand  
Postadresse .....: Postboks 66 – 4791 Lillesand  
Kontaktperson.....: Harald Sundsdal  
Mail/telefon..... : [harald@sundsdal.no](mailto:harald@sundsdal.no) 97559918

### 2. Priser:

#### 3. Engangsbeløp:

Andel fremtidig tilkobling vann og avløp	Kr 143 000
+ 25% mva	Kr 35 750
<b>Sum inkl. mva</b>	<b>Kr 178 750</b>

*Dette er i*  
*"Kopi til meg"*

*Garantipris i 5 år*  
*for tilkobling?*

### **3. Betalingsbetingelser :**

50 % ved oppstart - 50 % ved ferdigstillelse.

Det vil bli opprettet en årlig driftsavtale ved tilkobling.  
Indeksreguleres i takt med prisstigning SSB/VVS-indeks

**Kommunale avgifter for tilkobling og årsgebyrer kommer i tillegg til beløpene i denne avtalen.**

### **4. Avtalens omfang - leveringsbetingelser:**

Avtalen gjelder tillatelse til 1 stk. tilkobling til nye vann- og avløpsledninger på Ytre Årsnes. Heretter kalt hovedledninger. Rettigheten følger eiendommen og er evigvarende.

Tilkobles kommunalt nett/kummer på gnr. 601/221, ved FV 3642, Hæstadveien 209.

De nye hovedledningene er avmerket på vedlagte kartskisse.

Anlegget skal være dimensjonert og tilrettelagt for inntil 20 tilkoblinger.

### **Drift- og vedlikehold:**

ES er ansvarlig for driften av hovedledningsnettet frem til kommunalt tilkoblingspunkt. Dette gjelder driftsoppfølging for alle funksjoner av anlegget i henhold til krav og forskrifter, og for driftsproblemer som måtte oppstå.  
Det vil si sørge for at ledningsnettet for vannforsyning til enhver tid er operativt.

### **Eierforhold :**

Hovedledningene i henhold til vedlagte kartskisse eies av ES.

Evt. videresalg/overføring av eiendommen til nye eiere må rapporteres til ES.  
Det forutsettes imidlertid at også drift- og vedlikeholdsavtalene videreføres til nye eiere.

### **5. Underskrifter:**

Dato: 13/11-2023

Kjøper:

*Anita O. Kvalbein*

Dato: 29.09.2023

Selger:

*Tom Resåsen*



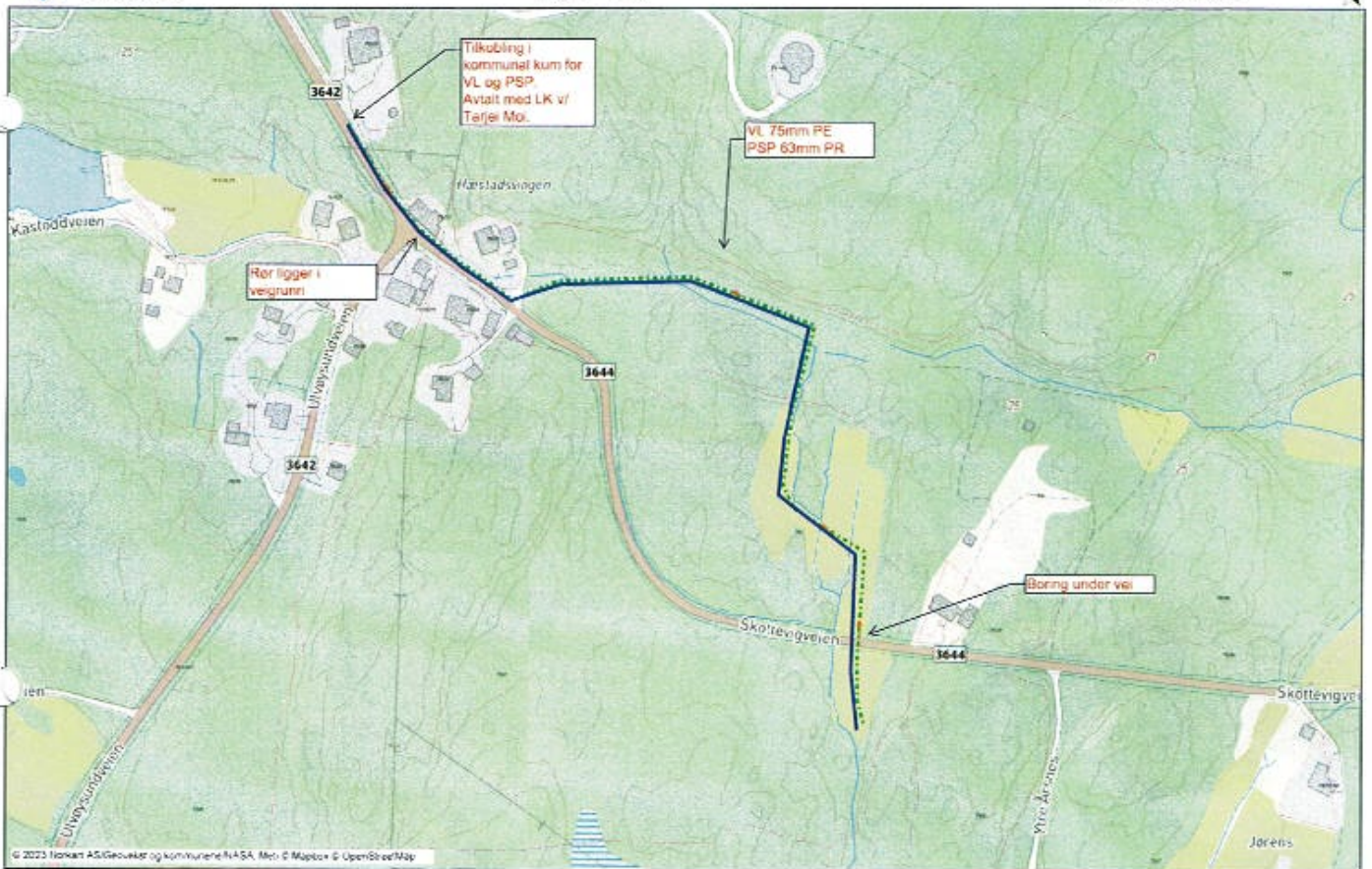


Hovedledning Ytre Arnes del 1

Dato: 28.08.2023

Målestokk: 1:2000

Koordinatssystem: UTM32N



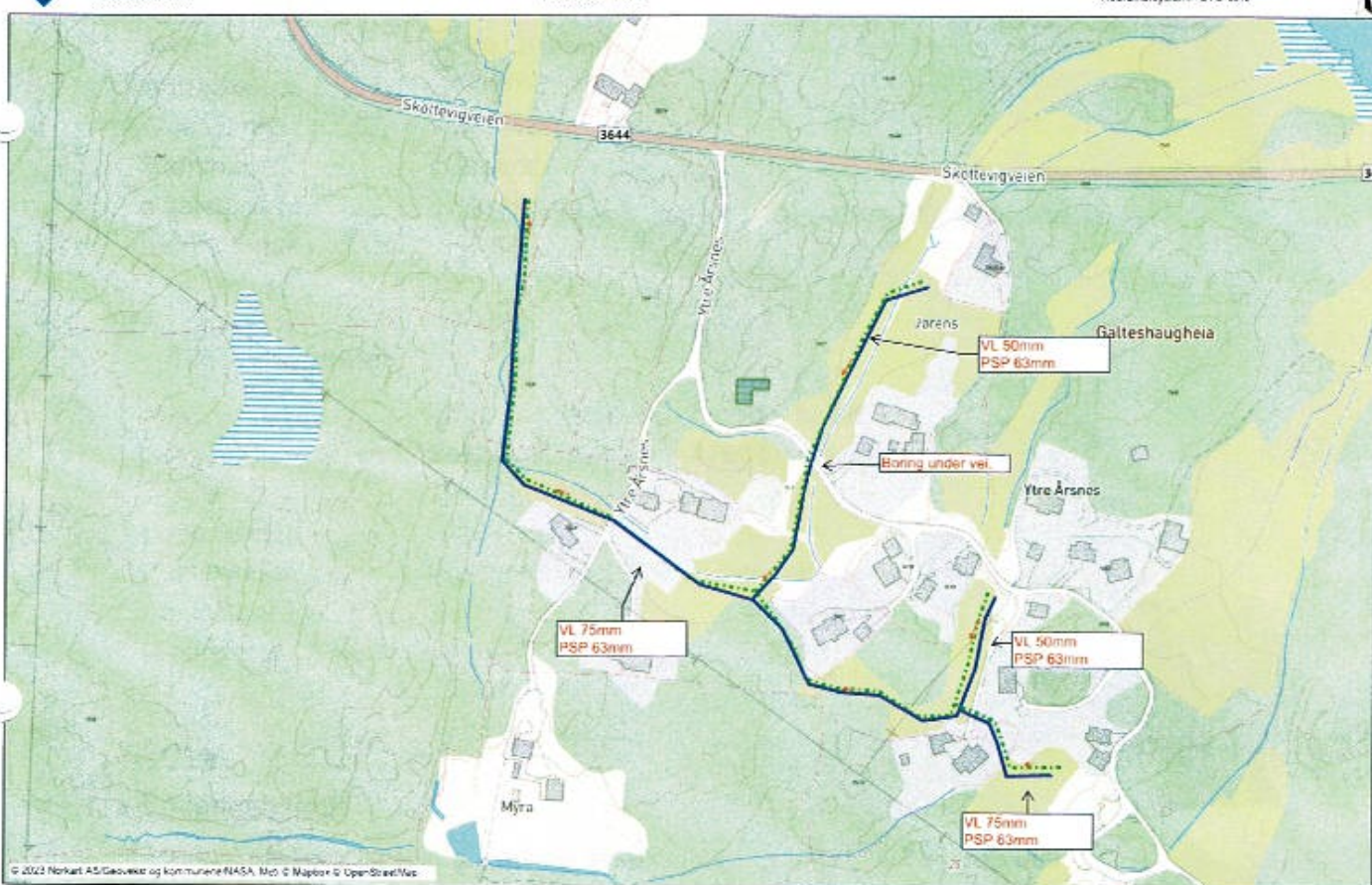


# Hovedledning Ytre Årsnes dal 2

Dato 28.05.2023

Målestokk 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N





# 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       Frysenskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
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, persiennor** 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

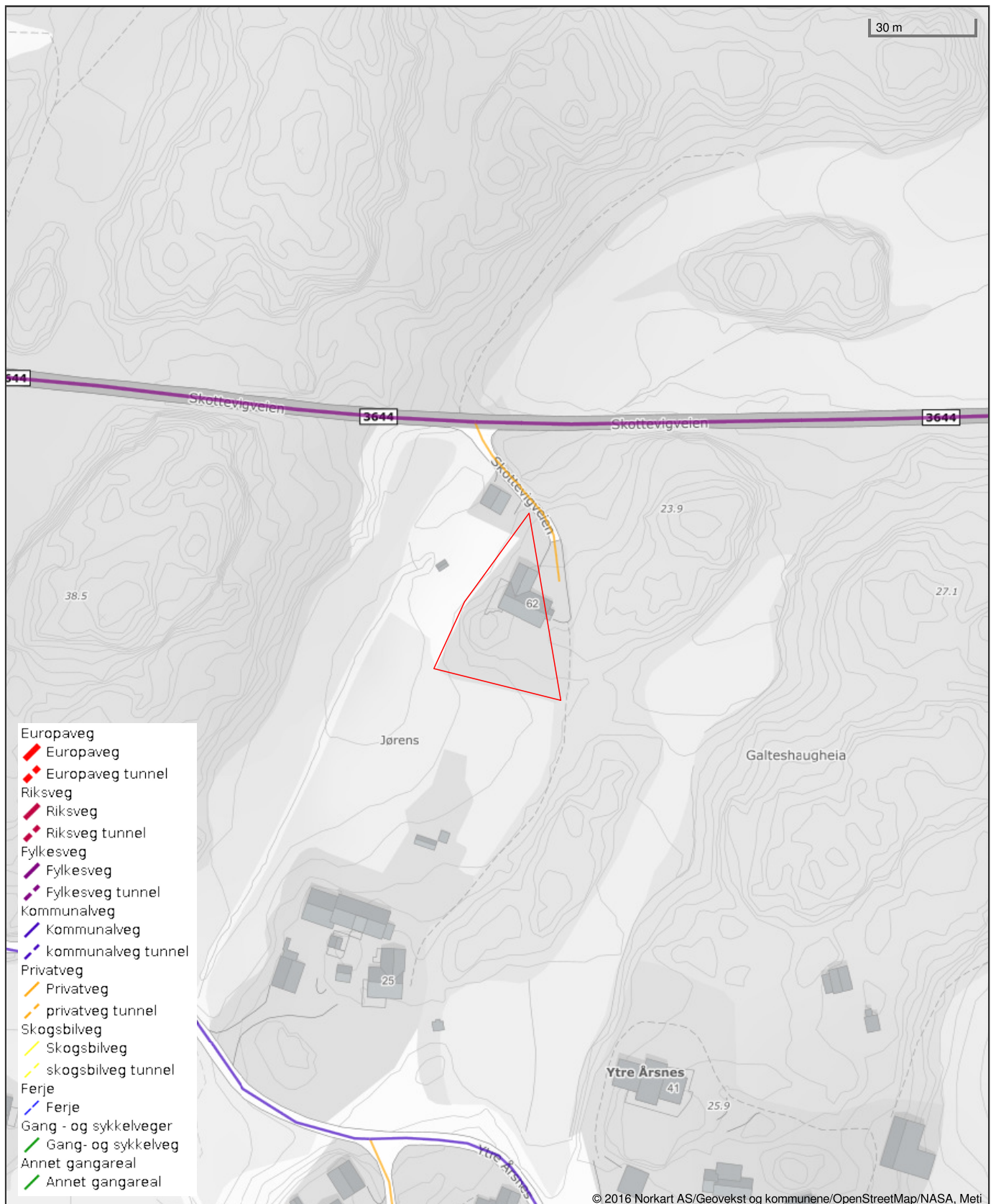
  
Selgers initialer







# Vegstatuskart for eiendom 4215 - 76/30//



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



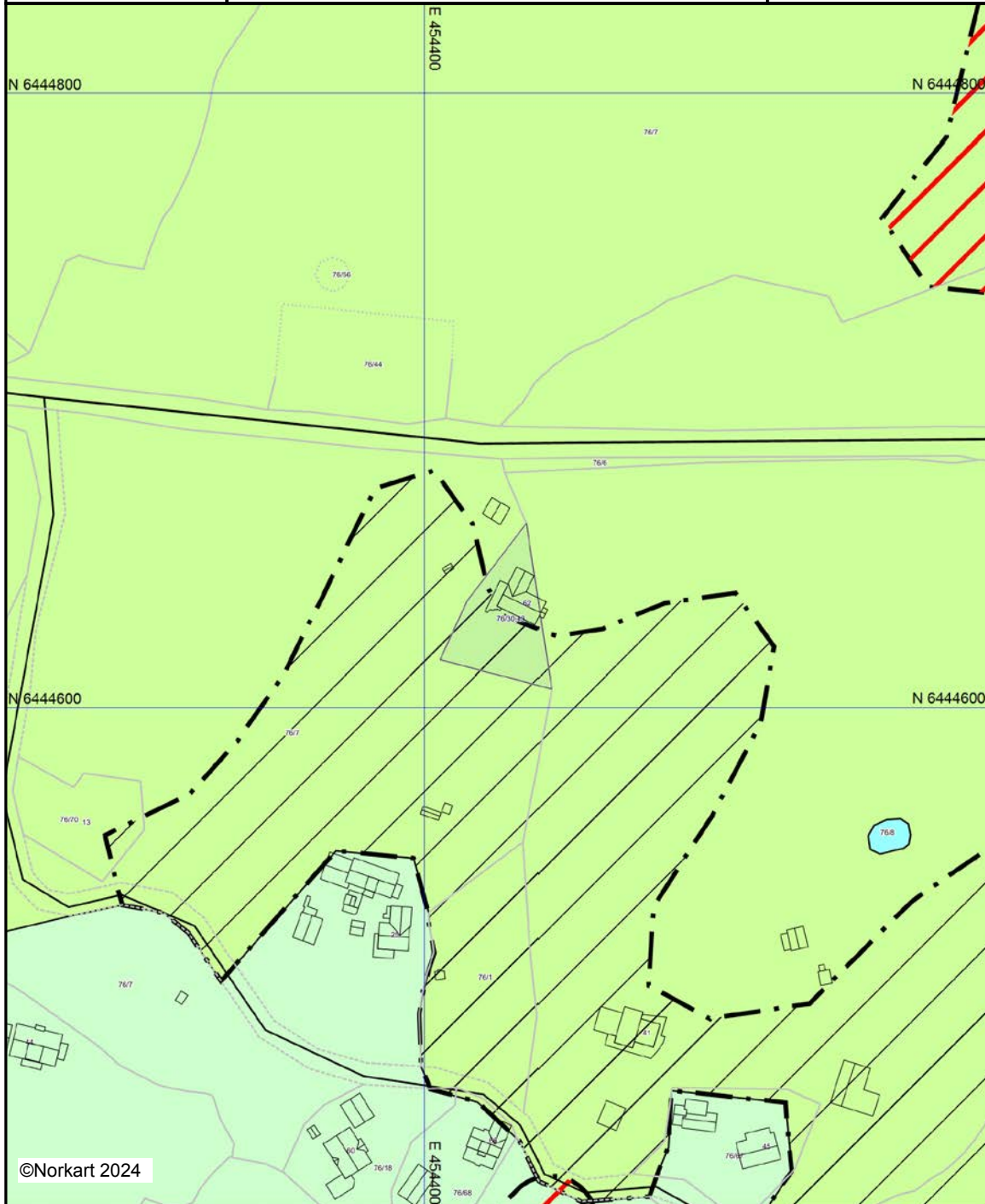
Lillesand kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 76/30  
Adresse: Skottevigveien 62  
Dato: 23.04.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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








## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåvære
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Friluftsområde - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



# Lillesand kommune

Adresse: Postboks 23, 4791 Lillesand

Telefon: 94798477

Utskriftsdato: 23.04.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	76	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skottevigveien 62, 4770 HØVÅG								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021000918
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.09.2023
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf">https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 663 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Hensyn landbruk <b>KPHensynsonenavn</b> H510
	<b>Delareal</b> 1 017 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende <b>Områdenavn</b> LNF

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen.



Lillesand Bygningsråd

# FERDIGATTEST

Attest-L-nr. ....

J. nr. 605/69.

Herved bevitnes at det for

Herr Lauritz Kvalbein,

anmeldte byggingsarbeide på g.nr. .... b.nr. .... Lillesand

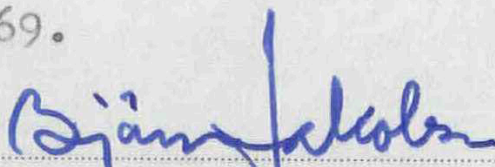
Hövåg.

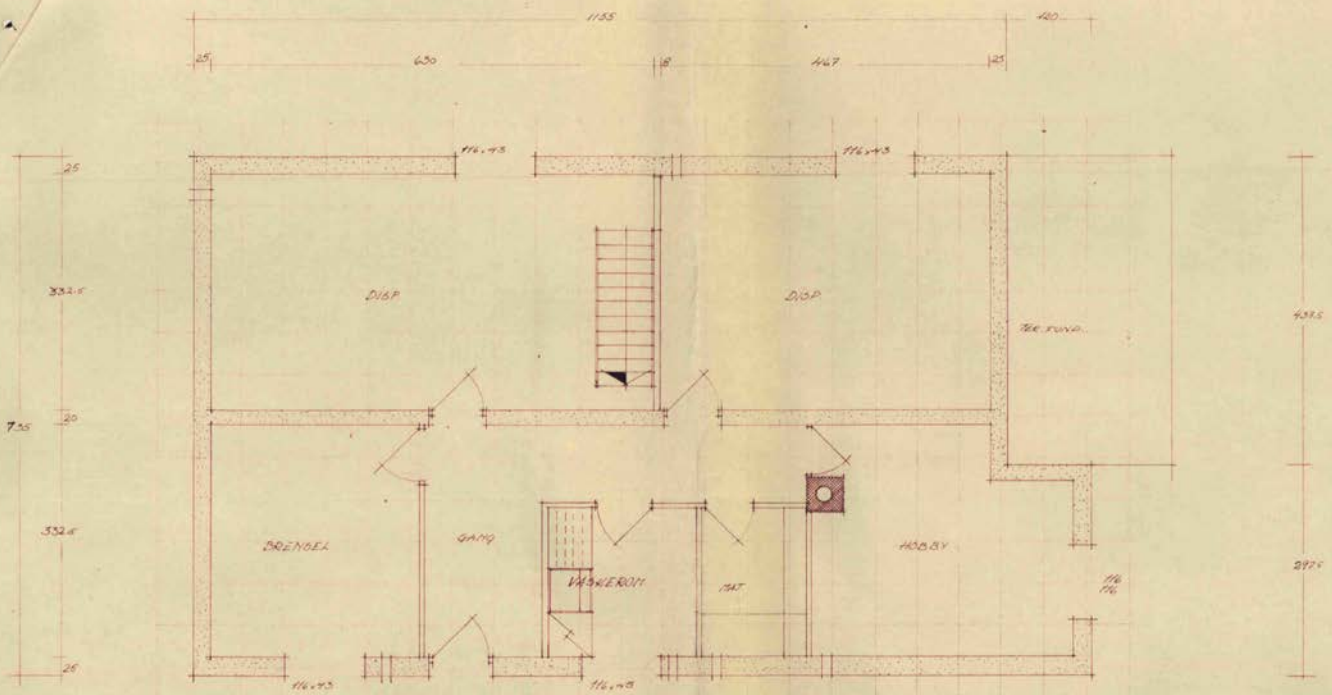
er lovmedholdig utført.

nemlig: Arbeidene er utført etter gjeldende lover  
og forskrifter samt etter de av bygningsrådet  
godkjente planer.

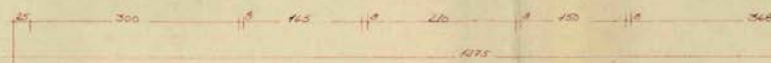
Ansvarshavende byggmester: Sverre Simonsen.

Lillesand, den 17/6 19 69.

  
Bygningskontrollør

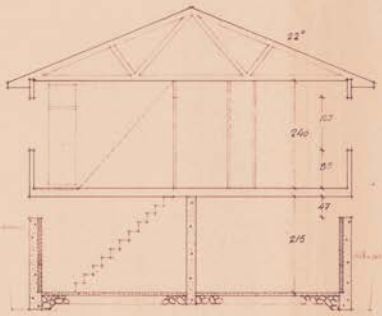


*KJELLERPLAN.*

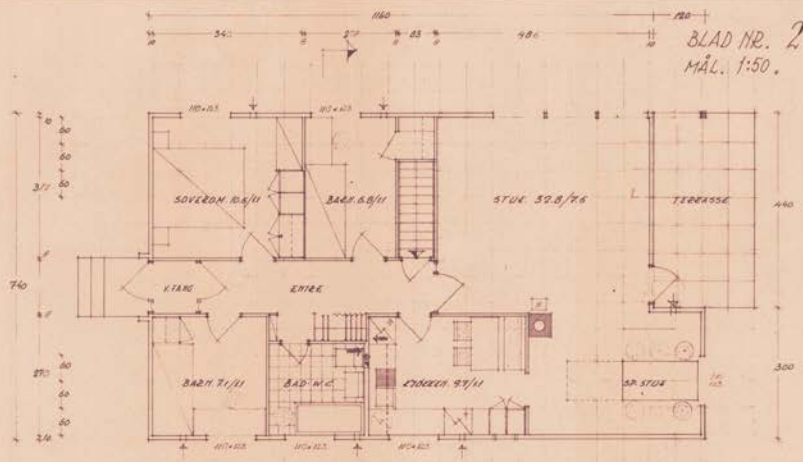


SUPERKONSTRUKSJON.		OPPRIS	1.50
TYPE 201 MK ± 50		1.50	1.50
LAURITZ KVALBEIN		20-5-66	
KJELLER PLAN			
STORENG OG RØKÅS			
BYGGER M.H.A.L. KRISTIANSAND S.			

BLAD NR. 2.  
MÅL. 1:50.



SNITT A-A.



# "SUPER HUS" PLAN 1. ETC.

TYPEHUS FOR SUPER KONSTRUKSJON-LÖHNE & SÖNN, AUDNEDAL ST.

STORLING OG ROKÅS, arkitektfirmaet MYAL, KRISTIANSD. S. Dato. 6-9-66.

201 MK-1



BLAD NR. 3  
MÅL. 1:50.



. GAVLFASADE 1.



. LANGFASADE 1.

# "SUPER HUS"

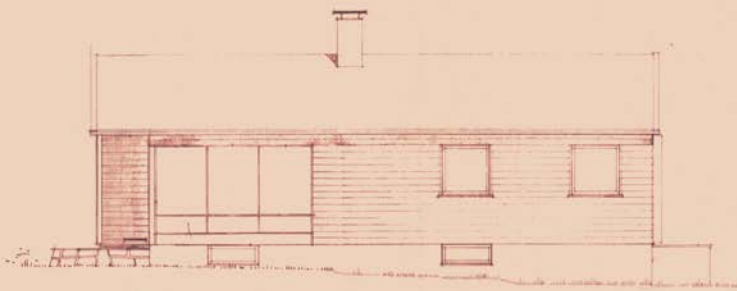
L. KVALDÉN

TYPE 201 MK-4.

TYPEHUS FÖR SUPER KONSTRUKTION-LOHNE & SÖNN, ÅLINDAL ST.

STOBENG OG ROKÅS. arkitektter. MHAL. KRISTIANSAND S. Dat. 6-9-66.

BLAD NR. 4.  
MÅL. 1:50.



LANGFASADE 2.



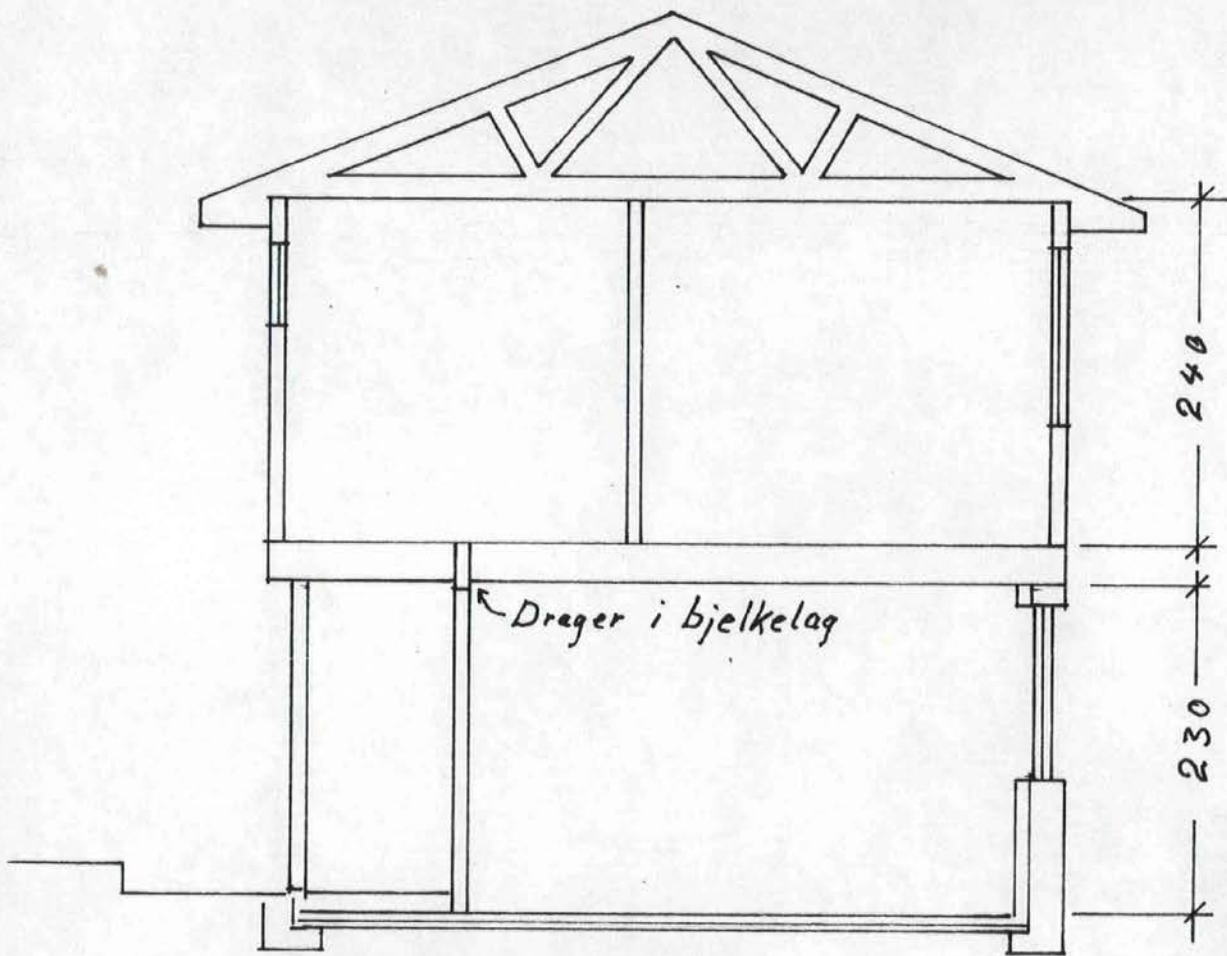
GAVLFASADE 2.

## "SUPER HUS"

TYPEHUS FOR SUPER KONSTRUKSJON - LOHNE & GÖNNY, AULDHAL ST.

STORING og BØVÅS, arkitekt M.A.L. BRISTANSAND S. Dato. 6-9-66.

TYPE 201 MK<sup>2</sup> V.



Dragger i bjelkelag

240

230

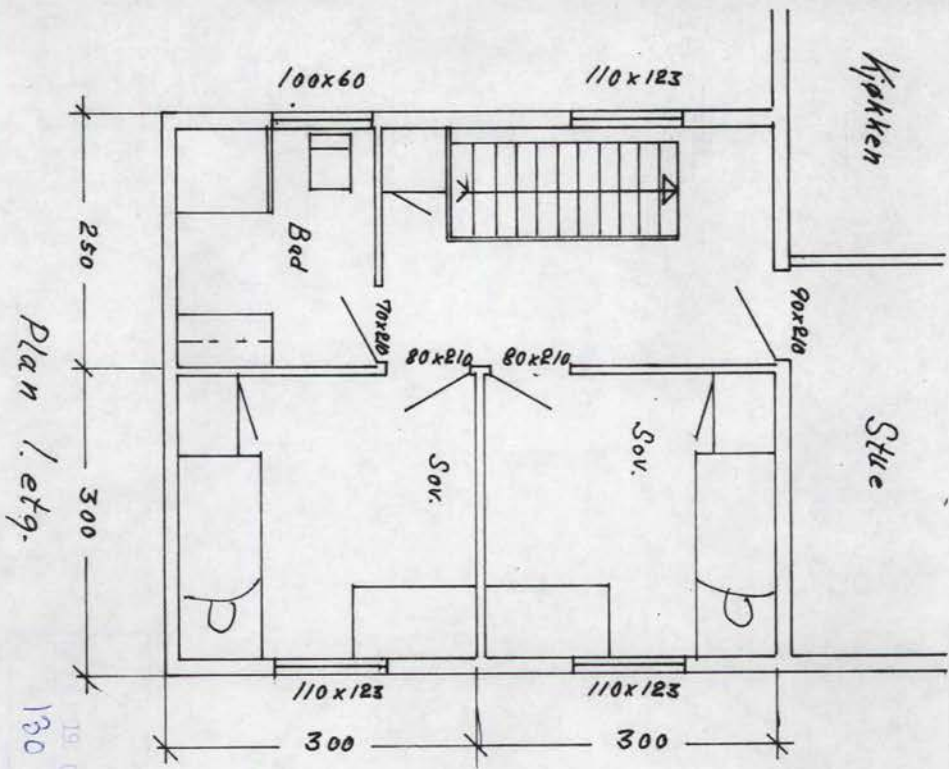
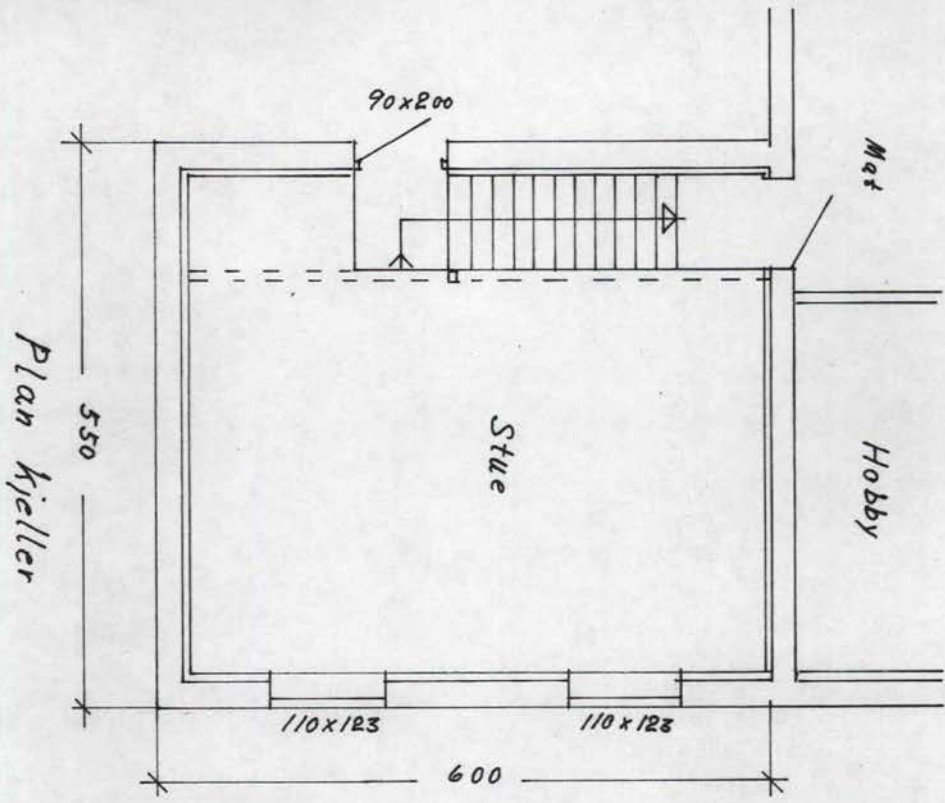
Snitt

Godkjent  
 av Lillesand bygningsråd  
 J. N. sag nr. pr. instruks 26/1-04

19. 01. 1904  
 130

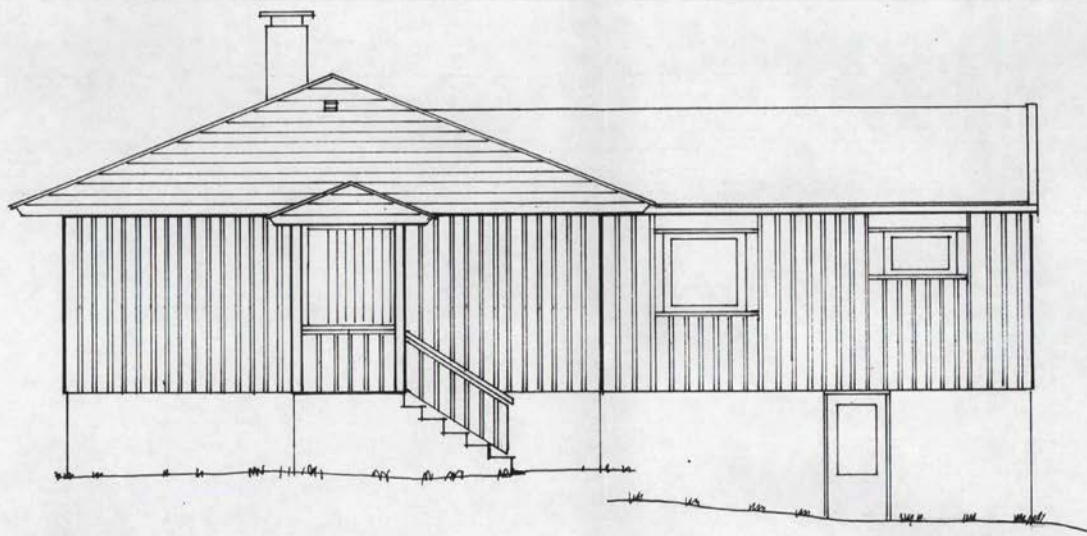
Tilbygg for  
 Anita og Lauritz Kvalbein





Tilbygg for Anita og Lauritz Kvalbein  
 M. 1:50 9/1-84

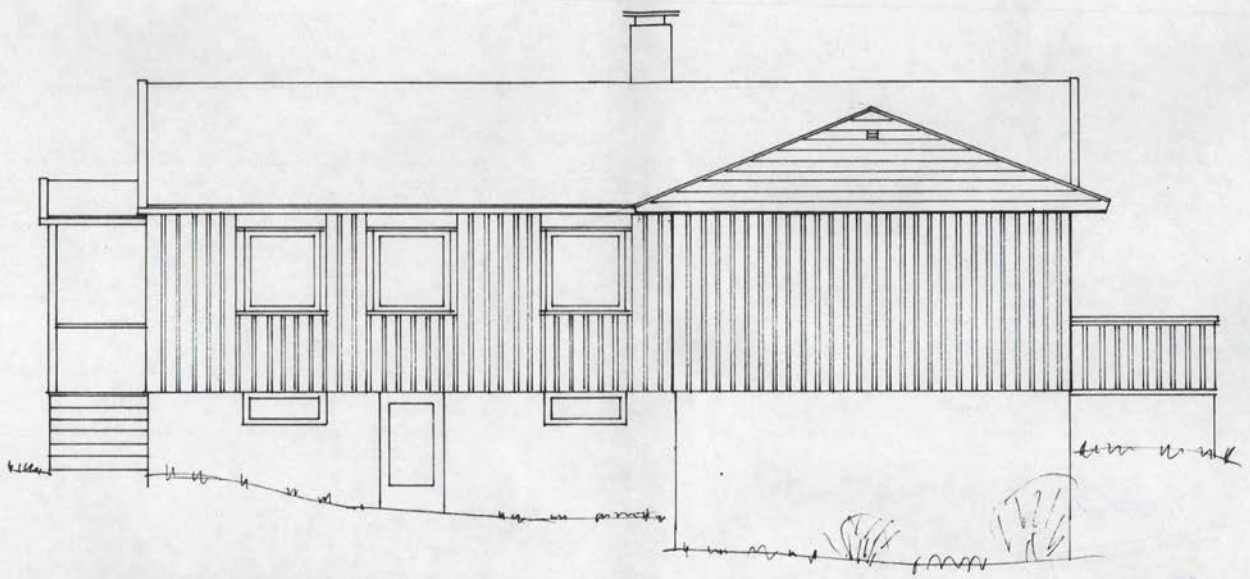
130  
 19.01.84



Fasade Øst

130 84

Tilbygg for  
Anita og Lauritz Kvalbein

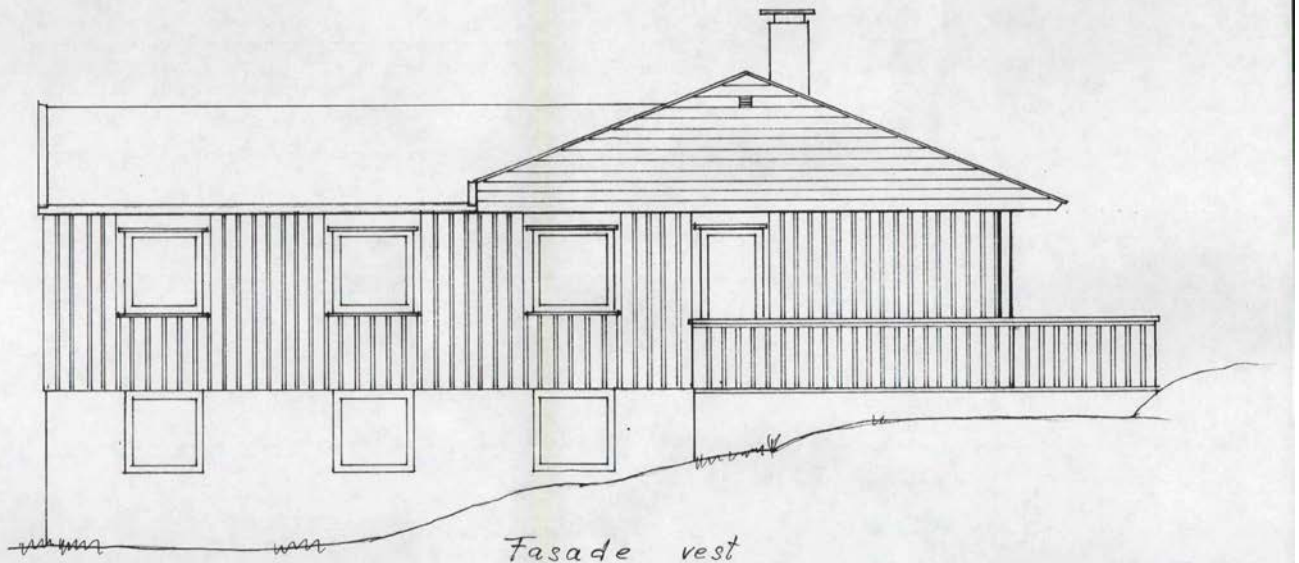


Fasade Nord

84  
130

Tilbygg for Anita og Lauritz Kvalbein

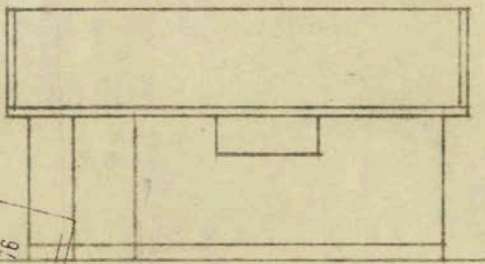




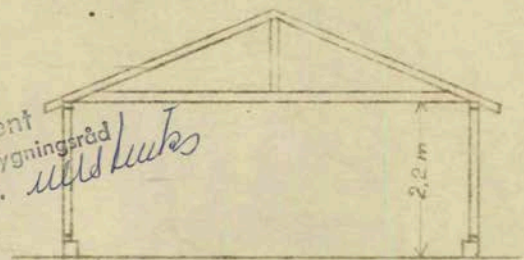
Fasade vest

Tilbygg for  
Anita og Lauritz Kvalbein

19. 01. 24  
130



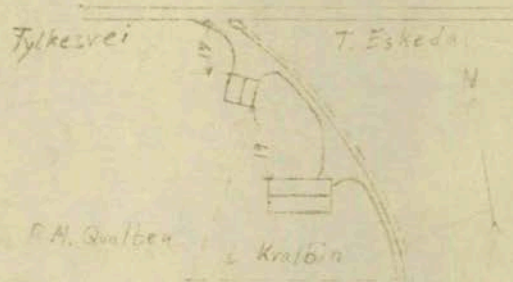
Øst



Snitt

Godkjent  
av Lillesand bygningsråd  
J. fr. sak nr. *1111/1111*

BYGNETEKNISKE  
BYGNINGSRÅD  
LILLESAND  
13. C. 78  
112. NR.



Garasje for  
Lauritz Kvalbein  
M. 175  
Hæstadsvingen 22/4-76 P.M.G.



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND  
V/ØRJAN AAS NIELSEN  
POSTBOKS 181  
4792 LILLESAND

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 65240034  
Vår referanse: 3459237/23818490  
Bestilling: C3 2024-04-24 (10) 10

Dato  
24.04.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1975	37	8.8.1968	BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4215 LILLESAND	76	7	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Avskrift av  
~~Valdagsprotokoll~~ dagbok nr. 1975 19 68.

Sand sorenskriverembete

Dof. 8/8-1968.

Stnk. kr. 10,-.

### S K J Ø T E

Undertegnede Peder Qualben, f. 23.3.1900,  
skjøter herved til min sønn Lauritz Kvalbein, f. 19.11.  
1938,

en parsell av min eiendom Aarsnes ytre, gar.76 bnr.7  
der ved skylddelingsforretning har fått betegnelsen  
"Årstun" gar. 76 bnr. 30 av skyld mark  
i Lillesand herred, Sand tinglag.

Eiendommen overdras som gave. Verdien settes til  
kr.1.000,- et tusen kroner.

Eieren av parsellen skal ha rett til å benytte den nå-  
værende gårdsvei fra off. vei og frem til parsellen.

Lillesand, den 1/8 - 1968.

Peder Qualben

Peder Qualben

Det attesteres at Peder Qualben har underskrevet dette  
skjøtet i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Johann Klausen

Juul Holakson

Sp. G. Ly.



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND  
V/ØRJAN AAS NIELSEN  
POSTBOKS 181  
4792 LILLESAND

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 65240034  
Vår referanse: 3459238/23818495  
Bestilling: C3 2024-04-24 (10) 9

Dato  
24.04.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
2598	37	10.10.1968	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4215 LILLESAND	76	30	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Avskrift av dagbok nr. 2598 19 68.  
~~Vedlegg XXXX~~

Sand sorenskriverembete

Dbf. 10/10-1968.

ERKLÆRING

Som eier av <sup>0</sup>*Kr. 1111*  
gnr. 76 bnr. 30 i Lillesand kommune  
forplikter jeg meg til å tilknytte min kloakk til kommunal  
ledning når bygningsrådet måtte forlange dette, og på de  
vilkår som til enhver tid gjelder i Lillesand kommune, eller  
ordne kloakkavlep fra min eiendom på annen måte som bygnings-  
rådet kan godkjenne, såsnart dette blir krevet.  
Jeg er innforstått med at jeg må være med å bære utgiftene  
(tilkoblingsavgift) til evt. framtidig fellesledning  
til sjøen eller vassdrag.  
Jeg er oppmerksom på at det nåværende kloakkavlep er av  
rent midlertidig art, og hvis dette virker dårlig, forårsaker  
skader eller ulemper på naboeiendommer eller på annen måte  
virker så lite tilfredsstillende at bygningsrådet finner grunn  
til å gripe inn, forplikter meg til senest inne 3 måneder  
etter at skriftlig pålegg om dette er mottatt, å rette på de  
påtalte forhold overensstemmende med hva Lillesand bygningsråd  
måtte forlange.  
Dersom forannevnte pålegg ikke etterkommes, kan Lillesand  
kommune foreta stengning av kloakkledning. Lillesand kommune  
kan også utføre de arbeider som pålegget inneholder for  
min regning.  
Jeg er også oppmerksom på at jeg har det fulle ansvar for  
de skader eller ulemper som måtte påføres andre før min  
kloakkledning er knyttet til kommunal ledning eller annen  
godkjent felles-kloakk.  
Denne erklæring tinglyses på min bekostning på min  
eiendom, gnr. 76 bnr. 30 i Lillesand kommune og erklæringen  
skal oppbevares i Lillesand kommune.

Lillesand, den 2/7 - 68

Til vitnerlighet:

*Geir H. Skarv*  
*Høyre og J. Fosnes**Rune Skarv*

Skjema K. L. I. A.

*M. H. H.*



# Eiendomskart for eiendom 4215 - 76/30//



5 m



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

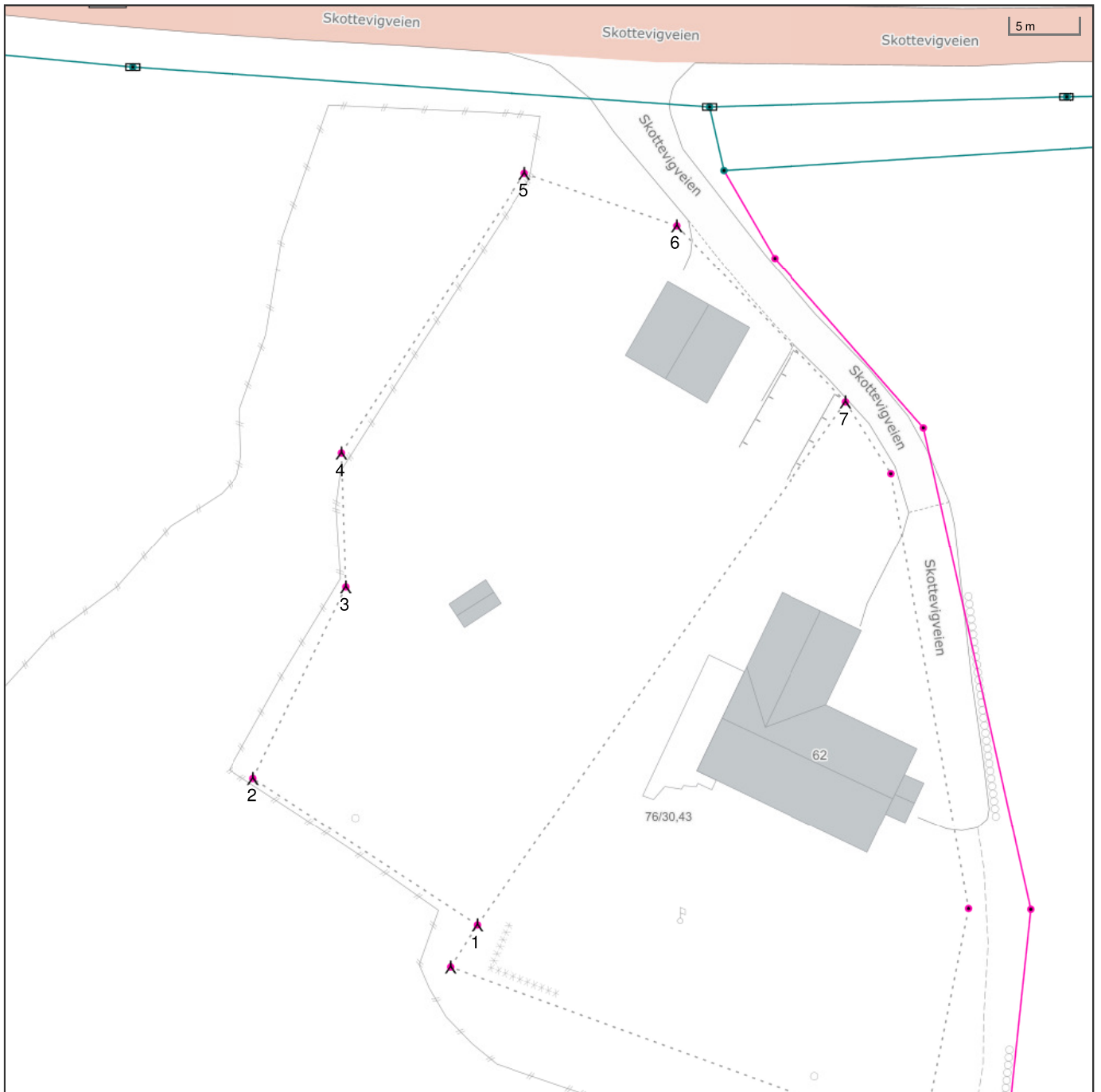
-----	Eiendomsgrense - omtvistet	—————	Eiendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	—————	Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt
- - - - -	Hjelpelinje fiktiv	—————	Eiendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	—————	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	Grensepunkt - rør
- - - - -	Hjelpelinje vannkant	—————	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	⊙	Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
		—————	Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	●	Grensepunkt - uten klassifisering	⊙	

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 052,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Fiktive grenser		
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6444630,82	<b>Øst</b> 454430,13

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6444618,952	454405,591	200 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	36,35	
2	6444621,964	454407,564	200 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	3,60	
3	6444659,492	454434,672	200 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	46,29	
4	6444654,264	454437,891	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,14	
5	6444622,743	454443,136	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,95	
6	6444606,107	454439,596	200 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	17,01	

# Eiendomskart for eiendom 4215 - 76/43//



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

- |           |                            |       |                                    |   |                                |   |                                   |
|-----------|----------------------------|-------|------------------------------------|---|--------------------------------|---|-----------------------------------|
| -----     | Eiendomsgrense - omtvistet | ----- | Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● | Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ | Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - | Hjelpelinje vegkant        | ----- | Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● | Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ | Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - | Hjelpelinje fiktiv         | ----- | Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● | Grensepunkt - kors             | ⊙ | Grensepunkt - kors                |
| .....     | Hjelpelinje punktfaste     | ----- | Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● | Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ | Grensepunkt - rør                 |
| -----     | Hjelpelinje vannkant       | ----- | Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● | Grensepunkt - nøyaktig         | ⊙ | Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|           |                            | ----- | Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | ● | Grensepunkt - svært nøyaktig   | ⊙ | Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 223,60 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Fiktive grenser		
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6444653,430518	<b>Øst</b> 454412,85994

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6444621,964	454407,564	200 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	46,29	
2	6444632,765	454391,466	200 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Bolt (52)	19,39	
3	6444646,492	454398,338	200 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	15,35	
4	6444656,22	454398,13	200 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	9,73	
5	6444676,317	454411,615	200 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	24,20	
6	6444672,405	454422,589	200 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	11,65	
7	6444659,492	454434,672	200 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	17,68	



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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ÅRSTUN	Beregnet areal	1052.3
Etablert dato	17.07.1968	Historisk oppgitt areal	1000
Oppdatert dato	03.07.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Arealmerknader	Fiktive grenser		

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående  Under sammenslåing  Kulturminne  
 Seksjonert  Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
 Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Opplysninger fra eldre dokument	03.07.2024 03.07.2024	24/1529		76/7, 76/8, 76/30, 76/43
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	76/30
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	23.06.2016 23.06.2016	20161962		76/30, 76/32, 76/43
Skylddeling Skylddeling	17.07.1968			76/7 (-1000), 76/30 (1000)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6444630.82	454430.13		Ja	1052.3	Fiktive grenser (FG)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KVALBEIN ANITA ORGENIE F130547*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SKOTTEVIGVEIEN 62 4770 4770 HØVÅG	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Skottevigveien 62

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	4770 HØVÅG	Kirkesogn	05060102 Høvåg
Grunnkrets	103 Ribe-Ulvøysund	Tettsted	
Valgkrets	2 Høvåg		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8841314		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	8841314	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.07.1984
3	193352669		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

## 1: Bygning 8841314: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	235
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	235
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.08.2008
Endre bygningsdata	25.11.2020	25.11.2020

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skottevigveien 62	H0101	76/30	235	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	120	0	120	0	0	0
U01	0	115	0	115	0	0	0

## 2: Bygningsendring 8841314-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.07.1984

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	57
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	57
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.03.1984	01.03.1984
Tatt i bruk	01.07.1984	01.07.1984

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Skottevigveien 62	-	76/30	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	30	0	30	0	0	0
U01	0	27	0	27	0	0	0

### 3: Bygning 193352669: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		30.09.2008

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	76/30	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ÅRSTUN 2	Beregnet areal	1223.6
Etablert dato	03.01.1980	Historisk oppgitt areal	1000
Oppdatert dato	03.07.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader	Fiktive grenser		

- Tinglyst    Del i samla fast eiendom    Grunnforensning    Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående    Under sammenslåing    Kulturminne  
 Seksjonert    Klage er anmerket    Ikke fullført oppmålingsforr.   Frist fullføring:   
 Har fester    Jordskifte er krevd    Mangel ved matrikkelføringskrav   Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Opplysninger fra eldre dokument	03.07.2024 03.07.2024	24/1529		76/7, 76/8, 76/30, 76/43
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	76/43
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	23.06.2016 23.06.2016	20161962		76/30, 76/32, 76/43
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.01.1980			76/7 (-1000), 76/43 (1000)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6444653.43	454412.86		Ja	1223.6	Fiktive grenser (FG)

### Tinglyste eierforhold

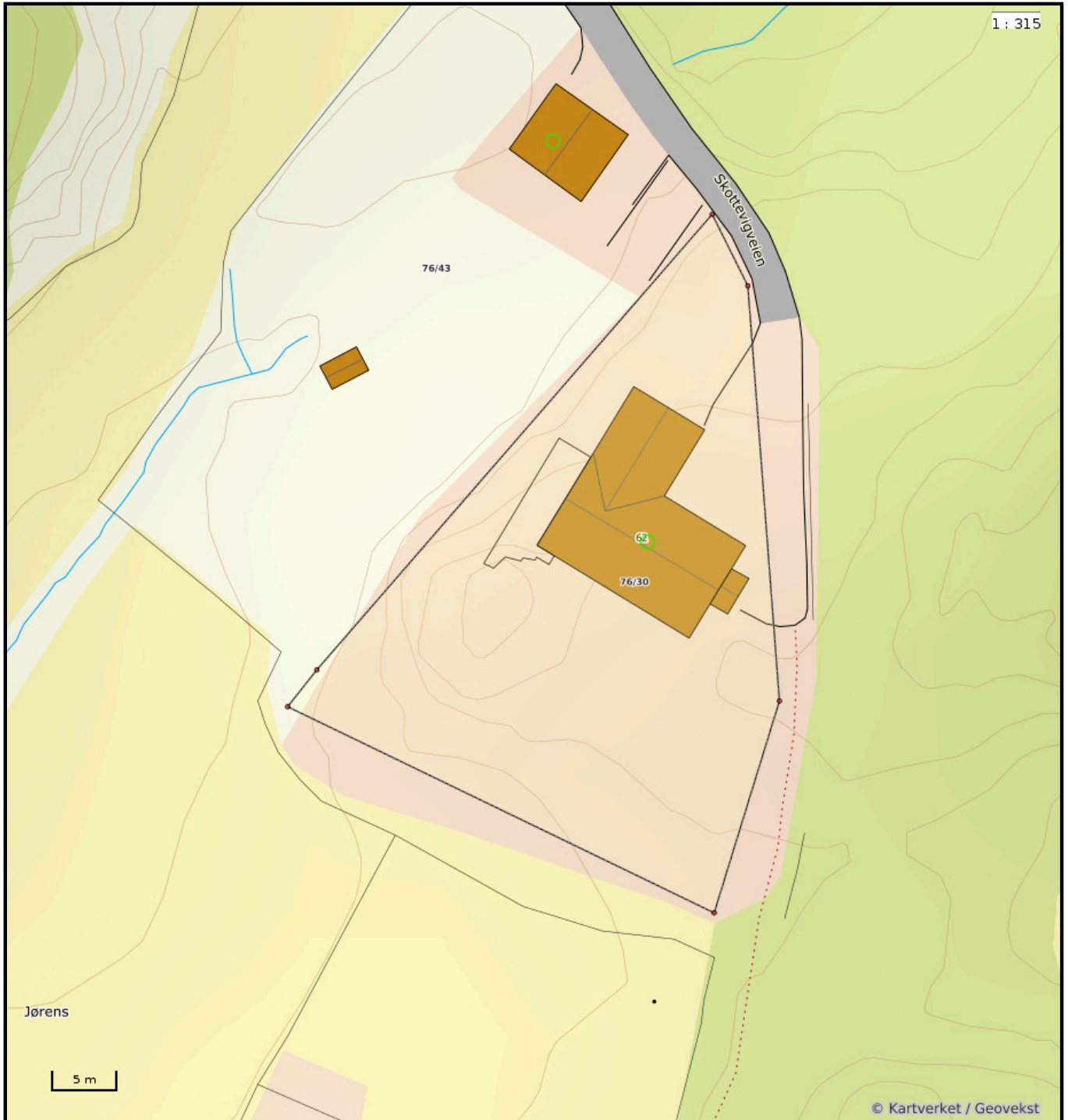
Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KVALBEIN ANITA ORGENIE F130547*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SKOTTEVIGVEIEN 62 4770 4770 HØVÅG	Bosatt (B)



Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Lillesand KNR 4215 - GNR 76 / BNR 30 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

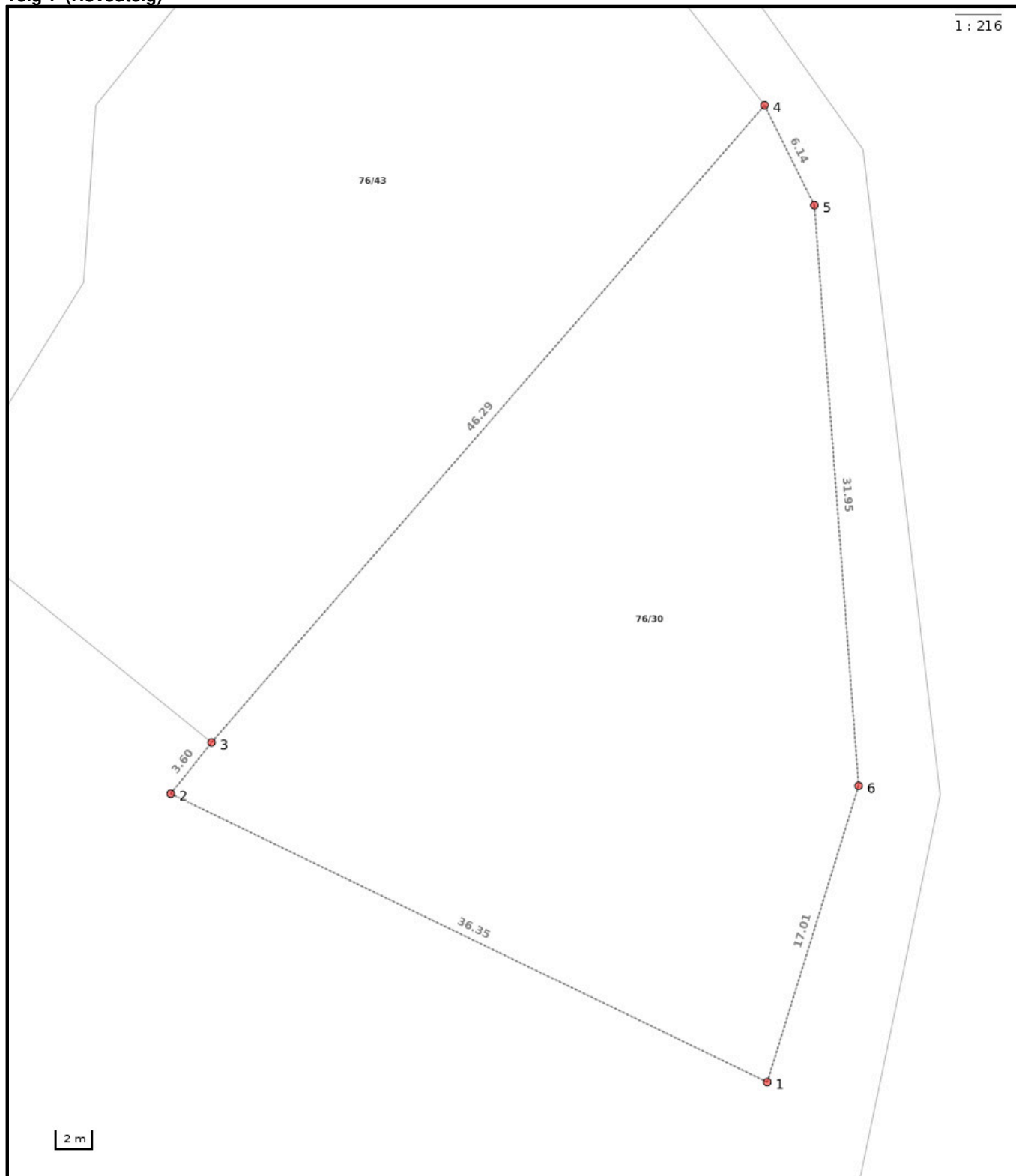
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

### Teig 1 (Hovedteig)



1 : 216

#### Nøyaktighet (standardavvik)

- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: green;">—</span> 10 cm eller mindre | <span style="color: magenta;">—</span> 201 – 500 cm |
| <span style="color: green;">—</span> 11 – 30 cm.        | <span style="color: orange;">—</span> Over 500 cm   |
| <span style="color: purple;">—</span> 31 – 200 cm       | <span style="color: red;">—</span> Ikke angitt      |

#### Hjelpelinjer

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| <span style="color: blue;">—</span> Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| <span style="color: grey;">—</span> Veikant  | ..... Punktfeste         |

#### Symboler

- |  |
|--|
| <span style="color: green;">○</span> Bygningspunkt   |
| <span style="color: red;">△</span> Sefrak kulturminne  |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

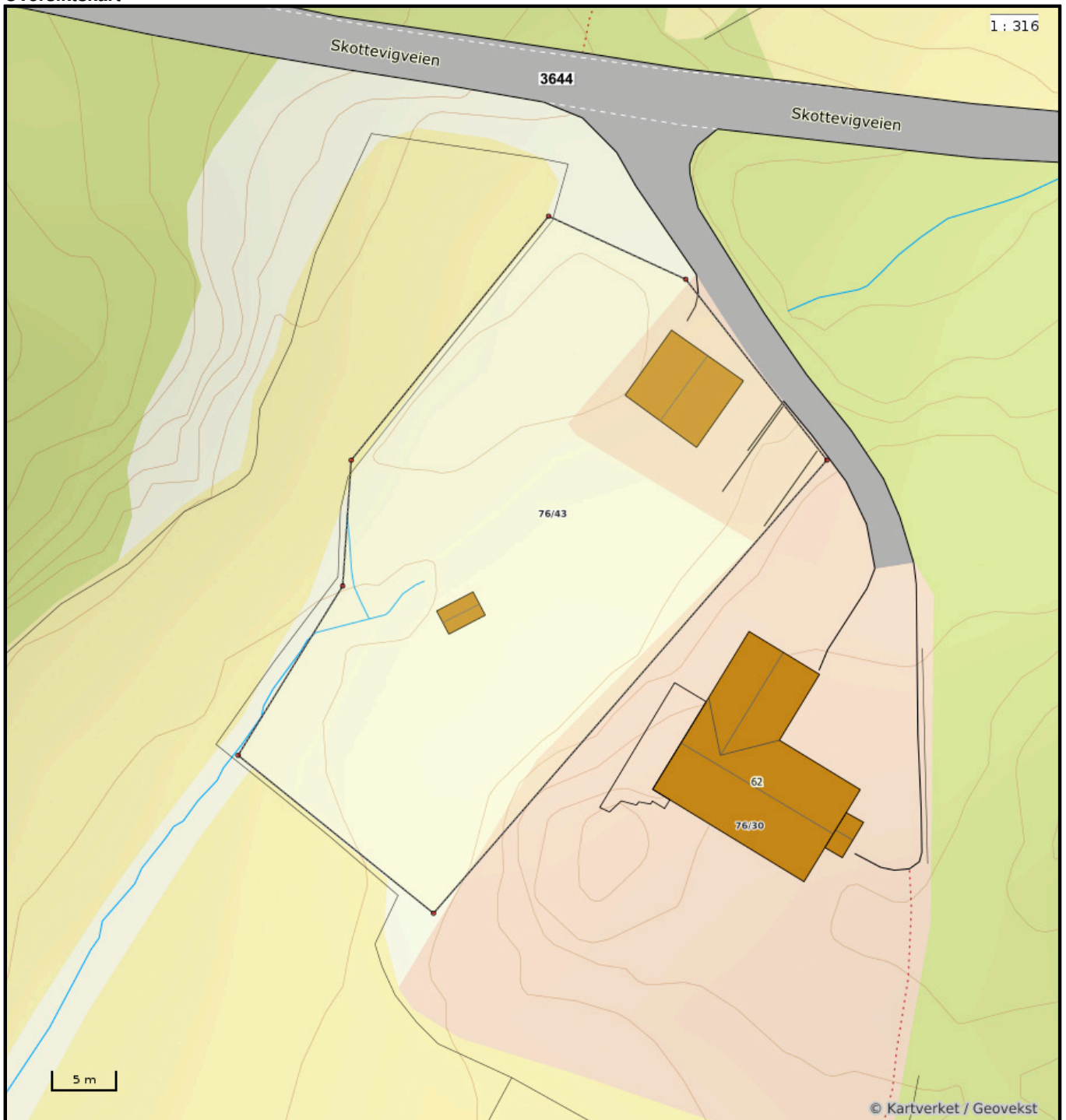
**Areal og koordinater****Areal:** 1 052,30m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:** Fiktive grenser**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 444 606,11	454 439,60	36,35m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Fjell	Ja	Bolt
2	6 444 618,95	454 405,59	3,60m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Fjell	Ja	Bolt
3	6 444 621,96	454 407,56	46,29m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Fjell	Ja	Bolt
4	6 444 659,49	454 434,67	6,14m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Fjell	Ja	Bolt
5	6 444 654,26	454 437,89	31,95m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
6	6 444 622,74	454 443,14	17,01m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket

(!) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Matrikelkart**  
Oversiktskart

Kommune Lillesand KNR 4215 - GNR 76 / BNR 43 / FNR 0 / SNR 0



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

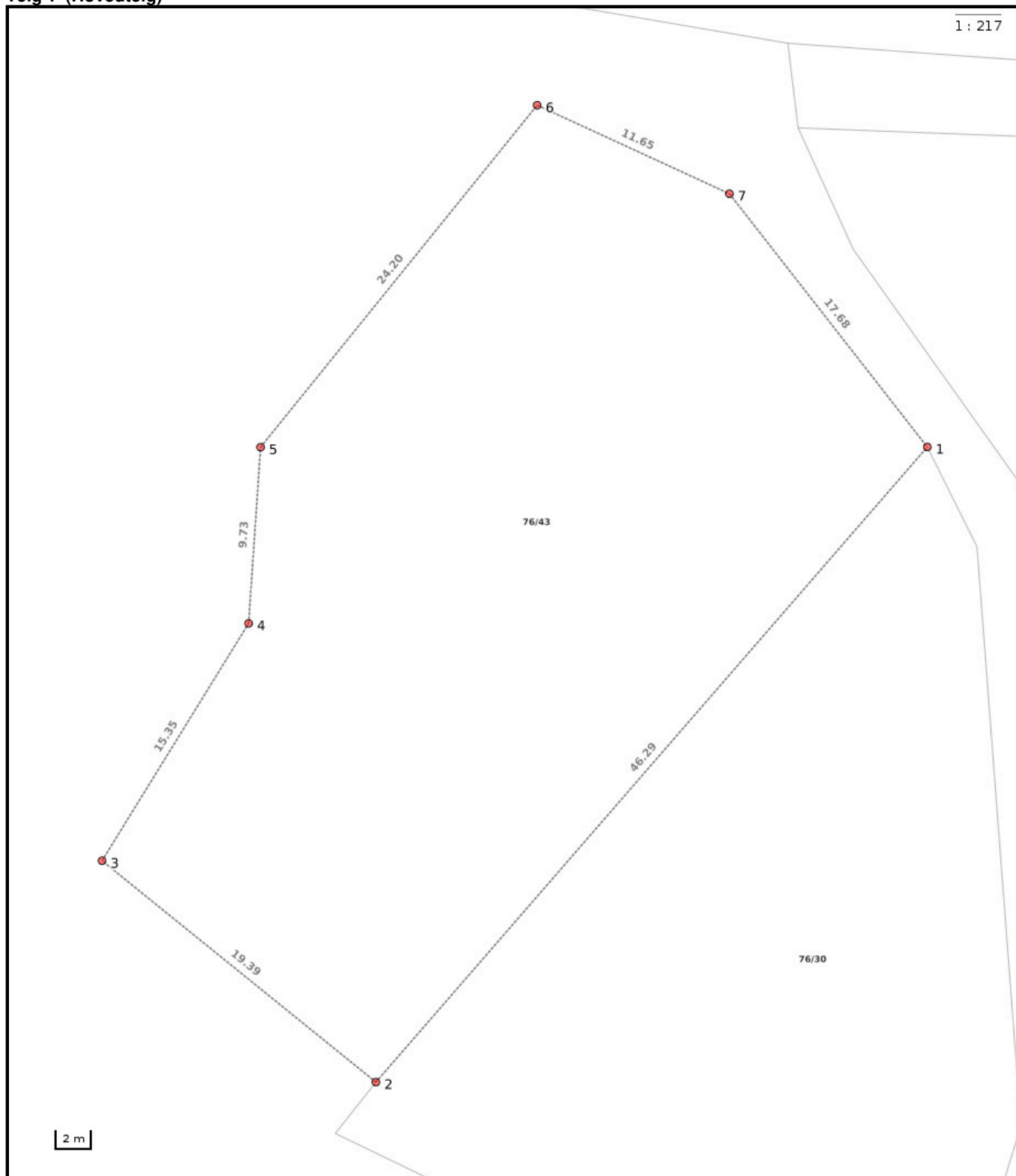
- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fektiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring



### Teig 1 (Hovedteig)



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 1 223,60m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:** Fiktive grenser**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 444 659,49	454 434,67	46,29m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Fjell	Ja	Bolt
2	6 444 621,96	454 407,56	19,39m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Fjell	Ja	Bolt
3	6 444 632,76	454 391,47	15,35m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Annen terrengdetalj	Ja	Bolt
4	6 444 646,49	454 398,34	9,73m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Fjell	Ja	Bolt
5	6 444 656,22	454 398,13	24,20m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Fjell	Ja	Bolt
6	6 444 676,32	454 411,61	11,65m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Fjell	Ja	Bolt
7	6 444 672,41	454 422,59	17,68m	Beregnet	200		Fjell	Ja	Bolt

(\*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.





# 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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 eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Skottevigveien 62, 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 Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere 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.



sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**ØRJAN AAS NIELSEN** | Eiendomsmegler | **991 59 073**

**OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND** | Storgata 2D | 37 26 84 00