
aktiv.

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109
E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF. 934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 16 750 000,-
Omkostn.:	Kr 420 140,-
Total ink omk.:	Kr 17 170 140,-
Selger:	Øystein Lund
Salgsobjekt:	Småbruk
Eierform:	Eiet
BRA-i/BRA Total	109/332 kvm
Tomtstr.:	120500 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 77, bnr. 2
	Gnr. 77, bnr. 3
	Gnr. 77, bnr. 27
Oppdragsnr.:	1411260022

Magisk strandperle/ småbruk med privat strandlinje, brygger og flotte uteområder

Velkommen til Ulvøysundveien 102 – et unikt og sjarmerende småbruk med lang privat strandlinje/brygger og fantastiske uteområder! Eiendommen byr på en sjelden kombinasjon av idyll, plass og muligheter, perfekt for deg som ønsker et fristed ved sjøen. Boligen går over tre etasjer og inneholder 2 soverom, 2 alkover, 2 stuer, kjøkken og bad, samt gode lagringsmuligheter i kjeller med flere boder.

På eiendommen finner du også en romslig låve over tre etasjer, verksted, jaktbu og 2 sjøboder – ideelt for båtliv og sjøaktiviteter. Tomten på over 207 mål strekker seg over flere teiger og gir rikelig med boltreplass, utviklingsmuligheter og naturopplevelser. Her får du solrike omgivelser, privat strand og en eiendom utenom det vanlige.

Velkommen til visning

Innhold

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 109 kvm
BRA - e: 223 kvm
BRA totalt: 332 kvm
TBA: 120 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 8 kvm Boder.

1. etasje
BRA-i: 69 kvm Entrè, trapperom, bad, stue, spisestue og kjøkken.

2. etasje
BRA-i: 32 kvm Gang, kott, 2 soverom og 2 alkover.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
38 kvm

Naust
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 42 kvm Ikke innredet naust.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
82 kvm

Naust - Eldre
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 30 kvm Allrom.

Verksted
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 29 kvm Gang, toalettrom og garasje.

Låve
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 36 kvm Entrè, lagerrom, bod rom, kontor og fjøs.

2. etasje
BRA-e: 66 kvm Lagerrom, kontor, bod rom, fjøs (eldre), entré

Jaktbu
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 20 kvm Allrom.

Ikke målbare arealer
Ikke måleverdig areal (ALH):
- Boligen har 61m² med ALH.
- Låven har 50m² med ALH.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig:
Det er kun tegninger av steinplatting på utsiden.
Vinduene på loftet er ikke godkjent for rømning etter dagens krav.

Naust:
TBA er omtrentlig da bryggen er plasskuttet inntil fjellet.

Naust eldre:
Det foreligger ikke tegninger.

Verksted:
Det foreligger ikke tegninger.

Låve:
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er lav takhøyde/etasjeskille som gjør målingene omtrentlige. Deler av låven er ikke forsvarlig å bevege seg ut på etasjeskille.

Jaktbu:
Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
120500 kvm

Tomtebeskrivelse
Tomten er en unik sørlandsperle med privat strandlinje og direkte tilgang til sjøen. Den romslige tomten på ca 120 mål som er fordelt over flere teiger og byr på varierte omgivelser med både skog, åpne områder og flotte soner helt ned mot vannkanten.

Her får du en sjelden kombinasjon av plass, privatliv og nærhet til sjøen, med egne sjøboder/naust som gir perfekte rammer for båtliv og maritime aktiviteter. De solrike uteområdene innbyr til rekreasjon og gode opplevelser, enten du ønsker rolige dager ved stranden eller aktiv bruk av eiendommen.

Teigen ved Sundåsen på 25 mål er ikke medtatt i tomteberegningen, da denne teigen (25416 kvm) ikke følger med salget , men beholdes av dagens eiere. Kjøper samtykker ved kjøp til vederlagsfritt å signere på aktuelle dokumenter for overkjøting/fradeling av dette arealet til dagens eier. Dette arealet er ikke ved sjøbuene/boligen, med en teig ved indresund.

Beliggenhet
Her får du en sjelden kombinasjon av skog, sjø og ekte sørlandsidyll, med en rolig og tilbaketrukket plassering som samtidig gir enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen. Eiendommen ligger flott til mellom Kristiansand og Lillesand, og byr på en stor og innholdsrik tomt med privat strandlinje, to naust, verksted, låve og enebolig. I tillegg har man brygge av generøs størrelse – perfekt for deg som ønsker å leve det gode liv ved sjøen.

Fra eiendommen er det bare en kort båttur før du befinner deg midt i den klassiske sørlandsidyllen, med et mylder av holmer, skjær og lune viker. Populære sommerdestinasjoner som Tømmerstø Brygge og Brekkestø Landhandel ligger også innen kort rekkevidde med båt.

Området er familievennlig og praktisk med kort vei til både skole og fritidstilbud. Høvåg skole ligger kun ca. 5 minutter unna med bil, og idrettsanlegget ved Høvåg stadion nås på rundt 3 minutter. For pendling er det gode bussforbindelser fra Hekkleiv og Ribebukta med linje 138, samtidig som det tar omtrent 30 minutter til Kristiansand og ca. 23 minutter til Lillesand sentrum med bil.

Her bor du skjermet og idyllisk – med naturen, sjøen og Sørlandets beste kvaliteter rett utenfor døren.

Adkomst
Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Skolekrets
Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Jatbygg AS

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
UTVENDIG
- Taktekkingen består av betongtakstein.
- Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
- Veggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med utvendig liggende bordkledning.
- Kledningen er malt og med normal aldersslitasje.
- Takkonstruksjonen er oppført i åstak. Undertak av trepanel.
- Bygningen har malt ytterdør og malt balkongdør i tre.
- Bygningen har enkel kjellerdør i tre.
- Platting rundt deler av boligen med overflater av skiferstein.
- Utvendig trapp av betong/stein. Rekkverk av metall.
- Normalt vedlikehold i form av fuging osv må påregnes.

INNVENDIG
- Innvendig er det gulv av furu og betong. Veggene har trepanel og malte plater.
- Innvendige tak har malte plater/trepanel.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
- Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2022. Det er vedovn i stue.
- Boligen er oppført med kjeller hvor veggene består av eldre gråsteinsmur.
- Boligen har innvendig malt tretrapp mellom etasjene.
- Innvendig har boligen malte dører av tre.

VÅTROM
- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN
- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD
- Det er ukjent byggegrunn.
- Eier opplyser at utvendig fuktsikring av bygget er utført i 2022. Det er synlig fuktsikring på deler av bygget.
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av opplysninger gitt av eier.
- Bygningen har grunnmur i natursteinsmur som er pusset/slammet på utsiden og innsiden.
- Boligen er oppført med kjeller, det er platting i front av bygget med noe fall bort fra murene. Ved inngangspartiet er det flatt terreng.
- Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger

Lovlighet - Enebolig
Det foreligger ikke tegninger. Det er kun tegninger av steinplattingen på utsiden.

Det foreligger ikke tegninger for:
- Naust
- Naust eldre
- Verksted
- Låve
- Jaktbu

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Harald Sundsdal
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgraderte rommet komplett. Vi monterte dusjvegg i 2022

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
Oppgradert av tidligere eier

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører,
garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja
Beskrivelse: Liten lekkasje i tak i den minste sjøboden

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere
eiere? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Byggmester Modalen
Beskrivelse av arbeidet: Montert ny ytterdør fra stue til hagen i 2024 Tidligere eier monterte nye vinduer

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Byggmester Modalen
Beskrivelse av arbeidet: Renovering av redskapsbod

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Anlegg og Naturstein
Beskrivelse av arbeidet: Steintrapp fra ytterdør stue til hagen. Etablering av steinplatting på ca. 30 kvm
Etablering av ny steintrapp fra hagen ned til kjellerstue.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Ja
Det var dårlig drenering rundt hovedhus som medførte vann i kjeller.
Området forøvrig var dårlig drenert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Anlegg og Naturstein
Beskrivelse av arbeidet: Rundt hovedhus ble det gravd ca. 50 cm under grunnmur. Det ble montert grunnmurspapp samt pukk og drensrør. Det ble forøvrig drenert flere steder på området.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja
Vanninntrengning i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Anlegg og Naturstein
Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hovedhus

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Anlegg og Naturstein
Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hovedhus samt resten av eiendommen.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Hele boligen

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: VB Einar Sundsdal
Beskrivelse av arbeidet: Innlagt kommunalt vann og kloakk samt nytt rørsystem i hovedhus.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?Ja
Dårlig trekk i pipeløp

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Murmester Larsen
Beskrivelse av arbeidet: Pipe over tak ble restaurert og det ble montert innvendig nytt rør i pipe samt ny ovn

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Murmester Larsen
Beskrivelse av arbeidet: Pipe over tak ble restaurert og det ble montert innvendig nytt rør i pipe samt ny ovn.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?Ja
Det elektriske anlegget var gammelt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Ribes Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Det elektrisk anlegget ble totalt fornyet

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Ribes Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Det elektriske anlegget ble totalt fornyet

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja
Liten lekkasje i tak i den minste sjøboden

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime
(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med
Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens
nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja
Følgende arbeider ble utført 2022 - 2023:
Hovedhus ble innvendig komplett renovert.
Det ble lagt vann og strøm utvendig til begge sjøboder.
Det ble lagt vann, kloakk og strøm til redskapsbu samt montert vask og toalett.
Det ble lagt vann og strøm til Låven samt lagt fram rør for kloakk.
Den største trebryggen ble komplett fornyet.
Hele eiendommen vest for hovedveien ble oppgradert m.h.t dyrkbare arealer.

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Innhold
Boligen går over 3 etasjer og inneholder følgende:
Kjeller: Boder
1.etasje: Entrè, trapperom, bad, stue, spisestue og kjøkken.
Loft: Gang, kott, 2 soverom og 2 alkover.

Låven går over 3 etasjer og inneholder følgende:
Kjeller: Uinnredet kjeller.
1.etasje: Entrè, bod rom, fjøs, kontor og lagerrom.

Naustet er ikke innredet.

Naust (eldre): Allrom.

Verksted: Gang, toalettrom og garasje.

Jaktbu: Allrom.

Parkering på egen tomt.

Standard
Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Kjellerdør
Innvendig > Rom Under terreng
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtannstank
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Helse, miljø og sikkerhet
- Det er avvik i rømningsveier
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
2020: Omfattende drenering av jordbruksdelen på gården.

2021:
- Hovedhuset ble renovert og gjort i stand.
- Elektrisk anlegg oppgradert og fornyet.
- Redskapsbu nær hovedhuset renovert.

2022-2023:
- Kjeller i hovedhus ble drenert til 1/2 meter under kjellergulv.
- Ny utvendig trapp ned til kjeller, samt ut fra stue.
- Helleplatting lagt foran huset.
- Etablert kommunalt vann og kloakk.
- Brygga ved det største båthuset ble fornyet.

Parkering
Parkering på egen tomt.

Solforhold
Eiendommen byr på særdeles gode solforhold.

Radonmåling
Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming
Boligen oppvarmes ved bruk av varmepumoe, peis og elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk
Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke
Ikke angitt

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 16 750 000

Omkostninger kjøper
16 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger
418 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))
---
420 140 (Omkostninger totalt)
437 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
439 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
---
17 170 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
17 187 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
17 189 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter
Kr 7 285 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter
De kommunale avgiftene fordeler seg på følgende måte:
Avløp = kr 2 927,-
Eiendomsskatt = kr 2 165,-
Vann = kr 2 192,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Informasjon om eiendomsskatt
Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig
Kr 220 399 for år 2024

Informasjon om formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud om lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 77, bruksnummer 2 i Lillesand kommune.Gårdsnummer 77, bruksnummer 3 i Lillesand kommune.Gårdsnummer 77, bruksnummer 27 i Lillesand kommune.

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

4215/77/2:

Det foreligger noen gangretter/veiretter og båtfester på parsellene på østsiden/sydsiden av boligen. Båtfestene/plassene gjelder på tomten mot Indresund som ikke medfølger dette salget, så har da ingen innvirkning på denne eiendommen.

02.06.1784 - Dokumentnr: 900001 - Erklæring/avtale
Skjøte ang. skipsringer.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1833 - Dokumentnr: 900035 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1844 - Dokumentnr: 900041 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1863 - Dokumentnr: 900047 - Erklæring/avtale
Hjemmelsbrev og revers ang. skipsfestigheter.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1937 - Dokumentnr: 1207 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1965 - Dokumentnr: 2111 - Bestemmelse om veg
Veirett, brønnrett mm
RETTIGHETSHAVER: Frank O. Holta.
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om septiktan m v
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1967 - Dokumentnr: 394 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:25
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1968 - Dokumentnr: 2707 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:25
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1972 - Dokumentnr: 3002 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:19
Rett til båtplass og gangrett i Daumannsvika (denne parsellen følger ikke handelen)
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1972 - Dokumentnr: 3252 - Best. om adkomstrett
Vei/vann mm rett til egen bolig. Samt båtfeste ved Daumannsviga/Indresund (denne parsellen følger ikke salget)
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:30
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1973 - Dokumentnr: 4781 - Best. om adkomstrett
Vei/vann mm rett til egen bolig. Samt båtfeste ved Daumannsviga/Indresund (denne parsellen følger ikke salget)
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:35
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1974 - Dokumentnr: 8354 - Best. om adkomstrett
Vei/vann mm rett til egen bolig. Samt båtfeste ved Daumannsviga/Indresund (denne parsellen følger ikke salget)
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:37
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1977 - Dokumentnr: 581 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:40
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1977 - Dokumentnr: 3112 - Best. om adkomstrett
Vei/vann mm rett til egen bolig. Samt båtfeste ved Daumannsviga/Indresund (denne parsellen følger ikke salget)
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:41
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1978 - Dokumentnr: 865 - Bestemmelse om veg
Vei/vann mm rett til egen bolig. Samt båtfeste ved Daumannsviga/Indresund (denne parsellen følger ikke salget)
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:43
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1978 - Dokumentnr: 1894 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:44
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1978 - Dokumentnr: 4130 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:42
Veirett/kloakk samt rett til båtfeste i Daumannsvika (denne parsellen følger ikke salget)
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1980 - Dokumentnr: 335 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:41
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1980 - Dokumentnr: 1170 - Bestemmelse om veg
Veirett til 77/51
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:51
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1980 - Dokumentnr: 4095 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1981 - Dokumentnr: 955 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:53
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1981 - Dokumentnr: 5916 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:53
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1982 - Dokumentnr: 5313 - Erklæring/avtale
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i
forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1983 - Dokumentnr: 1484 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2009 - Dokumentnr: 55383 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om ryddebelte
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2015 - Dokumentnr: 161790 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Rett til oppsetting av nettstasjon
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2023 - Dokumentnr: 668565 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:53
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

09.03.2026 - Dokumentnr: 268485 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS
Org.nr: 834 475 162
Elektronisk innsendt

Dokumentnr: 908271 - Opprettelse av matrikkelenheten

4215/77/3:

Nærmeste naboer har båtfeste/gangrett til båtfeste ytterst helt vest på tomten. Dette kommer ikke i konflikt med sjøbodene og bruken av denne eiendommen mm da det er ca 150 unna nærmeste sjøbod.

1922/903560-1/37 02.09.1922 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Avståelse av grunnrettigheter til Aust-Agder
Kraftverk ifl. ekspropriasjonsforretning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1937/1207-1/37 14.12.1937 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1944/900670-1/37 05.04.1944 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Aust-Agder Kraftverks høyspente elekt. ledning reg.
ved
Nedenes sorenskriverembete.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/366-1/37 22.03.1958 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4215 GNR: 77 BNR: 17
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannrett (brønn)
Gangrett gjennom skog

1961/925-2/37 16.05.1961 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4215 GNR: 77 BNR: 18
Bestemmelse om båt/bryggeplass
1962/613-1/37 12.03.1962 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1972/3175-2/37 22.08.1972 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4215 GNR: 77 BNR: 27

1973/227-2/37 18.01.1973 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4215 GNR: 77 BNR: 32

1976/1681-2/37 14.04.1976 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4215 GNR: 77 BNR: 31

1977/581-2/37 08.02.1977 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4215 GNR: 77 BNR: 40
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/4118-3/37 17.06.1985 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4215 GNR: 77 BNR: 60
Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett

1986/74-3/37 06.01.1986 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4215 GNR: 77 BNR: 64
Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett

1990/3408-2/37 07.06.1990 ERKLÆRING/AVTALE
Grensejustering.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
1973/227-3/37 18.01.1973
1981/956-2/37 19.02.1981
1982/6620-2/37 23.11.1982
1986/74-4/37 06.01.1986
BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 4215 GNR: 77 BNR: 32
Med flere bestemmelser
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 4215 GNR: 77 BNR: 54

BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 4215 GNR: 77 BNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 4215 GNR: 77 BNR: 55
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 4215 GNR: 77 BNR: 64

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ettergodkjenning på brygge og stor sjøbu, saknr 501/23. Skjellsand ikke godkjent.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.
Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger godkjenning på brygge og stor sjøbu fra ca 1980, saknr 501/23.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Uregulert område, hvor eiendommen følger kommuneplanens arealdel for 2023-2035.
LNFR. Se kommuneplan for ytterligere informasjon.
Ikke priskontroll på eiendommen da det er under 35 dekar dyrket mark og under 500 dekar produktiv skog.
Eiendommen ligger i 100-meters belte med særlige bestemmelser/begrensninger.

Adgang til utleie
Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjennelser og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjennelser gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se http://www.nrpa.no

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

Konsesjon
Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser
Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
4 000 Fotograf
8 990 Januarkampanje markedspakke
3 700 Kommunale opplysninger
9 990 Oppgjørshonorar
26 990 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 060 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler
Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av
Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Simon Aarhus
Eiendomsmeglerfullmektig
simon.aarhus@aktiv.no
Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker
Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato
12.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig
Ulvøysundveien 102, 4770 HØVÅG
LILLESAND kommune
gnr. 77, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 332 m² BRA-i: 109 m²

Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20924-2794 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** VM1064

Autorisert foretak: JATBygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Arild Tallaksen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Veggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med utvendig liggende bordkledning.
Kledningen er malt og med normal aldersslitasje.
Takkonstruksjonen er oppført i åstak. Undertak av trepanel.
Bygningen har malt ytterdør og malt balkongdør i tre.
Bygningen har enkel kjellerdør i tre.
Platting rundt deler av boligen med overflater av skiferstein.
Utvendig trapp av betong/stein. Rekkverk av metall.
Normalt vedlikehold i form av fuging osv må påregnes.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater/trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2022. Det er vedovn i stue.
Boligen er oppført med kjeller hvor veggene består av eldre gråsteinsmur.
Boligen har innvendig malt tretrapp mellom etasjene.
Innvendig har boligen malte dører av tre.

VÅTROM Gå til side

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Eier opplyser at utvendig fuktsikring av bygget er utført i 2022. Det er synlig fuktsikring på deler av bygget.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av opplysninger gitt av eier.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur som er pusset/slammet på utsiden og innsiden.
Boligen er oppført med kjeller, det er platting i front av bygget med noe fall bort fra murene. Ved inngangspartiet er det flatt terreng.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er kun tegninger av stein plattingen på utsiden.

Naust

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

Bygget er godkjent, søknad er mottatt.

Naust eldre

- Det foreligger ikke tegninger

Verksted

- Det foreligger ikke tegninger

Låve

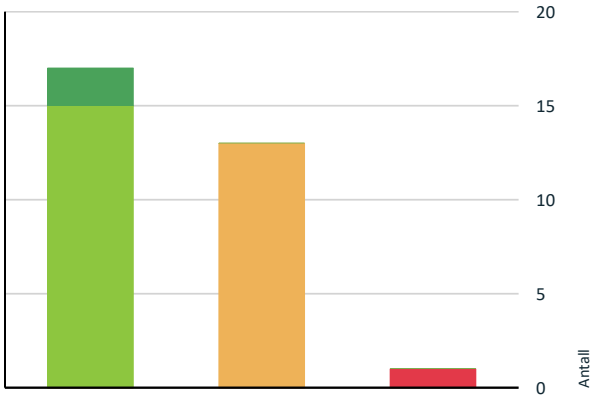
- Det foreligger ikke tegninger

Jaktbu

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad

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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 16.3.2026 Klokka 09.00
Det var skyer/regn og 5 grader.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Oppdraget omfatter kun boligen og en enkel beskrivelse/oppmåling av de andre frittliggende byggene på eiendommen.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr.
Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.
Byggeår er oppgitt fra kommunale mottatte dokumenter eller eiendomsverdi. Byggeår kan være satt da tillatelse ble gitt eller når bygget ble ferdigstilt, eventuelt når det ble gitt midlertidigbrukstillatelse. Det kan derfor forekomme noe forskjell i byggeår fra hva som opplyses i prospekt eller fra kommunen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Kjellerdør	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er inspisert fra takfot ved bruk av stige. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på takflaten da det ikke foreligger tilstrekkelige sikringsmuligheter. Inspeksjonen er derfor begrenset til synlige deler fra takfot og bakkenivå.

Fra tilgjengelig inspeksjonspunkt ble det ikke registrert synlige skader eller avvik på takstein, beslag eller gjennomføringer. Boligen er av eldre dato med ukjent dato for tekkingen.
Da takflaten ikke er kontrollert ved ferdsel på taket, kan det foreligge skader eller svakheter som ikke er synlige fra inspeksjonspunktet, eksempelvis forskjøvet takstein, skader rundt gjennomføringer eller lokale skader i undertaket.
Begrenset tilgang til takflaten medfører at vurderingen av takets tilstand er basert på delvis inspeksjon. Eventuelle skader eller svakheter på takflaten kan derfor ikke utelukkes. Uoppdagede skader kan over tid føre til lekkasjer og fuktpåvirkning i undertak og takkonstruksjon.

Tilleggsvurdering:
For en fullstendig vurdering av takets tilstand anbefales inspeksjon av takflaten under forsvarlige sikkerhetsforhold, eventuelt ved bruk av fagperson med nødvendig sikringsutstyr.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er ikke avdekket synlige skader fra tilgjengelig inspeksjonspunkt. Dette utelukker imidlertid ikke at det kan foreligge skader eller mangler som kun kan avdekkes ved besiktigelse direkte på takflaten.
Det foreligger derfor en iboende risiko knyttet til takets faktiske tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Bytte takstein ved behov da det ved knekte stein er fare for vann på undertaket og fukt/råte i underliggende konstruksjoner.
Det er fuktmerker i undertaket. Fuktmerker er normalt på eldre bygg, det er ikke unormalt at det ved mye nedbør eller snø kommer vann inn på undertaket.
Eldre taktekking og undertak krever jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør påregnes utskiftning av undertak og taktekking på sikt som følge av alder og naturlig slitasje. Systematisk vedlikehold og utbedring av skader ved behov kan forlenge takets gjenværende levetid.

Tilstandsrapport

Enkelte stein av nyere dato.

Eldre undertak.

Mose på tekkingen.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Synlige deler av systemet er inspisert fra bakkenivå og fra takfot ved bruk av stige. Inspeksjonen er begrenset, og ikke alle detaljer og overganger har vært tilgjengelig for nærmere kontroll.

Fra tilgjengelige inspeksjonspunkter ble det ikke registrert vesentlige skader eller avvik på befaringstidspunktet. Bygget ligger i et område som vurderes å være værutsatt med påvirkning fra vind/nedbør. Slike forhold kan over tid medføre økt belastning på beslag.

Dersom renner eller beslag ikke fungerer tilfredsstillende kan dette føre til at vann trenger inn i takkonstruksjon eller fasade, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning og skader i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende avrenning av overvann.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med utvendig liggende bordkledning.
Kledningen er malt og med normal aldersslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert begrenset/ingen lufting i nedre avslutning mellom kledning og grunnmur. Kledningen ligger tett ned mot vannbrett/grunnmur flere steder.
Ved visuell kontroll og ved stikktaking er det registrert begynnende nedbrytning i nedre del av enkelte bord og detaljer.
Utførelsen er typisk for eldre bygninger fra tidlig 1900-tall, hvor kledning ofte ble montert uten etablert luftespalte bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport

Manglende lufting bak kledning reduserer muligheten for uttørking av fukt som tilføres konstruksjonen gjennom nedbør, kapillært opptak eller kondens. Dette kan føre til økt fuktbelastning i nedre del av ytterveggen og over tid bidra til nedbrytning av kledning, spikerslag og eventuelt underliggende konstruksjoner. Særlig i nedre del av veggen kan dette gi økt risiko for råteskader og svekket levetid på materialene. Dersom forholdet ikke følges opp kan skader utvikle seg videre og føre til behov for større utbedringer.

Det anbefales å etablere bedre lufting i nedre del av kledningen ved fremtidig vedlikehold eller utskiftning av kledning. Dette kan gjøres ved å sikre tilstrekkelig avstand mellom kledning og vannbrett/grunnmur samt etablere luftespalte bak kledningen i tråd med dagens byggeskikk.
Nedbrutt trevirke i nedre del av kledningen bør skiftes ut. Ved større rehabilitering av yttervegger anbefales det å kontrollere tilstanden på underliggende konstruksjoner og samtidig etablere korrekt luftet konstruksjon.
Konstruksjonen bør holdes under jevnlig kontroll med tanke på videre utvikling av fukt- eller råteskader.

Normal alders slitasje

Stedvis mykt treverk.

Begynnende råteskader.

Ingen lufting i bunnen av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført i åstak. Undertak av trepanel.
Kun mindre deler ser ut til å være isolert.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konstruksjonen er i hovedsak uisolert. Eventuell isolasjon som er etablert ligger tett mot undertaket uten synlig luftespalte, og konstruksjonen fremstår derfor med begrenset eller manglende ventilasjon.

Ved befaring ble det registrert spor etter treborende insekter i enkelte av bygningsdelene. Det ble også målt forhøyet fuktverdi i undertaket med måleresultat på ca. 18,3 vektprosent. Undertaket fremstår stedvis misfarget og det er registrert tegn til tidligere fuktpåvirkning i deler av konstruksjonen.

Manglende isolasjon eller isolasjon lagt uten tilstrekkelig lufting mot undertaket gir begrensede uttørkingsmuligheter for fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Forhøyet fuktnivå i trekonstruksjoner kan over tid føre til biologisk nedbrytning som råte, sopp eller videre aktivitet fra treborende insekter. Begrenset eller manglende ventilasjon i takkonstruksjonen kan bidra til opphopning av fukt og redusert uttørking, noe som kan gi økt risiko for nedbrytning av undertak og bærende konstruksjoner. Over tid kan dette redusere konstruksjonens levetid.

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon i takkonstruksjonen slik at fukt kan transporteres bort og konstruksjonen får tilfredsstillende uttørking. Videre bør takkonstruksjonen holdes under oppsikt med tanke på utvikling av fukt- eller råteskader. Ved fremtidige vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider anbefales det å kontrollere tilstanden på undertak og bærende konstruksjoner nærmere, samt vurdere tiltak dersom det avdekkes aktiv skade fra treborende insekter eller ytterligere fuktpåvirkning.

Uisolert konstruksjon vil på vinterstid oppleves svært kald. Det er stor fare for kondensering på kaldtloftet noe som vil gjøre hele konstruksjonen fuktig. Ved renovering av taket bør det etableres nye utvendig dampåpent undertak med isolasjon.


Spor etter treborende insekter.


Fare for kondensering.


Ingen isolasjon mot kaldtloftet.

18,3 vektprosent i undertaket.

TG 2 Vinduer

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

På enkelte vinduer er det registrert begynnende råteskader i nedre del av karm. Trevinduer er utsatt for naturlig slitasje over tid som følge av vær- og klimabelastning, og behov for vedlikehold må derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Slitte overflater og begynnende råteskader kan føre til økt fuktopptak i treverket og videre nedbrytning av materialet dersom forholdet ikke utbedres. Over tid kan dette gi redusert funksjon og behov for utskifting av enkelte vinduer.

Lokale utbedringer av råteskader og overflatebehandling bør utføres for å hindre videre nedbrytning. Det må påregnes vedlikehold av vinduene og utskifting av enkelte vinduer der skadene er størst.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av registrert slitasje og begynnende råteskader på enkelte vinduer.

Tilstandsrapport

Fuktskader i karmene.

Enkelt glass i deler av kjelleren.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt ytterdør og malt balkongdør i tre.
Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.

TG 2 Kjellerdør

Beskrivelse

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

• Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eldre tredører har redusert teknisk og funksjonell standard som følge av alder og normal slitasje. Over tid kan dette medføre svekket tetthet, deformasjoner i dørblad/karmer, redusert isolasjonsevne og økt luftlekkasje. Slitasje i overflatebehandling kan også gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke følges opp.
Forholdet representerer et aldersrelatert avvik, og ytterligere forringelse må påregnes.
Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder overflatebehandling, kontroll av tetningslister, justering av hengsler og beslag samt utbedring av eventuelle lokale skader. Utskiftning må påregnes på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting rundt deler av boligen med overflater av skiferstein.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong/stein. Rekkverk av metall.
Normalt vedlikehold i form av fuging osv må påregnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater/trepanel.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig.
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsaken til dette kan være variasjoner i byggematerialer, installasjonsprosesser, eller naturlige bevegelser i strukturen.
Målt høydeforskjell ligger over standardens anbefalte toleranser.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. 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.

Registrerte høydeforskjeller i gulv overstiger standardens grenseverdier og gir grunnlag for tilstandsgrad 3. Bygget er oppført på 1900 tallet med sannsynligvis tradisjonelle tømmervegger og eldre fundamenteringsløsninger. I slike konstruksjoner vil naturlig setning i grunnen, komprimering i vegger samt langvarig deformasjon (kryp/nedbøying) i trebjelkelag over tid kunne medføre skjevheter.

Avvikene vurderes som sannsynlig resultat av bygningens alder og konstruksjonstype. Det er på befaringstidspunktet ikke registrert tegn til akutt eller pågående bevegelse. Skjevhetene påvirker planhet og brukskvalitet, men representerer samtidig et vesentlig avvik fra dagens toleransekrav.

Kostnadsestimat er satt for lokal oppretting av det enkelte rom. Dersom videre undersøkelser avdekker underliggende konstruktive forhold eller setningsproblematikk, kan omfang og kostnader avvike.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Over 50 mm på loftet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2022. Det er vedovn i stue fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er oppført med kjeller hvor veggene består av eldre gråsteinsmur. Konstruksjonen er typisk for bygninger fra perioden og fremstår med synlig

murverk uten innvendig påforing. Det er opplyst at det nylig er etablert ny drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Gråsteinsmurer er normalt ikke oppført med moderne fuktsikring og kan ha begrenset kapillærbrytende sjikt mot grunnen. Slike konstruksjoner vil derfor i varierende grad kunne transportere fukt fra omkringliggende masser og inn i murverket. Da veggene er åpne og ikke innkledd, vil eventuell fukt lettere kunne avgi til rommet og være synlig ved inspeksjon.
På befaringsdagen var det installert og i drift en avfukter i kjelleren. Bruk av avfukter kan påvirke fuktforholdene i rommet og medføre at registrerte fuktnivåer fremstår lavere enn ved normal drift uten avfukting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

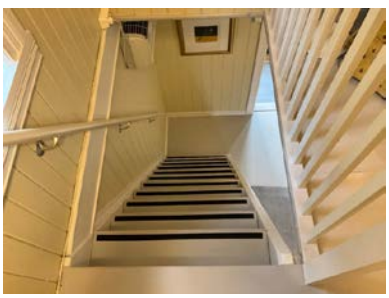
Eldre gråsteinsmurer kan ha naturlig fuktvandring gjennom konstruksjonen. Selv om det er etablert ny drenering vil slike konstruksjoner fortsatt kunne ha periodisk fuktpåvirkning, særlig ved store nedbørsmengder eller høy grunnfukt. Dersom veggene senere bygges inn eller tildekkes kan fukt bli innestengt og gi økt risiko for mugg, sopp eller nedbrytning av materialer.

Det anbefales å opprettholde synlige kjellervegger slik at konstruksjonen kan tørke fritt og for å kunne kontrollere eventuell fuktpåvirkning. Veggene bør holdes under jevnlig oppsikt. Dersom det vurderes å kle inn veggene anbefales det først å gjennomføre nærmere fuktvurderinger og eventuelt etablere konstruksjonsløsninger som ivaretar tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikring.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig malt tretrapp mellom etasjene.
Trappen fremstår av eldre utførelse med bratt stigning og smale inntrinn. Utformingen av trappen avviker fra dagens anbefalinger for trapper mellom boligrom, hvor det normalt stilles krav til slakere stigning og større inntrinn for å sikre god fremkommelighet og sikker bruk.
Trappeløpet er smalt og med begrenset plass i repos/tilkomst, noe som er typisk for eldre boliger hvor trapper ofte ble etablert med mindre plass og brattere utforming enn dagens byggeskikk.
Trappen bør brukes med aktsomhet, og håndløper bør opprettholdes eller forbedres for å bedre sikkerheten.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører av tre.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 25 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulvflaten fremstår med normal slitasje, det er registrert hulrom under enkelte av flisene. Dette indikerer manglende feste av flisen.
Sprekker i fugene i overgang vegg - gulv indikere bevegelser i bygget noe mer ikke er unormalt på eldre bygg.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å lukke avviket må sannsynligvis hele gulvet legges på nytt, dette vil ikke være hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak, men bør vurderes ved en renovering.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.
Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier.
Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid.
Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk.
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekke av fliselim og fugemasse og er ikke tilgjengelig for kontroll. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fuger, slukovergang og gjennomføringer. Ved fremtidig oppussing bør full utskifting av membran og sluk vurderes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Innredningen er ikke tilstrekkelig festet, fare for å løsne helt.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Feste innredning.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkkenet bak våtsone for dusjen, måling utført i bunnsvill mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kobberrør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon. Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.

Nyere inntak med fordeling rundt på eiendommen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Eldre avløpsrør i plast kan over tid få slitasje i skjøter og materialer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon i henhold til byggeskikk og regelverk på oppføringstidspunktet. Naturlig ventilasjon forutsetter jevnlig lufting for å opprettholde tilfredsstillende luftutskifting og redusere risiko for kondensdannelse i kalde perioder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårligere inneklima og økt risiko for kondens og muggvekst på overflater.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.
Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.
Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.
Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.
Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)

Tilstandsrapport

Årlig kontroll må påregnes.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Deler av anlegget er av nyere dato, andre deler av ukjent dato.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det foreligger dokumentasjon fra dagens eier, ellers ingen dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er utført arbeider på anlegget i senere tid, foreligger dokumentasjon på arbeidene.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Utførende elektriker opplyser å ha gjort en utvidet vurdering av anlegget i forbindelse med oppgradering og ombygging.

Nyere deler og eldre deler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at utvendig fuktsikring av bygget er utført i 2022. Det er synlig fuktsikring på deler av bygget.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av opplysninger gitt av eier.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur som er pusset/slammet på utsiden og innsiden.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er oppført med kjeller, det er platting i front av bygget med noe fall bort fra murene. Ved inngangspartiet er det flatt terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.
Vurderingen og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på anlegget da rør og koblinger er nedgravd.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

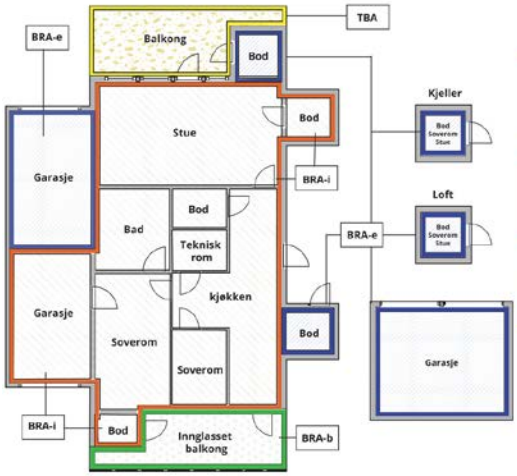
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	32			32		28	60
1. etasje	69			69	38		69
Kjeller	8			8		33	41
SUM	**109**				**38**	**61**	**170**
SUM BRA	**109**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Soverom 1, soverom 2, alkove 1, alkove 2, gang, kott		
1. etasje	Bad, stue, spisestue, entré, trapperom, kjøkken		
Kjeller	Boder		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er kun tegninger av stein plattingen på utsiden.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Vinduene på loftet er ikke godkjent for rømning etter dagens krav.

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		42		42	82
SUM		**42**			**82**
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Ikke innredet	

Kommentar

TBA er omtrentlig da bryggen er plasskuttet inntil fjellet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bygget er godkjent, søknad er mottatt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Naust eldre

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Verksted

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Toalettrom, gang, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Låve

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		66		66		10	76
Kjeller							
1. etasje		36		36		40	76
SUM		**102**				**50**	**152**
SUM BRA	**102**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Uinnredet lofts rom	
Kjeller		Uinnredet kjeller	
1. etasje		Lagerrom, kontor, bod rom, fjøs (eldre), entré	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er lav takhøyde/etasjeskille som gjør målingene omtrentlige. Deler av låven er ikke forsvarlig å bevege seg ut på etasjeskille.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Jaktbu

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Representant for eier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	77	2		0	207734 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Ulvøysundveien 102

Hjemmelshaver
Lund Øystein

Bygninger på eiendommen

Naust

Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Omtrentlig byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Eldre naust oppført i trekonstruksjon fundamentert direkte på naturstein/berg i sjøkanten.
Bygget er plassert helt i vannkanten og er utsatt for betydelig vær- og fuktbelastning fra sjø, vind og bølgepåvirkning.

Yttervegger er kledd med stående trekledning. Kledningen fremstår med normal aldersslitasje. Tak er utført som saltak tekket med metallplater.
Taktekking fremstår av eldre dato med synlig slitasje og værpåvirkning.

Naustet er oppført uten tradisjonelt gulv og består innvendig av åpen konstruksjon med synlig bindingsverk og underlag av stein/berg.
Bygget har direkte adkomst fra brygge langs sjøen.

Bygningen fremstår som et eldre naust med enkel konstruksjon, tilpasset bruk til lagring og sjørelaterte formål.

Videre renovering og vedlikehold må påregnes.

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

Naust eldre

Anvendelse

Byggeår
1930

Kommentar
Omtrentlig byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Eldre naust oppført i trekonstruksjon fundamentert direkte på naturstein/berg i sjøkanten.
Bygget er plassert helt i vannkanten og er utsatt for betydelig vær- og fuktbelastning fra sjø, vind og bølgepåvirkning.

Yttervegger er kledd med stående trekledning. Kledningen fremstår med aldersslitasje og generelt stort vedlikeholdsetterslep.
Bygget er oppført med enkel konstruksjon, noe som er vanlig for denne typen bygg.

Tak er utført som saltak tekket med takstein og metallplater av eldre dato. Taktekking fremstår med tydelig aldring, begroing, slitasje og utettheter.
Byggets plassering direkte i sjøkanten medfører høy eksponering for fukt, sjøsprøyt og værpåkjenning.

Bygningen fremstår samlet sett som et eldre naust med høy alder og tydelig slitasje på flere bygningsdeler.

Renovering må påregnes.

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

Verksted

Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående verksted oppført i trekonstruksjon på delvis støpt fundament/betongsåle.
Bygningen fremstår oppgradert i nyere tid med utvendig kledning av liggende trekledning. Overflater fremstår jevnt vedlikeholdt med normal slitasje.

Tak er utført som saltak med taktekking av metallplater. Gesims og takutstikk fremstår i god stand uten synlige skader ved befaring.
Vinduer og ytterdører fremstår av nyere dato med normal funksjon og uten registrerte skader.

Terrenget rundt bygget består av grus og steinheller. Bygget ligger delvis mot fjellside og vannpress mot baksiden må derfor forventes.

Bygningen fremstår generelt i normal til god teknisk stand, med oppgraderinger som tilsier forventet restlevetid på flere bygningsdeler. Det må påregnes videre normalt vedlikehold over tid.

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

Låve

Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående låve oppført i trekonstruksjon på grunnmur av naturstein/betong.
Bygget fremstår av eldre dato og er preget av betydelig alder og manglende vedlikehold.
Yttervegger er kledd med stående trekledning som har omfattende slitasje, avflasset maling og stedvis nedbrutt trevirke. Kledningen fremstår generelt værslitt med fare for råteskader i utsatte partier.

Grunnmuren består av naturstein og betong med synlige aldrings- og slitasjetegn. Det er registrert ujevnheter og stedvis forvitring i murverket.
Terrenget rundt bygget ligger delvis tett mot grunnmuren, noe som kan bidra til økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

Takets konstruksjon og tekking er ikke nærmere inspisert, men bygget fremstår generelt med høy alder og forventet redusert teknisk levetid på flere bygningsdeler.

Bygningen fremstår samlet sett i svært dårlig teknisk tilstand med omfattende vedlikeholdsetterslep.
Det må påregnes betydelige utbedringer dersom bygget skal opprettholde funksjon over tid. Alternativt kan riving eller full rehabilitering være aktuelt.

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

Jaktbu

Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel bu oppført i trekonstruksjon.

Bygget er i ferd med å rase sammen, fare for sammenbrudd av hele konstruksjonen.

Riving må påregnes.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2026		Gjennomgått	8	Nei
Ordrebekreftelse	23.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	23.03.2026	Kommunen opplyser: Finnes ikke ferdigattest eller tegninger i våre arkiv.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 05.05.2026
Lund, Øystein

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Øystein Lund

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ulvøysundveien 102
4770 Høvåg

4215-77/2/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Harald Sundsdal

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgraderte rommet komplett. Vi monterte dusjvegg i 2022

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Oppgradert av tidligere eier

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- **Ja**

Liten lekkasje i tak i den minste sjøboden

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Byggmester Modalen

   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny ytterdør fra stue til hagen i 2024 Tidligere eier monterte nye vinduer

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Byggmester Modalen

   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av redskapsbod

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Anlegg og Naturstein

   Beskrivelse av arbeidet: Steintrapp fra ytterdør stue til hagen. Etablering av steinplatting på ca. 30 kvm Etablering av ny steintrapp fra hagen ned til kjellerstue.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- **Ja**

Det var dårlig drenering rundt hovedhus som medførte vann i kjeller.
Området forøvrig var dårlig drenert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Anlegg og Naturstein

   Beskrivelse av arbeidet: Rundt hovedhus ble det gravd ca. 50 cm under grunnmur. Det ble montert grunnmurspapp samt pukk og drensrør. Det ble forøvrig drenert flere steder på området.

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- **Ja**

Vanninntrengning i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Anlegg og Naturstein

   Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hovedhus.

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Anlegg og Naturstein

   Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hovedhus samt resten av eiendommen.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: VB Einar Sundsdal

   Beskrivelse av arbeidet: Innlagt kommunalt vann og kloakk samt nytt rørsystem i hovedhus.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Ja**

Dårlig trekk i pipeløp

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Murmester Larsen

Beskrivelse av arbeidet: Pipe over tak ble restaurert og det ble montert innvendig nytt rør i pipe samt ny ovn.

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Murmester Larsen

Beskrivelse av arbeidet: Pipe over tak ble restaurert og det ble montert innvendig nytt rør i pipe samt ny ovn.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Ja**

Det elektriske anlegget var gammelt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Ribes Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Det elektrisk anlegget ble totalt fornyet.

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Ribes Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Det elektriske anlegget ble totalt fornyet

---

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Liten lekkasje i tak i den minste sjøboden

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

- **Ja**

Følgende arbeider ble utført 2022 - 2023:

Hovedhus ble innvendig komplett renovert.
Det ble lagt vann og strøm utvendig til begge sjøboder.
Det ble lagt vann, kloakk og strøm til redskapsbu samt montert vask og toalett.
Det ble lagt vann og strøm til Låven samt lagt fram rør for kloakk.
Den største trebryggen ble komplett fornyet.
Hele eiendommen vest for hovedveien ble oppgradert m.h.t dyrkbare arealer.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Lillesand kommune

Øystein Lund
Indresundåsen 24
4770 HØVÅG

Utvalg:	Saksnr.:	
Plan- og miljøutvalget	662/22	PMU

Deres dato:	**Vår dato: 15.08.2022**	**Saksbehandler: Jorunn Thomassen**
Deres ref:	**Vår ref: 22/1281-6** Oppgis ved svar.	**Avdeling: Byggesaksavdelingen**

Gnr 77 bnr 2 Ulvøysundveien 102 - Vedtak på søknad om tillatelse til fasadeendring på bolig

Tiltak:	fasadeendring samt platting og gjerde
Byggested:	Gbnr: 77/2 Ulvøysundveien 102
Tiltakshaver:	Øystein Lund Indresundåsen 24 4770 HØVÅG

Administrativt vedtak
Kommunen gir med henvisning til dispensasjon i sak PMU-660/22 av 11.08.2022 og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4, jf § 20-1 tillatelse til fasadeendring på bolig i Ulvøysundveien 102 (GBR 77/2) som omsøkt.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:
- Tiltaket skal plasseres og utføres som beskrevet i søknad og vist på situasjonskart og tegning/foto journalført 28.04.2022, journalpost nr. 22/1281-1, og revidert plantegning journalført 09.08.2022, j.post nr. 22/1281-3.
- Fasadeendringen skal utføres med utforming og materialbruk i samsvar med eksisterende fasade. Lysåpning i dør skal være lik lysåpning i vindu som erstattes av døren.

Det vises også til vilkår i dispensasjonsvedtaket av 11.08.2022.

Orientering om klagerett og innsynsrett er vedlagt.

Søknaden
Søknaden er journalført 28.04.2022 og sist supplert 09.08.2022.

Det søkes på GBR 77/2 Ulvøysundveien 102 om fasadeendring på bolig, samt platting/terrasse og gjerde. Flere bygninger på eiendommen er Sefrak-registrert, og boligen er registrert oppført i 1902.

Fasadeendringen omfatter utskiftning av et vindu med dør og etablering av utvendig trapp fra døren og ned til plattingen. Det er kun denne delen av tiltaket (fasadeendringen) som krever behandling etter pbl kap. 20. Øvrige deler av tiltaket (platting og gjerde) er unntatt

søknadsplikt etter kap. 20, og krever kun dispensasjonsbehandling , jf. vedtak PMU-660/22 av 11.08.2022.

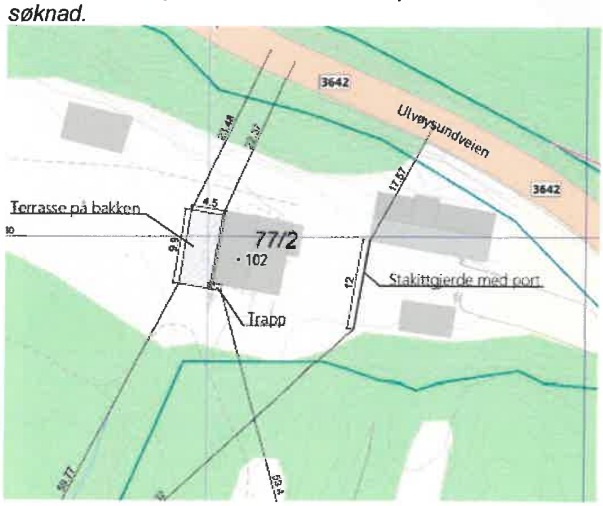
Søkers beskrivelse av hele tiltaket:
«Søknad om tillatelse til fasadeendring på boligens fasade mot sør og en platting foran boligens fasade mot vest. Stakitt gjerde ut fra låven med en lengde på 12 m.

Det søkes om å erstatte eksisterende vindu med terrasse dør. En platting på utsiden av døren på 1 m x 1,4 m og en trapp ned til platting. Trapp og platting på 3,6 m2.

Erstatte plen med terrasse foran boligens fasade mot vest 4 m x 9,9 m. Terrassen blir på 44,5 m2.»

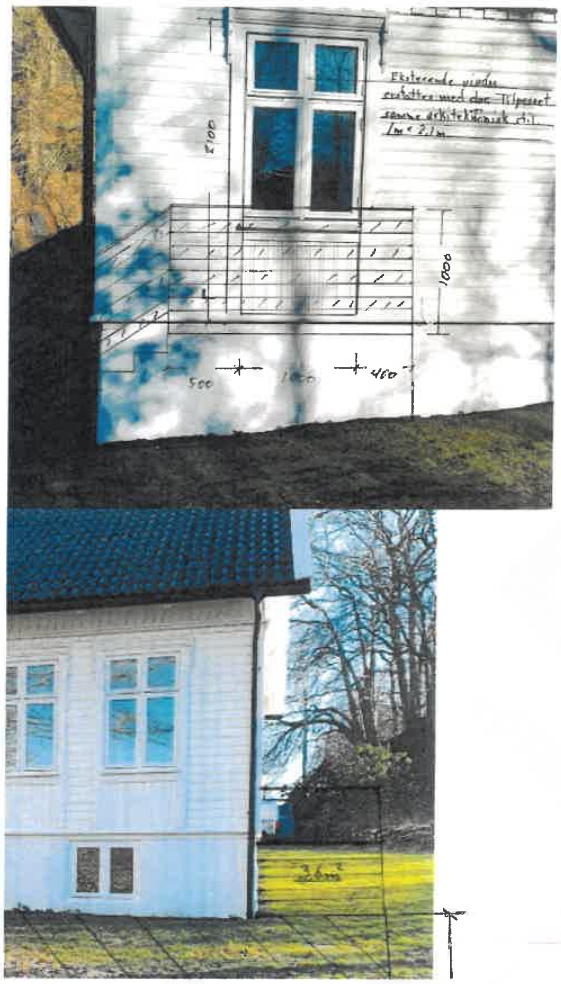
Søker skriver også:
«Plattingen ved inn/utgangsdøren til boligen får en høyde på 1 m med en bredde på 1,4 m og lengde på 1,5 m før trappetrinn ned til plattingen. Det søkes om en mindre fasade endring. Erstatte eksisterende vindu med en dør i samme bredde 1 m. Det vil tilstrebes montering av dør i samme utforming som eksisterende vindu. Plattingen og trapp ned til plattingen eller stakittgjerde berører ikke frukt træer, buskvekster i hagen. Ingen terreng inngrep eller endringer i landkapsutformingen.»

Utsnitt av situasjonskartet: NB: Bredde på terrasse skal være 3,5 meter (ikke 4,5 m), jf. revidert søknad.



Utsnitt av påtegnet foto - trapp og dør:

Lillesand kommune
Postboks 23, Østregate 2
4791 LILLESAND
Bankgiro: 2801.55.44440
Organisasjonsnr.: 964965404
Tlf 37 26 15 00
Faks: 37 26 15 99
postmottak@lillesand.kommune.no
www.lillesand.kommune.no



Plangrunnlag
Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen ligger innenfor LNF-formål i kommuneplanens arealdel 2018-2030 vedtatt 05.12.2018 og i 100-metersbeltet langs sjø.

Dispensasjoner
Det er gitt dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens bestemmelser § 2-1, fra arealformålet i kommuneplanens arealdel og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø (pbl § 1-8) i vedtak PMU-660/22 av 11.08.2022.

Behandling av tillatelse
Naboforhold og andres kommentarer
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Uttalelse fra andre myndigheter
Kommunen har etter pbl § 21-5 samordningsplikt med en rekke myndigheter. I denne saken har det ikke vært behov for samordning med andre myndigheter.

Tiltakets virkning på naturen
Ved behandling av byggesaker skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn. Det omsøkte tiltaket oppføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse innenfor et allerede opparbeidet område. Etter undersøkelser i kommunens tilgjengelige kartdata er det ikke funnet registreringer av viktige naturtyper, arter aller annet viktig naturgrunnlag i området som kan påvirkes av tiltaket. Kommunen finner at tiltaket ikke vil påvirke naturen og således heller ikke forringe naturmangfoldet.

Veg og atkomst
Ingen endring.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger
Ingen vesentlig endring i uteoppholdsareal, og parkeringsareal berøres ikke.

Visuell utforming
Tiltaket innehar etter kommunens skjønn akseptable visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf plan- og bygningsloven § 29-2.

Konklusjon
Med henvisning til dispensasjon gitt i vedtak PMU-660/22 den 11.08.2022 gir kommunen tillatelse etter pbl § 20-4, jf. § 20-1 til omsøkte fasadeendring gjeldende utskiftning av vindu med dør og etablering av utvendig trapp. Tillatelsen gis på de vilkår som framgår av saken.

Generell orientering
Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. Plan- og bygningslovens § 21-9.

Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl § 23-2.

Det er tiltakshavers ansvar selv å påse at bygget blir oppført i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift og dimensjoneringsstandarder.

Mindre endringer underveis må normalt avklares med kommunen på forhånd. Om tiltaket inneholder korreksjoner ut fra godkjente tegninger, så må disse forevises ved søknad om ferdigattest.

Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen via anmodning om dette fra søker/tiltakshaver jf. §21-10.

GEBYR

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2022.

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
2.4b) fasadeendring, lav sats		2500	1	2500	Øystein Lund
Reduksjon med 100 % på grunn av oversittetsaksbehandligsfrist, jf. pbl § 21-7 og SAK § 7-6		-2500	1	-2500	Øystein Lund

Sum gebyr å betale: Kr 0,00

Gebyr sendes til tiltakshaver: Øystein Lund

Med vennlig hilsen

Preben Løkken Værholm
Fagansvarlig plan og byggesak

Jorunn Thomassen
saksbehandler
Byggesaksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Mottakere

Øystein Lund	Indresundåsen 24	4770	HØVÅG

Kopi til:

Agder Byggtjenester AS	Gjennestadveien 19	4821	RYKENE
Birkenes kommune - matrikkelfører			

Klagerett
Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder i samsvar med bestemmelsene i lov om pbl. § 1-9, av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse. Klagen skal være skriftlig og sendes til Lillesand kommune.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende.
Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Utsatt iverksetting
Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket umiddelbart igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Dekning av saksomkostnader
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Innsynsrett
Partene har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter i medhold av fvl § 18, jf.§ 19.
Dokumentinnsyn kan gjøres på https://www.lillesand.kommune.no/innsyn-og-postlister.513763.no.html

Lillesand kommune
Postboks 23, Østregate 2
4791 LILLESAND
Bankgiro: 2801.55.44440
Organisasjonsnr.: 964965404
Tlf 37 26 15 00
Faks: 37 26 15 99
postmottak@lillesand.kommune.no
www.lillesand.kommune.no

Lillesand kommune

Øystein Lund
Indresundåsen 24
4770 HØVÅG

Utvalg:	Saksnr.:	
Plan- og miljøutvalget	660/22	PMU

Deres dato:	**Vår dato: 11.08.2022**	**Saksbehandler: Jorunn Thomassen**
Deres ref:	**Vår ref: 22/1281-4** Oppgis ved svar.	**Avdeling: Byggesaksavdelingen**

Gnr 77 bnr 2 Ulvøysundveien 102 - Vedtak på søknad om dispensasjon for fasadeendring og oppføring av gjerde og platting

Tiltak:	fasadeendring samt platting og gjerde	
Byggested:	Gbnr: 77/2	Ulvøysundveien 102
Tiltakshaver:	Øystein Lund Indresundåsen 24 4770 HØVÅG	

Administrativt vedtak
Kommunen gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens bestemmelser § 2-1, fra arealformål i kommuneplanens arealdel og fra forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag i strandsonen, pbl § 1-8 for utførelse av fasadeendring samt platting og gjerde på GBR 77/2 Ulvøysundveien 102.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:
- Tiltaket skal utføres som beskrevet i søknad og som vist på revidert plantegning journalført 09.08.2022, j.post nr. 22/1281-3.
- Tiltaket skal plasseres som vist på situasjonskart journalført 28.04.2022, journalpost nr. 22/1281-1, men platting skal ha størrelse som vist på revidert plantegning journalført 09.08.2022.

For dispensasjonens begrunnelse, se vurderingsdel i saken.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før:
- kommunen etter søknad har gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven kapittel 20 (gjelder bare fasadeendringen – øvrige deler av tiltaket er unntatt søknadsplikt etter kapittel 20).
- ansvarlig søker har forsikret seg om at tiltaket ikke kommer i konflikt med eksisterende kabler, ledninger mv.

Orientering om klagerett og innsynsrett er vedlagt.

Søknaden
Søknaden er journalført 28.04.2022 og sist supplert med revidert terrasseareal 09.08.2022.

Det søkes på GBR 77/2 Ulvøysundveien 102 om fasadeendring på bolig, samt platting/terrasse og gjerde. Flere bygninger på eiendommen er Sefrak-registrert, og boligen er registrert oppført i 1902.

Søkers beskrivelse av tiltaket:
«Søknad om tillatelse til fasadeendring på boligens fasade mot sør og en platting foran boligens fasade mot vest. Stakitt gjerde ut fra låven med en lengde på 12 m.

Det søkes om å erstatte eksisterende vindu med terrasse dør. En platting på utsiden av døren på 1 m x 1,4 m og en trapp ned til platting. Trapp og platting på 3,6 m2.

Erstatte plen med terrasse foran boligens fasade mot vest 4 m x 9,9 m. Terrassen blir på 44,5 m2.»

Dispensasjonssøknaden:
«Det søkes om dispensasjon fra 100 m byggeforbud i strandsone, INF-Område og Plankravet i kommuneplanen. Gnr 77 bnr 2. Bnr 2 har fiktive grenser og grenser til eiendommen Gnr 77 bnr 3.

Tiltaket er plassert 54 m avstand fra sjøen til tiltaket. Tiltaket er ikke synlig fra sjøen og har kun som formål til uteområde til boligen. Størrelsen er 44,5 m2. Plattingen vil være på bakkenivå og får samme høyde som eksisterende plen. Plattingen er ikke vendt mot sjøen. (se kartvedlegg). Trappen og plattingen har samme avstand til sjøen 54 m. Trappen er i tilknytning til plattingen og boligen med en dør på boligen som tilpasses den estetiske utformingen på boligen. Trappen med plattingen 3,6 m2 pluss plattingen på 44,5 m2 vil utgjøre til sammen 48,1 m2.

Det søkes om plassering av stakittgjerde på eiendommens og boligens øst-side. Stakittgjerde får en lengde på 12 m og en høyde på 1 m med en avstand på 61 m til sjøen. Stakittgjerde er får å skille mellom parkeringsarealet og privat sone omkring boligen. Stakittgjerde får en gjennomgangsport.

Plattingen ved inn/utgangsdøren til boligen får en høyde på 1 m med en bredde på 1,4 m og lengde på 1,5 m før trappetrinn ned til plattingen. Det søkes om en mindre fasade endring. Erstatte eksisterende vindu med en dør i samme bredde 1 m. Det vil tilstrebes montering av dør i samme utforming som eksisterende vindu. Plattingen og trapp ned til plattingen eller stakittgjerde berører ikke frukt trær, buskvekster i hagen. Ingen terreng inngrep eller endringer i landkapsutformingen.

Tiltakene er ikke synlig fra sjøen.»

Etter anmodning fra kommunen har tiltakshaver redusert terrassearealet noe for å tilnærme seg det som er angitt som maks tillatt terrasseareal i kommunens retningslinjer for fritidsbebyggelse. Tiltaket oppføres her i tilknytning til bolig og ikke fritidsbolig, men ligger i 100-metersbeltet langs sjø, og kommunens praksis er generelt å forholde seg til retningslinjene i byggeforbudssonen i strandsonen.

Revidert terrasseareal med revidert plantegning er innsendt i e-post den 08.08.2022 (journalført 09.08.2022) og lyder:

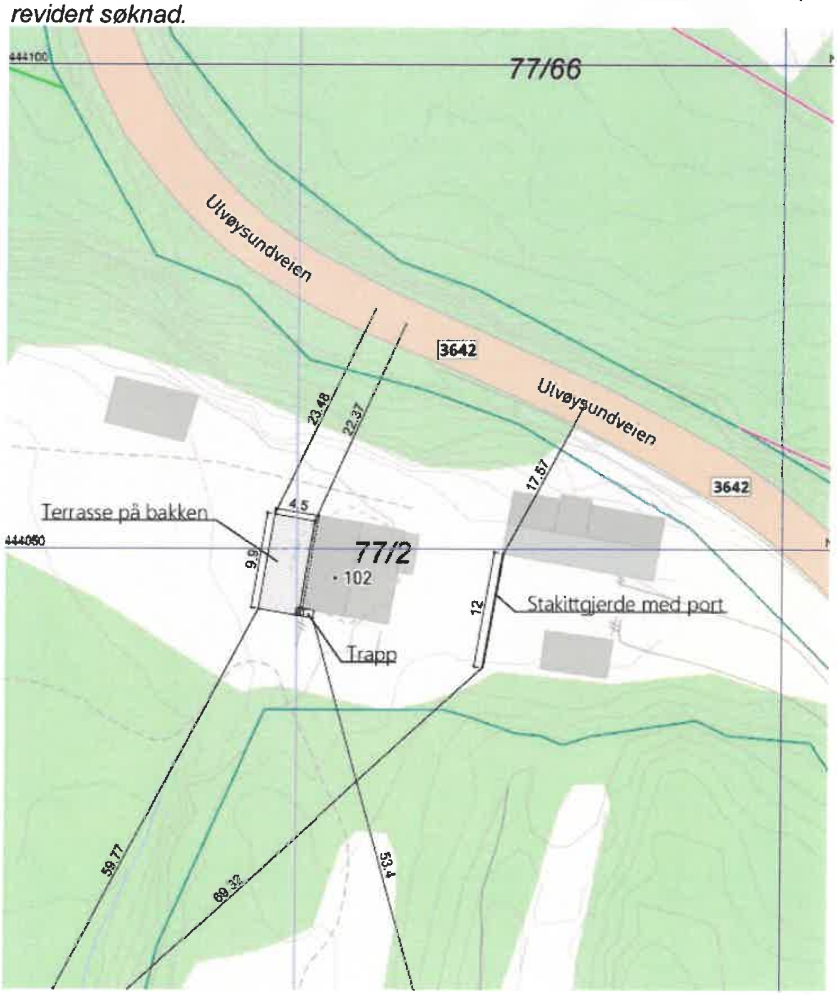
«Viser til telefon samtale fredag 05.08.22.
Tiltakshaver vil redusere lengden ut fra Boligen fra 4,5 m til 3,5 m for å imøtekomme regler i kommuneplanen. (se vedlagt Revidert Plantegning).
Plattingen er planlagt utført i skiferstein med samme kote-høyde som plen.»

Plangrunnlag
Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen ligger innenfor LNF-formål i kommuneplanens arealdel 2018-2030 vedtatt 05.12.2018 og i 100-metersbeltet langs sjø.

Tiltaket krever dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens bestemmelser § 2-1, fra arealformålet i kommuneplanens arealdel og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø (pbl § 1-8).

Utsnitt av situasjonskartet: NB: Bredde på terrasse skal være 3,5 meter (ikke 4,5 m), jf. revidert søknad.



Dispensasjonsbehandling
Søknad om dispensasjon

Tiltak som ikke er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Pbl. § 19-2 skal legges til grunn ved behandling av dispensasjonsforhold:

Etter pbl § 19-2 andre ledd skal det ikke gis dispensasjon *«dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»* Vilkårene er kumulative, slik at forvaltningen bare har rettslig tilgang til å gi dispensasjon dersom begge vilkårene i regelen er oppfylt.

Det er i hovedsak de samfunnsmessige forhold av planfaglig og arealmessig karakter som vektlegges ved vurderingen av en dispensasjon. Personlige forhold skal som utgangspunkt ikke tillegges vekt ved vurderingen. Etter pbl. § 19-2 tredje ledd kan ikke dispensasjon gis dersom det vil få konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Er et forhold generelt for flere eiendommer innenfor et planområde, bør dispensasjon ikke gis. Det presiseres imidlertid at en dispensasjon er en avgjørelse som ikke kan danne mønster for senere saker av lignende art.

Naboforhold og andres kommentarer
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Uttalelse fra andre myndigheter
Kommunen har etter pbl § 21-5 samordningsplikt med en rekke myndigheter. I denne saken har det ikke vært behov for samordning med andre myndigheter.

Tiltakets virkning på naturen
Ved behandling av byggesaker skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn. Det omsøkte tiltaket oppføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse innenfor et allerede opparbeidet område. Etter undersøkelser i kommunens tilgjengelige kartdata er det ikke funnet registreringer av viktige naturtyper, arter aller annet viktig naturgrunnlag i området som kan påvirkes av tiltaket. Kommunen finner at tiltaket ikke vil påvirke naturen og således heller ikke forringe naturmangfoldet.

Kommunens vurdering
Det er søkt om dispensasjon fra plankrav, LNF-formål og pbl § 1-8.

Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag er å unngå privatisering og legge til rette for allmenn bruk og ferdsel. Byggeforbudet verner om natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser.
Hensynet bak områder avsatt til landbruk, natur og friluft er å opprettholde landbruksdrift og stedbunden næring, samt å sikre naturområder som er tilgjengelig for allmennheten. Omdisponering og fragmentering av slike områder er ikke i tråd formålet.
Hensynet bak kommuneplanens bestemmelser § 2-1 er å sikre at et nærmere fastsatt område blir undergitt en helhetlig og planfaglig vurdering av ønsket arealbruk.

Vurdering av vilkåret i § 19-2 andre ledd, første setning (hensynene må ikke bli vesentlig tilsidesatt):

Tiltaket er tilknyttet eksisterende bolig og vurderes som lite i plansammenheng. Hensynet bak plankravet gjør seg med dette ikke gjeldende i denne saken.

Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF-formålet er her i stor grad sammenfallende. Tiltaket eksponeres ikke mot sjø ifølge søknaden, og det utføres innenfor et allerede opparbeidet område inne på «gårdstunet» slik kommunen vurderer det.Vi kan

derfor ikke se at hensynet til allmennheten eller landskapshensynet blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken. Bygningsmassen er oppført fra ca. 1870 til 1920, og kommunen har også vurdert hensynet til kulturmiljøet og funnet at tiltaket her kan gjennomføres uten å gå på vesentlig bekostning av dette hensynet. Vi presiserer at fasadeendringen skal utføres med materialer og utforming i samsvar med eksisterende bolig som beskrevet, og terrassen skal ifølge søker hellelegges.

Vurdering av vilkåret i § 19-2 andre ledd, andre setning (fordelene skal være klart større enn ulempene):

Da kommunen vurderer at hensyn ikke tilsidesettes i vesentlig grad ved innvilgelse av dispensasjon, så finner vi at private interesser her kan imøtekommes. Fordelene vurderes med dette å være klart større enn ulempene i denne saken, og kommunen finner at vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Søknad om dispensasjon innvilges på vilkår.

Konklusjon
Med hjemmel i pbl. § 19-2 gir kommunen dispensasjon som omsøkt. Dispensasjonen gis på vilkår som fremkommer i saken.

Gebyr
Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2022.

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp
2.2b) Dispensasjonsbehandling, middel sats		6250	1	6250
Reduksjon med 100 % på grunn av oversittetsaksbehandligsfrist, jf. pbl § 21-7 og SAK § 7-6		-6250	1	-6250

Sum gebyr å betale Kr 0,00

Gebyr sendes til tiltakshaver: Øystein Lund

Med vennlig hilsen

Preben Løkken Værholm
Fagansvarlig plan og byggesak

Jorunn Thomassen
saksbehandler
Byggesaksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Mottakere
Øystein Lund Indresundåsen 24 4770 HØVÅG

Kopi til:
Agder Byggtjenester AS Gjennestadveien 19 4821 RYKENE
Birkenes kommune - matrikkelfører

KOPI

Lillesand kommune
Postboks 23, Østregate 2
4791 LILLESAND

Bankgiro: 2801.55.44440
Organisasjonsnr.: 964965404

Tlf 37 26 15 00
Faks: 37 26 15 99

postmottak@lillesand.kommune.no
www.lillesand.kommune.no

Klagerett
Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder i samsvar med bestemmelsene i lov om pbl. § 1-9, av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse. Klagen skal være skriftlig og sendes til Lillesand kommune.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende.
Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Utsatt iverksetting
Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket umiddelbart igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Dekning av saksomkostnader
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Innsynsrett
Partene har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter i medhold av fvl § 18, jf.§ 19. Dokumentinnsyn kan gjøres på https://www.lillesand.kommune.no/innsyn-og-postlister.513763.no.html

Lillesand kommune
Postboks 23, Østregate 2
4791 LILLESAND
Bankgiro: 2801.55.44440
Organisasjonsnr.: 964965404
Tlf 37 26 15 00
Faks: 37 26 15 99
postmottak@lillesand.kommune.no
www.lillesand.kommune.no

Lillesand kommune

Grønn Prosjektutvikling - Gundersen
Luntevikveien 44F
4790 LILLESAND

Utvalg:	Saksnr.:
Plan- og miljøutvalget	501/23

Deres dato:	**Vår dato: 23.11.2023**	**Saksbehandler: Linn Sofie Gunnarsdatter**
Deres ref:	**Vår ref: 21/3173-27** Oppgis ved svar.	**Avdeling: Byggesaksavdelingen**

Gnr 77 bnr 27 og 3 Ulvøysundveien 102 - vedtak på søknad om tillatelse til tiltak

Tiltak:	oppføring av båtnaust, brygge og oppføring av mur
Byggested:	Gbnr: 77/27 og 77/3 Ulvøysundveien 102
Tiltakshaver:	Øystein Lund Indresundåsen 24 4770 HØVÅG
Ansvarlig søker:	Grønn Prosjektutvikling - Gundersen Luntevikveien 44F 4790 LILLESAND

Administrativt vedtak
Kommunen gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1, ett-trinnstillatelse til oppføring av båtnaust, brygge og oppføring av mur på eiendommen gnr 77 og bnr 27 og 3, Ulvøysundveien 102.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:
- Tiltaket skal plasseres som vist på situasjonskart datert 27.06.2022 (journalpost ID 22/21645).
- Tiltaket skal utføres i samsvar med tegninger datert 27.06.2022 (journalpost ID 22/21645).

Det er søkt om ettergodkjenning, idet tiltakene allerede er gjennomført.

Orientering om klagerett og innsynsrett er vedlagt.

Søknaden
Søknaden er journalført 02.09.2022 og sist supplert 22.05.2023.

Det er søkt om følgende tiltak:

- Ettergodkjenning av allerede eksisterende båtnaust/sjøbod. Det ble i 1980 godkjent et båtnaust på ca. 30 m², men dagens båtnaust er større enn dette. Ca. 50 m².

-Etablering av brygge rundt båtnaustet. Totalt areal av brygge rundt boden er ca. 42 m².

-Ettergodkjenning av allerede eksisterende brygge på eiendommen. Bryggen har et areal på ca. 47 m^2: Bryggen antas å være oppført imellom 1966-1978.

- Etablering av mur i overgangen fra gressplen til stranden. Muren er i løpemeter 28 meter lang, 60-70 cm høy og inntil 80 cm dyp (det varierer litt, stablestein).

Alle tiltakene er allerede utført og det søkes om ettergodkjenning.

Figur 1Utsnitt fra flyfoto

Det er gitt dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 om forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, avsatt arealformål på land og i sjø (landbruk-, natur og friluftsformål, og bruk og vern av sjø og vassdrag) og kommuneplanens bestemmelser § 2-1 om krav til reguleringsplan før tiltak.

Ansvarsrett og gjennomføringsplan
Gjennomføringsplan er mottatt i kommunen den 22.05.2023. Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan, må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som erklærer ansvar for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring, jf. byggesaksforskriften SAK10 §§ 12-3 og 12-4. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som erklærer ansvar for kontroll skal være uavhengig av det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres, jf. plan- og bygningsloven § 23-7. Foretak som erklærer ansvar for kontroll skal innenfor sitt kontrollområde utarbeide kontrollerklæring og sluttrapport, jf. byggesaksforskriften SAK10 § 12-5. Prosjekterende, utførende eller kontrollerende foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i gjeldende byggesaksforskrift.

Plangrunnlag
Eiendommen er uregulert og avsatt til landbruk-, natur og friluftsformål i kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 05.12.2018. Området i sjø som berøres av tiltaket er avsatt til «bruk og vern av sjø og vassdrag» i gjeldende kommuneplan.

Dispensasjoner
Det er gitt dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 om forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, avsatt arealformål på land og i sjø (landbruk-, natur og friluftsformål, og bruk og

vern av sjø og vassdrag) og kommuneplanens bestemmelser § 2-1 om krav til reguleringsplan før tiltak, ref. sak PMU 054/23.

Saksgang/historikk
Den 22.11.2021 fikk kommunen inn en søknad om riving av eksisterende båtnaust og oppføring av nytt båtnaust på eiendommen.

I forbindelse med behandling av søknaden ble kommunen oppmerksomme på at det var blitt utført flere andre tiltak på eiendommen som ikke var søkt om. I tillegg ble kommunen oppmerksomme på at det eksisterende båtnaustet hadde et areal på ca. 50 m^2, imens det kun var ca. 30 m^2 som har blitt omsøkt og godkjent tidligere. Kommunen startet dermed en ulovlighetsoppfølging og ga beskjed om at behandling av søknaden om riving og oppføring av naust ville stilles i bero til forholdene ble avklart.

Den 09.02.2022 ble det avholdt befaring på eiendommen. Her ble det avtalt at tiltakshaver skulle sende inn en oppdatert søknad som inneholdt alle de utførte og søknadspliktige tiltakene på eiendommen. Den 02.09.2022 kom ny søknad inn til kommunen. Det er denne søknaden som nå behandles.

Det gjøres oppmerksom på at søknaden ikke lenger innebærer riving av eksisterende båtnaust og oppføring av nytt båtnaust, men ettergodkjenning av det eksisterende slik det i dag fremstår.

Administrasjonen avslo søknad om dispensasjon i vedtak PMU 947/22 den 22.12.2022. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver, og Plan- og miljøutvalget tok klagen til følge i møte 25.04.2023 og gav de nødvendige dispensasjoner i vedtak PMU 054/23.

Vedtaket PMU 054/23 ble påklaget av Fiskeridirektoratet hva gjelder tillatelse til påfylling av skjellsand. Plan- og miljøutvalget tok ikke klagen fra Fiskeridirektoratet til følge. Statsforvalteren opphevet kommunens vedtak hva gjelder påfylling av skjellsand, idet det ikke skulle vært behandlet i sak PMU 054/23. Forholdet var ikke påklaget av tiltakshaver.

Behandling av søknad om tillatelse
Naboforhold og andres kommentarer
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken, foruten at en nabo forutsetter at bygget ikke blir høyere enn det er i dag.

Uttalelse fra andre myndigheter
Kommunen har etter pbl § 21-5 samordningsplikt med en rekke myndigheter. Saken har vært oversendt Statsforvalteren, Agder fylkeskommune, Agder Energi Nett AS, Fiskeridirektoratet, Høvåg og Lillesand Fiskarlag, Norsk Maritimt Museum, Telenor og Kystverket til forhåndsuttalelse.

Statsforvalteren, Kystverket og Fiskeridirektoratet har kommet med uttalelse.

Kystverket sin vurdering er at tiltaket ikke vil ha vesentlig betydning for sjøtransport- og havneinteressene de har i oppdrag å ivareta.

Statsforvalteren og Fiskeridirektoratet frarådet at det ble gitt dispensasjon.

Statsforvalterens vurdering er:

Statsforvalterens vurdering

Det understrekes at vi ved ettergodkjenning, vurderer tiltaket som om det ikke var oppført/etablert.

Det fremgår av ovennevnte statlige planretningslinjer at landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, herunder naturmiljø, friluftsliv og landskap, samt at tomteopparbeiding bør skje slik at fysiske inngrep blir minst mulig. Videre fremgår det at; *Planlegging i strandsonen skal ta hensyn til naturmangfold. Karakteristiske hovedtrekk i landskap bør opprettholdes. Verdifulle forekomster av naturtyper og arter må tas vare på. Det skal legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturmiljø og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.*

I Rabbersviga og ved omsøkte tiltak er det registrert to naturtyper. 2. juni 1997 er det registrert et større område med naturtype *strandeng og strandsump* av lokalt viktig verdi. Av Naturbase sin områdebeskrivelse fremgår det; - *grunn mudderbukt med for det meste steinsatte strandenger/jorder. Frodig med bl. a. soleihov, mjødurt, havstarr, vårkål, svartor, ask og lind. Kulturpåvirket med private hager nær inntil bukta. Sjøbuer. Vegetasjonskartleggingsenhet: Havstrandvegetasjon. Undervanns-, strandeng- og strandsumpvegetasjon (U). Sumpstrand (U9)*

Det er også, i 2007, registrert en ålegraslokalitet på 3,3 daa i midten av Rabbersviga, utenfor omsøkte sjøbod, brygge og badestrand. Denne er gitt lokal verdi.

Da søknaden gjelder to eiendommer, vil vi i det følgende vurdere tiltakene på hver enkelt eiendom.

Vurdering av tiltak på gnr./bnr. 77/3

Mur og terrenginngrep

Det fremgår av søknad at gnr./bnr. 77/3 er en landbrukseiendom med frukt- og bærproduksjon. Eiendom gnr./bnr. 77/3 vises i gardskart.no som tilknyttet gnr./bnr. 77/2. Det er registrert 87 daa produktiv skog, 0 daa dyrka jord og 0,1 daa innmarksbeite på teigene tilknyttet eiendommen. Gården søker ikke produksjonstilskudd. Omsøkte mur er oppført da det ble utført dreneringsarbeid på arealer for frukt- og bær. Dreneringen ble foretatt helt ned til bukten og muren ble etablert for å holde på masser og hindre utglidning.

I søknaden argumenteres det med at «*Eiendommen er en landbrukseiendom med frukt- og bærproduksjon og tiltaket om steinsetting må sees i sammenheng med dette.*» Og videre;
Når det gjelder selve utvidelsen av steinsettingen så var det et påkrevd tiltak for å hindre utglidning av matjord og for å sikre det arbeidet som ble gjort ved å drenere arealet som igjen sikrer god bærproduksjon. (..) Fordelen er åpenbar i at man sikrer en bedre produksjon av bær som igjen sørger for at småbruket får et inntekstgrunnlag i samsvar med hva landbruksmyndigheter og tiltakshaver ønsker

Statsforvalteren stiller seg tvilende til at tiltaket (muren) er i tråd med LNF-formålet, jf. pbl. § 11-7 første ledd nr. 5 bokstav a, slik vi oppfatter at det argumenteres for i søknaden. Vi legger her til grunn at for å være innenfor LNF-formålet må virksomheten som det aktuelle tiltaket er knyttet til, være å anse som **næringsmessig** landbruk. Dette er presisert i Ot. Prp. Nr. 32 (2007-2008) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven); «Bokstav a omfatter areal for landbruk, natur og friluftsliv og reindrift der det bare er tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, ...». For mer utfyllende informasjon om hvordan en vurderer om tiltak er i tråd med NLF-formålet vises til veilederen *Garden som ressurs*.

Når en legger til grunn det begrensede arealet for frukt/bærdyrking vi oppfatter at det her er snakk om, kan det etter vår vurdering neppe være en betydelig salgsrettet næringsvirksomhet knyttet til dette. Omsøkte tiltak vil i så tilfelle ikke gå inn under arealformålet LNF.

Avgrensingen av naturtypen *strandeng og strandsump* er grov, og det er rimelig å anta at naturtypen har en mindre utstrekning enn angitt. Imidlertid vil det ut fra områdebeskrivelsen være grunn til å anta at naturtypen kan ha vært innenfor det området som nå er drenert.

Norsk rødliste for naturtyper 2018 viser hvilke naturtyper som har risiko for å gå tapt fra Norge. I denne har vi i Agder *T12 Strandeng* med kategori sårbar (VU) og *T33 Semi-naturlig strandeng* med kategori sterkt truet (EN). *Semi-naturlig strandeng* er engpregete økosystemer i øvre del av fjærebeltet, som er formet gjennom ekstensiv hevd som beite og/eller slått. Disse engene er benyttet til jordbruksproduksjon gjennom lang tid, ofte hundrer av år. *Strandeng* har ikke oppstått pga. beite eller slått slik semi-naturlig strandeng har, og har andre arter enn den semi-naturlige typen. Naturtype er altså avhengig av artssammensetning og driftsintensitet. Basert på ovennevnte bør område kartlegges på nytt. Vi gjør grunneier oppmerksom på at hvis det er en skjøtselsavhengig truet naturtype, kan det søkes tilskudd skjøtsel gjennom Statsforvalterens miljøvernavdeling.

I sårbare områder skal det lite til før et tiltak anses å påvirke naturmiljøet og allmenne interesser, og terskelen er lav for at tiltak betraktes som vesentlige. Drenering, heving av terreng og etablering av mur må slik vi vurderer det, i denne saken anses som et vesentlig terrenginngrep, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav k, særlig i området med registrert strandeng.

Vi vurderer omsøkte terrenginngrep og murer som svært uheldige, da dette trolig vil skade og/eller fjerne strandengen og endre landskapet. Føre-var prinsippet i naturmangfoldloven (nml) § 9 må legges til grunn. Etter vår vurdering må naturverdier i området rekartlegges, for med dette å kunne vurdere tiltakets virkning på naturmiljøet. Statsforvalteren vil fraråde dispensasjon for oppføring av mur og terrengendringer som omsøkt. Hvis det er behov for dreneringstiltak på øvrig deler av eiendommen, må dette gjøres på en måte som unngår skade på naturmangfoldet og som ikke krever synlige konstruksjoner i strandsonen.

Etter vår vurdering bør kommunen kreve mur og terrengendringer tilbakeført, og det bør settes krav om at arbeidet utføres av miljøforsvarlige tekniker slik at en unngår eller begrenser ytterlige skader på naturmangfoldet, jf. nml § 12

Etablering av skjellsand
Basert på det oversendte materialet og gamle flyfoto, mener Statsforvalterens miljøvernavdeling det er vanskelig å vurdere om det opprinnelig har vært sandstrand på det aktuelle området. Basert på registrert strandeng/strandsump er det lite trolig, slik vi ser det, at det er en naturlig forekommende sandstrand her. Det er opp til tiltakshaver å dokumentere ovennevnte. Inntil slik dokumentasjon foreligger legger vi til grunn at det ikke er søknad om dispensasjon for vedlikehold av naturlig forekommende sandstrand, men søknad om dispensasjon for anleggelse av kunstig sandstrand.

Den omsøkte påfyllingen av skjellsand er anlagt i et område med registreringer som beskriver mudderbunn med strandsump og ålegrasenger i umiddelbar nærhet. Utlegging av sand må i denne saken anses som et vesentlig terrenginngrep, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav k, særlig i områder som ikke opprinnelig har sandbunn.

Vi kan ikke se at skjellsand er naturlig forekommende i aktuelle område, og vil endre områdets karakter og verdi for eksisterende fauna. Skjellsand dannes ved nedbryting av døde kalkdannende organismer, så som snegler, skjell og kråkeboller, og har en helt annen funksjon enn øvrig mudderbunn, bløtbunn. Påfylling av skjellsand i det aktuelle området vil gi lite marint bunnliv, og vil samtidig fortrenge livet som er der. En bærekraftig forvaltning av kystområdene tilsier altså at man bevarer soner med verdifull eller høy biologisk produksjon i sjø, som bløtbunnsområder og sjøområder med ålegressforekomster. Gitt de nære forekomstene av registrerte naturtyper vurderer vi det som svært uheldig å anlegge kunstige sandstrand i området og vi vil fraråde dispensasjon for påfylling av skjellsand som omsøkt.

Etter vår vurdering bør kommunen kreve sanden fjernet, og det bør settes krav om at arbeidet utføres av miljøforsvarlige tekniker, jf. nml § 12.

<u>Vurdering av tiltak på gnr./bnr. 77/27</u>
Omsøkte eiendom med sjøbod og brygge er i matrikkelen beskrevet som en 90 m2 ubebygd eiendom. Det fremgår av søknad at det i 1980 er gitt tillatelse for en sjøbod på 30 m2.

Slik vi forstår søkes det om å erstatte sjøbod med en tilsvarende sjøbod på 50 m2 samt oppføring av en brygge på 42 m2. Hvis vi legger matrikkelens informasjon til grunn, vil dette innebære en utnyttelse på 100 % BYA.

En sjøbod skal legge til rette for plassering av båt, fiskeredskap eller annet som hører til en sjøbod. Normalt sett tillates det å rive og gjenoppføre tilsvarende bygg i strandsonen. I aktuelle sak er det en lang historikk, og vi ber kommunen nøye vurdere hvorvidt det er grunnlag for å tillate mer enn hva som det opprinnelig er gitt tillatelse til, og særlig i lys av omsøkte brygge. Statsforvalteren bemerker at 50 m2 sjøbod er større enn hva som normalt omsøkes i 100-metersbeltet langs sjøen. Til søknad

om rivning og gjenoppføring bør det også vurderes om en justert plassering vil kunne begrense virkning på landskap, naturmiljø mv.

Med bakgrunn i lokalitet med ålegrassamfunn samt strandeng og strandsump bør inngrep i strandsonen og størrelse på tiltak særlig vurderes. Etter vår vurdering bør det ikke gis tillatelse til omsøkte brygge. En stor brygge vil legge til rette for flere båter. Dette vil foruten å forringe ålegrasforekomsten, bidra til å endre landskapet og potensielt bygge ned en viktig naturtype med strandeng og strandsump.

Konklusjon
Etter Statsforvalterens vurdering vil omsøkte tiltak medføre klare ulemper for de forholdene vi er satt til å ivareta. Vi vil følgelig fraråde kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak.

Vi ber av hensyn til klageadgangen, om å få tilsendt kopi av vedtak i saken så snart dette er fattet.

Fiskeridirektoratets vurdering er:

Vi viser til oversendelse 22.9.2022 om ovennevnte søknad, som Lillesand kommune skal behandle etter plan- og bygningsloven (pbl).

Bakgrunn
Søknaden gjelder ifølge vedlagte søknadsdokumenter etablering av sjøbod, brygge, mur og utlegg av skjellsand. Tiltakene er allerede utført og det søkes om ettergodkjenning. Areal som er dekket av tilført skjellsand er cirka 160 m^2.

Fiskeridirektoratet region Sør skal ivareta marine ressurser i vår region samt bidra til at det er gunstige og bærekraftige rammevilkår for fiskeri- og havbruksnæring. Vi har på denne bakgrunn vurdert søknaden og det aktuelle tiltaket ut fra fiskeri- og havbruksinteresser i området, deriblant marint biologisk mangfold.

Vurdering og merknader
Fiskeriinteresser i området og konsekvenser av tiltaket
Det er registrert viktige ålegrasforekomster i sjøen på omsøkt tiltakssted. Det kan videre utføres et generelt fiske med garn, teiner mv. i det nære farvannet, jf. at det er registrert fiske- og låssettingsplasser i nærheten. Se eventuelt Fiskeridirektoratets kartverktøy: https://portal.fiskeridir.no/plan for eventuelt nærmere informasjon.

Videre vil undervannsvegetasjon, egg, larver og tidlige stadier av fisk og skalldyr samt fisk og skalldyr o.a. marine organismer som gyter, beiter, lever og vokser i grunne sjøområder vil være følsomme ovenfor oppvirvlet masse, tildekking, nedslamming, forurensning mv., og det er viktig at de tilbys best mulig miljøforhold og livsbetingelser.

Ålegras har stor betydning som oppvekst- og beiteområder for torsk o.a. arter, som bl.a. er viktige for yrkes- og rekreasjonsfisket langs kysten, og er samtidig sårbart for utbygging i strandsonen og særlig utsatt for menneskelig aktivitet. Summen av mange små inngrep medfører dessverre et sterkt press på ålegrasengene våre. Ålegrasenger har dessverre hatt en svært negativ utvikling nasjonalt og globalt. F.eks. er mer enn 60 % av alt ålegras på

Bohuslänkysten forsvunnet siden 80-tallet (Moksnes m.fl. 2016)[1]. Forholdene er neppe veldig annerledes langs kystene sør i Norge.

Det er videre en kjent sak at kysttorskbestanden i Sør-Norge er på et historisk lavmål, og at man flere steder har iverksatt tiltak for å bygge opp igjen torskebestanden. Det er viktig at man unngår, gjennom mindre tiltak med tilsynelatende små konsekvenser for det marine miljø, et svært uønsket totalresultat, f.eks. for lokal bestand av kysttorsk, ålegrassamfunn o.a. marint biologisk mangfold.

Av hensyn til marint miljø og biologisk mangfold må man generelt sett nøye vurdere tiltak som fylling, utlegg, deponering o.l. av masser i sjø. Ved tilførsel og tildekking av masser vil naturlig flora og fauna og naturlig bunnforhold med stein, sand, leire og mudder bli borte, og det kan skapes «ørken». Ut i fra totalbildet mht. bestandsutviklingen for villfisk og spesielt torsk i Oslofjorden og på Skagerrakkysten er alle gruntvannsområder og andre habitater svært viktig å bevare.

Vi anbefaler uansett å ikke bruke skjellsand ved eventuell påfylling. Skjellsand har egenskaper som gjør at den lettere vil tilflyte omkringliggende områder. Ålegrasplanter er f.eks. avhengig av tilstrekkelig sollys for overlevelse og trivsel. Man må videre vurdere faren for utilsiktet spredning av fremmede arter og forurensing. Brukes skjellsand på steder med lite eller ingen naturlig skjellsandforekomst, vil man svært sannsynlig måtte gjenta tiltaket for å oppnå ønsket resultat over tid, hvilket vil medføre økte kostnader også i form av ulempe for det marine miljøet omkring. Eksisterende og naturlige sandstrender bør, dersom man skal kunne vurdere tillatelse – f.eks. dersom de er offentlig tilgjengelige, helst etterfylles med sand med stedegen kvalitet. Det vil likevel være ulemper ved å tildekke sjøbunn med annen type sand.

Overordnede rammer og regelverk
Fiskeridirektoratet region Sør vil peke på naturmangfoldloven, og bl.a. dens prinsipper om bærekraftig bruk og vern, særlig §§ 8 og 9, og på «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» pkt. 6 annet ledd som bl.a. presiserer at: *«Avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging, og ikke gjennom enkeltvise dispensasjoner.»* En bærekraftig forvaltning av kystområdene tilsier at man bevarer soner med verdifull eller høy biologisk produksjon i sjø, slik det ofte er i grunne sjøområder nær land.

Etter vår vurdering vil det egentlig ikke være mulig å gi dispensasjon for å legge ut skjellsand i sjø i dette tilfellet, da vilkårene i pbl § 19-2 annet ledd svært vanskelig kan anses oppfylt – både om vesentlig tilsidesettelse i første punktum og interesseavveiningen i annet punktum.

Søker anfører for øvrig at det nå vil være et større inngrep å fjerne skjellsanden. Til det vil vi kort si at dette ikke kan være et argument for å gi dispensasjon. Eventuell retting, politianmeldelse, eller andre reaksjoner bør ha mindre sammenheng med hvorvidt vilkårene er oppfylt for, og deretter når man vurderer om man bør gi, dispensasjon.

Oppsummering og konklusjon
Fiskeridirektoratet region Sør vil sterkt fraråde tiltak som kan medføre negative konsekvenser for viktige ressursområder i sjø, slik som ålegras. Av hensyn til omkringliggende marint miljø, og for å unngå spredning av sand og løse masser, bør man i utgangspunktet ikke legge ut skjellsand i eller ved sjø.

Fiskeridirektoratet region Sør vil, av hensyn til marine ressurser og marint miljø, spesielt ålegraset og betydningen som ressursområde, sterkt fraråde at det gis dispensasjon for utlegging av skjellsand i dette tilfellet.

Vi ber om kopi av vedtak i saken.

Tiltakets virkning på naturen
Ved behandling av byggesaker skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn. Det er registrert spesielle naturtyper eller arter på eiendommen. Naturtypene som er registrert er *strandeng og strandsump* av lokal viktig verdi. Av Naturbase sin områdebeskrivelse heter det:

> *«grunn mudderbukt med for det mest steinsatte strandenger/jorder. Frodig med blant annet soleihov, mjødurt, havstarr, vårkål, svartor, ask og lind. Kulturpåvirket med private hager nær inntil bukta. Sjøbuer. Vegetasjonskartleggingsenhet: Havstrandvegetasjon. Undervanns-, strandeng- og strandsumpvegetasjon (U). Sumpstrand (U9).»*

I tillegg er det registrert en *ålegresslokalitet* på 3,3 daa i midten av Rabbersviga, utenfor omsøkte sjøbod, brygge og badestrand. Lokaliteten har lokal verdi.

Kommunen finner at kartleggingen som er gjennomført er foretatt på et tilfredsstillende detaljnivå for å registrere og ivareta verdifulle naturtyper og/eller arter i området, og at det ikke er behov for ytterligere kartlegginger. På bakgrunn av eksisterende informasjon og kunnskap, mener kommunen å ha tilfredsstilt kravet til kunnskapsgrunnlaget som skal ligge til grunn for beslutningen, jf. nml § 8.

Det finnes i saken sårbare forekomster som kan bli skadelidende av de omsøkte tiltakene, og føre-var-prinsippet, jf. nml § 9 er relevant. Naturmangfoldloven §§ 10-12 fastsetter at der det er registrert sårbare forekomster som kan bli skadelidende av tiltaket, så er det som utgangspunkt tiltakshavers ansvar å dekke kostnadene ved i hindre eller begrense den skade på naturmangfoldet som tiltaket volder. Det skal i denne forbindelse eventuelt benyttes driftsmetoder og teknikker som gir de beste samfunnsmessige resultater for nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold.

Enkelte av de omsøkte tiltakene påvirker sårbare naturtyper i området. Tiltakene er allerede utført.

Tiltaksklasse
Kommunen godkjenner foreslått tiltaksklasse fra ansvarlig søker, jf. SAK10 § 9-3 annet ledd.

Visuell utforming (pbl. § 29-2)
Tiltaket innehar etter kommunens skjønn akseptable visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf plan- og bygningsloven § 29-2.

Sikkerhet mot fare (pbl § 28-1)
Det oppgis i søknaden at tiltaket ikke skal plasseres i område med fare for skred eller flom, og at det ikke medfører fare eller ulemper som følge av andre natur-/miljøforhold.

Konklusjon
Kommunen gir med hjemmel i pbl. § 20-3 jf. § 20-1, tillatelse som omsøkt. Tillatelsen gis på vilkår som fremkommer i saken.

Generell orientering
Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf pbl § 21-6.

Godkjennelsen gis under forutsetning at byggearbeidet blir utført i samsvar med de gitte vilkårene og for øvrig følger plan- og bygningsloven med forskrifter.

Plan- og bygningsmyndighetene har plikt til å føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, jf pbl § 25-1.

Tiltakshaver har forsikret seg om at tiltaket ikke kommer i konflikt med eksisterende kabler, ledninger mv.

Etter pbl § 23-4 3. ledd har ansvarlig søker ansvaret for at tiltaket avsluttes med å sende inn de dokumentene som er nødvendige for at kommunen kan gi ferdigattest.
Kommunen skal for alle tiltak unntatt tilbygg, ha en SOSI-fil v 4.0 som dokumenterer tiltakets plassering.

For tiltak som skal kobles på offentlig vann og avløp, skal ferdigmelding på rørleggerarbeider være godkjent av kommunen før kommunen gir midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Tiltaket tillates ikke tatt i bruk før kommunen har utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Dersom det ikke er søkt om ferdigattest innen 4 år, gebyrlegges ferdigattesten .

Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl.

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl § 23-2.

GEBYR

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2022.

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp
2.4k2) mindre terrenginngrep		7780	1	7780
2.9c) Allerede utført byggearbeid som undergis byggesaksbehandling i ettertid, belastes med 50% høyere gebyr enn normalsats for tilsvarende tiltak. Dette kommer i tillegg til evt. gebyr for tilsyn		7780	1	7780
2.6a1) Mindre tiltak på bebygd eiendom, ordinær sats		7780	1	7780
Reduksjon med 100 % på grunn av oversittetsaksbehandligsfrist, jf. pbl § 21-7 og SAK § 7-6		23340	1	23340

Totalt gebyr å betale: kr 0

Gebyr sendes til tiltakshaver: Øystein Lund

Med vennlig hilsen

Preben Løkken Værholm Fagansvarlig plan og byggesak	Linn Sofie Gunnarsdatter Byggesaksbehandler Byggesaksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Mottakere
Øystein Lund Indresundåsen 24 4770 HØVÅG

Kopi til:
Birkenes kommune - matrikkelfører
Fiskeridirektoratet Postboks 185 Sentrum 5804 BERGEN

Klagerett
Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder i samsvar med bestemmelsene i lov om pbl. § 1-9, av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse. Klagen skal være skriftlig og sendes til Lillesand kommune.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende.
Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Utsatt iverksetting
Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket umiddelbart igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

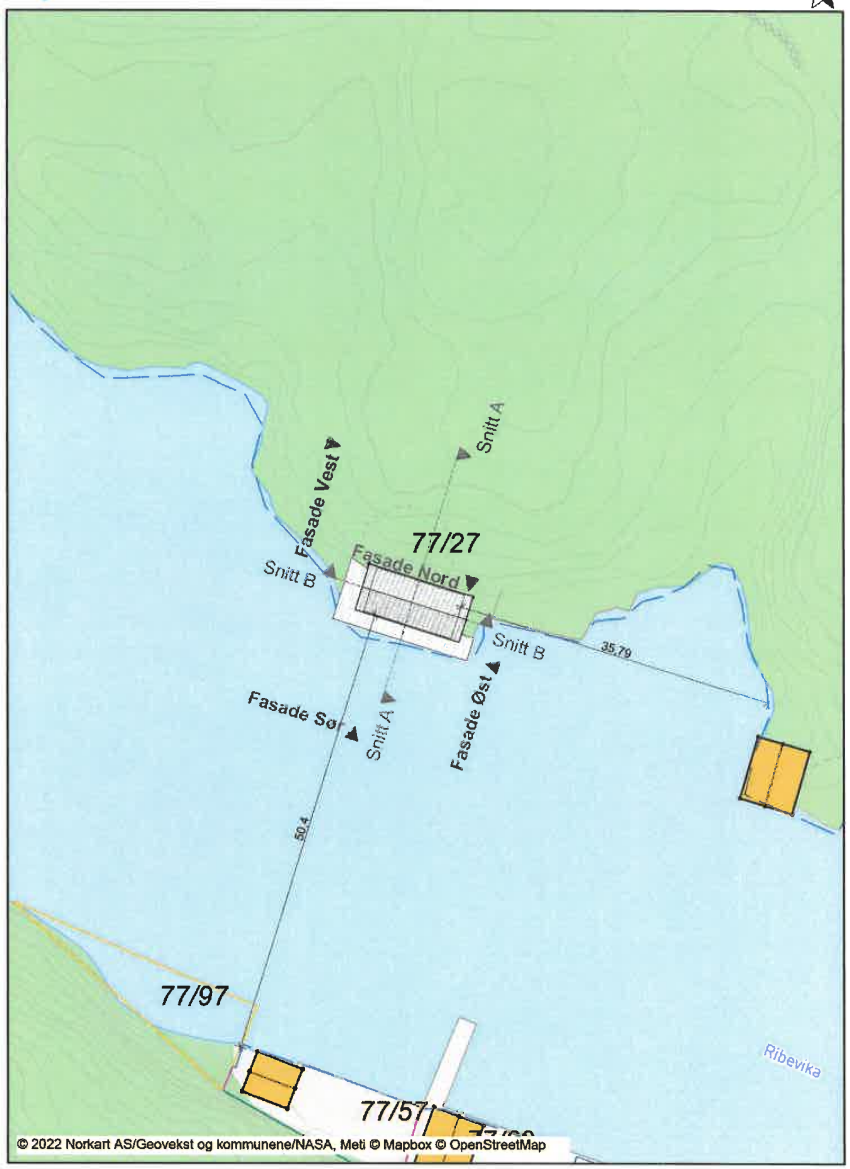
Dekning av saksomkostnader
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Innsynsrett
Partene har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter i medhold av fvl § 18, jf.§ 19. Dokumentinnsyn kan gjøres på https://www.lillesand.kommune.no/innsyn-og-postlister.513763.no.html

77/27

Dato: 27.06.2022 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



Index	Beskrivelse	Dato 27.06.22	Sign.	Kontr.

Fase
Søknadstegninger

Tiltakshaver
Øystein og Bjørg Lund

Gnr./Bnr./Festenr.: 77/27 Lillesand

Prosjektnr 1.42.1

Type tegning
Situasjonsplan

Tegnet av: EA Dato: 27.06.22

Kontroll: Dato:

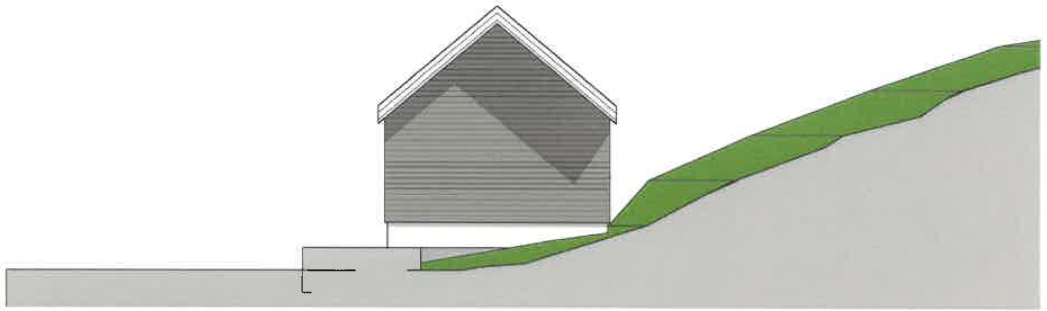
Målestokk: 1:500

GRØNN PROSJEKTUTVIKLING

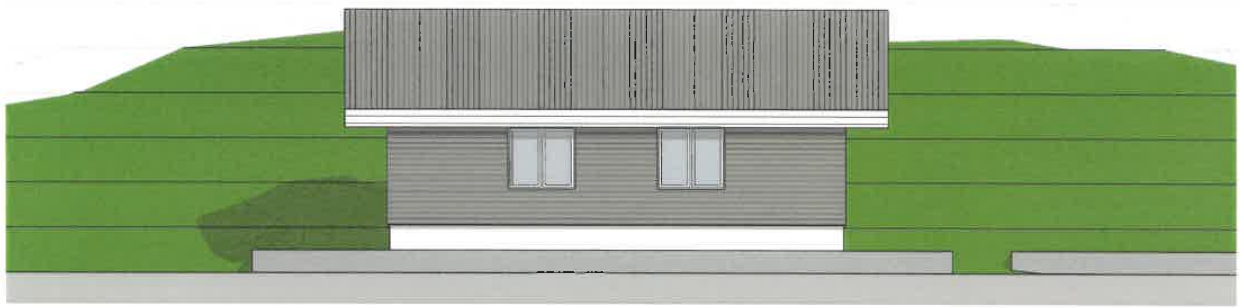
Prosjektnr 1.42.1

Tegningsnr A10-01 Rev -

Lunievikveien 44F, 4790 Lillesand | www.gronnprosjekt.no



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Index	Beskrivelse	Dato 27.06.22	Sign.	Kontr.

Fase
Søknadstegninger

Tiltakshaver
Øystein og Bjørg Lund

Gnr./Bnr./Festenr.:
77/27 Lillesand

Prosjektnr 1.42.1

Type tegning
Fasade Sør og Øst

Tegnet av: EA
Dato: 27.06.22

Kontroll:
Dato:

Målestokk:
1:100

Prosjektnr
1.42.1

Tegningsnr
A40-02

Rev
-

GRØNN PROSJEKTUTVIKLING

Lunteviksveien 44F, 4790 Lillesand | www.gronnprosjekt.no

1:100 Fasade Vest

1:100 Fasade Nord

Index	Beskrivelse	Dato 27.06.22	Sign.	Kontr.

Fase
Søknadstegninger

Tiltakshaver
Øystein og Bjørg Lund

Gnr./Bnr./Festenr.:
77/27 Lillesand

Prosjektnr 1.42.1

Type tegning
Fasade Nord og Vest

Tegnet av: EA
Dato: 27.06.22

Kontroll:
Dato:

Målestokk:
1:100

GRØNN PROSJEKTUTVIKLING

Prosjektnr
1.42.1

Tegningsnr
A40-01

Rev
-

Lunteviksveien 44F, 4790 Lillesand | www.gronnprosjekt.no

Index	Beskrivelse	Dato 27.06.22	Sign.	Kontr.

Fase
Søknadstegninger

Tiltakshaver
Øystein og Bjørg Lund

Grnr./Bnr./Festenr.
77/27 Lillesand

Prosjektnr 1.42.1

Type tegning
Perspektiv

Tegnet av: EA
Dato: 27.06.22

Kontroll:
Dato:

Målestokk:
1:105,044

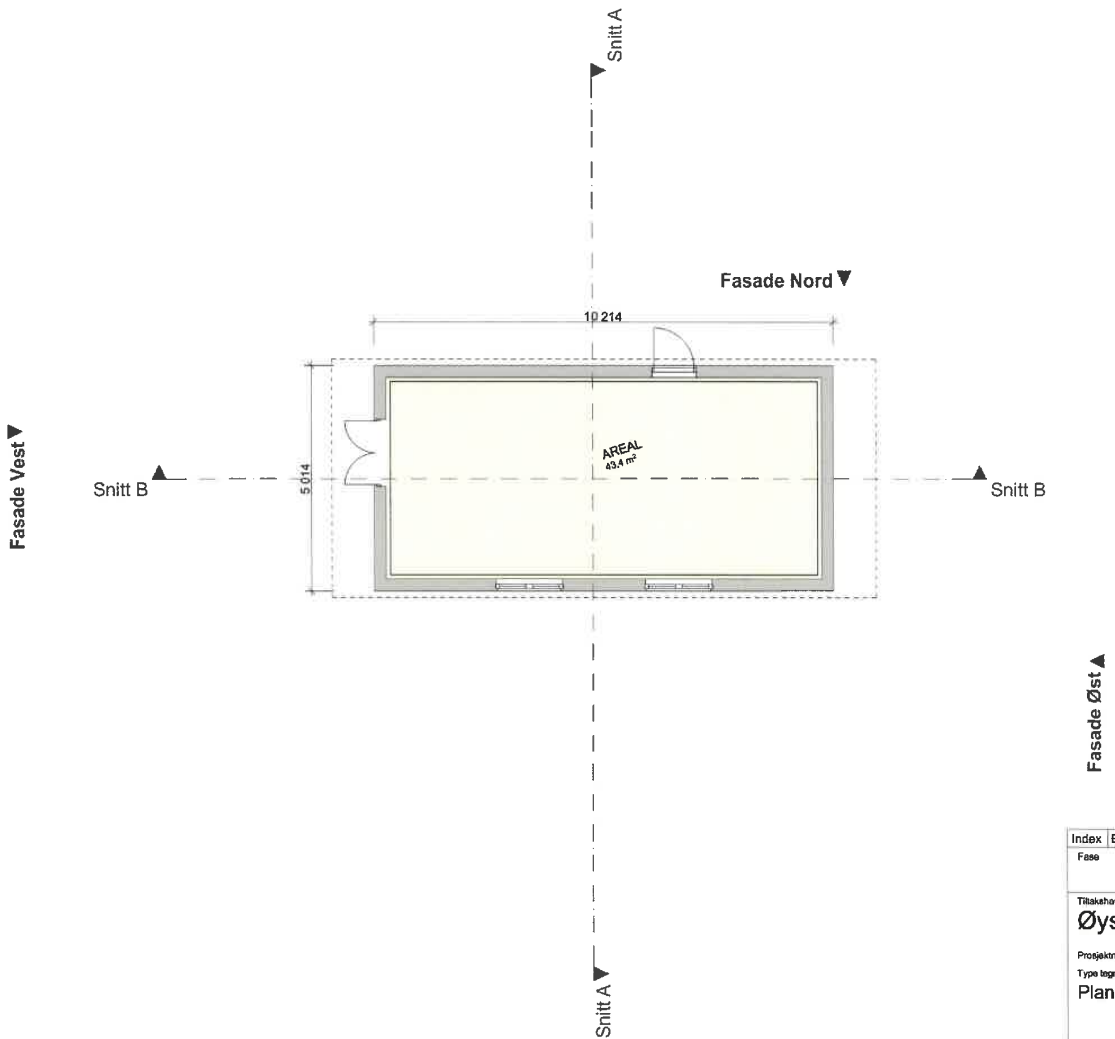
Prosjektnr
1.42.1

Tegningsnr
A50-01

Rev
-

GRØNN PROSJEKTUTVIKLING

Lunteveien 44F, 4790 Lillesand | www.gronnprosjekt.no



Index	Beskrivelse	Dato 27.06.22	Sign.	Kontr.

Fase
Søknadstegninger

Tiltakshaver
Øystein og Bjørg Lund

Gnr./Bnr./Festenr.:
77/27 Lillesand

N

Prosjektnr 1.42.1

Type tegning
Plan 1. Etasje

Tegnet av: EA
Dato: 27.06.22

Kontroll:
Dato:

Målestokk:
1:100

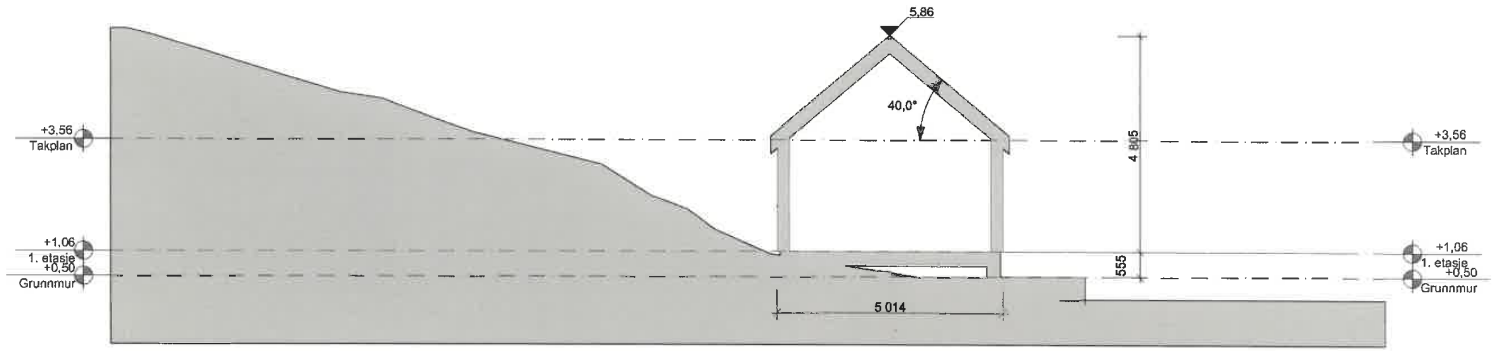
Prosjektnr
1.42.1

Tegningsnr
A20-01

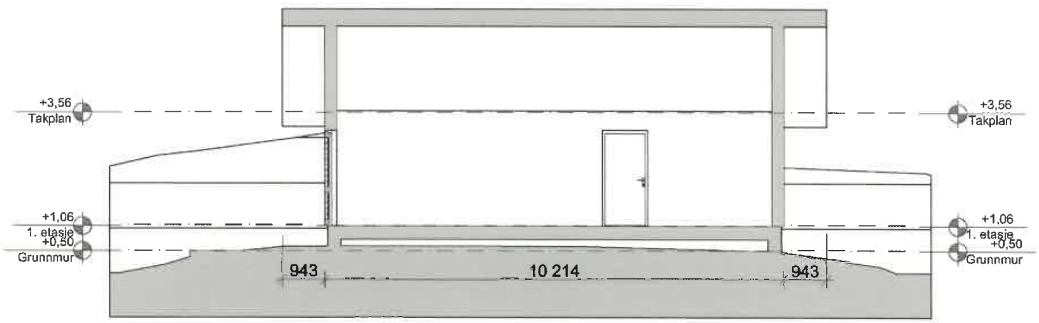
Rev
-

GRØNN PROSJEKTUTVIKLING

Lunteviksveien 44F, 4790 Lillesand | www.gronnprosjekt.no



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

Index	Beskrivelse	Dato 27.06.22	Sign.	Kontr.

Fase
Søknadstegninger

Tiltakshaver
Øystein og Bjørg Lund

Gnr./Bnr./Festenr.: **77/27 Lillesand**

Prosjektnr **1.42.1**

Type tegning
Snitt A og B

Tegnet av: EA Dato: 27.06.22

Kontroll: Dato:

Målestokk: **1:100**

GRØNN PROSJEKTUTVIKLING

Prosjektnr **1.42.1**

Tegningsnr **A30-01** Rev **-**

Lunteviksveien 44F, 4790 Lillesand | www.gronnprosjekt.no

Utskriftsdato: 03.02.2026

Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ulvøysundveien 102, 4770 HØVÅG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	2 927,22 kr
Eiendomsskatt	2 165,00 kr
Vann	2 192,90 kr
Sum	**7 285,12 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt - Boliger	0%	801240 prom	4.00	1/1	0 %	3 205,00 kr	0,00 kr
Innbetalt vann 2025	25%	-8 m3	15.54	1/1	0 %	-124,30 kr	0,00 kr
Innbetalt avløp 2025	25%	-8 m3	23.24	1/1	0 %	-185,90 kr	0,00 kr
Forbruk vann 2025	25%	7 m3	15.54	1/1	0 %	108,76 kr	0,00 kr
Innbetalt vann 2025	15%	-8 m3	14.29	1/1	0 %	-114,36 kr	0,00 kr
Innbetalt avløp 2025	15%	-8 m3	21.38	1/1	0 %	-171,03 kr	0,00 kr
Forbruk vann 2025	15%	7 m3	14.29	1/1	0 %	100,06 kr	0,00 kr
Forbruk avløp 2025	15%	7 m3	21.38	1/1	0 %	149,65 kr	0,00 kr
Målerleie tom 32 mm	15%	1 stk	346.00	1/1	0 %	346,00 kr	0,00 kr
Forbruk avløp 2025	25%	7 m3	23.24	1/1	0 %	162,66 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskudd vann 2026	15%	15 m3	14.28	1/1	0 %	214,25 kr	0,00 kr
Forskudd avløp 2026	15%	15 m3	23.32	1/1	0 %	349,83 kr	0,00 kr
Abonnement vann	15%	1 stk	2249.00	1/1	0 %	2 249,00 kr	0,00 kr
Abonnement avløp	15%	1 stk	3850.00	1/1	0 %	3 850,00 kr	0,00 kr
					Sum	**10 139,62 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 03.02.2026

Lillesand kommune

Bygningstegninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Ulvøysundveien 102, 4770 HØVÅG								

Andre opplysninger

Godkjente bygningstegninger leveres i pdf format	☒
Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger i våre arkiver.	☐

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Avskrift av dagbok nr. 2111 19 65.
Vedlegg til
Sand sorenskriverembete
Dbf. 13/9-1965.

Stmk. kr. 35,-. **K J Ö P E K O N T R A K T**

Undertegnede, Rolf P. Ribe, född 20.8.1914, som selger, og Frank O. Holta, född 2.1.1933, som kjöper, har d.d. inngått sådan kjöpekontrakt:

Rolf P. Ribe selger herved til Frank O. Holta, en parsell, (hyttetomt) av sin eiendom "Ribe" gnr. 77, bnr. 2 i Lillesand kommune, for en kjöpesum av kr. 3.500,00 - tretusenfemhundre - som betales kontant såsnart målebrev er tinglest mot skjöte fra selgeren.

1. Parsellen overtas av kjöperen 15.9.1965 med inntekter og utgifter fra samme dato.

2. Den solgte parsell er beliggende ca. 300 m syd for det sydligste veidele Hövåg - Skottevik - Ulvöysund og da på venstre side av veien ned til Ulvöysund fra nevnte veidele. Parsellen er beregnet å få en störrelse av ca. 2,7 dekar idet den er antatt å være 37 m bred og 73 m lang.
   Parsellen selges i den stand og stilling den nå befinnes, og som godtatt av kjöperen under hans besiktigelse. All skog på parsellen tilfaller kjöperen.
   Den solgte parsell önskes gitt bruksnavnet "Sommerro" og har ved skylddelingen fått gnr. , bnr. i Lillesand kommune.

3. Parsellen selges og garanteres fri for pengeheftelser eller andre reelle heftelser, idet selger sörger for pantefrafall og eventuell innbetaling til panthavere for å få pantefrafall.

4. Kjöperen får, uten å betale særskilt vederlag til selgeren, rett til å legge utvei (bilvei) över selgerens eiendom fra parsellen og ned til veien som går til Ulvöysund. Bilveien, som skal legges på nordsiden av parsellen, er allerede delvis påbegynt. Kjöperen må med hensyn til omkostningene vedrörende det fremtidige vedlikehold være med forholdsmessig sammen med de andre som har eller eventuelt får rett til å bruke veien.

   Uten særskilt vederlag får også kjöperen rett til å legge brönn med nödvendig utstyr slikt som pumpe og pumpehus på selgerens eiendom - samt legge og vedlikeholde de nödvendige ledninger fra brönnen og frem til parsellen. Kjöperen får også uten særskilt vederlag rett til gangvei over selgerens eiendom fram til brönnen.

   Videre får kjöperen også uten særskilt vederlag rett til å legge septiktank samt kloakkledning på selgerens eiendom.

5. Kjöperen betaler alle med handelen forbundne salgsutgifter, nemlig: Stempel og tinglysning av skjöte, samt utgifter til målebrev.

6. Denne kontrakt er utstedt i 2 -to- likelydende eksemplarer, hvorav kjöper og selger erholder hvert sitt eksemplar.

Hövåg, 3. ~~oktober~~ september 1965.

Som selger:
Rolf Pedersen

Til vitterlighet:
Björn Flatum Fredrik Gausdal

Rysstad, 6. ~~oktober~~ september 1965.

Som kjöper:
Frank Holta

Til vitterlighet:
Kristi Hommel. Ingeljørg Espeskar.

Avskrift av ~~Vedlegg~~ dagbok nr. 394 19 67.
Sand sorenskriverembete
Dbf. 16/2-1967.

K J Ø P E K O N T R A K T.

Undertegnede Rolf P. Ribe født 20/8 1914 som selger og, Fru Ingrid Tellefsen født 26/3 1919 som kjøper, har d.d. inngått sådan kjøpekontrakt:

Rolf P. Ribe selger herved til Ingrid Tellefsen en parsell (hyttetomt) av sin eiendom Ribe gnr. 77, bnr. 2 i Lillesand Kommune overenstemmende med skisse godkjent av Lillesand Bygningsråd 10/1 1967, for en kjøpesum av

Kr. 5.000,-

hvilke kronerfemtusen 00/100
betales kontant ved undertegnelse av denne kjøpekontrakt. Skjøte utstedes straks målebrevet er ferdig og tinglyst.

1. Parsellen overtas av kjøperen 23/1 1967 med inntekter og utgifter fra samme dato.

2. Den solgte parsell er beliggende ca. 500 meter fra sydligste veidel Høvåg-Skottevik-Ulvøysund og da på venstre side av veien ned til Ulvøysund for nevnte veidel. Adkomst over selgerens eiendom kan anlegges av kjøperen uten vederlag til selgeren for grunn. Kjøperen er kjent med Bygningsrådets brev herom av 12/1 1967. Parsellen selges i den stand og stilling den nå befinnes og som godtatt av kjøperen under hans besiktigelse, bl. a. skog på parsellen tilfaller kjøper. Den solgte parsell ønskes gitt bruksnavntet "Fjellmo".

3. Uten særskilt vederlag får kjøperem rett til å legge brønn og godkjent kloakk på selgerens eiendom.

4. Kjøperen betaler alle med handelen forbindene salgsutgifter, nemlig: Stempel og tinglysning av skjøte, samt utgifter til målebrev.

5. Denne kontrakt er ustedt i 2-to likelydende eksemplarer hvorav kjøper og selger beholder hver sitt eksemplar.

Høvåg 23/1 1967

Rolf P. Ribe
(som selger)
Rolf Pedersen Ribe

Høvåg 23/1 1967.

Ingrid Tellefsen
(som kjøper)
Ingrid Tellefsen.

Til vitterlighet:
1. Einar Justnes (s
2. Leiv Rynning Kristiansen (s)

Vi bekrefter herved at Rolf Pedersen Ribe har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

1. Gunnar Korsvik (s)
2. Sverre Pedersen (s)

Stmk. kr. 50,-.

S K J Ø T E.

Da omstående kjøpekontrakt er oppfyldt på tilfredstillende måte, skjøter og overdrar jeg herved min eiendom gnr. 77 , bnr. 25 "Fjellro" til fru Ingrid Tellefsen med full eiendomsrett og hjemmel

Kristiansand S., 27/1 67.

Rolf Pedersen Ribe

Vi bekrefter herved at Rolf Pedersen Ribe har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

1. Gunnar Korsvik (s)
2. Sverre Pedersen (s)

Skjøte[1]

DAGBOKFØRT
26.FEB 80 80 1170 1170
SORENSKRIVEREN I SAND

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]	Kommune
g.nr. 77 b.nr. 51 "Ekornløpet"	Lillesand

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
Rolf Longnes	20 08 14 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
Leonard Seneger	11 02 45 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 500.00 **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Eiendommen overdras i den stand den befinner seg i ved skjøtets undertegning. Eiendommen overdras uten heftelser. Kjøperen gis veirett til eksiterende vei over selgers eiendom fra hovedvei til Ulvøysund til kjøpers eiendom g.nr. 77, b.nr. 49 Ekornåsen 3. Veiretten har ingen tidsbegrensning.

Nr. 47a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Ribe 23-2-80	23-2-80
Sted	Dato
[signature]	Ellen Longnes
Utstederens underskrift	Ektefellens underskrift[5]
	280123 [redacted]
	Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Sissel Sundet	Arild Nilsen
Vitneunderskrift	Vitneunderskrift
Sissel Sundet	Arild Nilsen
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Kr. Ola.

DAGBOKFØRT
01.SEP78
SORENSKRIVEREN I SANDE

KJØPEKONTRAKT

Mellom Rolf Lognes født 20/8-14 som selger og Helge Reme født 3/5-51 som kjøper, er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

Rolf Lognes selger herved til Helge Reme en byggetomt, gr.nr. 77 b.nr. 42 "Solglimt" Lillesand, for en omforenet sum av:

Kr. 20.000.- kroner tyve tusen 00/00

som kjøper betaler til selger.

Alle omkostninger vedrørende overdragelsen bæres av kjøperen.

Kjøperen har besiktiget tomten og er kjent med dens grenser, og har fått seg forevist skyldelingsforetningen for tomten.

Selgeren garanterer tomten fri for pengeheftelser.

Kjøper overtar tomten straks kjøpesummen er betalt og kjøper svarer fra samme tidspunkt for alle utgifter på tomten og oppebærer eventuelle inntekter.

Kjøper og eventuelle senere eiere av tomten får følgende rettigheter og forpliktelser på selgers eiendom gnr. 77 bnr. 2 Lillesand:

1. Rett til å benytte nåværende adkomstvei fra hovedvei. Den resterende veistrekning legges over selgers eiendom og etter anvisning av selger, i en kjørebredde av 3 m. fram til tomten.

2. Eier av gnr. 77 bnr. 2 har full rett til bruk av veien, og ingen plikt til vedlikehold på noen del av veistrekningen. Eventuelle andre tomtekjøpere eller personer som benytter veien, har sammen med eier av gnr.77 bnr.42 plikt til vedlikehold fra hovedvei fram til tomt.

3. Rett til kloakkledning over selgers eiendom etter selgers anvisning. Eier av gnr.77 bnr. 2 har rett til å tilkople andre tomtekjøpere som får byggetilatelse i området, mot at selger betaler de meromkostnader for større kloakk-kapasitet dette medfører fra pumpekum fram til felles komunal kum.

5. Med tomt gnr. 77 bnr. 42 følger rett til båtfeste på selgers eiendom gnr. 77 bnr. 2 i Daumannsvik.

6. Kjøper kan ikke motsette seg annen bebyggelse i området.

Denne kontrakt er undertegnet i to eksemplarer, hvorav kjøper og selger får hver sitt eksemplar.
Kontrakten er stempelpliktig innen en måned fra dato.

som selger — Rolf Lognes

som kjøper — Helge Reme

Som selgers ektefelle samtykker jeg herved i denne kontrakt.

Ella Lognes

Vi bekrefter herved at ovennevnte dokument er undertegnet i vårt nærvær og av Ella og Rolf Lognes og Helge Reme og at underskriverne er over 20 år.

1. 180952 - 39710

2. 030454 - 40558.

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 3002 1972
Sand sorenskriverembete
dtg. 9/8-1972

Skjøte

Stmk. kr. 160,-

Undertegnede Rolf Pedersen, Kåre Johan Pedersen, Milly Kallum, Linda Kristiansen, Edith H. Holte ..... født ..... (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Milly Kallum

..... født 24.9.1918 (Datum og årstall)

xxx min/vår eiendom "Sønsåsen"

g.nr. 77 br.nr. 19 av skyld mk. 1.43 i Lillesand herred[1])

matr.nr. ..... til ..... gate/vei ..... i ..... [1])

for en kjøpesum stor kr. 2.500.- totusenfemhundre 0/00

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: 1. Arealet er på 2.4 dekar, og skal benyttes til hytte eller hustomt. 2. Kjøperen har rett til båtplass i den sydøstlige vik som kalles "Daumannsvika" Likeså rett til gangvei gjennom skogen til båtplassen på gnr. 77 bnr. 2

Ribe den 1.august 1972

Kåre J Pedersen Milly Kallum Rolf Pedersen
Linda Kristiansen Edith H Holte
(Utstederens underskrift)

Vi/Jeg bekrefter herved at .....
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Anna Larsen Helga Thorsen

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig, godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

Vedl. 16.00 d.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

..... den .....

.....

Vi/Jeg bekrefter herved at .....
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

.....

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

TINGLYST

06 AUG. 2001
SAND
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 5037

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	Lillesand
J.nr.	15/00
Målebrev nr.	M 3850
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 77	Bnr. 71	Festenr.
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	3402		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	17.juli 2000
Rekvirent	Carl Asbjørn Longnes
Bestyrer	Jodis Nedrebø
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 77 bnr 2. Parsellen skal sammenføyes med gnr 77 bnr 53.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lillesand	18.06.2001	Steinar Aas Steinar Aas	Jodis Nedrebø Jodis Nedrebø

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr: 5037 Tinglyst: 06.08.2001 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
77	71	

Representasjonspunkt: X 14137 Y -10256 Z

Kartblad: BM003-1-04

Landsnett / X Lokalt system

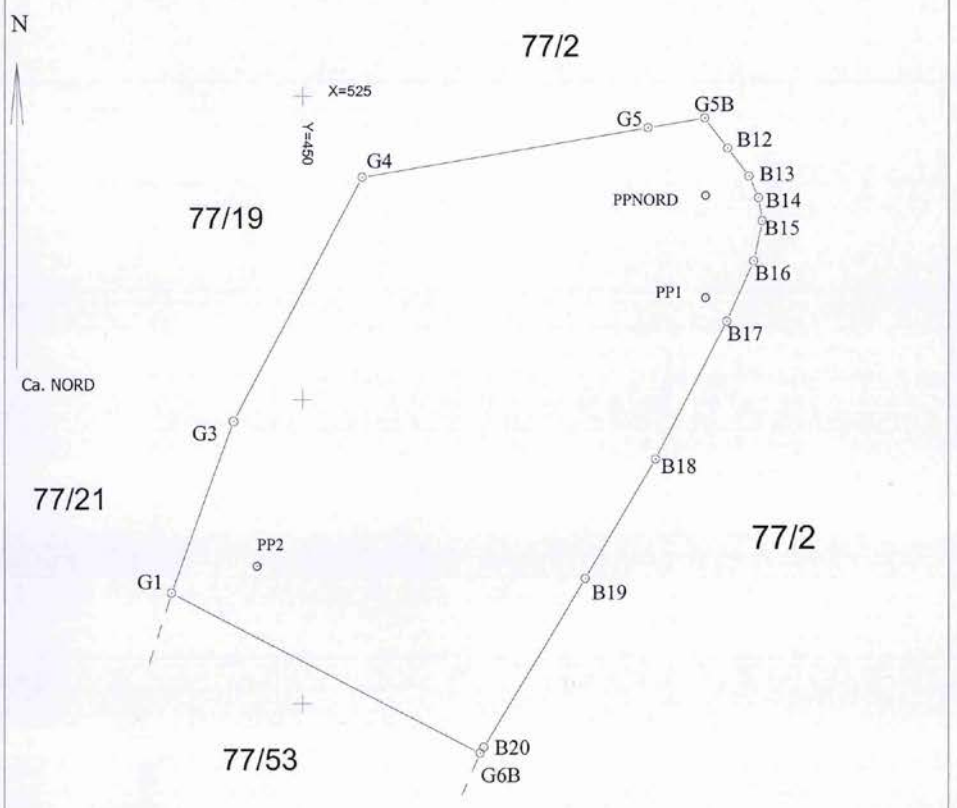
Målestokk: 1:750

Areal: 3402 M²

MÅLEBREVKART

Jnr: 15/00

Målebrev nr: M 3850



LOKALE KOORDINATER

Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
G1	Gkj.grmrk. i fjell	463.63	433.81	22.58	
G3	Gkj.grmrk. i fjell	484.85	441.56	34.00	
G4	Gkj.grmrk. i fjell	514.94	457.38	36.02	
G5	Gkj.grmrk. i fjell	521.04	492.88	7.12	
G5B	Gr.punkt umerket	522.24	499.89	4.70	
B12	Gr.punkt umerket	518.51	502.74	4.34	
B13	Gr.punkt umerket	515.05	505.36	2.94	
B14	Gr.punkt umerket	512.35	506.53	2.95	
B15	Gr.punkt umerket	509.44	506.99	5.04	
B16	Gr.punkt umerket	504.51	505.94	8.09	
B17	Gr.punkt umerket	497.12	502.65	19.16	
B18	Gr.punkt umerket	480.09	493.86	17.13	
B19	Gr.punkt umerket	465.39	485.07	24.31	
B20	Gr.punkt umerket	444.58	472.51	0.86	
G6B	Gr.punkt umerket	443.85	472.06	43.06	
G1	Gkj.grmrk. i fjell	463.63	433.81		
PPNORD		512.63	500.00		
PP1	Pp fjell	500.00	500.00		
PP2	Pp fjell	466.95	444.42		

Vesla/Geonor

TINGLYST
07 NOV. 2002
SAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 7426

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	Lillesand
J.nr.	8/02
Målebrev nr.	3984
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 77	Bnr. 77	Festenr.
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	2349.4		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	13.09.02
Rekvirent	Carl A. Longnes
Bestyrer	Hadle Hallingstad
Forretning	Kart og delingsforretning over en ny parsell av gnr.77 bnr.2 i Lillesand kommune. Parsellen skal sammenføyes med Gnr.77 bnr.60 Samtidig ble det foretatt to grensjusteringer: Gnr.77 bnr.17 avgir areal a på 248.19m2 til Gnr.77 bnr.60. Gnr.77 bnr.2 avgir areal b på 380.32m2 til Gnr.77 bnr.60. Grensjusteringene er skriftlig godkjent av partene. Parsellen skal gå så langt ut i sjø som privat eiendomsrett gjelder. Grenseretning ut i sjø er vist på målebrevskartet.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lillesand	28.10.2002	Britt Opheim Britt Opheim	Hadle Hallingstad Hadle Hallingstad

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 7426 Tinglyst: 07.11.2002 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
77	77	

Representasjonspunkt: X 15145 Y -10513 Z

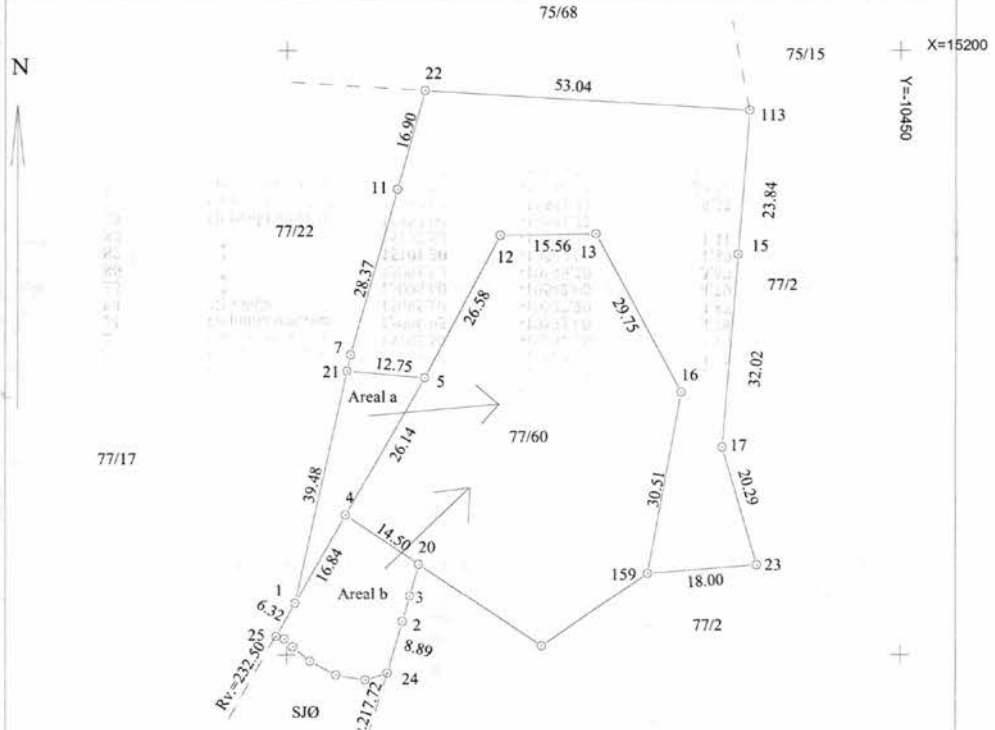
Kartblad: BM004-1-51 X Landsnett

Målestokk: 1:1000 Areal: 2349.4 M²

MÅLEBREVKART

Jnr: 8/02

Målebrev nr: 3984



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
25	Gr.punkt umerket	15103.00	-10551.72	6.32	
1	Gkj.grmrk. i fjell	15108.52	-10548.64	16.84	
4	Gkj.grmrk. i fjell	15123.21	-10540.41	14.50	
20	Gr.punkt umerket	15115.03	-10528.43	5.50	
3	Gkj.grmrk. i fjell	15109.75	-10529.94	4.42	
2	Gkj.grmrk. i fjell	15105.50	-10531.16	8.89	
24	Gr.punkt umerket	15096.95	-10533.60	3.78	
S4	Kystlinje	15095.80	-10537.20	4.87	
S5	"	15096.60	-10542.00	4.79	
S6	"	15098.90	-10546.20	3.69	
S7	"	15101.30	-10549.00	1.89	
S8	"	15102.59	-10550.38	1.41	
25	Gr.punkt umerket	15103.00	-10551.72		
25	Gr.punkt umerket	15103.00	-10551.72	6.32	
1	Gkj.grmrk. i fjell	15108.52	-10548.64	39.48	
21	Gr.punkt umerket	15147.08	-10540.18	12.75	
5	Gkj.grmrk. i fjell	15145.94	-10527.49	26.14	
4	Gkj.grmrk. i fjell	15123.21	-10540.41	16.84	
1	Gkj.grmrk. i fjell	15108.52	-10548.64	6.32	
25	Gr.punkt umerket	15103.00	-10551.72		
21	Gr.punkt umerket	15147.08	-10540.18	2.75	
7	Gkj.grmrk. i fjell	15149.76	-10539.60	28.37	
11	Gkj.grmrk. i fjell	15177.10	-10531.99	16.90	
22	Gr.punkt umerket	15193.38	-10527.45	53.04	
113	Gkj.grmrk. i fjell	15190.14	-10474.51	23.84	
15	Gkj.grmrk. i fjell	15166.37	-10476.35	32.02	
17	Gkj.grmrk. jordf.st.	15134.45	-10478.92	20.29	
23	Gr.punkt umerket	15114.95	-10473.28	18.00	
159	Gkj.grmrk. i fjell	15113.54	-10491.22	30.51	
16	Gkj.grmrk. i fjell	15143.55	-10485.69	29.75	
13	Gkj.grmrk. i fjell	15169.79	-10499.71	15.56	
12	Gkj.grmrk. jordf.st.	15169.54	-10515.27	26.58	
5	Gkj.grmrk. i fjell	15145.94	-10527.49	12.75	
21	Gr.punkt umerket	15147.08	-10540.18		
159	Gkj.grmrk. i fjell	15113.54	-10491.22	21.13	
S1	Gkj. grmrk. i fjell	15101.45	-10508.55	24.08	
20	Gr.punkt umerket	15115.03	-10528.43		
PP267329	Pp fjell	14758.37	-10344.53		
Vesla/Geonor 267332A	Fastmerke	15070.03	-10325.27		

TINGLYST
07 NOV. 2002
SAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 7427

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	J.nr.
Lillesand	8/02
	Målebrev nr. 3985
	Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	77	78	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	1076.8		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	13.09.02
Rekvirent	Carl A. Longnes
Bestyrer	Hadle Hallingstad
Forretning	Kart og delingsforretning over en ny parsell av gnr.77 bnr.2 i Lillesand kommune. Parsellen skal sammenføyes med Gnr.77 bnr.17.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lillesand	28.10.2002	Britt Opheim Britt Opheim	Hadle Hallingstad Hadle Hallingstad

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 7427 Tinglyst: 07.11.2002 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesta/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
77	78	

Representasjonspunkt: X 15171 Y -10549 Z

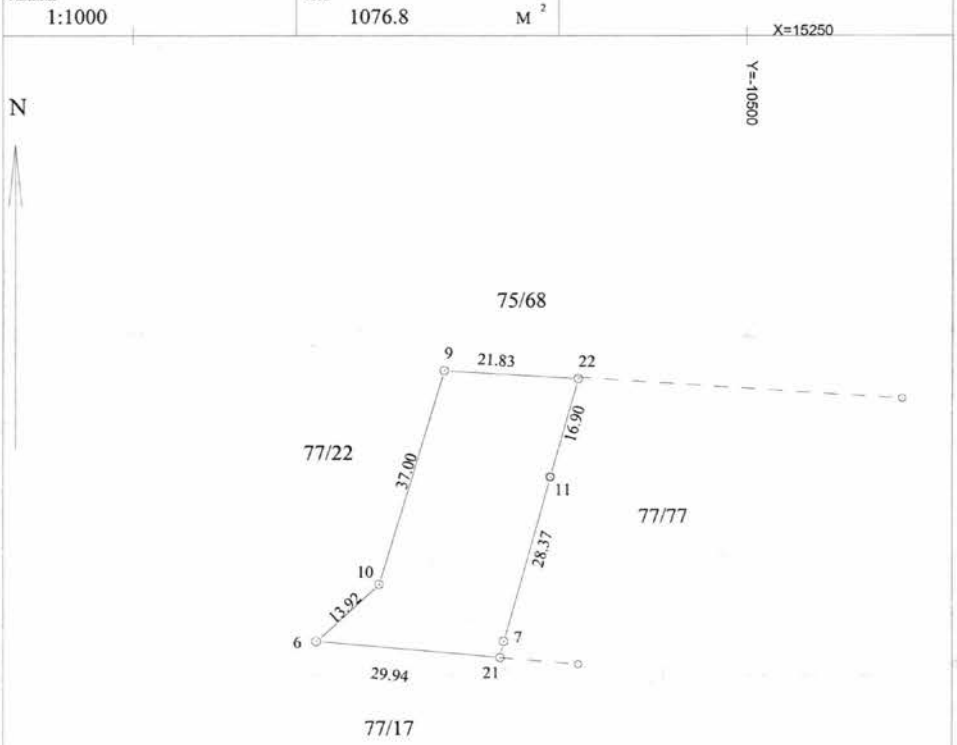
Kartblad: BM004-1-51 | X | Landsnett

Målestokk: 1:1000 | Areal: 1076.8 M²

MÅLEBREVKART

Jnr: 8/02

Målebrev nr: 3985



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
6	Gkj.grmrk. i fjell	15149.77	-10570.00	13.92	
10	Gkj.grmrk. i fjell	15159.26	-10559.81	37.00	
9	Gkj.grmrk. i fjell	15194.72	-10549.24	21.83	
22	Gr.punkt umerket	15193.38	-10527.45	16.90	
11	Gkj.grmrk. i fjell	15177.10	-10531.99	28.37	
7	Gkj.grmrk. i fjell	15149.76	-10539.60	2.75	
21	Gr.punkt umerket	15147.08	-10540.18	29.94	
6	Gkj.grmrk. i fjell	15149.77	-10570.00		
PP267329	Pp fjell	14758.37	-10344.53		

Vesla/Geonor

MÅLEBREV

X	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune: Lillesand

TINGLYST
24 SEPT. 2003
SAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 5733

J.nr.: 48/02

Målebrev nr.: M 4085

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 77	Bnr. 79	Festenr.
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	3994.7		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	18.06.2003
Rekvirent	Carl Asbjørn Longnes
Bestyrer	Jodis Nedrebø
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 77 bnr 2 i Lillesand kommune. Parsellen skal sammenføyes med gnr 77 bnr 53.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lillesand	17.09.2003	Hadle Hallingstad Hadle Hallingstad	Jodis Nedrebø Jodis Nedrebø

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr: 5733 Tinglyst: 24.09.2003 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
77	79	

Representasjonspunkt: X 14117 Y -10210 Z

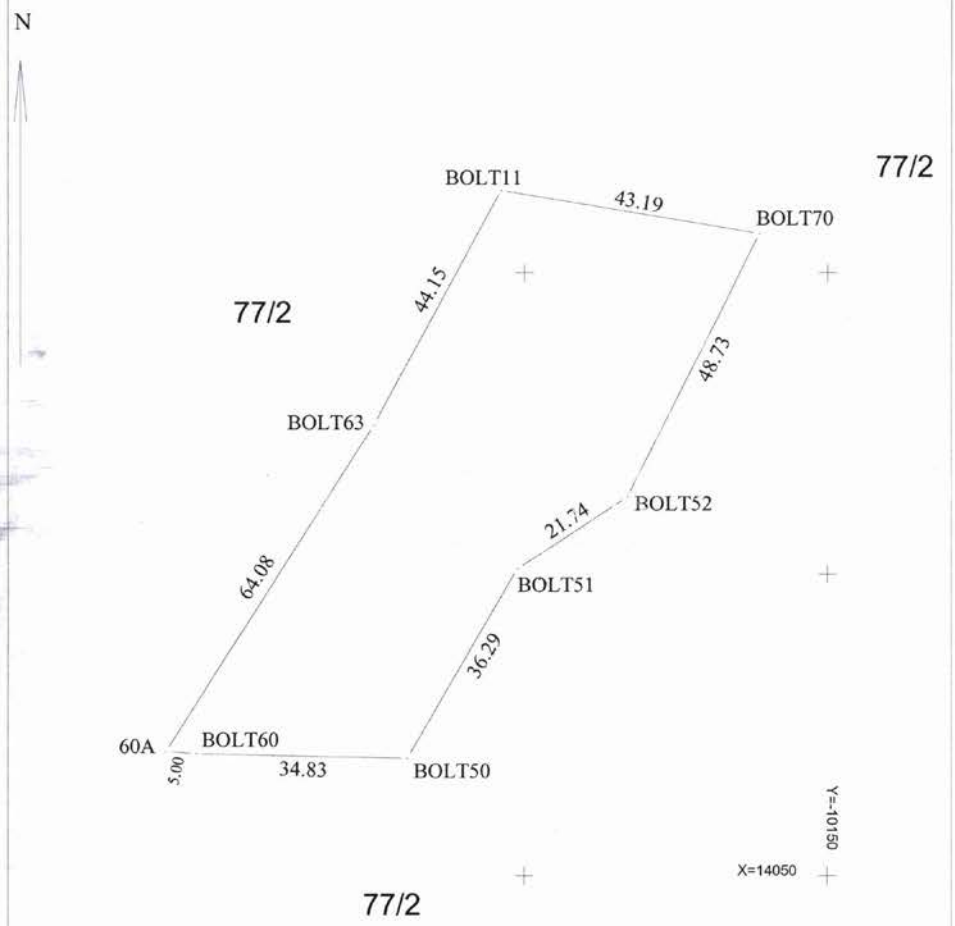
Kartblad: BM003-1-04 X Landsnett

Målestokk: 1:1000 Areal: 3994.7 M²

MÅLEBREVKART

Jnr: 48/02

Målebrev nr: M 4085



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
BOLT11	Gkj.grmrk. i fjell	14163.59	-10203.89	43.19	
BOLT70	Gkj.grmrk. i fjell	14156.45	-10161.30	48.73	
BOLT52	Gkj.grmrk. i fjell	14112.81	-10182.98	21.74	
BOLT51	Gkj.grmrk. i fjell	14100.87	-10201.15	36.29	
BOLT50	Gkj.grmrk. jordf.st.	14069.48	-10219.36	34.83	
BOLT60	Gkj.grmrk. i fjell	14070.24	-10254.18	5.00	
60A	Grensepunkt (gen.)	14070.61	-10259.17	64.08	
BOLT63	Gkj.grmrk. i fjell	14124.74	-10224.86	44.15	
BOLT11	Gkj.grmrk. i fjell	14163.59	-10203.89		
PP267328	Fastmerke	14707.03	-10345.86		
PP267323	Fastmerke	14133.47	-10358.29		

Vesla/Geonor Kfr. ⑤

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune
Lillesand kommune
Pb. 23, 4791 Lillesand
Org.nr. 964965404
Ref.nr. 5202

J.nr. 36/06
Målebrev nr. 4421
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	77	81	
	Bruksnavn/adresse: Tilleggsareal til 77/53		
Areal	9901.4 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingslova av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	12.7.2006		
Rekvirent	Carl Asbjørn Longnes	Gnr. 77	Bnr. 2
Bestyrer	Jodis Nedrebø		
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 77 bnr 2 i Lillesand kommune. Parsellen er tilleggsareal til gnr 77 bnr 53 og skal senere sammenføyes med denne. Doknr: 483049 Tinglyst: 10.10.2006 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lillesand	30.08.2006	Hadle Hallingstad	Jodis Nedrebø

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
DAGBOKNR: 483049
10 OKT. 2006
STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
77	81	

Representasjonspunkt
X 14178 Y -10245

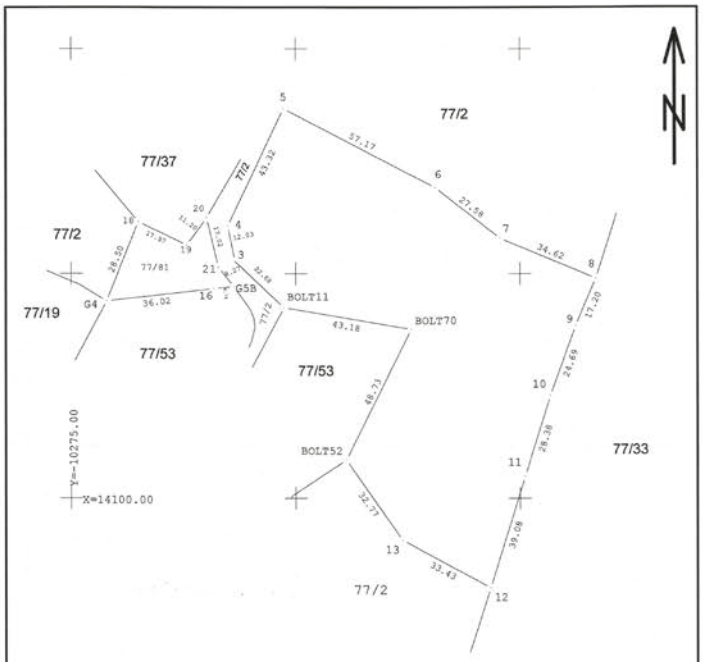
Kartblad BM003-05-04-1 | X | Landsnett

Målestokk 1: 1500 | Areal 9901.4 m²

MÅLEBREVKART

Jnr 36/06

Målebrev nummer 4421



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
BOLT52	Grensemerke i fjell	14112.81	-10182.98	48.73	
BOLT70	Grensemerke i fjell	14156.45	-10161.30	43.18	
BOLT11	Grensemerke i fjell	14163.59	-10203.89	22.68	
3	Grensemerke i fjell	14179.16	-10220.38	12.03	
4	Grensemerke i fjell	14190.96	-10222.72	43.32	
5	Grensemerke i fjell	14230.08	-10204.12	57.17	
6	Grensem.jordf.stein	14203.80	-10153.35	27.58	
7	Grensemerke i fjell	14186.80	-10131.63	34.62	
8	Grensemerke i jord	14173.45	-10099.69	17.20	
9	Grensemerke i fjell	14157.62	-10106.40	24.69	
10	Grensemerke i fjell	14134.39	-10114.79	28.38	
11	Grensemerke i fjell	14107.30	-10123.25	39.08	
12	Grensemerke i fjell	14069.98	-10134.83	33.43	
13	Grensemerke i fjell	14085.96	-10164.20	32.77	
G5B	Umerka grensepunkt	14170.68	-10220.62	6.79	
16	Grensemerke i fjell	14170.06	-10227.38	36.02	
G4	Grensemerke i fjell	14165.77	-10263.15	28.50	
18	Grensemerke i fjell	14192.25	-10252.61	17.97	
19	Grensemerke i fjell	14184.58	-10236.37	11.20	
20	Grensemerke i fjell	14193.65	-10229.80	17.02	
21	Umerka grensepunkt	14177.10	-10225.84	8.27	

GIS/LINE Målebrev

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/362908/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-03 12:59

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Rett kopi
BIRKENES KOMMUNE

Løpenummer for forretning: 602240125
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965870	BIRKENES KOMMUNE	Postboks 115, 4795 BIRKELAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
300350	LONGNES CARL ASBJØRN		RIBE, 4770 HØVÅG	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0926	77	2	

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
Aktuell eier	LONGNES CARL ASBJØRN		RIBE, 4770 HØVÅG	1 / 1

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
0926	77	88

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 362908 Tinglyst: 25.01.2018
STATENS KARTVERK

Høvåg 19.1.78

DB NR. 78
00865 17.FEB.78

KJØPEKONTRAKT

Mellom Rolf Longnes født 20.8-14 som selger og Arne Thomas-Roger Ribe født 22.6-52. som kjøper, er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

Rolf Longnes selger herved til Arne Thomas Roger Ribe en byggetomt, gr.nr.77 b.nr.43. "Havsyn" Lillesandfor en omforenet sum av:

kr. 10.000,- kroner ti-tusen .

som kjøper betaler til selger.

Alle omkostninger vedrørende overdragelsen bæres av kjøperen.

Kjøperen har besiktiget tomten og er kjent med dens grenser, og har fått seg forevist skyldelingforettningen for tomten.

Selger garanterer tomten fri for pengeheftelser.

Kjøper overtar tomten straks kjøpesummen er betalt og kjøper svar er fra samme tidspunkt for alle utgifter på tomren og oppebærer eventuelle inntekter.

Kjøper og eventuelle senere eiere av tomten får følgende rettigheter og forpliktelser på selgers eiendom gnr. 77 bnr. 2 - Lillesand:

1. Rett til å benytte nåværende adkomstvei fra hovedvei. Den resterende veistrekning legges over selgers eiendom og etter anvisning av selger i en kjørebredde av 3m. fram til tomten.

2. Eier av g.nr. 77.br.nr. 2. har full rett til bruk av veien. og ingen plikt til vedlikehold på noen del av veistrekningen. Eventuelle andre tomtekjøpere eller personer som benytter veien ,har sammen med eier av g.nr.77.b.nr.43. plikt til vedlikehold fra hovedvei fram til tomt.

3. Rett til kloakkledning over selgers eiendom etter selgers anvisning. Eier av g.nr.77 b.nr.2. har rett til å tilkoble andre tomtekjøpere som får byggetilatelse i området,mot at selger betaler de merkostnader for større kloakkapasitet dette medfører fra pumpekum fram til felles kommunal kum.

4. Vei og kloakkledning skal legges med minst mulig ødleggelser.

5. Med tomt g.nr.77.bb.43. følger rett til båtfeste på selgers eiendom g.nr. 77.br.nr2. i Daumannsvik.

6. Kjøper kan ikke motsette seg annen bebyggelse i området.

Denne kontrakt er undertegnet i to eksemplarer ,hvorav kjøper og selger får hvert sitt eksemplar.
Kontrakten er stempelpliktig innen 1.måned fra dato.

Rolf Longnes
som selger

Arne Thomas Roger Ribe
som kjøper

Som selgers ektefelle samtykker jeg herved i denne kontrakt.

Ella Longnes

Reguleringsbestemmelser til disposisjonsplan for
et område på strekningen Hæstadsvingen - Longnes/Ribe i Hevåg.

Godkjent av bygningsrådet 26/4-1979.

1: Innenfor planens avgrensning forutsettes arealbruken som vist.

2: Arealer merket henholdsvis jordbruk og skogbruks- og naturområder forutsettes ikke bebygget.

3: Bruken av arealer til almennyttig formål er spesifisert på planen, som anlegg i tilknytning til kloakkeringen i området.

4: I områder for boliger, planlagte, kan oppføres bolighus i inntil 1½ etasjer, samt sokkeletasje dersom terrenget tilsier det, samt garasjer.

5: All utbygging i boligfelter (kfr. pkt. 4) forutsettes skje i samsvar med godkjent detaljplan, godkjent av bygningsrådet.

Mindre justeringer i avgrensningen av byggefelt kan tillates av Bygningsrådet dersom detaljvurderinger i reguleringsplan tilsier det. Antall boligtomter pr. felt forutsettes å være som vist på planen.

6. I områder merket "boliger og annet, eksisterende" kan ytterligere fradeling/utbygging evt. skje ved vurdering av Bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

7. Vannforsyning forutsettes mest mulig som fellesanlegg; likeledes forutsettes kloakkering felles for hele området.

Reguleringsbestemmelser for område på Ribe i Høvåg under gnr.77,bnr.2 og 5 i Lillesand kommune.

1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

2.

I området kan oppføres bolighus i en eller halvannen etasje. Der det er angitt i planen, kan underetasje innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

3.

Alle bygninger i området skal ha skrå takflater. Takvinklene skal ligge mellom 23 og 45 grader. Bygningsrådet kan kreve at bygninger på samme side av hovedadkomstveien skal ha samme takvinkel.

4.

Garasjer kan oppføres som vist på planen.

5.

Mindre vesentlige endringer fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Nr. 549 B.
Baardsen & Co., Halden.
12—71.

Avskrift av
dagbok nr. 4781 1973
~~Vedlegg til~~
Sand sorenskriverembete
dtg. 26/11-1973.

Stmle. kr. 25.-

SKJØTE[1]

Undertegnede Rolf Longnes

født 20.8.1914

skjøter herved til min datter Randi Longnes Jensen,

født 03.03.53

eiendommen "Soltoppen"

gnr. 77 bnr. 35 av skyld mark 0,02 i Lillesand kommune[2]

matr. nr. ..... i ..... [2]

~~for en kjøpesum stor kr.~~ Eiendommen overdras som gave. Verdien
som er avgjort på omforenet måte. settes til kr.2.500,-.

1) Kjøperen skal ha rett til å benytte anlagt vei på hovedbruket grunn fra fylkesveien og fram til parsellen. Det ~~er en forutsetning for bruk av veien at hun følger de betingelser som er oppsatt i kontrakt mellom selger og Eirin Bjørkås Martin av 30.12.1971, punkt 2.~~

2) Kjøperen skal ha rett til båtfeste for en båt i "Daumannsviga" på hovedbrukets grunn og etter nærmere anvisning av eieren av hovedbruket.

Lillesand den 22 / 11 19 73.

Utstederens underskrift:
Rolf Longnes

Adr.: 4772 Hæstadsvingen.

Som utstederens ektefelle samtykker jeg herved i overdragelsen.
Ella Longnes

Det bekreftes at utstederen har underskrevet ovenstående i mitt/~~vårt~~ nærvær og at han/hun er over 20 år. Likeledes bekreftes at utstederens ektefelle har underskrevet ovenstående i mitt/~~vårt~~ påsyn og at han/hun er over 20 år.

Dersom ektefellens samtykke ikke er påført, må utstederen undertegne en av de to nedstående erklæringer:

1. Jeg er ikke gift.

2. Eiendommen tjener ikke som felles bolig for meg og min ektefelle. Heller ikke er min ektefelles ervervsvirke knyttet til eiendommen.

[1] Skjøte eller kjøpekontrakt må være stemplet innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. Ellers må det betales dobbelt stempelavgift.
[2] Stryk den linje som ikke passer.
[3] Underskriften må bekreftes enten av to vitterlighetsvitner eller av en notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.

Avskrift av
~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 3252 1972
Sand sorenskriverembete
dtg. 28/8-1972

S K J Ø T E

Undertegnede, Rolf Pedersen Ribe, gnr. 20/8-14, skjøter og overdrar herved

En byggetomt
gnr. 77, bnr. 30 "Vernelle", Lillesand

til

Fru Eirin Bjerkaas Martin, gnr. 26/12-47

med full eiendomsrett og hjemmel for henne.

Kjøpesummen kr. 6.000,- kronersekstusen 00/100 er tilfredsstillende avgjort.

Høvåg, den 30. desember 1971

Rolf Pedersen Ribe

Som selgerens ektefelle samtykker jeg i dette skjøte:

Ella Pedersen Ribe

Det bevitnes herved at Ella og Rolf Pedersen Ribe begge har undertegnet dette skjøte i vårt nærvær, og at de begge er over 20 år:

1): Henry Isaksen

2): Ester Isaksen

Nærværende skjøte er i dag etterstemplet mot et gebyr som er beregnet med det dobbelte av det manglende stempelavgiftsbeløp kr.130,- i hht lov av 6/8-1897,jfr. lov av 11/4-1885,§ 3 a.

Sandsorenskriverembete, den 28/8-1972

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom Rolf Pedersen Ribe, f. 20/8-14 (selgeren) og fru Eirin Bjerkaas Martin, f. 26/12-47 (kjøperen) er idag inngått følgende kjøpekontrakt:

Rolf Pedersen Ribe selger herved til fru Eirin Bjerkaas Martin

En byggetomt
gnr. 77, bnr. 30 "Vernelle", Lillesand

for en omforenet sum av

kr. 6.000,- kronersekstusen 00/100

som kjøperen betaler kontant til selgeren ved denne kontrakts underskrift.

Alle omkostninger vedr. overdragelsen bæres av kjøperen.

Kjøperen har besiktiget tomten og er kjent med dens grenser, og har fått seg forevist skylddelingsforretningen for tomten. Tomten overtas i den stand den nu befinner seg.

Selgeren garanterer at tomten skal bli levert fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomten straks kjøpesummen er betalt, og kjøperen svarer fra samme tidspunkt for alle utgifter på tomten og oppebærer eventuelle inntekter.

Kjøperen og eventuelle senere eiere av tomten får følgende rettigheter og forpliktelser på selgerens eiendom gnr. 77, bnr. 2, Lillesand:

1) Rett til å benytte adkomstvei fra hovedveien til tomten, som inntegnet på vedlagte kartskisse, og veiretten gjelder hele strekningen fra pkt. A til pkt. C.
Veistrekningen fra pkt. A til pkt. B anlegges og finansieres av selgeren, og eieren av gnr. 77, bnr. 30 har plikt til vedlikehold av denne veistrekning sammen med eventuelle andre tomtekjøpere eller personer som benytter veien.
Eieren av gnr. 77, bnr. 2, har ingen plikt til vedlikehold på noen del av veistrekningen fra pkt. A til pkt. C.

2) Rett til å forlenge veien på strekningen fra pkt. B til pkt.C. (inntegnet på vedlagte kartskisse) i en bredde av 3 meter, mot at kjøperen selv dekker anleggskostnadene og vedlikeholder veistrekningen på egen bekostning. De totale anleggskostnader for veistrekningen B - C skal deles med neste eventuelle hyttebygger eller husbygger på gnr. 77, bnr. 2, som også må bære sin del av vedlikeholdskostnadene for hele veistrekningen fra pkt. A til pkt. C. Dette gjelder også evtl. andre personer som benytter veistrekningen B - C.

3) Dersom ytterligere hus eller hytter blir oppført på gnr. 77, bnr. 2, og som skal benytte veistrekningen A - C helt eller delvis, har eieren av gnr. 77, bnr. 30, rett til å pålegge disse hus-eller hytteeiere å bære sin forholdsmessige andel av anleggskostnadene for veistrekningen B - C og av vedlikeholdskostnadene for hele veistrekningen A - C.

- forts. side 2 -

4) Rett til å oppføre bilgarasje for 1 bil ved hovedveien, på et sted som eieren av gnr. 77, bnr. 2, bestemmer. Med en årlig leie av kr. 5, - (Kronerfem)

5) Rett til båtfeste for 1 båt i Daumannsviga, etter anvisning av eieren av gnr. 77, bnr. 2. Med en årlig leie av kr, 5;- (kronerfem)

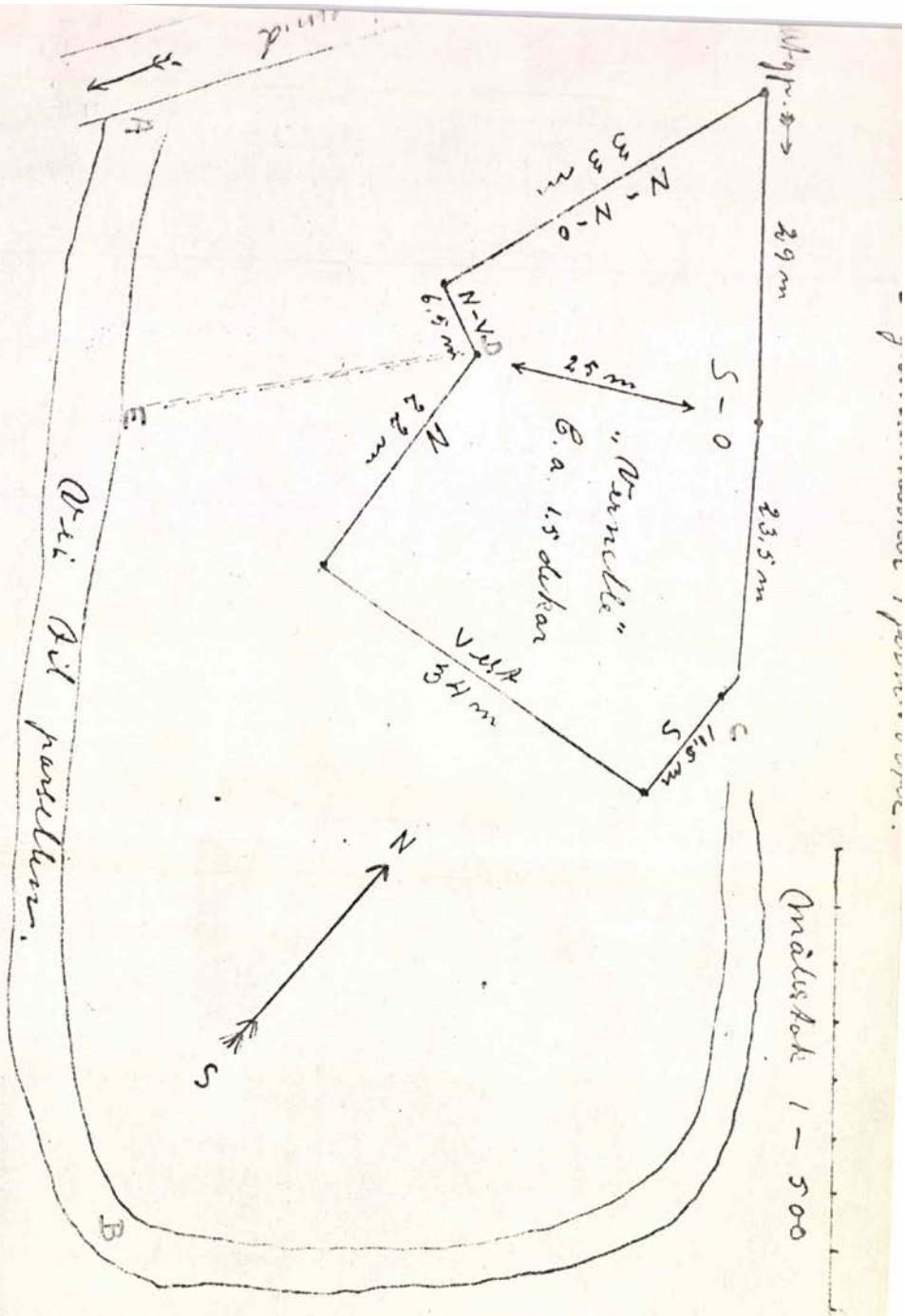
Denne kontrakt er undertegnet i 2 eksp., hvorav kjøper og selger får hvert sitt eksemplar. Kontrakten er stempelpliktig innen 1-en-måned.

Høvåg, den 30. desember 1971

Som selger: Rolf Pedersen Ribe

Som kjøper: Einar Bjelkaas Martin

Som selgerens ektefelle samtykker jeg herved i denne kontrakt: Ella Pedersen Ribe


Målestokk 1 – 500
N
S
B
Øvri del parsellen.
A
N-V-D
N-V-D
S – O
"Øvrichie"
G.a. 1,5 dekar
V-syd
34 m
23,5 m
29 m
2,5 m
6,5 m
29 m
33 m
11,5 m

DG NR.
00581 - 08.FEB.77

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]	Kommune
Gnr.77 bnr.40 "Vikingborg"	Lillesand

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag — mnd. — år — personnr.
Rolf Longnes,	20.08.14 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag — mnd. — år — personnr.
Carl Asbjørn Longnes,	30.03.50 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. -0- overdras som gave **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Verdi kr.5.000,-.

Kjøperen skal ha rett til vei over hovedbrukets grunn gnr. 77, bnr. 2 og 3 fra eksisterende avkjørsel og fram til parsellen.

Ved evt. fremtidig salg av tomter fra hovedbruket gnr. 77, bnr. 2 og 3, skal selgeren kunne avgi rett for kjøperne til bruk av samme vei, mot at kjøperne dekker andel av anleggskostnadene til eier av bnr.40 samt deltar i fremtidig vedlikehold.

Kjøperen skal ha rett til å anlegge brønn i grensen med hovedbruket, gnr. 77, bnr. 2 og 3.

Videre skal kjøperen i samsvar med gitt tillatelse ha adgang til å føre spillvann inn på og infiltrere dette i grunnen på hovedbrukets grunn, gnr. 77, bnr. 2 og 3.

Nr. 549 B. Baardsen & Co. A.s, Halden. 3—76.

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen — ved å krysse ut en av nedenstående ruter — erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Kristiansand, den 5/2 1977.

Sted — Dato

Wolf Langnes. — Utstederens underskrift

Ella Longnes — Ektefellens underskrift[5]

[redacted]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi× bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt× nærvær. Jeg/vi× er myndig(e) og bosatt i Norge.

Ruth Rönning — Vitneunderskrift

Helge Rönning — Vitneunderskrift

Ruth Rönning — Gjentas med blokkbokstaver

Helge Rönning — Gjentas med blokkbokstaver

×) Stryk det som ikke passer.

Undertegnede, Carl Asbjørn Longnes, p.nr. 300350-[redacted],
godtar herved betingelsene i foranstående skjøte:

Kristiansand S., den 7. februar 1977

Det bevitnes herved at Carl Asbjørn Longnes har undertegnet dette skjøte i mitt nærvær, og at han er over 20 år:

GUSTAV J. SANDBERG
Autorisert Eiendomsmegler

RETT KOPI BEKREFTES
Kristiansands og Oplands Privatbank A/S
iflg. original

DOK.NR.
03112 14. JUL. 77
3112

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]	Kommune
77/4I "SÖRHAUG 2"	Lillesand.

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3]
ROLF LONGNES	Dag 20 mnd. 8 år 1914 personnr. Personnr. [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3]
STEINAR EDVARD GARBERG	Dag 7 mnd. 2 år 46 personnr. Personnr. [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 10.000,00 **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

1. Kjöperen av tomten skal ha rett til adkomstvei fra Ulvöysundveien fram til tomta på samme betingelser som gjelder for G.nr.77 Br.nr.30 og likeledes G.nr.77 Br.nr. 35.

2. Til tomta hører båtfeste i Daumannsvika.

3. Den påstående skog fölger med i salget og er inn-kludert i overnevnte pris.

Nr. 47a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Longnes — Sted
5/7-77 — Dato

Ragnar Longnes — Utstederens underskrift
Kella Longnes — Ektefellens underskrift[5]

280123 [redacted] — Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift
Randi Longnes Jensen — Vitneunderskrift

JAHN MAGNUS JENSEN — Gjentas med blokkbokstaver
RANDI LONGNES JENSEN — Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
19.FEB81 00955
SORENSKRIVEREN I SAND

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]	Kommune
" Lykkebo" Gnr. 77 bnr. 53	Lillesand

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Ella Longnes,	28 - 01 - 23 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Hanne Helene Longnes Nyli,	10 09 - 55

~~KJØPESUMMEN~~ KR. 3000.- (tretusen) er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Vei over selgers grunn - fra felles avkjørsel v/ Ulvøysundsveien fram til eiendommen. Eier av gnr. 77 bnr. 2 har full rett til bruk av veien og ingen plikt til vedlikehold. Eier av gnr. 77 bnr. 53 har vedlikeholdsplikt av veien sammen med andre som benytter veien i området.

Kloakkledning etter anvisning. ove Gnr. 77 bnr. 2.
Brønn. Båtfeste v/Indresund s-Ulvøysundsveien mot Kvåsefjord.

Tomten Gnr. 77 bnr. 53 er gave fra far og mor og skal være hennes særeie.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 2-80

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Ribe — Sted

30-12-80 — Dato

Ella Longnes — Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Synnøve Gundersen — Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

SYNNØVE GUNDERSEN — Gjentas med blokkbokstaver

JAHN MAGNUS JENSEN — Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer. Kp. ok.a

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
1—59.

Avskrift av ~~xxxxxxx~~ dagbok nr. 925 61.
Send sorenskriverembeda
Dbf. 16/5-1961.

Skylddelingsforretning

Fre dag, den 28/3 19 61 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Rike

g.-nr. 30 br.-nr. 3 av skyld mark 1.06 i Høinaj

herred. Forretningen er forlangt av Eva Jensine Pedersen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Samtlige

Ved forretningen møtte:[3]) For selgeren møtte sønnen Ralf Pedersen tilstøtende nabo gr. nr. 28 bnr. 15 var varslet, men møtte ikke der var ingen andre innboere å varsle

Mennene valte til formann Hartvig Pedersen

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

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord 2.5 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 20 dekar, annet areal 7.5 dekar. I alt 30 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Grenselinjen begynder i det S.V. hjørnet var bolt nr. 1 er satt i fjell går derfra i V.N.V. retning langs kappen av en ufo til bolt nr. 2 videre i N. retning efter opsatte steiner langs samme ufo til bolt nr. 3 derfra i samme retning 10.5 m til lyktestolpen var gr. nr. 28 bn. nr. 15 skiller

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19
N.N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).

[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

til. Herfra med felles grenselinje i O. retning til kanalveien Hestad - Riike der den felles grenselinje utgår og bytteskiftet er satt, følger så nevnte vei i S.V. retning til bebo til utgangspunktet.

Overensstemmende med avtale mellom Fru Jensine Pedersen skal Kåre Johan Pedersen ha brukretten til vei og bygge i indre Riike vik. Kåre gir ha bebo 2. i den herskilte del.

Riike den 28/3 - 1961
Jensine Pedersen.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Ja

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei

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

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

Det bevitnes:

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

~~kan nyttes i fellesskap~~

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

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

Skylden for de ~~n~~ fraskilte del ble bestemt til 0.35

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.71

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 8 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 40 dekar, annet areal 40 dekar.

I alt 88 dekar.

De ~~n~~ fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Høiskleiv

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

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

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

Vi har bestemt at Harbuj Pedersen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Harbuj Pedersen Bernh Olsen Einar Rebe

---

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

Går til Hövåg jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

"Eiendommen som deles er et stöttebruk eller helst et tomte-bruk. Det er lite veksterlig skog. Aronderinga for den fraskilte parsell er grei. Delingen har liten driftsmessig betydning. Den dyrka jord som fölger med er fraskilt den andre dyrka mark på eiendommen og ligger driftsmessig tung-vindt til for hovedbruket.
Jordstyret finner å ville tilrå delingen."

Hövåg den 3/5 19 61

Johan Birkeland
formann

Sigrid Staar
sekretær

Går til Aust Agder landbruksselskap.

MOTTATT 12 MAI 1962

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Fylkeslandbruksstyret har ikkje noko å merke til delinga og salget.

Arendal den 15.5. 19 61.

formann

fylkeslandbruksjef

Antatt til tinglysing den 16/5 19 61.
Petter Meyer.

Tinglyst ved

Den fraskilte del har fått g.nr. 30 b.nr. 18 "Höikleiv" av skyld mark 0,35.
for tinglysing kr.

Petter Meyer.

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder areal på under 2 dekar.

Kfr. gly. Kfr. Hjelpedok. nr. 128/1961 ang. heftelser.

Avskrift av ~~Vestfoldens~~ dagbok nr. 366 19 58.
Sandefjordsforenskriverembede

Nr. 41. a
ENERETT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
11-54.

Til innhefting i panteboka.

Stmk. kr. 15,-.

Skjøte.

Undertegnede Karl Pedersen enke
Jensine Pedersen født 24/7 1892.
(Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til Bjørn Thoresen
bosatt Kr. Sand. S født 27/7 1932.
(Datum og årstall)
min/~~vår~~ eiendom Solhoppen Indre Ribevik ~~Ribe~~
g.nr. 30 br.nr. 17 av skyld mk. 3 øre i Hevåg herred[1])
matr.nr. i [1])
for en kjøpesum stor kr. 1500. Femten hundre kroner.
som er avgjort på omforenet måte. Som er betalt Kontant

Parsellen er fast fra alle forpligtelser og heftelser som måtte påhvile gnr. 30 br. nr. 3.

I kjøbesummen indgår retten til opptil 1 m. bred gangvei gjennem Selgerens skog.

Veien begynnes på toppen av Haklev, og er avmerket med en i fjeld medsatt jernbolt.

Derfra i ca. West retning efter 2 i fjeld medsatte jernbolter ca. 200 m til parsellens østlige grenselinje.

Gjerdehold langs veien, samt grinder er kjøberen uvedkommende.

Dersom kjøberen finder det nødvendig med gjerde rundt parsellen, påhviler gjerdehold kjøberen

Kjøberen får rett til å grave brønn på g. nr 30. br. nr 3. ifølge overenskomst med Selgerne, dersom det ikke er mulighet tilstede for brønn på parcellen.

Udgiftene ved denne kontraktes utfærdigelse, samt gebyr for stempel og tinglysning bæres av kjøberen

Denne kontrakt har virkning fra 3/3 1958

Ribe i Hå den 3/3 1958

Som kjøber Björn Thorbjørnsen Jensine Pedersen
(Utstellerens underskrift)

Vi / ~~jeg~~ bekrefter herved at Jensine Pedersen
har underskrevet dokumentet i vårt / ~~mitt~~ nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Bernhard Olsen Peder Gravlien.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

.....den.....

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

GUSTAV J. SÆDBERG
Statsaut. Eiendomsmegler
Markensgt. 4 B — 4601 Kristiansand S.
Tlf. 042/29 530 — Telex 21 029

DAGBOKFØRT
17 JUN 85 04118
SORENSKRIVEREN I SAND

G A V E S K J Ø T E

Undertegnede, Ella Longnes, fnr. 280123[redacted], skjøter og overdrar herved

En boligtomt 2349 m^2
Gnr. 77, bnr. 60 "Fjordsyn"
i Lillesand kommune

til min sønn, Nils Egil Longnes, fnr. 200359-[redacted]

med full eiendomsrett og hjemmel for ham.

Skjøtningen skjer vederlagsfritt, som forskudd på arv.
Som verdi på tomten settes kr. 25.000,-.

Omkostningene ved overdragelsen bæres av gavemottakeren.

Tomten overdras i den stand og stilling den nu befinner seg, og med alle rettigheter og forpliktelser hvormed den har vært eiet av giveren.

Nils Egil Longnes og senere eiere av gnr. 77, bnr. 60, skal ha følgende rettigheter på eiendommen gnr. 77, bnr. 3, Lillesand:

1. Rett til bruk, reparasjon og vedlikehold av en ca. 4 m. bred felles bilvei sammen med eier av gnr. 77, bnr. 17, som skal anlegges på gnr. 77, bnr. 3, på strekningen mellom gnr. 77, bnr.17 og gnr. 77, bnr. 18, etter anvisning av eier av gnr. 77, bnr. 3.

2. Rett til å anlegge, bruke, reparere og vedlikeholde felles kloakkledning med gnr. 77, bnr. 18, med tilhørende stikkledning fra den felles kloakkledning frem til gnr. 77, bnr. 60's grense, etter anvisning av eier av gnr. 77, bnr. 3

3. Rett til å anlegge brønn med tilhørende stikkledning frem til gnr. 77, bnr. 60's grense, etter anvisning av eier av gnr. 77, bnr. 3, med tilhørende bruksrett og rett til reparasjon og vedlikehold.

4. Rett til -en-båtplass ved sjøen og opplagsplass for 1-en-båt etter anvisning av eier av gnr. 77, bnr. 3

5. Rett til å anlegge, bruke, reparere og vedlikeholde stikkledninger for strøm, telefon og evt. TV-kabel frem til gnr. 77, bnr. 60's grense, etter anvisning av eier av gnr. 77, bnr. 3.

6. Rett til gangvei fra gnr. 77, bnr. 60*s grense frem til båtplass/opplagsplass ved sjøen, etter anvisning av eier av gnr. 77, bnr. 3.

-forts. side 2 -

Dersom Nils Egil Longnes skulle overdra eiendommen gnr. 77, bnr. 60 "Fjordsyn", Lillesand til andre enn ektefelle eller hans etterkommere, skal hans søsken ha vanlig forkjøpsrett til gnr. 77, bnr. 60, i den rekkefølge som nedenfor nevnt:

1. Rolf Herman Longnes, f. 20/1-52
2. Randi Longnes Jensen, f.3/3-53
3. Hanne Helene Longnes, f. 10/9-55
4. Carl Asbjørn Longnes, f. 30/3-50

Gavemottageren overtar eiendommen straks dette skjøte er innlevert til tinglysing, og eiendommen står fra tinlysingsdatoen for gavemottagerens regning og risiko, og gavemottageren svarer fra samme dato for alle ugifter på eiendommen, og oppebærer fra samme dato alle inntekter av eiendommen.

Jeg er ugift (enke).

Høvåg, Lillesand, den 5. juni 1985

Ella Longnes
Ella Longnes

Det bevitnes herved at Ella Longnes har undrtegnet dete skjøte i mitt/vårt nærvær, og at hun er over 18 år:

GUSTAV J. SÆDBERG

Undertegnede, Nils Egil Longnes, fnr. 200359-[redacted]
godtar herved betingelsene i dette skjøte:

Tr. heim den 11/6 - 85

Nils E. Longnes.
Nils Egil Longnes

Riktig avskrift bekreftes.
Kristiansand S., den 14/6-85
Per Sædberg

DAGBOKFØRT
06.JAN.86 000074
SORENSKRIVEREN I SAND

SKJØTE

Undertegnede, Ella Longnes, fnr.280123[redacted], skjøter og selger herved

en boligtomt, gnr.77, bnr 64
"Fjordgløtt", stor m²
Ribe i Lillesand Kommune

til datter, Randi Longnes Jensen, fnr.030353[redacted] med full eiendomsrett og hjemmel for henne.

For ovennevnte boligtomt skal Randi Longnes Jensen betale Ella Longnes kr.30.000,- over en periode av 6 år, med like store årlige avdrag. Den til enhver tid resterende gjeld skal påberegnes renter med 13 % p.a. Samtidig med skjøtningen utstedes en pantobligasjon, stor kr.30.000,-, til Ella Longnes som sikkerhet for eiendomsoverdragelsen.

Alle utgifter ved skjøtningen og tinglysning av pantobligasjon skal bæres av kjøperen.

Tomten overdras i den stand og stilling den nå befinner seg i, og med alle rettigheter og forpliktelser hvormed den har vært eiet av selgeren.

Randi Longnes Jensen og senere eiere av gnr.77, bnr. 64 "Fjordgløtt" skal ha følgende rettigheter og forpliktelser overfor eiendommen gnr.77, bnr.3 i Lillesand Kommune;-

1. Rett til å anlegge og gjøre bruk av en ca.4 m. bred vei over gnr.77, bnr.3 på strekningen fra tomten "Fjordgløtt" til eiendommen gnr.77, bnr.18,- etter anvisning av eier av gnr.77, bnr.3. Anleggskostnadene skal bæres av eier av tomten "Fjordgløtt". Eier av gnr.77, bnr.3 står som eier av denne veien, og har således bruksrett og rett til å gi bruksrett til eventuelle eiere av nærliggende eiendommer,- dette dog således at eventuelle nye brukere av veien, må betale sin naturlige andel av anleggskostnader til eier av tomten "Fjordgløtt".

2. Plikt og rett til å vedlikeholde ovennevnte veistrekning, og eventuelt foreta nødvendige reparasjoner,- for egen regning. Kostnadene ved reparasjon og vedlikehold skal bæres av eier av tomten "Fjordgløtt", dog i fellesskap med eventuelt andre brukere, som nevnt i pkt.1, med unntak av eier av gnr.77, bnr.3.

3. Eier av gnr.77, bnr.3 har rett til adkomst over tomten "Fjordgløtt", etter anvisning av eier av tomten "Fjordgløtt", og kun i de tilfeller det vil medføre store ulemper å finne annen adkomst. Denne adkomstrett gjelder kun eier av gnr.77, bnr.3 og denne eiendoms drift. Ved benevnelsen "adkomstrett" menes ikke rett til anlegg av sti, vei e.l.

4. Eier av tomten "Fjordgløtt" har rett til å anlegge og gjøre bruk av en kloakkstrekning på gnr.77, bnr.3. Denne kloakkledning skal anlegges på strekningen mellom tomten "Fjordgløtt" og den allerede anlagte felles synkekummen fra gnr.77, bnr.62 og gnr.77, bnr.63 og gnr.77, bnr.18. Bruksrett gjelder videre det nevnte felleskloakkanlegget fra synkekummen og ut i sjøen. Anleggskostnadene skal bæres av eier av tomten "Fjordgløtt", som også har plikt og rett til vedlikehold og reparasjoner for egen regning. På felleskloakkanlegget skal dog alle brukerne dekke utgiftene etter avtale dem imellom. Eier av gnr.77, bnr.3 har rett til å anlegge og gjøre bruk av kloakkledning fra eiendommen gnr.77, bnr.3 og fra tomter utskilt fra denne eiendommen, frem til kloakkanlegget på tomten "Fjordgløtt". Videre har eier av gnr.77, bnr.3 rett til å gjøre bruk av kloakkanlegget på tomten "Fjord--gløtt", men må da være med på å betale sin naturlige andel av anleggs--kostnader, vedlikehold og reparasjoner. Anleggskostnadene ved tilkopling til kloakkanlegget på tomten "Fjordgløtt" og eventuelle nødvendige endringer

på "Fjordgløtt"'s kloakkanlegg,som hadde vært unødvendig uten nevnte tilkopling,bæres av eier av gnr.77,bnr.3,og eventuelt andre brukere som koples på. I tillegg må eier av gnr.77,bnr.3 og eventuelle andre nye brukere bære sin andel av anleggskostnadene,vedlikeholds- og reparasjons--kostnadene på "Fjordgløtt"'s kloakkanlegg.

5. Eier av tomten "Fjordgløtt" har rett til å anlegge brønn med tilhørende stikkledning på gnr.77,bnr.3 frem til "Fjordgløtt"'s grense,- etter anvisning av eier av gnr.77,bnr.3. Eier av tomten "Fjordgløtt" har rett og plikt til vedlikehold og reparasjon av nevnte brønn og stikkledninger, samt rett til å gjøre bruk av brønn og stikkledninger.

6. Eier av tomten "Fjordgløtt" har rett til å anlegge,bruke,vedlikeholde og reparere stikkledninger for strøm,telefon og eventuelt TV-kabel på gnr.77,bnr.3 frem til tomten "Fjordgløtt"'s grense,- etter anvisning av eier av gnr.77,bnr.3.

7. Eier av tomten "Fjordgløtt" har rett til leie av 1,en,båtplass og 1,en,opplagsplass ved sjøen,- etter anvisning av eier av gnr.77,bnr.3. Årlig leie for båtplass og opplagsplass for 1,en,båt settes herved til kr.100,-,med rett for eier av gnr.77,bnr.3 til indeksregulering etter gjeldende norm hvert 3.år.

8. Eier av tomten "Fjordgløtt" har rett til gangvei på gnr.77,bnr.3,fra tomten "Fjordgløtt"'s grense frem til båtplass og opplagsplass,- etter anvisning av eier av gnr.77,bnr.3.

9. Dersom Randi Longnes Jensen skulle overdra eiendommen "Fjordgløtt" i Lillesand Kommune til andre enn ektefelle eller hennes etterkommere, skal eier av gnr.77,bnr.3 og hennes søsken ha forkjøpsrett til eiendommen "Fjordgløtt" i den rekkefølge som nedenfor angitt og således som nedenfor angitt;

1. eier av gnr.77,bnr.3
2. Nils Egil Longnes,f.20.03.1959
3. Rolf Herman Longnes,f.20.01.1952
4. Hanne Helene Longnes,f.10.09.1955
5. Carl Asbjørn Longnes,f.30.03.1950

Forkjøpsretten innbefatter rett til kjøp av eiendommen til en rimelig takst, dog ikke således at taksten settes under hva man kan forvente at en vanlig, lokal kjøper ville ha måttet betale for eiendommen.Forkjøpsretten gjelder inntil alle parter sier den opp,dog gjelder forkjøpsrett til rimelig pris kun i 25 år fra skjøtets tinglysningsdato.

Kjøper,Randi Longnes Jensen,overtar eiendommen påhvilende den nevnte pant straks dette skjøte og den nevnte pantobligasjon,stor kr.30.000,-,er innlevert til tinglysning. Eiendommen "Fjordgløtt" står fra tinglysningsdatoen for kjøpers regning og risiko,og kjøper svarer fra samme dato for alle utgifter på eiendommen,og oppebærer fra samme dato alle inntekter på eiendommen.

Høvåg,Lillesand,den 17.12.1985

Ella Longnes
Ella Longnes,selger

Randi L. Jensen
Randi Longnes Jensen,kjøper

Det bevitnes herved at Ella Longnes og Randi Longnes Jensen har undertegnet dette skjøte i vårt nærvær,og at begge er over 18 år.

Høvåg,Lillesand,den 17.12.1985

CARL A. LONGNES 300350

Elsa Ditmarsen
ELSE DITMARSEN

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	RIPE	Beregnet areal	110615.5
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	207734
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.16	Antall teiger	8
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant, Noen fiktive grenser		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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 Avtale om eksist. grense	07.10.2024 18.10.2024	24/1121 i Birkenes arkivsystem		77/2, 77/14, 77/16, 77/26, 77/28, 77/42, 77/43, 77/53
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	25.06.2021 25.06.2021	21/1327		Mnrmangler, 77/1, 77/2, 77/5, 77/30, 77/33, 77/53, 80/1, 601/221, 601/222
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	77/2
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	27.04.2018 27.04.2018			77/2, 77/3
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.11.2017 21.12.2017	17/1763 i Birkenes arkivsystem		77/2, 77/5, 77/24, 77/30, 77/35, 77/37, 77/41, 77/48, 77/53
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.11.2017 21.12.2017	17/1763 i Birkenes arkivsystem		77/2, 77/19, 77/53, 601/221
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.11.2017 21.12.2017	17/1763 i Birkenes arkivsystem		77/2, 77/14, 77/25, 77/42, 77/43, 77/65, 601/221
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.11.2017 21.12.2017	17/1763 i Birkenes arkivsystem		77/2, 77/20, 77/53
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.11.2017 22.12.2017	17/1763 i Birkenes arkivsystem		77/2, 77/25, 601/221
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	07.11.2017 22.12.2017	17/1763 i Birkenes arkivsystem		77/2 (166,4), 77/24 (-166,5) 601/221
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	07.11.2017 22.12.2017	17/1763 i Birkenes arkivsystem		77/2 (-265), 77/24 (265)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	07.11.2017 22.12.2017	17/1763 i Birkenes arkivsystem	Tinglyst 27.01.2018	0926-77/88 (9880,2), 77/2 (-9880,2) 77/5, 77/14, 77/19, 77/20, 77/24, 77/25, 77/30, 77/35, 77/37, 77/41, 77/42, 77/43, 77/48, 77/53, 77/65, 601/221
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.05.2016 11.05.2016	15/777 16/1534 i Birkenes arkivsystem		77/2, 77/14
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	08.04.2015 08.04.2015	15/113		77/2, 77/3

Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	20.07.2009 10.09.2009	J 34/09 M 4796	77/2, 77/3, 77/18, 601/221
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.07.2009 10.09.2009	J 34/09 M 4796	77/18 (-5522,6), 77/85 (5522,6) 77/2, 77/3, 601/221
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.10.2006	M 4421	0926-77/81 (9901,4), 77/2 (-9901,4)
Grensejustering Grensejustering	07.10.2003	M4093	77/2 (-164,8), 77/20 (164,8)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	17.09.2003	M4085	0926-77/79 (3994,7), 77/2 (-3994,7)
Grensejustering Grensejustering	25.09.2002	M3984	77/2 (-380,3), 77/60 (380,3)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.09.2002	M3985	77/2 (-1076,8), 77/78 (1076,8)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.09.2002	M3984	77/2 (-2349,4), 77/77 (2349,4)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.06.2001	M3850	0926-77/71 (3402), 77/2 (-3402)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.02.1990		77/2 (-501), 77/65 (501)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.05.1980		0926-77/58 (2000), 77/2 (-2000)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.01.1980		77/2 (-1300), 77/53 (1300)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.10.1979		77/2 (-200), 77/52 (200)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.09.1979	M 4421	77/2 (-200), 77/51 (200)
Skylddeling Skylddeling	21.03.1978		77/2 (-1400), 77/50 (1400)
Skylddeling Skylddeling	04.11.1977		77/2 (-4000), 77/42 (4000)
Skylddeling Skylddeling	04.11.1977		77/2 (-1500), 77/43 (1500)
Skylddeling Skylddeling	21.06.1977		77/2 (-1300), 77/41 (1300)
Skylddeling Skylddeling	11.10.1974		77/2 (-1001), 77/37 (1001)
Skylddeling Skylddeling	11.10.1974		0926-77/38 (1500), 77/2 (-1500)
Skylddeling Skylddeling	24.09.1973		77/2 (-1000), 77/35 (1000)
Skylddeling Skylddeling	09.12.1971		77/2 (-1500), 77/30 (1500)
Skylddeling Skylddeling	05.01.1967		77/2 (-750), 77/25 (750)
Skylddeling Skylddeling	05.01.1967		77/2 (-2000), 77/26 (2000)
Skylddeling Skylddeling	24.11.1965		77/2 (-2500), 77/24 (2500)
Skylddeling Skylddeling	17.10.1962		77/2 (-7800), 77/19 (7800)
Skylddeling Skylddeling	10.12.1952		77/2, 77/16
Skylddeling Skylddeling	03.09.1942		77/2, 77/14
Skylddeling Skylddeling	09.01.1917		77/2 (-29000), 77/8 (29000)
Skylddeling Skylddeling	09.01.1917		0926-77/9, 77/2
Skylddeling	20.05.1875		77/2, 77/4

Skylddeling		
Skylddeling Skylddeling	11.11.1844	77/2 (-218000), 77/3 (218000)
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering		77/2 (215700)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6443725.46	453961.93	0	Nei	19831	
Eiendomsteig	6443078.67	453561.83	0	Nei	25415.5	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6442905.36	453404.69	0	Nei	455.9	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6443545.98	453787.12	0	Nei	5100.3	Noen fiktive grenser (NF)
Eiendomsteig	6443921.87	453745.17	0	Nei	56086.9	
Eiendomsteig	6443274.71	453655.17		Ja	3477.9	
Eiendomsteig	6443424.98	453537.12		Nei	148.1	
Eiendomsteig	6444048.32	453505.32		Nei	99.9	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LUND ØYSTEIN F250250*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Indresundåsen 20 4770 HØVÅG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ulvøysundveien 102

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	14954023		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	14954023	1	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	15.08.2022
3	14954023	2	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	26.04.2023
4	193353533		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
5	193353541		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
6	16064211		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	
7	16064203		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 14954023: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	150
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	150
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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	Referanse
Tatt i bruk		13.12.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ulvøysundveien 102	H0101	77/2	150	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	30	0	30	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0
K01	0	55	0	55	0	0	0

2: Bygningsendring 14954023-1: Ombygging, Igangsettingstillatelse 15.08.2022

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	15.08.2022	14.09.2022	662/22 PMU

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	77/2	-	-	-	-	-

3: Bygningsendring 14954023-2: Ombygging, Igangsettingstillatelse 26.04.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	26.04.2023	05.05.2023	2022001129

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	77/2	-	-	-	-	-

4: Bygning 193353533: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
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	Referanse
Tatt i bruk		30.09.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Ulvøysundveien 102	-	77/2	-	-	-	-	-

Etasjer

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

5: Bygning 193353541: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
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	Referanse
Tatt i bruk		13.12.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Ulvøysundveien 102	-	77/2	-	-	-	-	-

Etasjer

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

6: Bygning 16064211: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
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	Referanse
Tatt i bruk		30.09.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	77/2	-	-	-	-	-

Etasjer

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

7: Bygning 16064203: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	100
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	100
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	Referanse
Tatt i bruk		30.09.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	77/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	100	100	0	0	0

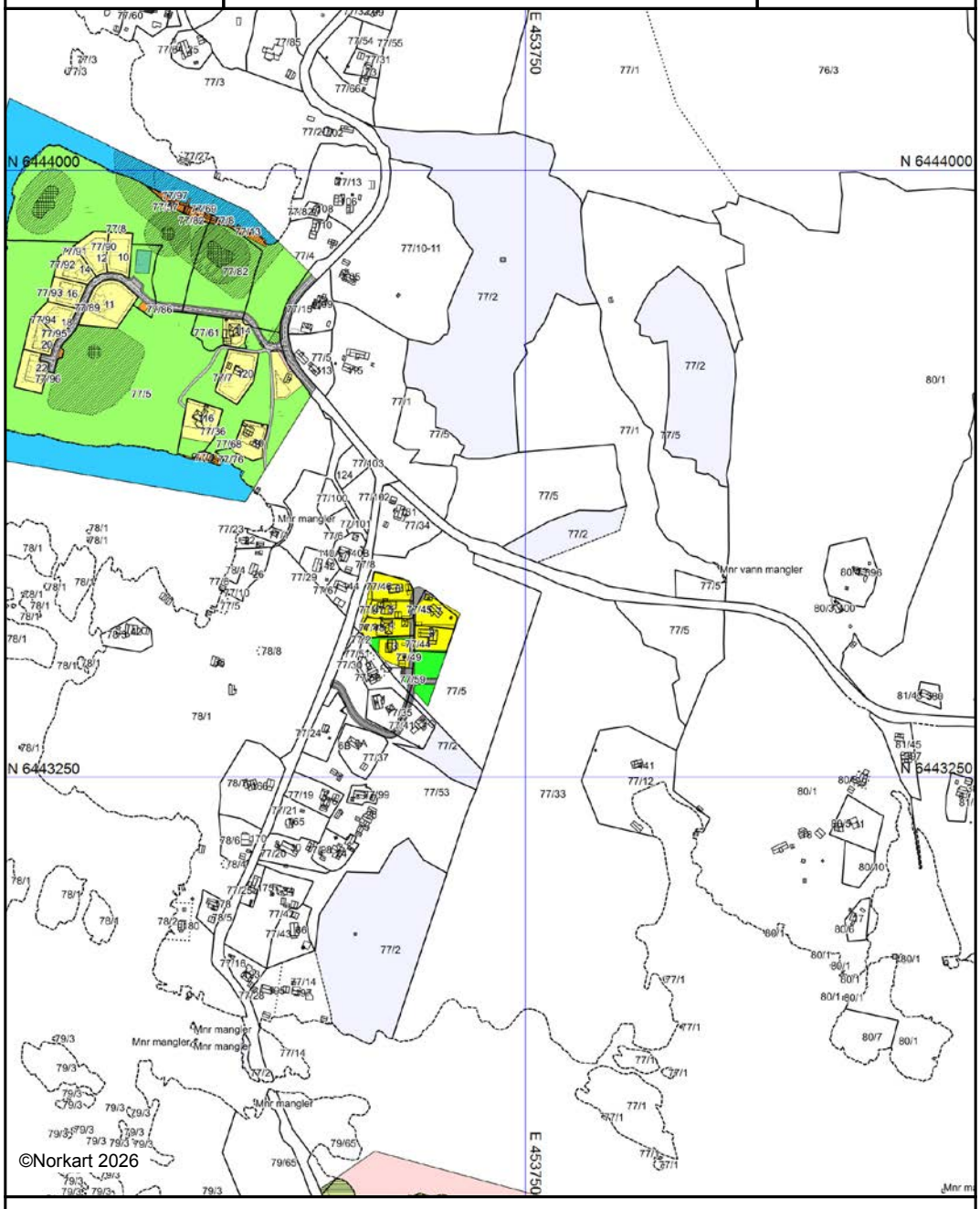
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 77/2
Adresse: Ulvøysundveien 102
Dato: 03.02.2026
Målestokk: 1:7500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Bussholdeplass
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Privat småbåthavn (sjø)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Unyansert formål (kun for eldre planer)
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingrense nåværende
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Friluftsformål
- Ferdsel
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nabolagsprofil

Ulvøysundveien 102

Offentlig transport

Hekkleiv Linje 138	1 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	27 min 21.4 km
Kristiansand Kjevik	30 min

Skoler

Høvåg skole (1-10 kl.) 227 elever, 13 klasser	4 min 2.9 km
MARITIM vgs. Sørlandet	19 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	25 min

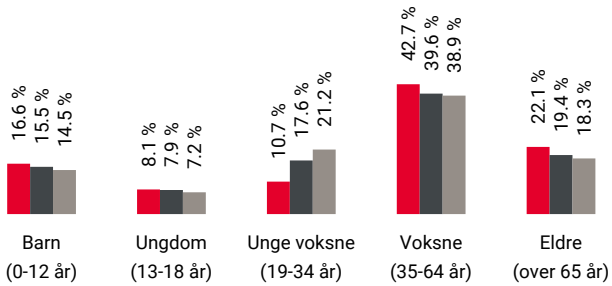
Aldersfordeling barn (0-18 år)

- 28% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 27% 13-15 år
- 6% 16-18 år

Sivilstand

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ribe-ulvøysun...	273	131
Kommune: Lillesand	11 279	5 066
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Framsyn barnehage (0-5 år) 48 barn	8 min 5.3 km
Tripp-Trapp-Tresko (1-5 år) 20 barn	9 min 5.9 km
Blekkulf barnehage (0-5 år) 20 barn	16 min 13.3 km

Dagligvare

Matkroken Indre Årsnes Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 3.4 km
Meny Rona	18 min

Sport

Hæstadsletta idrettsplass Fotball	20 min 1.8 km
Høvåghallen - Idrettshall Aktivitetshall	4 min 2.7 km
Fresh Fitness Rona	18 min
Randesund fysio og Tr.senter	21 min

FINN

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

9 av 10
boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig *unntatt* enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr *inkl.* enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no


Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ulvøysundveien 102
4770 HØVÅG

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre