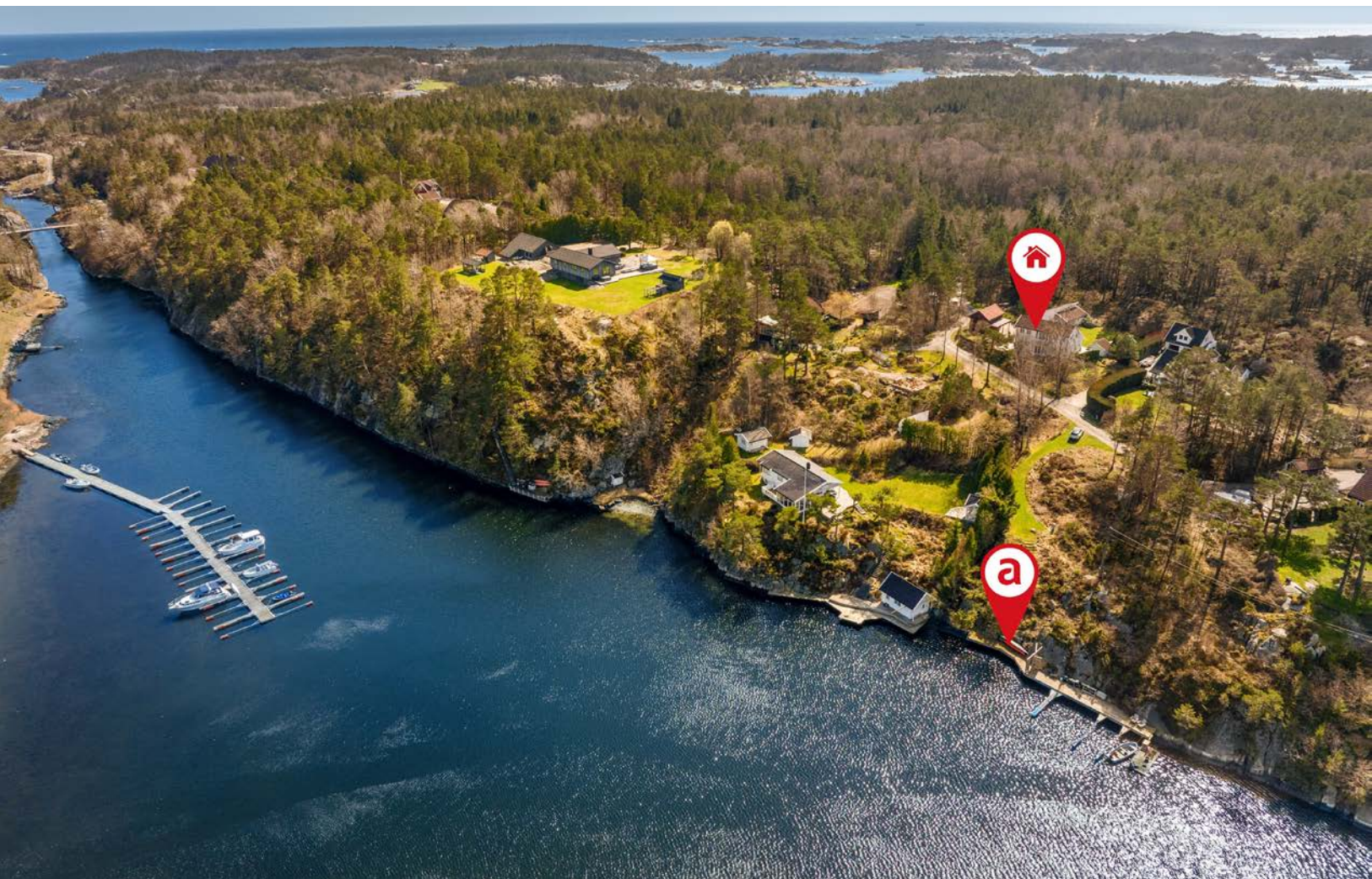


aktiv.





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 990 000,-
Omkostn.: Kr 236 140,-
Total ink omk.: Kr 9 216 140,-
Selger: Anton Rodahl
Grete Westby Rodahl

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 156/250 kvm
Tomtstr.: 2113.9 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 92, bnr. 83
Oppdragsnr.: 1411260061

Praktfull og sjarmerende sørlandsidyll med brygge i umiddelbar nærhet til sjø og natur!

Sjarmerende eiendom i naturskjønne omgivelser på Kvannes, Høvåg. Eiendommen ligger i et rolig område med kort avstand til Høvåg skole, barnehager og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og området byr på flotte turmuligheter og en avslappet atmosfære i umiddelbar nærhet. Like ved har du tinglyst rett til brygge (ca. 10m) som tar deg videre ut i skjærgården!

Boligen har et bruksareal på 156 m² fordelt over to etasjer. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, praktisk vaskerom, to bad og tre soverom. Hagen består av plen og en stor platting med skifer og tilhørende grillbu til sene sommerkvelder. Det er også to garasjer, hvorav den nyeste er oppført i 22. Den andre garasjen har godkjent anneks med oppholdsrom!

Må sees for det rette inntrykket - Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	107
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 156 kvm

BRA - e: 94 kvm

BRA totalt: 250 kvm

TBA: 108 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 94 kvm Hall m/trapp, tv-stue, stue, kjøkken, bad og vaskerom

2. etasje

BRA-i: 62 kvm Bad, bod, stue m/trapp og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

108 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje m/anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm Bad, kontor med kjøkken, garasje og hems

Garasje m/loft

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 kvm Garasje og bod

2. etasje

BRA-e: 20 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2113.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Svært skjermet og idyllisk eiendom som er pent opparbeidet med hekk, plen, belegningsstein og stor skifterplattung som omkranser boligen. Det er svært gode parkeringsmuligheter i eget gårdsrom i tillegg til nyere garasje m/carport. Det er også en eldre garasje som benyttes til verksted av eier. Her kan du nyte solfylte dager i rolige omgivelser i umiddelbar nærhet til sjø og skog. Klassisk skipperhus med grillbu og redskapsbod.

Beliggenhet

Nydelig beliggenhet i ettertraktet boligområde på Kvannes i Høvåg. Området er kjent for sin naturskjønne beliggenhet med umiddelbar nærhet til både sjø og skog, som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

For den båtinteresserte er det få minutter med båt til Blindleia, der du har nydelige svaberg, holmer og skjær.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med nærmeste bussholdeplass, Kassen, kun 6 minutters gange unna. Kristiansand Kjevik flyplass ligger 27 minutter unna med bil, og Kristiansand stasjon kan nås på 28 minutter. Dette gjør området godt tilknyttet både lokalt og regionalt.

Servicetilbudet inkluderer dagligvarebutikker som Matkroken Indre Årsnes, kun 6 minutter unna, og Coop Obs Sørlandssenteret, som ligger 19 minutter unna med bil. Det er også flere barnehager og skoler i nærheten, som Høvåg skole (1-10 kl.) 7 minutter unna og Møglestu videregående skole 22 minutter unna.

For den aktive finnes det flere idrettsanlegg i området, inkludert Høvåghallen og SKY Fitness Lillesand. Dette gjør området ideelt for familier og personer som ønsker en aktiv livsstil.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fra 1998.

Byggegrunnen er ukjent, og bygningen har en betonggrunnmur. Fundamenteringen er en støpt plate på mark.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med en fasade av stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall og plast.

Etasjeskillerne i boligen er av trebjelkelag. I første etasje er det en støpt plate på mark.

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass, en malt hovedytterdør i tre, og en malt balkongdør i tre. Tilbygget i front har også malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har en altan med utgang fra andre etasje, som har et dekke av terrassebord, et rekkverk av tre og tekking av glassfiber. Rundt store deler av boligen er det en støpt platting med overflater av skifer, og det er utvendige trapper av betong.

Til eiendommen hører en eldre garasje og et uthus, oppført med støpt plate på mark og lave murer av betong/mur. Konstruksjonen er i bindingsverk med utvendig trepanel, takstoler av tre og et tak tekket med takstein. Det finnes også en nyere garasje med tilsvarende konstruksjon: støpt plate på mark, lave murer av betong/mur, bindingsverk med utvendig trepanel, takstoler av tre og tak tekket med takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Rørlegger Odd Birkeland (2005), Rørleggerfirma Odd Birkeland (2008), Ufaglært (2008)

Beskrivelse: Forrige eier: Bad 2.etasje totalrenovert med membran (2005). Forrige eier: Bad 1.etasje totalrenovert med membran (2008). Mulig noe av fliselegging eller tapet bad 1.etasje utført forrige eier (2008).

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

Firmanavn: Byggmester Harald Aasbø (2018)

Beskrivelse: Ved innflytting ble det observert tegn på fuktinnslag rundt pipestokk på loftet. Dette ble utbedret i 2018 med omfattende tetting mellom undertak og pipestokk.

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

Ja

Firmanavn: Byggmester Harald Aasbø (2023)

Beskrivelse: Veranda 2.etasje og gulv over karnapp totalrenovert i 2023.

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

Ja

Firmanavn: Halvorsen Bygg AS (2021)

Beskrivelse: Ørliten sprekk i fug mellom skifer terrasse mot øst som er reparert i 2021.

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

Ja

Firmanavn: Køber Rør (2019), Rørlegger Skuggevik (2022)

Beskrivelse: Skiftet VV bereder (2019). Nytt røropplegg ifm renovering kjøkken (2022).

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

Ja

Firmanavn: Varmepumpe Sør (2024)

Beskrivelse: Montert ny varmpumpe for oppvarming hovedetasje (2024).

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

Ja

Firmanavn: Bang Elektro (2018), Elektroeksperten (2022), Ribes Elektro (2024)

Beskrivelse: Tilkoblet varmekabler terrasse ved inngang (2018). Nye kurs, stikkontakter og koblinger ifm renovering av kjøkken (2022). Nytt kurs til ny garasje og montering billader (2024). Montert utelys ved kjøkkeninngang (2024). Lagt ut stikk for varmpumpe (2024).

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

Ja

Beskrivelse: Det er krav om offentlig tilknytting av vann og kloakk og dette har vi.

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

Ja

Beskrivelse: Nytt garasjebygg med loft oppført 2021. Terrassen og støttemur rundt huset ble totalrenovert i 2016 med utskifting av masse og legging av skifer samt varmekabel inngangsparti. Innkjørsel og gårdsplass fikk belegningsstein 2017.

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

Ja

Beskrivelse: Tilsyn elektrisk anlegg Glitre Nett april 2024. Ingen anmerkninger.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Ny garasje med loft oppført i 2021.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært (2021), Forrige eier (2005)

Beskrivelse: Innredet den røde bua med isolasjon og panel og parkettgulv (2021).

Anneks i tilknytning til den gamle garasjen ble innredet som oppholdsrom av forrige eier (2005).

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026).

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

Ja

Beskrivelse: Det er fire eiendommer som deler utgifter til brøyting og vedlikehold av privat vei inn til boligene samt kloakkpumpestasjon. Bryggeanlegg deles av tre eiendommer.

Innhold

Svært tiltalende og klassisk skipperhus med følgende innhold:

1.etasje: Entre/hall, stue/spisestue m/utgang til hage, kjøkken, bad og vaskerom.

2.etasje: 3 soverom, loftstue, bad og bod. Ny garasje m/carport fra 2022 med garasjerom og loftsrom.

Garasje med garasje og godkjent gjesteanneks. Det er ikke sendt byggemelding for den utvendige boden (rød kledning) til kommunen. Det er heller ikke søkt om godkjenning for bygging av grillbu.

Standard

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har overflater av fliser og i taket er det malte slette plater. Badet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Det er mekanisk avtrekk.

Bad 1. etasje:

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har overflater av fliser og tapetserte plater, og i taket er det malte slette plater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har overflater av malte tapetserte plater og i taket er det malte plater. Det er mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og skifer.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2:

- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Våtrom - 2. etasje > Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 2. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Avtrekk
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

TG3:

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Overflater Gulv

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

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein.
- Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
- Garasje nyere

2019:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

2016:

- Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

2008:

- Bad
- Vaskerom

2006:

- Tilbygg stue
- Tilbygg
- I tilbygget i front er det malte trevinduer med 2-lags glass.
- Garasje eldre

2005:

- Bad

Parkering

Stort gårdsrom for parkering. Det er også 2 frittstående garasjer der den ene garasjen m/carport er ny fra 2022.

Radonmåling

Det er ikke gjennomført radonmåling.

Det er opplyst at området ligger i radonutsatt område "Middels til lav aktsomhet".

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 har vedfyring og elektrisk oppvarming. Oppvarmingen består av vedovn, elektriske varmekabler på bad og vaskerom, samt panelovner.

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

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 8 990 000

Omkostninger kjøper

8 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger 224 750 (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))

226 140 (Omkostninger totalt)

243 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

245 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

9 216 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 233 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 235 840 (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 22 429 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er estimerte for 2026 og omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Renovasjon fra Avfall Sør kommuner utenom.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 106 010 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 424 041 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er hentet og oppgitt av Skatteetaten.

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 92, bruksnummer 83 i Lillesand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

08.11.1993 - Dokumentnr: 1993/7170-1/37 - Best. om vann/kloakkledn.

Forpliktelse til ikke å ta i bruk bolig på d.e.før

den

tilkoples offentlig kloakk.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0926 Gnr:92 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1998 - Dokumentnr: 1998/171-3/37 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om felles kloakkanlegg.

05.08.1998 - Dokumentnr: 1998/4374-1/37 - Best. om båt/bryggeplass

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om salg, benyttelse og senere

rettigheter til

båtfeste

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

- Det er tinglyst rettighet til brygge/strandlinje på gnr.92, bnr. 82 sin eiendom som anvist i tinglyst avtale som følger vedlagt i salgsoppgaven.

08.05.2017 - Dokumentnr: 2017/482064-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 6 000 000

Panthaver: SPAREBANKEN NORGE

ORG.NR: 832 554 332

Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 992 710 691

ELEKTRONISK INNSENDT

21.09.2018 - Dokumentnr: 2018/1308026-1/200 - Massetransport

FRA: SPAREBANKEN SØR

ORG.NR: 937 894 538

TIL: SPAREBANKEN SØR BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 992 467 002

ELEKTRONISK INNSENDT

11.10.2019 - Dokumentnr: 2019/1203857-1/200 - Nedkittering

BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:

Beløp: NOK 3 200 000

07.05.2025 - Dokumentnr: 2025/506529-1/200 - Endring ved fusjon

FRA: SPAREBANKEN SØR BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 992 467 002

TIL: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 992 710 691

ELEKTRONISK INNSENDT

07.05.2025 - Dokumentnr: 2025/507587-1/200 - Massetransport

FRA: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 992 710 691

TIL: SPAREBANKEN NORGE

ORG.NR: 832 554 332

TIL: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 992 710 691

ELEKTRONISK INNSENDT

22.11.2022 - Dokumentnr: 2022/1328679-1/200 - Jordskifte

Sak: 19-160153RFA-JAGD/JARD KVANNES

Jordskifte: grensefastsetting, makebytte og
overføring av eiendom

Gjelder denne registerenheten med flere

- Kopi av jordskiftedommen kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for enebolig datert 17.12.1998.

Det er gitt ferdigattest for garasje med carport datert 20.06.2022.

Det er gitt godkjenning for bruksendring datert 24.03.2026. Tiltaket gjelder
bruksendring av garasjehus anneks til bolig. Det foreligger ikke ferdigattest på tiltaket.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat vei som vedlikeholdes av brukerne av veien.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private
stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private
renseanlegg. Solidarisk ansvar for vedlikehold av renseanlegget.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Høvåg Kirkested (plan-ID 19980003), som er en eldre
reguleringsplan. Eiendommen er i planen avsatt til boliger (1778 kvm), friluftsområde
(231 kvm), privat vei (53 kvm) og jord- og skogbruk (53 kvm).. 18.12.1997

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2035, ikrafttredelse 06.09.2023. Et delareal på 1816 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, med områdenavn B72, og et delareal på 297 kvm er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende, med områdenavn LNF.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen.

Berørte datasett:
Radonutsatt område

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Boplikt

Det er boplikt på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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. 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.

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 dekningsalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr, oppgjørshonorar og visninger. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

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

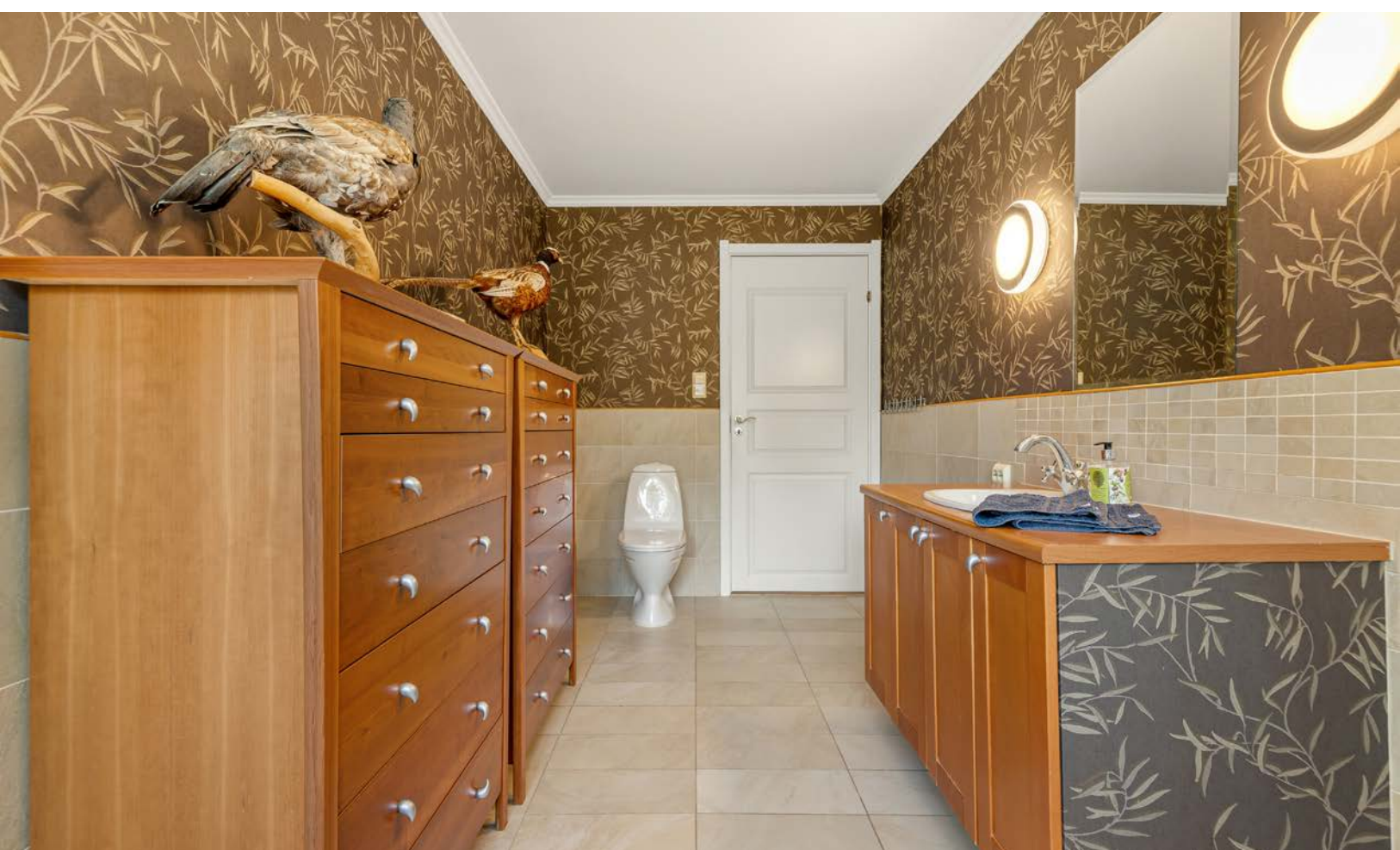
Salgsoppgavedato

23.04.2026























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt:feil



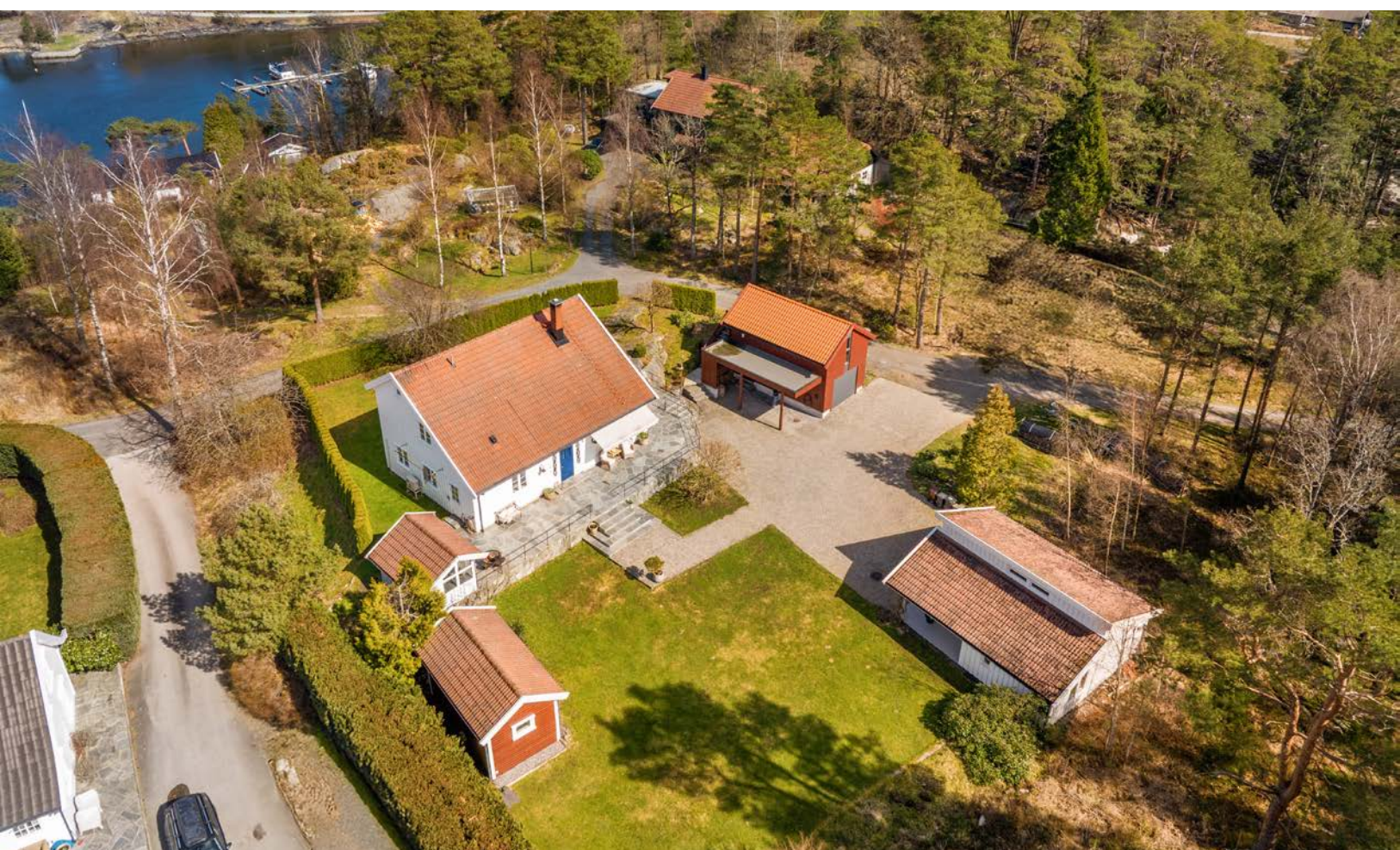













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kvannesveien 60, 4770 HØVÅG

 LILLESAND kommune

gnr. 92, bnr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 20924-2761

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: PU3959

Foretak: JATBygg AS

Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

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

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall og plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
I tilbygget i front er det malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Altan med utgang fra 2.etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Tekking av glassfiber.
Rundt store deler av boligen er det støpte platting med overflater av skifer.
Utvendige trapper av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og skifer. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Veggene har overflater av fliser og tapetserte plater. I taket er det malte slette plater.
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 mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet vender mot badet og yttervegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmur er av betongstein.
Bygget er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene.
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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje eldre

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

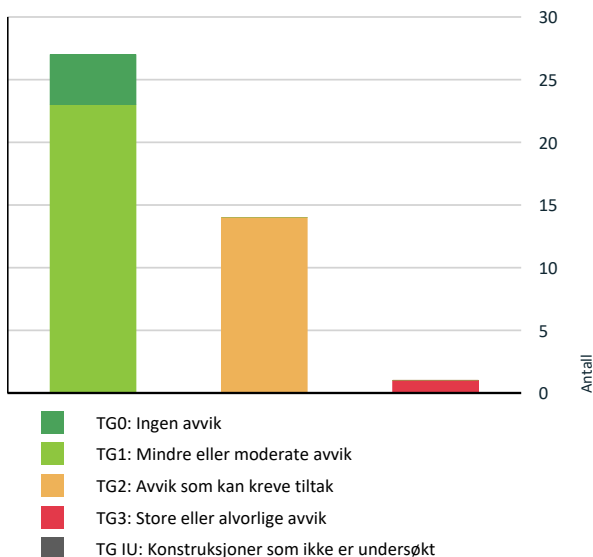
Godkjent bruk er: Biotoalett, rom for varig opphold og garasje i tråd med godkjennelsen.

Garasje nyere

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

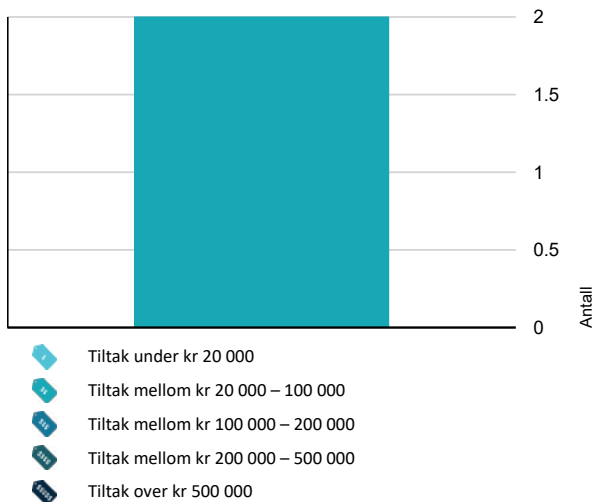
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [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 > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1998

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Tilbygg stue
------	---------	--------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket da det ikke er muligheter for sikring samt glatt på taket.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- 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 undertak nærmer seg.
- Når takteking 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.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

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 takteking og undertak krever jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør påregnes utskiftning av undertak og takteking på sikt som følge av alder og naturlig slitasje. Systematisk vedlikehold og utbedring av skader ved behov kan forlenge takets gjenværende levetid.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall og plast.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det er utført en grundig vurdering av kledningen på bygningen. Under inspeksjonen er det sett etter skader, sprekker og tegn på råteskade.
Det er videre vurdert om det er tilstrekkelig lufting, samt identifisert eventuelle synlige konstruksjonsfeil som kan påvirke bygningens tilstand.

Det er utført stikktaking på typiske tilfeldig utvalgte skadesteder, inkludert nedkanten på deler av panelet og områdene rundt vinduene, for å avdekke om det foreligger skjulte skader.

Videre er det sett på vedlikeholds nivået, og vurdert om disse faktorene kan resultere i en forkortet levetid for kledningen



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Store deler av konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder på bygget og funn innvendig/utvendig. Da inspeksjonen er begrenset på bakgrunn av tilgang er konstruksjonen vurdert med tanke på synlige deler samt alder på bygget.

I hht forskrift er kaldtloftet besiktiget for å sjekke etter biologiske skadegjørere, lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker og takluker.

Dersom det er tilgang til kneloft og hanebjelkeloft, skal disse inspiseres.

I taket og i bjelkelaget mot underliggende rom skal den bygningssakkyndige undersøke tettheten rundt eventuelle rør- eller kanalgjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser: fuktskjolder rundt pipen er fra før beslaget ble byttet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt, da spesielt ved mye nedbør og/eller snø, og ytterligere undersøkelser anbefales dersom nye fuktmerker oppstår.



Ingen unormale funn ved måling i undertaket eller taksperrer.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 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

- Tiltak:

Vinduer av eldre dato er mer utsatt for vanninntrenging og kald trekk. Fare for punktering da isolerglass har oppnådd hele sin levetid.

1 TG 1 Vinduer - 2006

Beskrivelse

I tilbygget i front er det malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan med utgang fra 2.etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Tekking av glassfiber. Rundt store deler av boligen er det støpte plattning med overflater av skifer.

1 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av betong.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og skifer. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark. Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.

Tilstandsrapport

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

Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

På grunn av fastmontert badekar og dusjkabinett er det ikke mulig å måle fallforholdene under. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Gulvet på badet har stedvis motfall, det vil si at lekkasjevann vil bli liggende på gulvet. Det benyttes i dag tett kabinett og badekar, avviket har derfor ingen konsekvens ved dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å lukke avviket må gulvet bygges om med riktig fall til sluken.

Kostnad er kun for nye gulvflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. 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.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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 prefabrickerte 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

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk plassert langt inn under badekaret.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i boden bak våtsone for badekaret. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 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.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser og tapetserte plater. I taket er det malte slette plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > BAD

1 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:

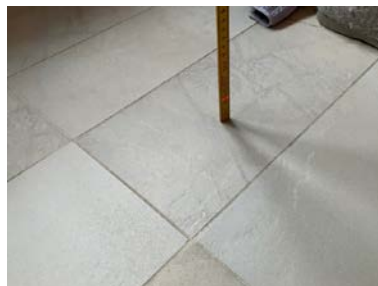
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Fall registrert i dusjsonen er opplyst å være tilstrekkelig ved normalt bruk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket 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

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

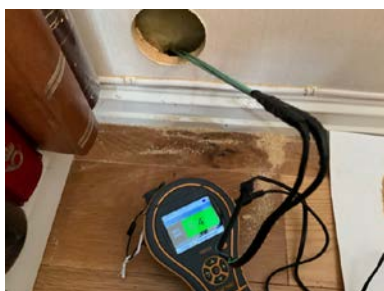
1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue 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.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flisløst gulv med elektriske varmekabler. Det er ca. 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. På grunn av plasseringen på innredning og skap er det ikke mulig å måle under kabinetet. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet. Det er ikke flyttet på vaskemaskin og lignende.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > VASKEROM

1 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 sluk 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

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket 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 > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet vender mot badet og yttervegger.

Det er i stedet utført alternative undersøkelser med egnet fuktsøker utstyr på overflater ved innredning og på gulvflate.

Det ble på kontrollerte steder ikke registrert utslag på fuktsøkeren som tilsier at det er skadelig fukt i konstruksjonene på befaringstidspunktet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kullfilter er en løsning som fungerer ved normalt bruk.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad settes i trå med NS3600 selv om det ikke er opplyst om problemer med den valgte løsning.

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.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre rør har med fare for lekkasjer, anbefales utskiftet før skader skjer. Vann som lekker fra rør kan gjøre store skader i bygget før det blir synlig.

📌 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer og bør følges opp med jevnlig kontroll. Vann som lekker fra rør kan gjøre store skader i bygget før det blir synlig.

📌 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

På boliger med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

📌 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

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

Beskrivelse

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

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

1. eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Anlegget er i hovedsak fra byggeår, delvis uten jord som normalt med tanke på byggeår. Nyere deler av anlegget er jordnet.

Inntak og sikringsskap

3. Foretatt 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

Vurderingene er på bakgrunn av tilsynsrapport fra Agder Energi og fremviste samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygget er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene. Eventuelt overvann på eiendommen vil ikke gjøre skade i bygget eller i grunnforholdene.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 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, utvendig stoppekran er lokalisert.
Vurderingen og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på anlegget da rør og koblinger er nedgravd.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bygninger på eiendommen

Garasje eldre

**Anvendelse**

Garasje og oppholdsrom

Byggeår

2006

Kommentar**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasje og uthus oppført med støpt plate på mark og lave murer av betong/mur.
Oppført i bindingsverk med utvendig trepanel.
Takstoler av tre.
Taket er teknet med takstein.
Vinduer med rammer av tre.

Det omsøkte tiltaket gjelder bruksendring av et eksisterende garasjehus anneks til bolig (2058755) på ca. 22 m² BRA til rom for varig opphold.

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

Garasje nyere

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2022

Kommentar**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasje oppført med støpt plate på mark og lave murer av betong/mur.
Oppført i bindingsverk med utvendig trepanel.
Takstoler av tre.
Taket er teknet med takstein.
Vinduer med rammer av tre.
Garasjen er isolert med innvendig vegger og tak kledd med plater/panel.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

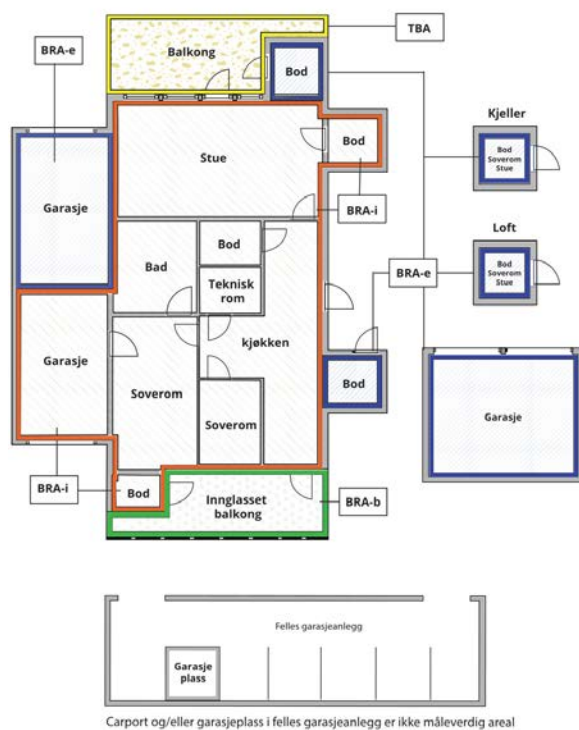
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

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

Arealet 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 over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	62			62		14	76
1. etasje	94			94	108		94
SUM	156				108	14	170
SUM BRA	156						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bod, stue m/trapp		
1. etasje	Hall m/trapp, tv-stue, stue, kjøkken, bad, vaskerom		

Kommentar

TBA er noe omtrentlig da plattingen er plasskuttet inntil terrenget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje eldre

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bad, kontor med kjøkken, garasje, hems	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjent bruk er: Biotoalett, rom for varig opphold og garasje i tråd med godkjennelsen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje nyere

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		20		20		8	28
1. etasje		30		30			30
SUM		50				8	58
SUM BRA	50						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Anton Rodahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	92	83		0	2113.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvannesveien 60

Hjemmelshaver

Rodahl Anton, Rodahl Grete Westby

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	15.04.2026		Gjennomgått	9	Nei
Byggesak bolig med tilbygg	09.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak garasje 2005	09.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Byggesak garasje 2022	09.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest bolig	09.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Vedtak på søknad om tillatelse til bruksendring, garasje	24.03.2026	Det omsøkte tiltaket gjelder bruksendring av et eksisterende garasjehus anneks til bolig (2058755) på ca. 22 m ² BRA til rom for varig opphold.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

Befaringen er utført 26.2.2026 Klokket 09.00

Det var skyer/regn og 4 grader.

Eiendommen var delvis dekket av snø på befaringsdagen.

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.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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 fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

PERSONVERN



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

Anton Rodahl

Grete Westby Rodahl

Boligen

Kvannesveien 60

4770 Høvåg

4215-92/83/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?:** 2005

Firmanavn: rørlegger Odd Birkelandd

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: Bad 2.etasje Totalrenovert med membran

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: rørleggerfirma odd Birkeland

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: Bad 1.etasje totalrenovert med membran

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Beskrivelse av arbeidet: Mulig noe av fliselegging eller tapet bad 1.etasje utført forrige eier.

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

• **Ja**

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

ukjent, men membran ble lagt

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**

Ved innflytting så vi at det var tegn på noe fuktinnslag rundt pipestokk på loftet. Ukjent hvor langt tilbake før vår overtagelse dette dreier seg om. Tørt da vi flyttet inn. For å være på den sikre siden ble det i 2018 utført en omfattende tetting mellom underak og pipestokk. Dokumentert med bilder og beskrivelse fra byggmester. Siden helt tørt

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

• **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Byggmester Harald Aasbø

Beskrivelse av arbeidet: Vi har tettet undertaket med diffusjonsåpen folie tapet opp mot pipestokk , og går helt opp til mønet.Nytt beslag er montert og klippet til taksteinen rundt hele. Beslaget går nå helt til mønet og har i tillegg fått montert feieplattform

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?: 2023

Firmanavn: Byggmester Harald Aasbø

Beskrivelse av arbeidet: Veranda 2.etasje og gulv over karnapp totalrenovert. Dokumentasjon og bilder tilgjengelig

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

ørliten sprekk i fug mellom skifer terrasse mot øst som er reparert

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Halvorsen Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: lagt inn ny fug

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?:** 2019

Firmanavn: Køber rør

Beskrivelse av arbeidet: skiftet VV bereder

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

Firmanavn: Rørlegger Skuggevik

Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg ifm renovering kjøkken

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Varmepumpe Sør

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmpumpe for oppvarming hovedetasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2018

Firmanavn: Bang elektro

Beskrivelse av arbeidet: Tilkoblet varmekabler terrasse ved inngang

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

Firmanavn: elektroeksperten

Beskrivelse av arbeidet: nye kurs, stikkontakter og koblinger ifm renovering av kjøkken

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

Firmanavn: Ribes elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt kurs til ny garasje og montering billader

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

Firmanavn: Ribes Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert utelys ved kjøkkeninngang

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

Firmanavn: Ribes elektro

Beskrivelse av arbeidet: lagt ut stikk for varmepumpe

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?

♦ **Ja**

Det er krav om offentlig tilknytting av vann og kloakk og dette har vi

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



♦ Ja

- Nytt garasjebygg med loft oppført 2021.
- Terrassen og støttemur rundt huset ble totalrenovert i 2016 med utskifting av masse og legging av skifer samt varmekabel inngangsparti
- innkjørsel og gårdsplass fikk belegningsstein 2017

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent med disp fra 100 metersbeltet lillesand kommune

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?

♦ Ja

Tilsyn elektrisk anlegg Glitre nett april 2024. Ingen anmerkninger

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Innredet den røde bua med isolasjon og panel og parkettgulv

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Anneks i tilknytning til den gamle garasjen ble innredet som oppholdsrom av forrige eier. Selve annekset er godkjent, men det viste seg at omgjøring til oppholdsrom ikke ble søkt om. Kommunen har nå etter søknad gitt godkjenning for varig opphold i annekset.

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

- Det er fire eiendommer som deler utgifter til brøyting (kr 3750 pr år) og vedlikehold av privat vei inn til boligene samt kloakkpumpestasjon.
- Bryggeanlegg deles av tre eiendommer. Det er ca 10m brygge pr eiendom. Samarbeidet fungerer utmerket.

Kronologisk oversikt over tiltak:

2005 Bad 2.etasje totalrenovert med membran Rørlegger Odd Birkeland

2008 Bad 1.etasje totalrenovert med membran

Jan 2016 Slipt og lakkert gulvene i 2. Etasje Malermester Andreassen

Mars 2016 Maling av vegger innvendig og nytt tapet stue Malermester Knutson

April 2016 Montert skyvedørgarderobe soverom Strai kjøkken

April 2016 Ny innredning vaskerom inkl benkeplater Strai Kjøkken

Juni 2016 Elektr portåpner garasje Brødr. Hillesund

Sept 2016 Skillevegg stue med skyvedør
Ny skifer rundt peis
Ny terassedør fra Kjøkken Byggmester Åsbø

Nov 2016 Div belysning kjøkken, stue, kontor, gang Rolf Hansen AS

Okt 2016 Utskifting masse rundt hus og trekkør. Ulf Oland



Ny støttemur og skifer terrasse rundt huset
Halvorsen bygg AS

Mai 2017 Montert Bokhyller og skap med glassdører stue Bico

Sept 2017 Fjerning asfalt innkjørsel og gårdsplass og lagt belegningsstein Kartevoll park og anlegg

Aug 2017 Montert smijernsgjerde rundt terrassen Smikroken Andersen

2018 Tetting mellom undertak og pipestokk Byggmester harald Aasbø

April 2018 Tilkobling varmekabler terrasse og trapp inngang Bang elektro

Febr 2019 Skiftet VV bereder Rørlegger Køber

April 2021 Skiftet pontong bryggeutstikker Vik Ørsta AS

Mars 2021 Søkt oppføring av ny garasje med disp I 100 m beltet Lillesand kommune

Okt 2021 Oppføring ny garasje med loft
Grunnarbeid. Sandås Anlegg AS
Betongarbeid Halvorsen Bygg AS
Byggmester Harald Aasbø
Ferdigattest juni 2022

Sept 2021 Matrikkelføring og kontroll grenser Lillesand kommune

Sept 2021 Montert Markise terrasse mot Sør Agder solskjerming

Mars 2022 Totalrenovasjon kjøkken , nytt inventar og hvitevarer (kjøl/frys, ovn, kaffemaskin, varmeskuff, koketopp, oppvaskmaskin). Strai kjøkken
Lagt opp nye el kurs, stikkontakter , belysning osv. Elektroeksperten
Tilkobling oppvaskmaskin og vaske. Rørlegger Skuggevik
Alle flater oppmalt Proff montasje

Sept 2023 Veranda over karnapp 2.etasje renovert. Lagt vanntett belegg i gulv som sikring Byggmester Aasbø

Febr 2024 Oppgradert kurs til låven med montering av Zaptec billader Ribes elektro

April 2024 Elektrisk anlegg tilsyn. Ingen anmerkninger Glitre Nett

Nov 2024 Montert utelys ved trapp kjøkken Ribes Elektro

Nov 2024 Montert Toshiba varmepumpe Varmepumpe Sør
Montert elektr stikk til varmepumpe
Ribes Elektro



Bolig selges med boligselgerforsikring


Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

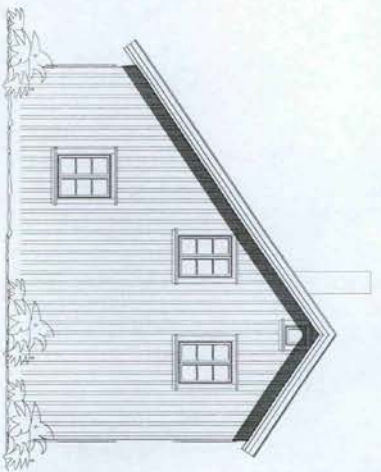
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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](https://www.fremtind.no).

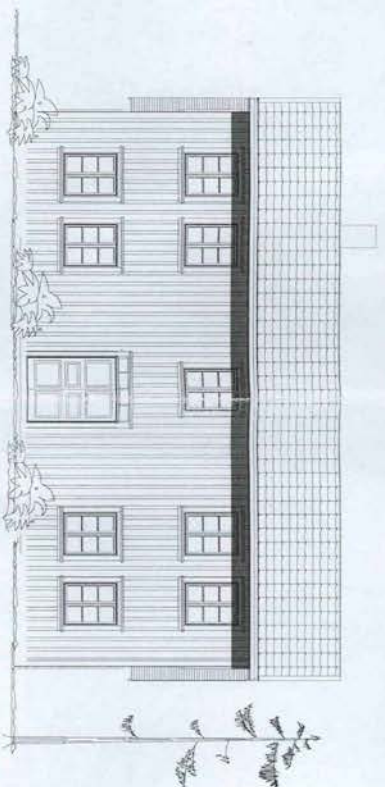
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

Trykt på selvkopierende papir

Kommune Lillesand KOPI		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Flatenes Byggeconsult Ringjonnvev 12 4626 Kristiansand		Tillakshaver (navn, adresse) Hans Hagne Hornnes Kvannes 4770 Høvåg	
Ferdigattest er gilt for			
Eiendom/adresse Kvannes	Gnr 92	Bnr 83	Festnr Seksjonsnr
Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art Nybygg, enebolig			
Vedtak fattet av Bygningssjefen		Vedtak dato 15.12.97	Saksnr 362/97
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
<p>Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrollokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).</p> <p>Merknader Byggherren/tillakshaver har bekreftet pr. telefon at post 1-9 i "Midlertidig brukstillatelse" dat. 19.06.98 er utført. Kloakknett er anmeldt og godkjent av Lillesand kommune.</p>			
			
Underskrift			
Sted Lillesand	Dato 17.12.1998	Stempel/underskrift Tordbjørn Sand	LILLESAND KOMMUNE TEKNISK ETAT
Kopi sendt til			
Funksjon Ansvarshav.	Navn Hellevidtius Sjøne	Adresse Postb. 984 4641 Sjøne	
Funksjon Kollektor	Navn Frank Carstensen	Adresse Salnes 4638 Lillesand	
Funksjon -u	Navn Pörmus Hø	Adresse Postb 80 4790 Lillesand	
Funksjon feiermester	Navn Tallepp	Adresse Bådhuset 4890 Grimstad	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	



Fasade mot

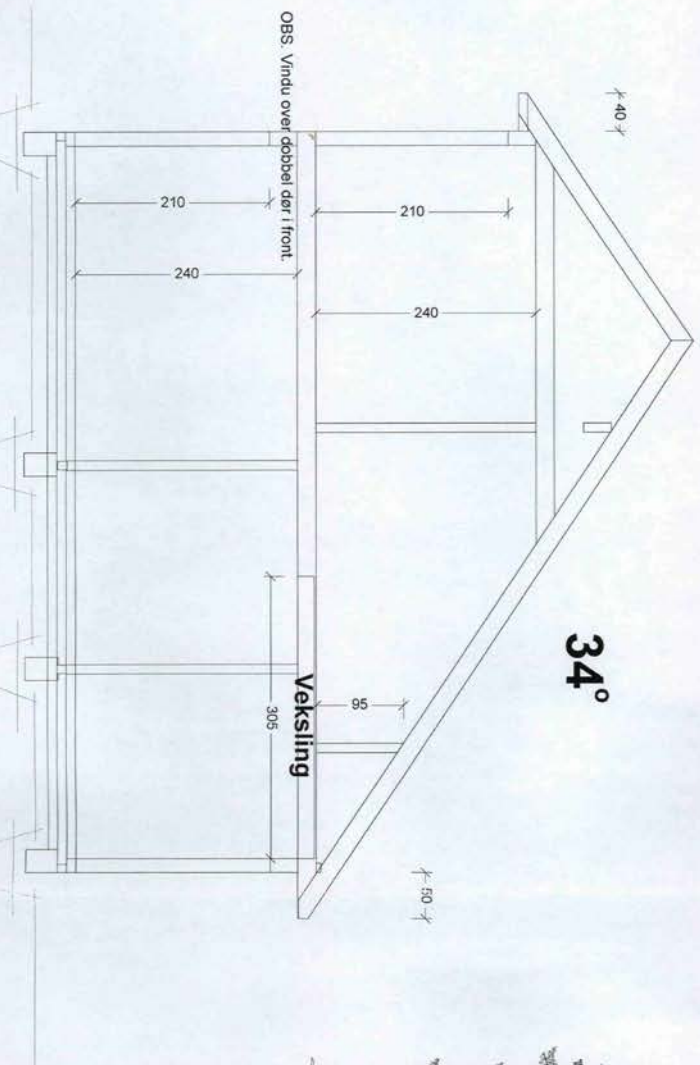


Fasade mot



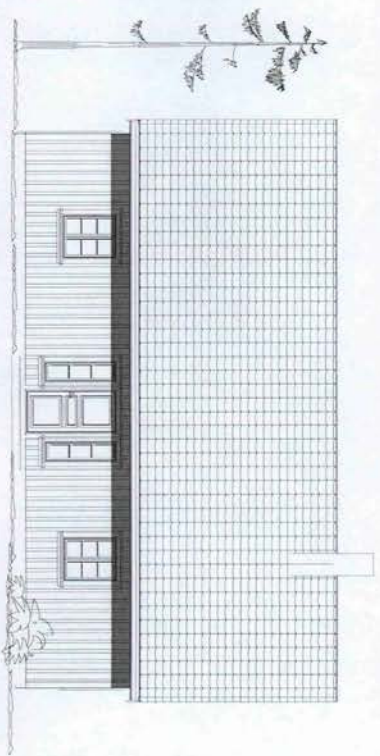
Fasade mot

1157
23 JUN 1998
92/83



Arb. Tegn etter 1:100 tegn sist datert 13.10.97.

1:50 SNITT



Fasade mot

GODKJENT

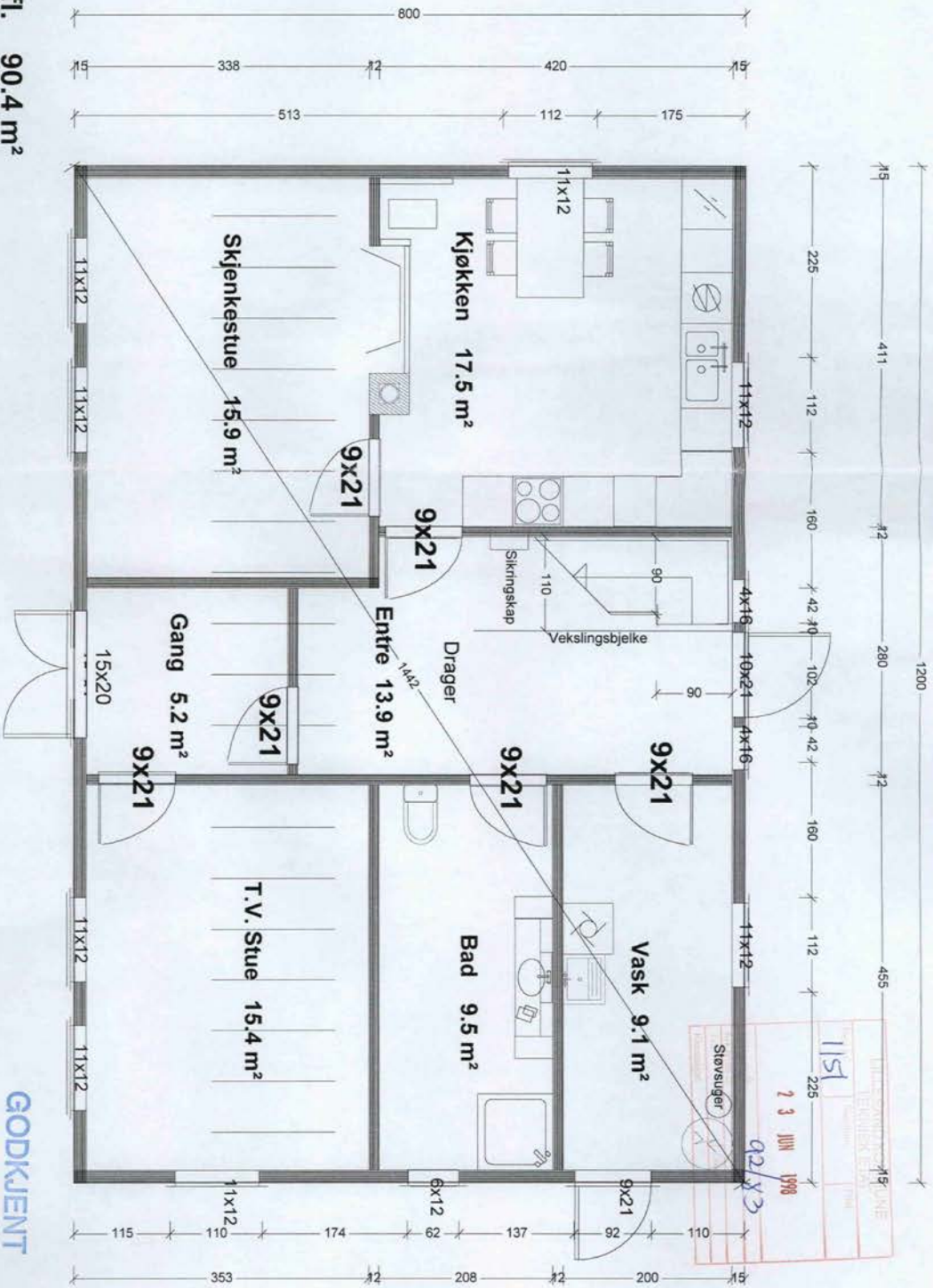
For Høge og Heras Magne Hornnes
Håkvåg
Nåver, adr: Løvika 93
4623 Kr.sand

Evelin Hornnes
Tegning
12.12.98

LJLESAUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Søgne 20.11.97. l. n. Rev.08.01.98. l. n.

Netto gr.fl. 90.4 m²



ARB. TEGN HOVEDPLAN 1:50
 Hege Hageland og Hans Magne Hornnes
 Høyvåg
 Nåver.adr: Løvika 93
 4623 Kr.sand.

Rev. 21.11.97, l. n.
 Søgne 20.11.97, l. n. Rev. 07.01.98, l. n.

etter tegn sist datert 13.10.97.

HELLVIK HUS SØGNE a/s

LILLESAND KOMMUNE
 TEKNISK ETAT

E. Sævi
 E. Sævi
 23 JUN 1998
 1151
 23 JUN 1998

GODKJENT



Anton Rodahl
Kvannesveien 60
4770 HØVÅG

Utvalg:	Saksnr.:	
Plan- og miljøutvalget	555/22	PMU

Deres dato:

Vår dato: 20.06.2022

Saksbehandler: Alena Shabunia

Deres ref:

Vår ref: 21/832-8 Oppgis ved svar.

Avdeling: Byggesaksavdelingen

Gnr 92 bnr 83 Kvannesveien 60 - Vedtak på søknad om ferdigattest for garasje med carport

Tiltakshaver:

Anton Rodahl
Kvannesveien 60
4770 HØVÅG

Administrativt vedtak:

Kommunen gir herved ferdigattest for garasje med carport på eiendommen GBR 92/83, Kvannesveien 60, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Saksopplysninger:

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 20.06.2022.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf SAK 10 § 8-1. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men kun en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Merknader:

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Med vennlig hilsen

Alena Shabunia
Avdelingsingeniør
Byggesaksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:

Birkenes kommune -
matrikkelfører

Klagerett

Lillesand kommune
Postboks 23, Østregate 2
4791 LILLESAND

Bankgiro: 2801.55.44440
Organisasjonsnr: 964965404

Tlf 37 26 15 00

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

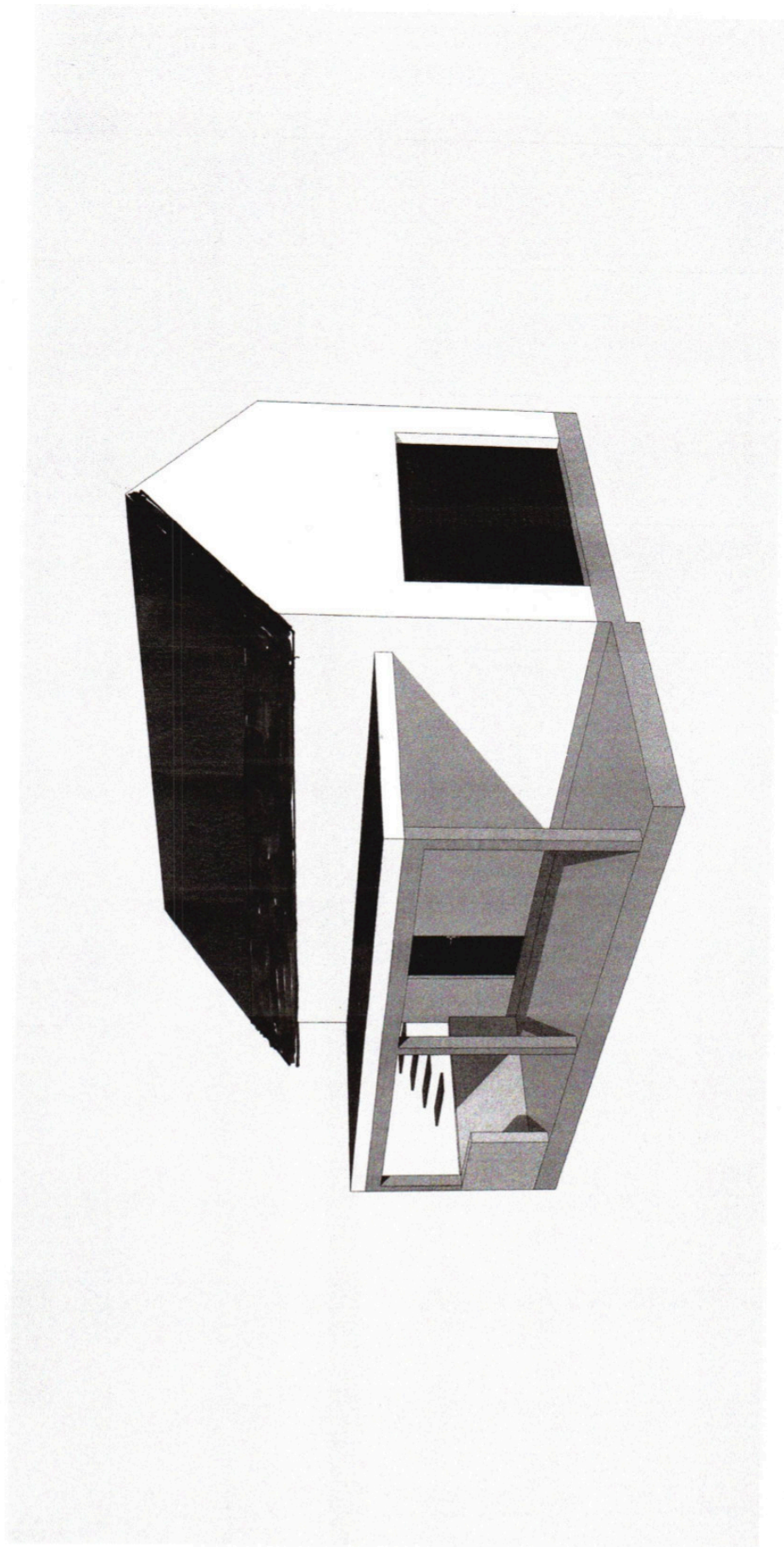
Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder i samsvar med bestemmelsene i lov om pbl. § 1-9, av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse. Klagen skal være skriftlig og sendes til Lillesand kommune.

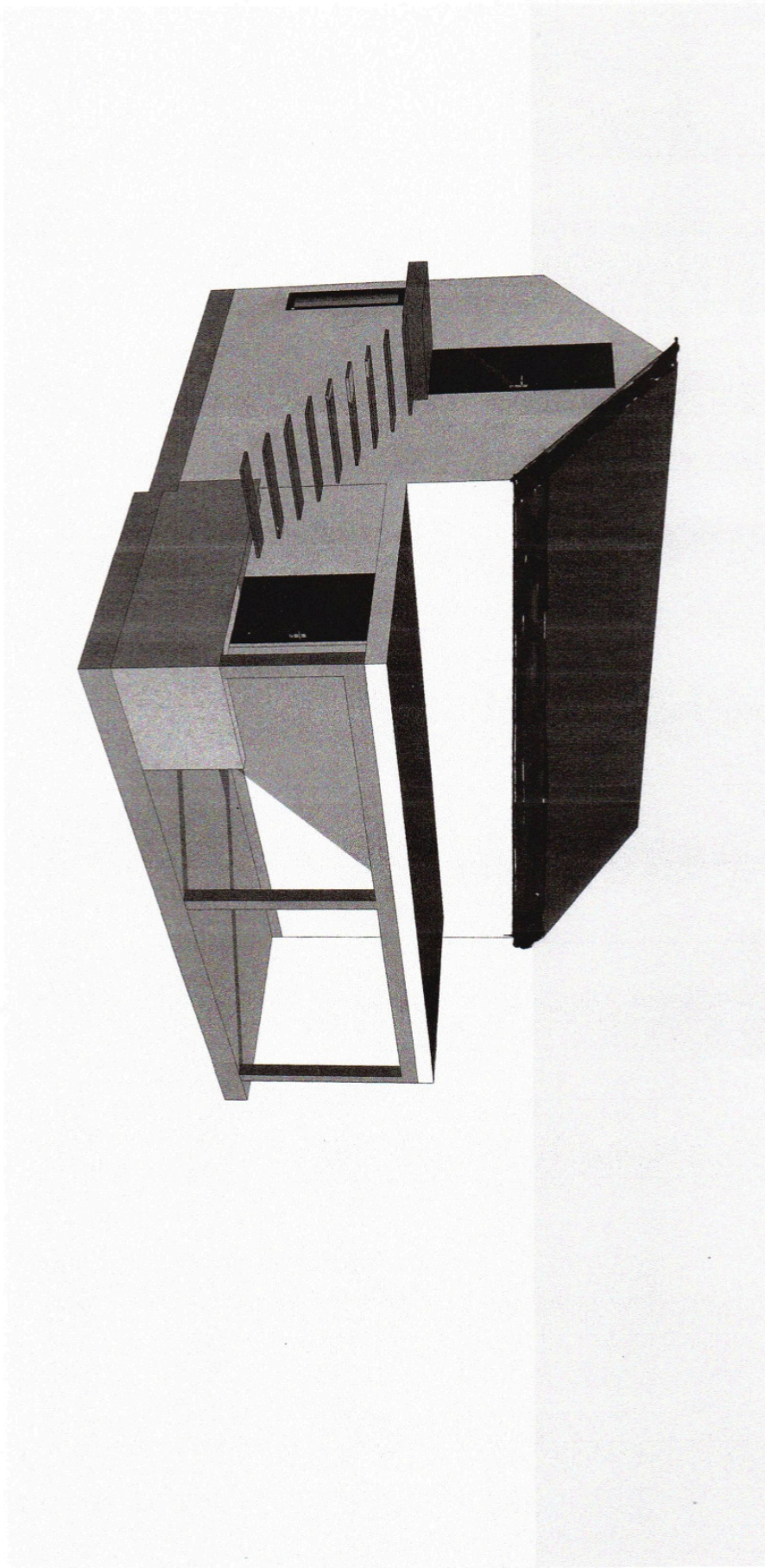
Klagefrist

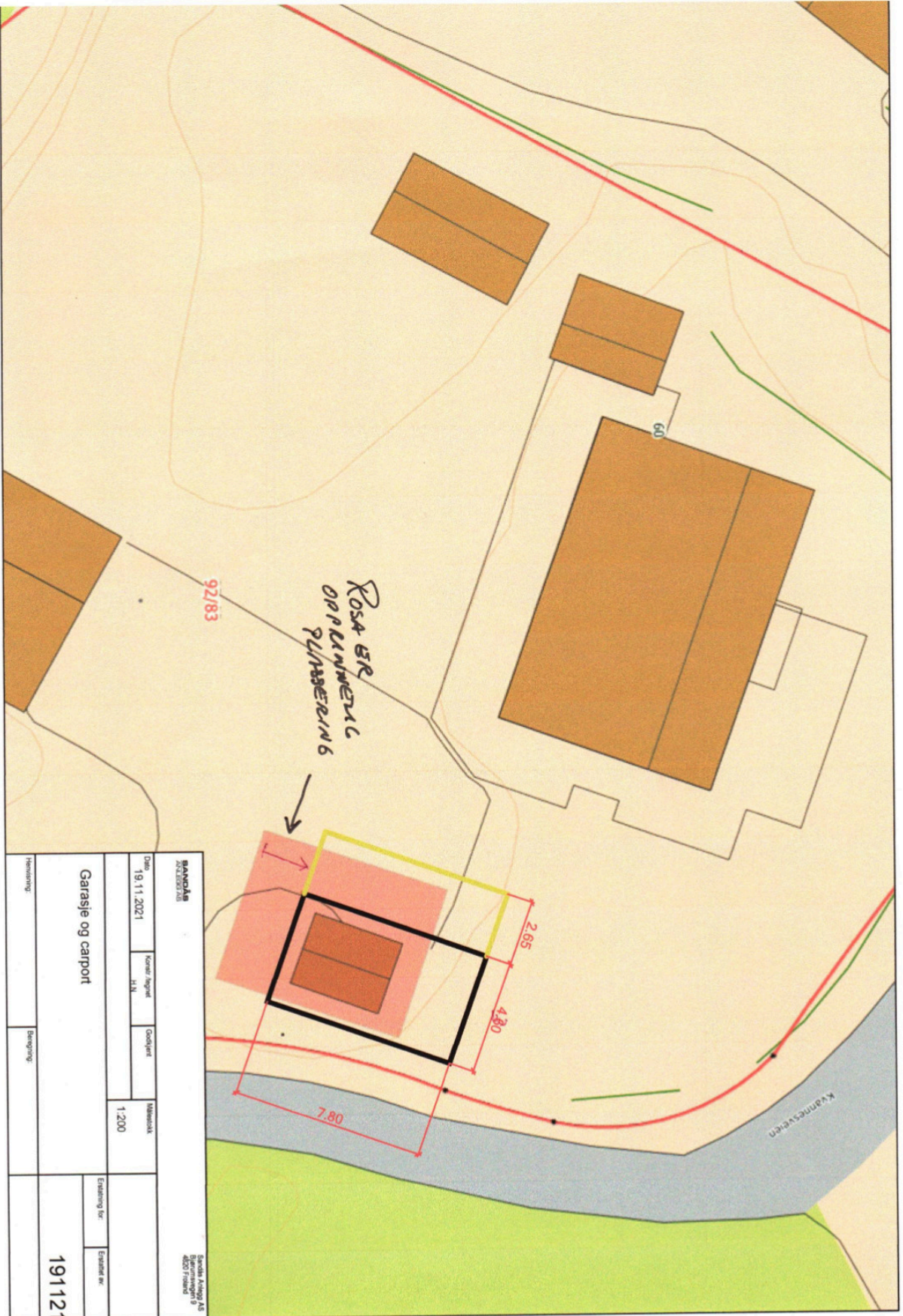
Klagefristen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innsynsrett

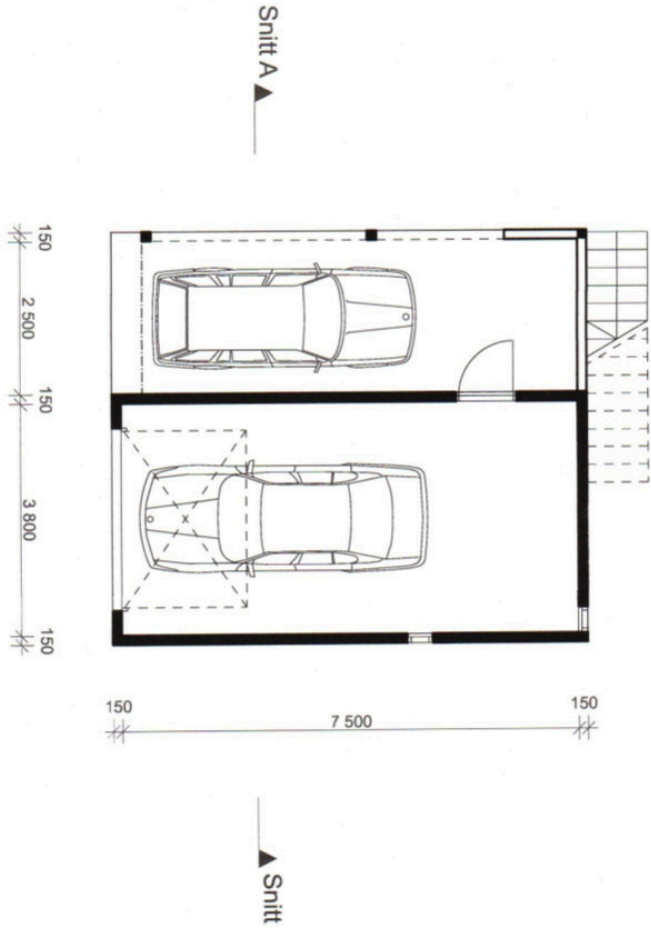
Partene har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter i medhold av fvl § 18, jf. § 19. Dokumentinnsyn kan gjøres på <https://www.lillesand.kommune.no/innsyn-og-postlister.513763.no.html>

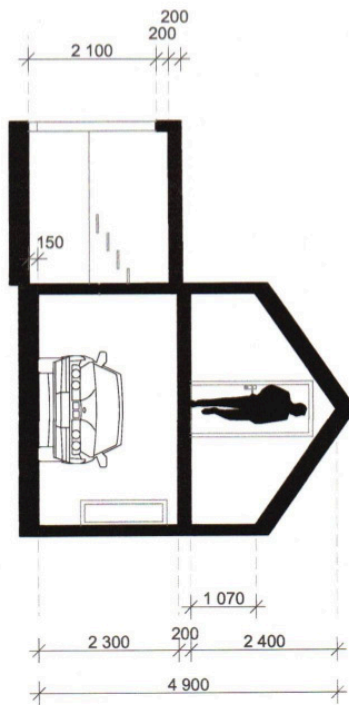


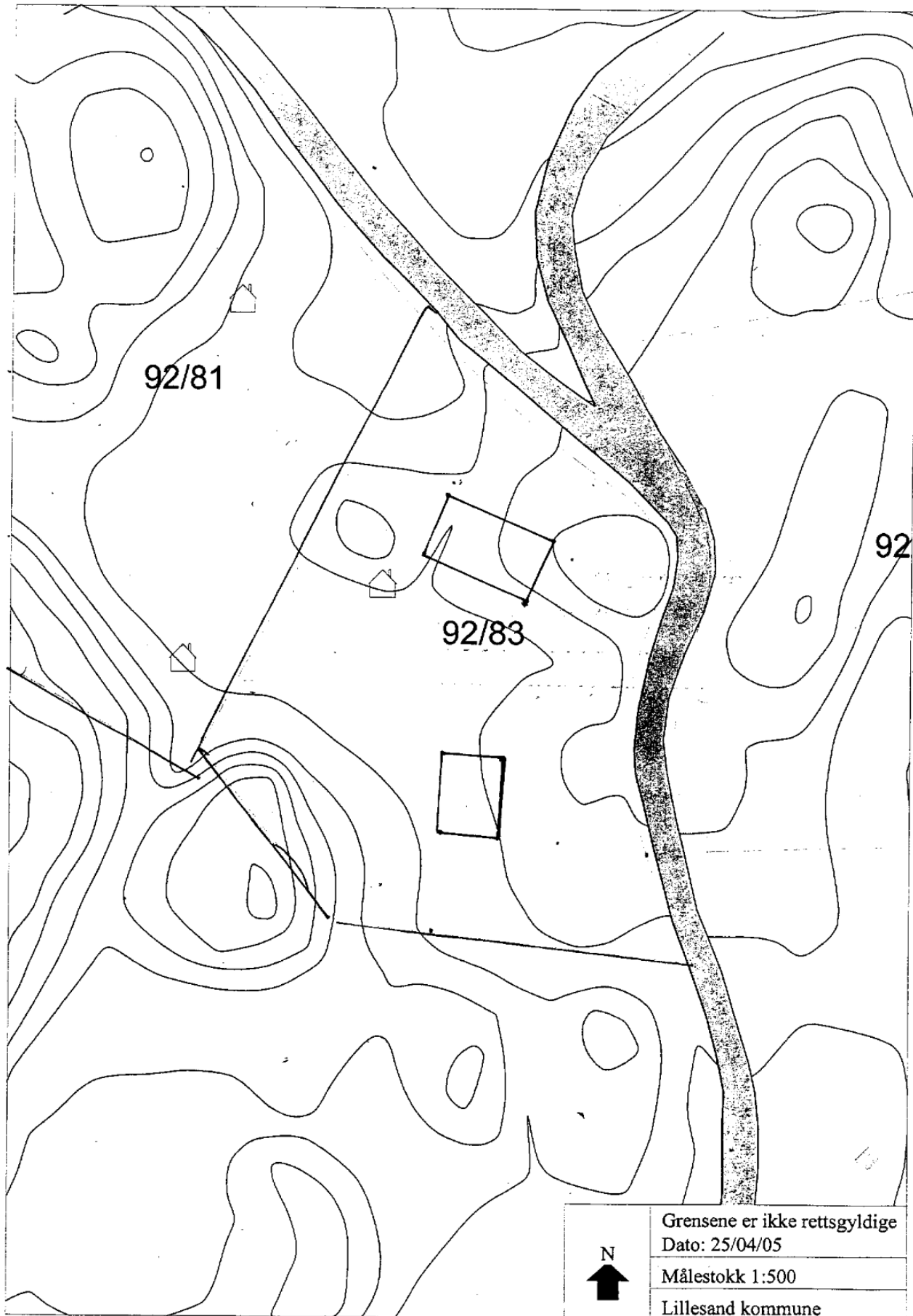


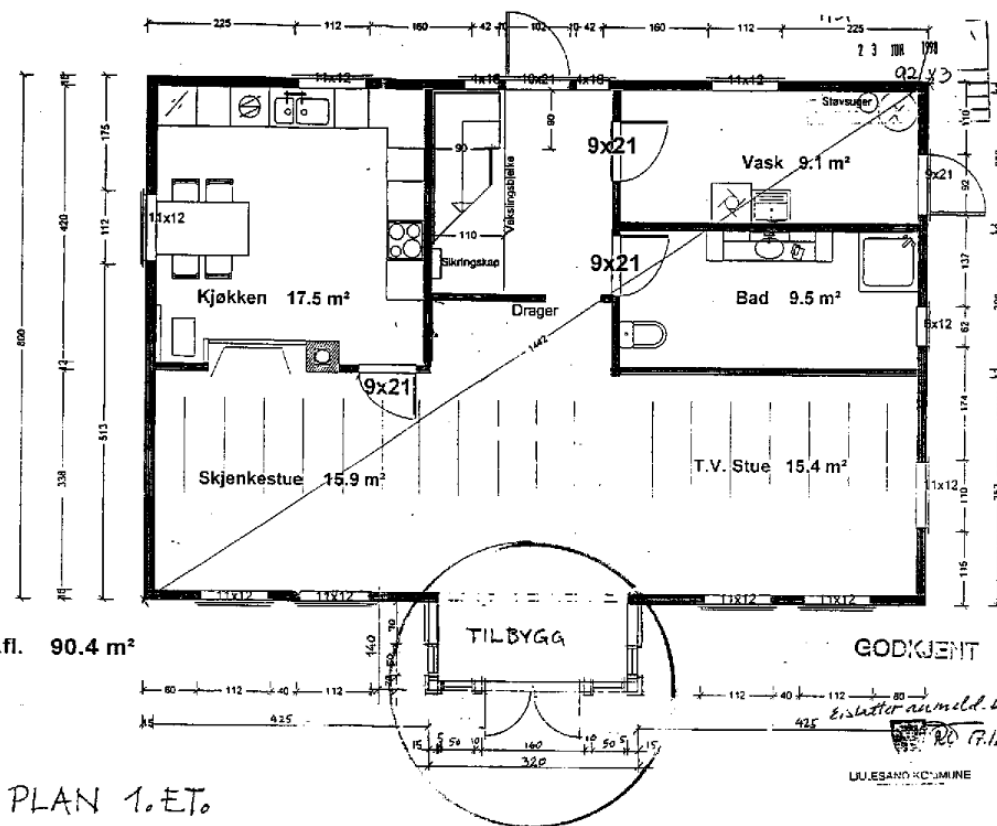
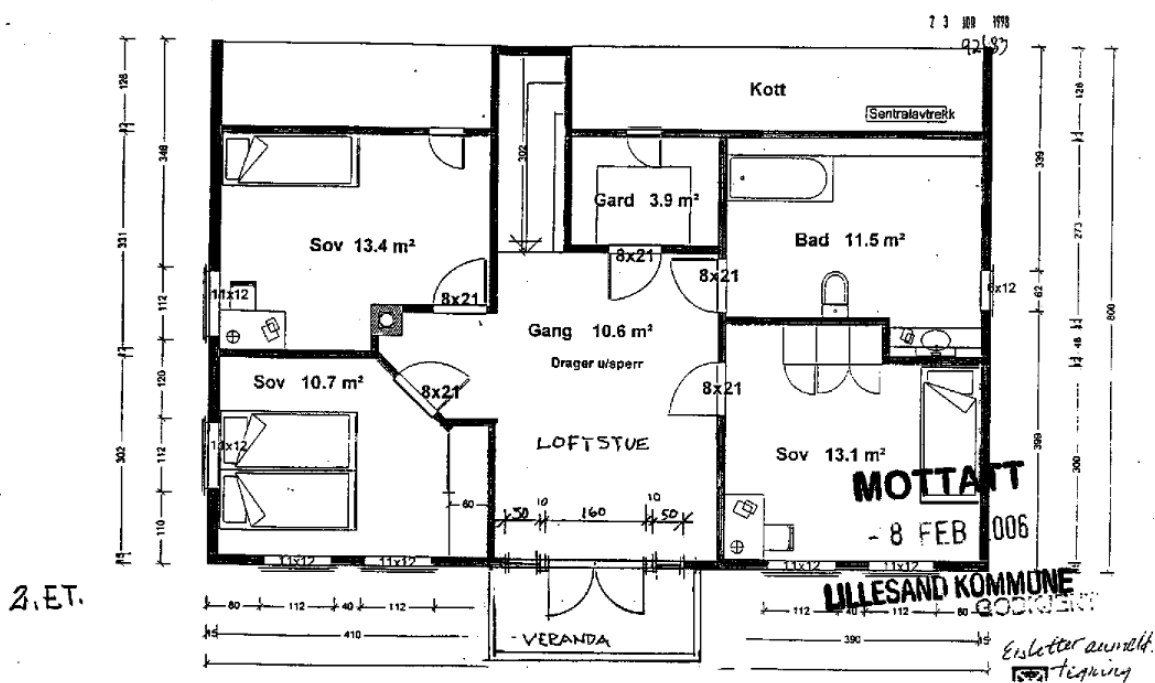


BRUKSPLAN 2022/07/20		Sivilingeniør AS 4020 Froland	
Dato	19.11.2021	Konst. tegnet	Godkjent
		M.H.	
Målestokk		1:200	
Garasje og carport		Erstatning for: Erstatning nr.	
191121			



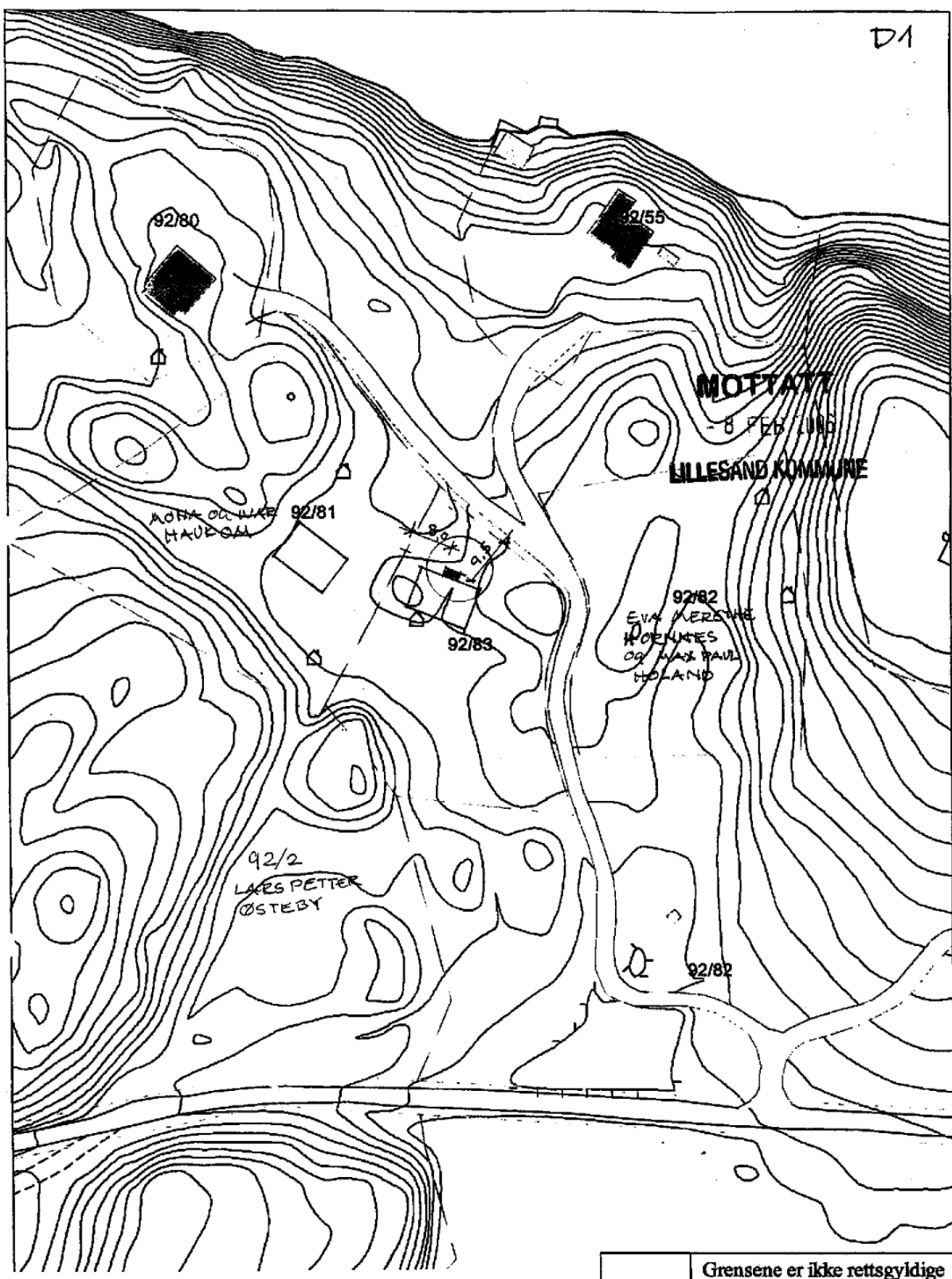







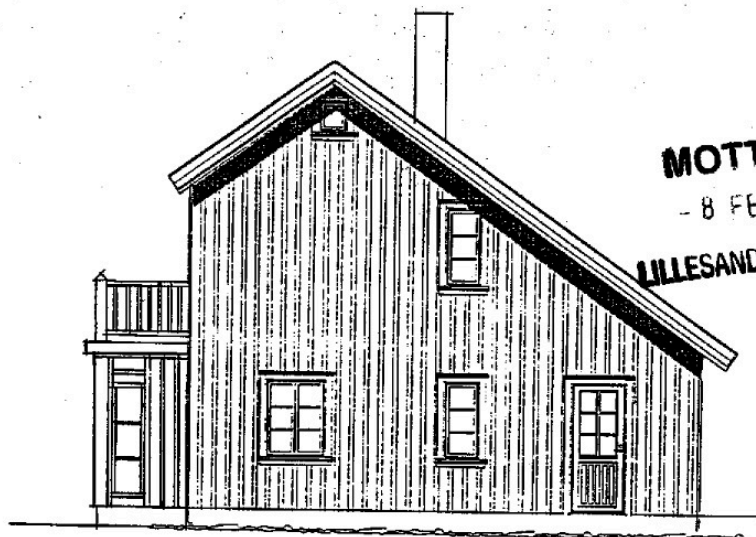
TILBYGG TIL GNR. 92, BNR. 83, KVANNES.
Solveig Birkeland Jensen og Flemming Jensen
Planer. Målestokk 1:100. Dato: 18.01.06.
BJØRG ORDING SIV.ARK.
 4770 Høvåg. Tlf. 37 27 42 78 / 97 11 33 91

D1



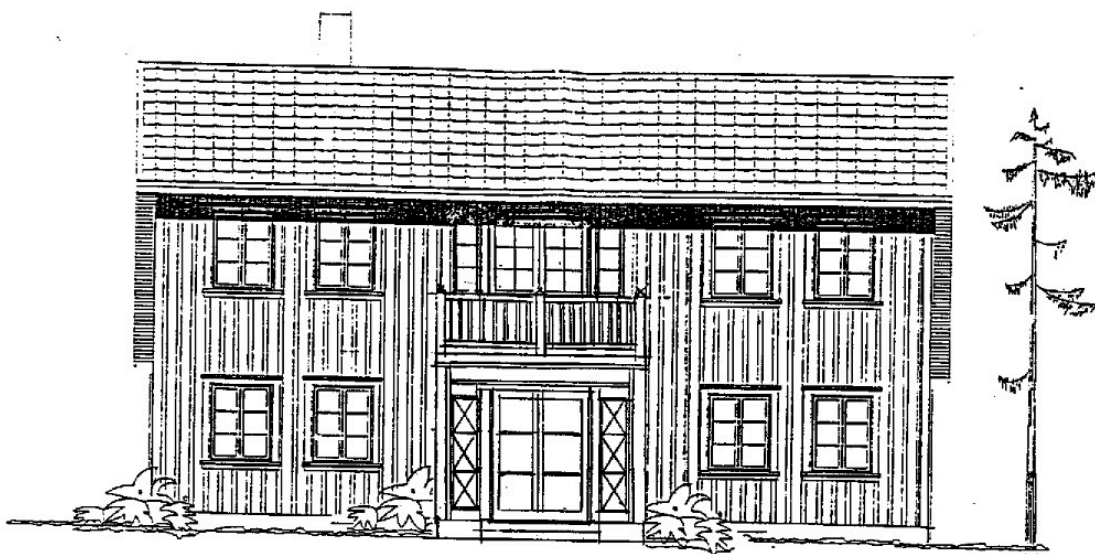
TILBYGG TIL GNR. 92, BNR. 83, KVANNES.
Solveig Birkeland Jensen og Flemming Jensen
Situasjonsplan. Målestokk 1:1000. Dato: 18.01.06.
BJØRG ORDING SIV.ARK.
 4770 Høvåg. Tlf. 37 27 42 78 / 97 11 33 91

 N	Grensene er ikke rettsgyldige
	Dato: 02/07/04
	Målestokk 1:1000
Lillesand kommune	



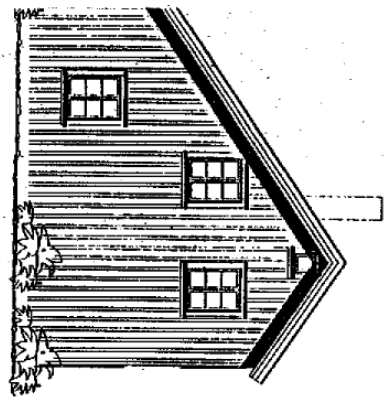
MOTTATT
- 8 FEB 2006
LILLESAND KOMMUNE

Fasade mot NORDVEST
(FASADE MOT SYDØST TILSVARENDE)

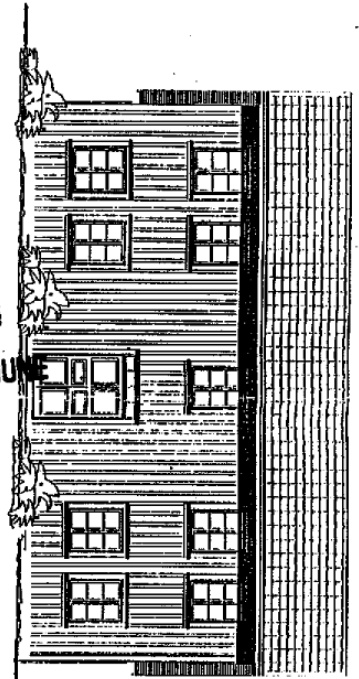


Fasade mot NORDØST

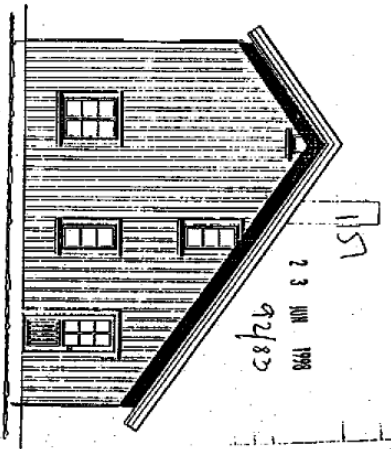
TILBYGG TIL GNR. 92, BNR. 83, KVANNES.
Solveig Birkeland Jensen og Flemming Jensen
Fasader. Målestokk 1:100. Dato: 18.01.06.



ide mot



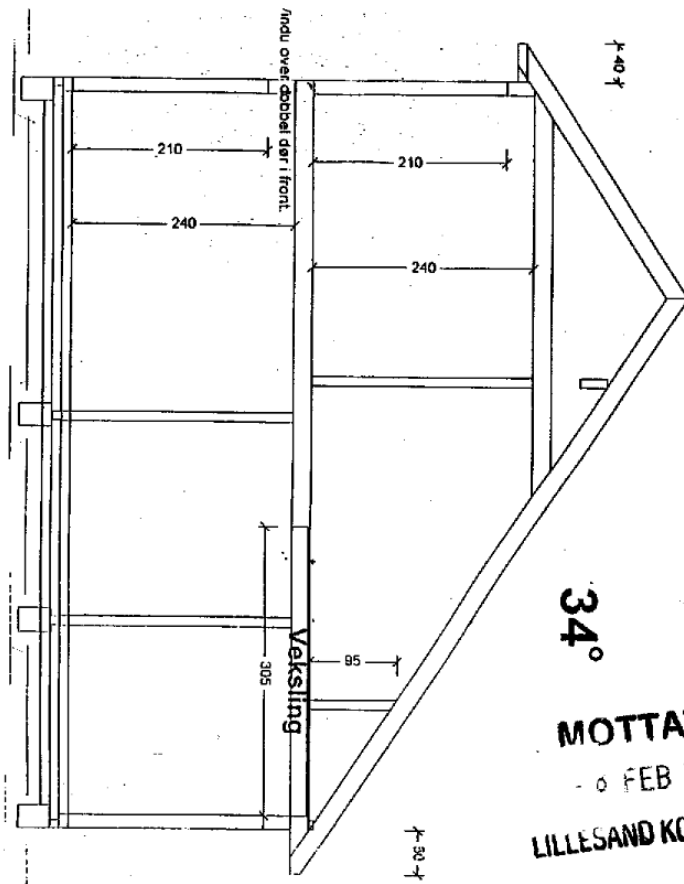
Fasade mot



Fasade mot

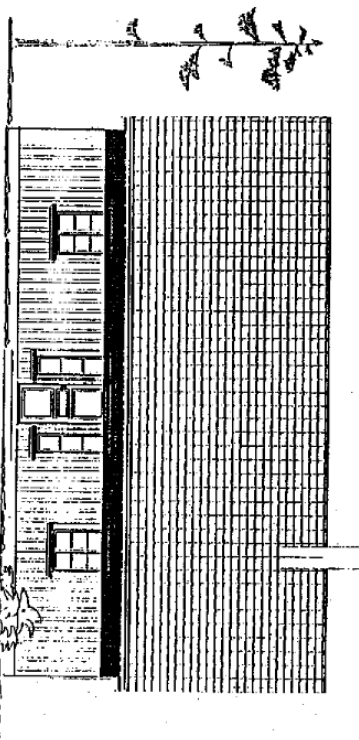
157
23 JUN 1988
9282

34°
MOTTATT
10 FEB 2006
LILLESAND KOMMUNE



gn etter 1:700 tegn sist datert 13.10.97.

1:50 SNITT



Fasade mot

KVÆRENDE FASADER GODKJENT
 For Hege og Hårold Magne Hornnes
 Havn 3g
 Nåveradr: Løvika 93
 4623 Kr.sand

Søgne 20.11.97, l. n. Rev.08.01.98 l. n.

Seilbotten
 Tegning
 LILLESAND KOMMUNE
 TEKNISK ETAT



Grønn Prosjektutvikling As
Sangereidlia 84
4790 Lillesand

Utvalg	Saksnr.
Plan- og miljøutvalget	204/26

Deres dato:

Vår dato: 24.03.2026

Saksbehandler: Mariann Norby

Deres ref:

Vår ref: 26/828-2 Oppgis ved svar.

Avdeling: Byggesaksavdelingen

Gnr 92 bnr 83 Kvannesveien 60 - Vedtak på søknad om tillatelse til bruksendring

Tiltak: bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggested: Gbnr: 92/83 Kvannesveien 60
Tiltakshaver: Anton Rodahl
Kvannesveien 60
4770 Høvåg
Ansvarlig søker: Grønn Prosjektutvikling As
Sangereidlia 84
4790 Lillesand

Administrativt vedtak

Kommunen gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 bokstav d ett-trinnstillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på eiendommen gnr 92 og bnr 83 Kvannesveien 60.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal plasseres som vist på situasjonskart datert 23.02.2026 (Dok.id 26/5566).
- Tiltaket skal utføres i samsvar med tegninger datert 23.02.2026 (Dok.id 26/5566).

Orientering om klagerett og innsynsrett er vedlagt.

Søknaden

Søknaden er journalført 11.03.2026.

Det omsøkte tiltaket gjelder bruksendring av et eksisterende garasjehus anneks til bolig (2058755) på ca. 22 m² BRA til rom for varig opphold.

Bygget er fra før godkjent som tilleggsdel, og tiltakshaver søker nå om å benytte arealet som hoveddel, til et mindre legekontor tilknyttet egen bolig.

Tiltaket innebærer ingen ny bygningsmasse, ingen fasadeendringer og ingen terrenginngrep, og all bruk er planlagt innenfor det eksisterende og godkjente byggets volum.

Den omsøkte bygningen er i FPUV 249/05, datert 12.08.2005 godkjent som garasje på 47,5 m². Garasjen inneholde garasje og bod/verksted.

Ansvarsrett og gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan er mottatt i kommunen den 11.03.2026. 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 ligger innenfor reguleringsplan for reguleringsplan for Høvåg kirkested og er regulert til boligformål (B52).

Eiendommen ligger innenfor *Boligbebyggelse* i kommuneplanens arealdel 2023-2035 vedtatt 06.09.2023.

Reguleringsbestemmelser som er spesielt relevant for sakens utfall:

3.3 Kommunen kan tillate at det i boliger innredes mindre lokaler for håndverk, service eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

Kommunen vurderer at reguleringsbestemmelsenes § 3.3 åpner uttrykkelig for at det kan etableres mindre, skjermet servicevirksomhet innenfor boligområder, forutsatt at virksomheten ikke er til sjenanse for omgivelsene.

Den omsøkte bruken som et lite legekantor faller innenfor denne rammen, og tiltaket anses dermed å være i tråd med reguleringsplanens bestemmelser

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.

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. Kommunens gjennomgang av tilgjengelige natur- og artsdata viser ingen registrerte naturtyper, arter eller øvrige miljøverdier i området som kan påvirkes av tiltaket. Tiltaket gjelder bruksendring innenfor eksisterende bebyggelse, uten terrenginngrep, fasadeendringer eller økt arealbruk.

Kommunen vurderer derfor at tiltaket skjer innenfor allerede etablerte, bebygde rammer og ikke forringer de hensyn naturmangfoldloven skal ivareta. På bakgrunn av foreliggende informasjon anses kunnskapsgrunnlaget etter nml. § 8 å være tilfredsstillende, og det er ikke grunnlag for å anvende føre-var-prinsippet etter nml. § 9. Naturmangfoldloven §§ 10–12 vurderes ikke som relevante for dette tiltaket.

Tiltaksklasse

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

Veg og atkomst (pbl. § 27-4)

Ingen endring ved det omsøkte.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Ingen endring ved det omsøkte.

Visuell utforming (pbl. § 29-2)

Tiltaket innehar etter kommunens skjønne 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.

Plassering og høydeplassering (pbl. 29-4)

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på situasjonskartet.

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.

Vann, avløp og slokkevann (pbl § 27-1 og 27-2)

Ingen endring.

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 vedtatt av Lillesand bystyre 10.12.2025.

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
d) Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i pbl § 20-1 bokstav a		7427	1	7427	Anton Rodahl

Gebyr sendes til tiltakshaver: Anton Rodahl

Med vennlig hilsen

Preben Løkken Værholm
Fagansvarlig plan og byggesak

Mariann Norby
Byggesaksbehandler
Byggesaksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:

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. Det 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://innsynpluss.onacos.no/lillesand/postliste/>

Returneres til:


 Doknr: 171 Tinglyst: 12.01.1998 Emb. 037
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

øken

TINGLYST
12 JAN 1998

 SAND
 SORENSKRIVEREMBETE
 DAGBOKNR: 171

Skjøte¹⁾

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr./Kommunenavn						
	LILLESAND	92	83			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
--	---	---	---

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
--	---	--	---

Beskaffenhetsnummer

1. Bebygd 2. Ubebygd

Bruk av grunn

B Bolig-eiendom F Fritids-eiendom V Forretning/kontor I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet

Type bolig

FB Frittligg. enebolig TB Tomannsbolig RK Rekkehus/kjede BL Blokk-leilighet AN Annet

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr	4,-	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input checked="" type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr	100.000,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
2711031	EVA IRENE HORNVES	100%

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
190468	HANS MAGNE HORNVES	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	50%
200173	HEGE HAUGELAND	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	50%
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Veirett til 92/83 over 92/3 Felles kloakkanlegg for 92/81, 92/82 og 92/83 Veirett til sjø ved. kloakkanlegg over 92/3 Bruksrett på 10 m strandlinje over 92/3	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
 «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato 6/11-97 KR.SANDV.

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Hege Haugeland | HEGE HAUGELAND
Hans Magne Hornnes | HANS MAGNE HORNNES

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁵⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato 6/11-97 KR.SANDV.

Utsteders underskrift ⁶⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Eva Irene Hornnes | EVA IRENE HORNNES

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Astrid Margrethe Rødde | ASTRI MARGRETHE RØDDE
 Adresse SVÅLEKOLLEN 4 4626 KR.SANDV.

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

P. Rødde | PER RØDDE
 Adresse SVÅLEKOLLEN 4 4626 KR.SANDV.

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁶⁾		
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato <i>6/11-97 KR.SAND.S.</i>		
Hjemmelshavers underskrift		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Eva Irene Hornnes</i>		<i>EVA IRENE HORNNES</i>
		Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
		<i>27.10.31</i> [redacted]
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 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.		
1. vitneunderskrift		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Astid Margreth Rødde</i>		<i>ASTID MARGRETHE RØDDE</i>
Adresse <i>SVALEKOLLEN 4</i>		<i>4626 KR.SAND.S.</i>
2. vitneunderskrift <i>P. Rødde</i>		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
		<i>PER RØDDE</i>
Adresse <i>SVALEKOLLEN 4</i>		<i>4626 KR.SAND.S.</i>
Noter:		
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.		
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.		
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.		
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.		
5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.		
6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.		
7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		

Det er 30.07.98 inngått en slik avtale
mellom

Hans A Lier, Gnr 92 Bnr 55 i Lillesand Kommune, heretter kalt Lier,
og
Dag Sverre Hornnes, Gnr 92 bnr 81, Hans Magne Hornnes Gnr 92 bnr 82, Eva Merete
Hornnes Gnr 92 bnr 83 i Lillesand kommune, heretter kalt nybyggere
og

Eva Irene Hornnes Gnr 92 bnr 3 i Lillesand kommune, heretter kalt hovedbølet.

TINGLYST
- 5 AUG 1998
SAND
SØRENSKRIVEREINBETE
DAGBOKNR. 4374

Anmerkes på
gnr 92 bnr 3
og 55

1. Denne avtale har bakgrunn i nybyggerenes ønske om anleggelse av brygge på hovedbølet og Lier's innsigelse til brygge i nærheten av sitt bryggeanlegg på sin fritidseiendom. Partene er enige om følgende avtale som bestemmer bruksrett, utforming og plassering av brygge og gangvei. Dersom en eller flere av nybyggerene ønsker å søke om offentlig tillatelse for oppføring av brygge m.m forplikter man seg til å søke på følgende vilkår.
2. Nybyggere anlegger brygge og gangvei over sjø på hovedbølets eiendom. En vesentlig del av denne avtale er at brygge utformes som følger :

*Gangvei anlegges ca. 7.5 meter fra grense til Lier og bort fra Lier's eiendom i vestlig retning. Gangvei bygges over vann og kan ha en bredde på 1 meter og lengde på 8 meter. Brygge for båter skal anlegges langs langt bratt fjell og ha en lengde på 14 meter med en startbredde på 1,25 meter og en bredde på motsatt side på 1 meter. Ca høyde over middel vann 0,5 meter. Brygga skal ha rette kant mot vannet, men følge fjellvegg på innsiden som vil innebære at den blir bredere på midten. Ved overgang mellom gangvei og brygge skal anlegges en port/levegg for å minske sjenanse mellom bryggeanleggene.
Mål på port : Høyde : 2,10 meter, bredde 1 meter, levegg følger fjellveggen.
Se for øvrig også vedlagt tegning som er en del av denne avtale.*

3. Lier forplikter seg ved denne avtale å ikke sende noen form for klage ved byggesøknad til Lillesand kommune forutsatt at søknad er iflg denne avtale. Lier forplikter seg også å gi en kompensasjon på kr. 10.000,- for å dekke merkostnad ved å trekke bryggeanlegg bort fra Lier's eiendom(gangvei). Denne sum skal utbetales av Lier til nybyggerene v/Dag Sverre Hornnes når byggeløyve er gitt og arbeid skal igangsettes.
4. Bryggen som skal bygges skal være av privat karakter. Den skal kunne benyttes av personer knyttet til nybyggerenes boliger. Hovedbølet kan med dette ikke selge, benytte eller på annen måte gi noen rett til båtfeste eller brygge i det omtalte området, minimum 29,5 meter fra Lier's grense i vestlig retning. Hovedbølet samt nybyggere avstår for all ettertid å kunne benytte de første 15,5 meter fra Lier's grense i vestlig retning til båtfeste, båtbrygge eller lignende. Hovedbølet aksepterer at gangsti, evt. trapp ned til nybyggerenes brygge/gangvei kun kan benyttes av personer knyttet til nybyggerenes boliger.

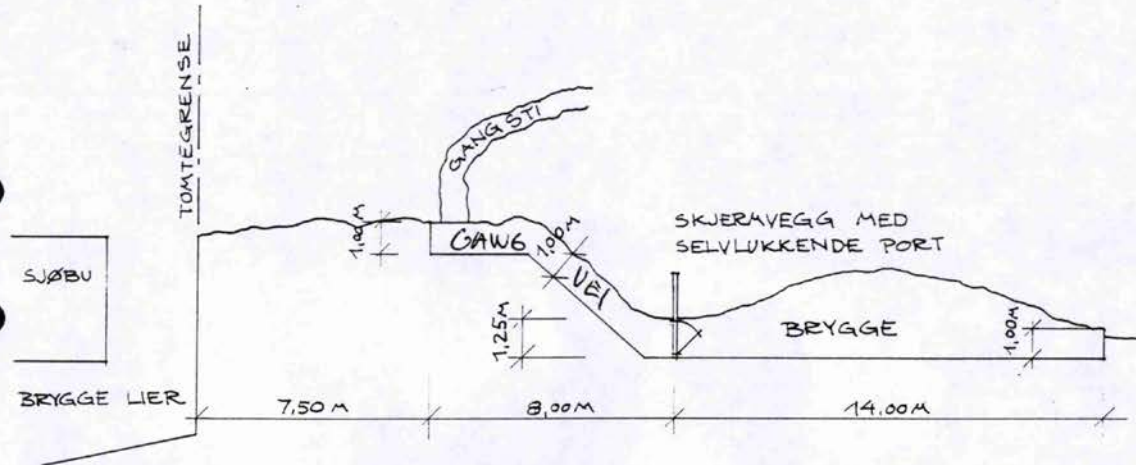
Denne avtale skal kunne tinglyses på den enkeltes eiendoms grunnboksblad.



Doknr: 4374 Tinglyst: 05.08.1998 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 2

Vedlegg til avtale om plassering av bryggeanlegg, gangvei over sjø for medlemmer i familien Hornnes, grunnnummer 92/81, 92/83 og 92/82 på eiendom til hovedbølet, eiendom 92/3 i Lillesand kommune. Avtalen er gjort med nabo, grunnnummer 92/55 i Lillesand, Hans A. Lier, datert...30.7.98



NY BRYGGES HØYDE: 0,5 M OVER NORMALVANNSTAND, SOM NEDRE NIVÅ PÅ LIERS BRYGGE. LAGES I TRYKKIMPREGNERT TREVERK

Denne tegning kan sammen med en avtale tinglyses på følgende eiendommer:

- Hovedbøle 92/3 i Lillesand, Eva Irene Hornnes.....*Eva Irene Hornnes* Dato...30/7-98
- 92/81 i Lillesand, Dag Sverre Hornnes.....*Dag Sverre Hornnes* Dato...30/7-98
- 92/83 i Lillesand, Hans Magne Hornnes.....*Hans Magne Hornnes* Dato...30.07.98
- 92/82 i Lillesand, Merethe Hornnes.....*Merethe Hornnes* Dato...30.07.98
- 92/55 i Lillesand, Hans A. Lier.....*Hans A. Lier* Dato...30/7-98

Avtale av 30.07.98 som regulerer brygge mm

Høvåg 30.07.98,

Hans A. Lier, gnr 92 bnr 55 i Lillesand

Hans A. Lier

Nvbyggere :

Dag Sverre Hornnes / Marie Kringlen, Gnr 92 bnr 81 i Lillesand kommune, 30.07.98,

Dag Sverre Hornnes

Marie Kringlen

Hans Magne Hornnes / Hege Haugeland, Gnr 92 bnr 8³ i Lillesand kommune, 30.07.98,

Hans Magne Hornnes

Hege Haugeland

Eva Merete Hornnes / Max Paul Holand, Gnr 92 bnr 8² i Lillesand kommune, 30.07.98,

Eva Merete Hornnes

Max Paul Holand

Hovedbøl :

Eva Irene Hornnes Gnr 92 bnr 3 i Lillesand kommune, 30.07.98.,

Eva Irene Hornnes



Lillesand kommune

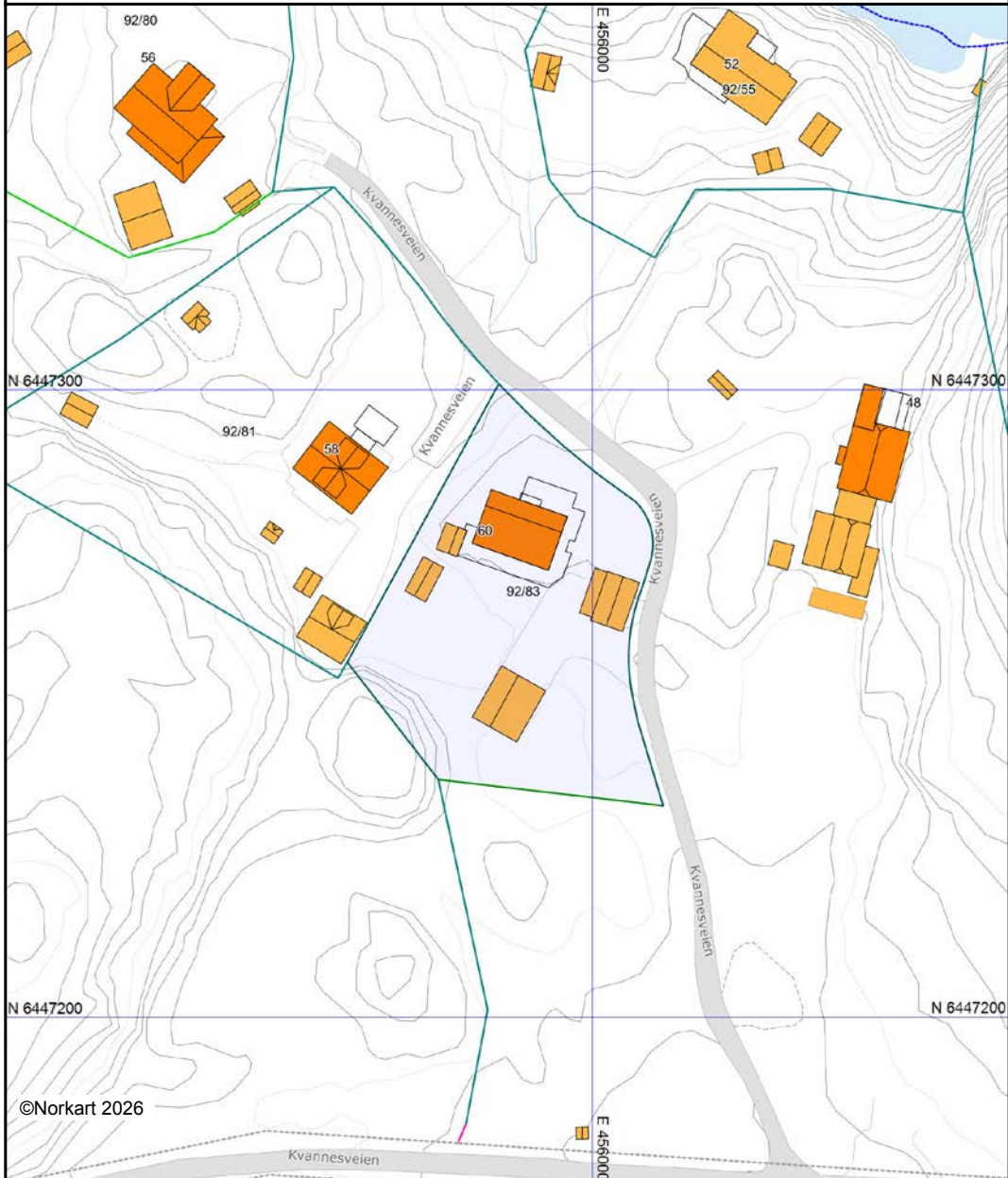
Grunnkart

Eiendom: 92/83
Adresse: Kvannesveien 60
Dato: 19.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvis nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



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



Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/83
Adresse: Kvannesveien 60
Dato: 19.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026





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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende
-  Naturområde vann - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Nabolagsprofil

Kvannesveien 60

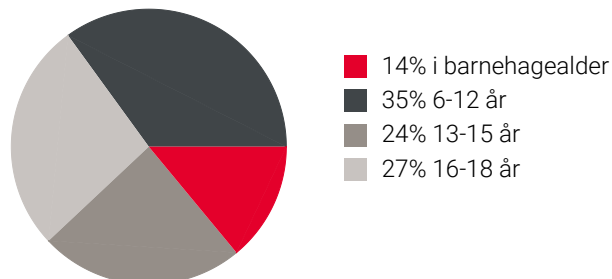
Offentlig transport

🚏 Kassen Linje 139	6 min 🚶 0.6 km
✈️ Kristiansand Kjevik	27 min 🚗
🚉 Kristiansand stasjon Linje F5	28 min 🚗 25.4 km

Skoler

Høvåg skole (1-10 kl.) 214 elever, 17 klasser	7 min 🚶 4.5 km
MARITIM vgs. Sørlandet	20 min 🚗
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	22 min 🚶 19.8 km

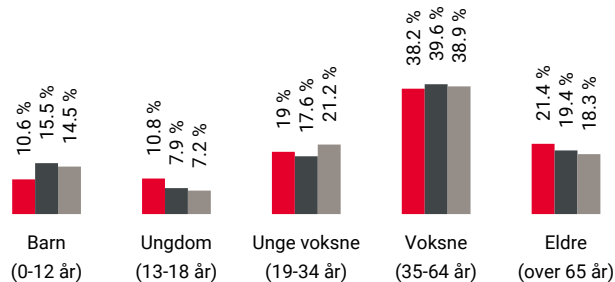
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Nedre Høvåg	369	165
■ Kommune: Lillesand	11 279	5 066
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

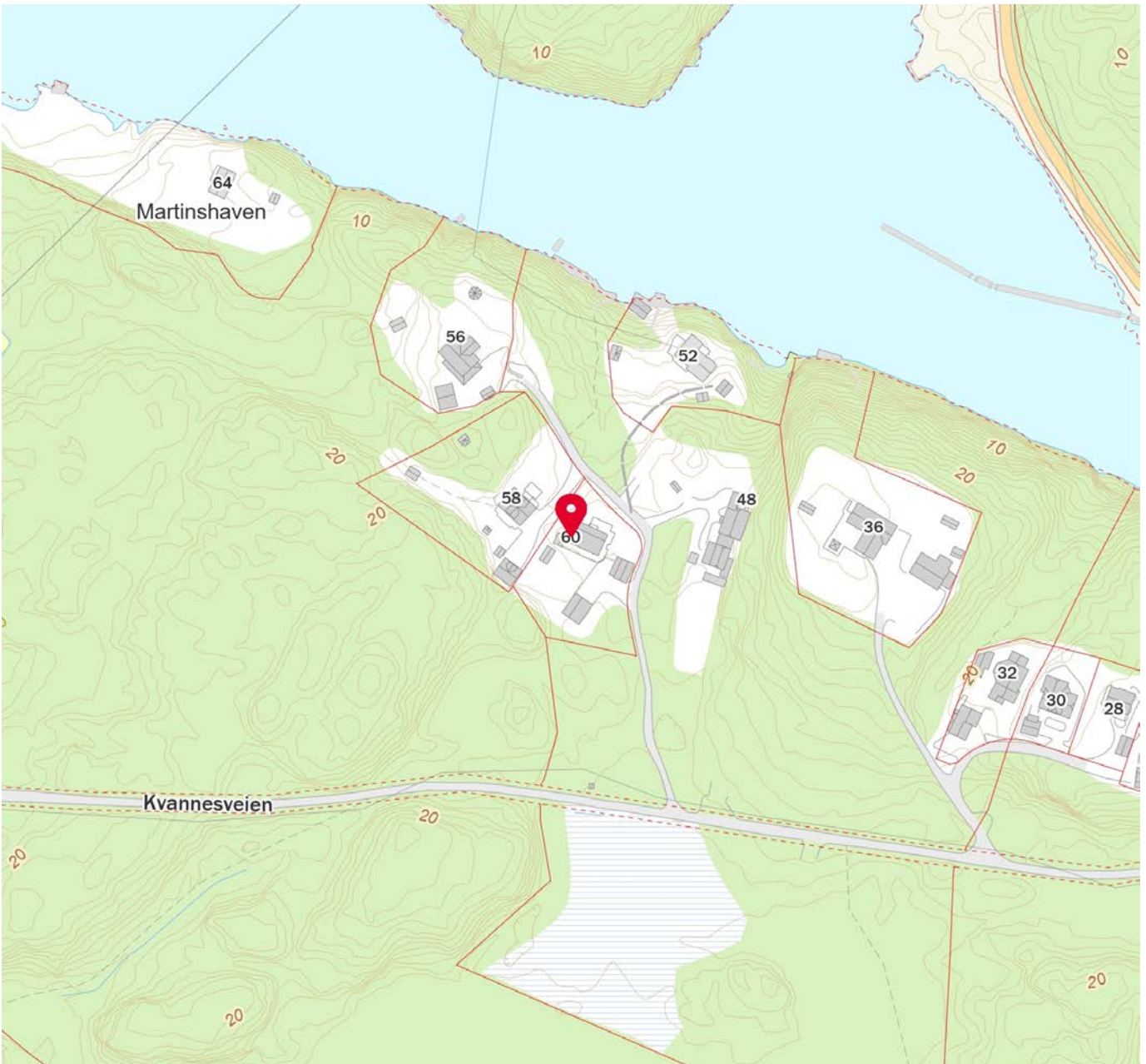
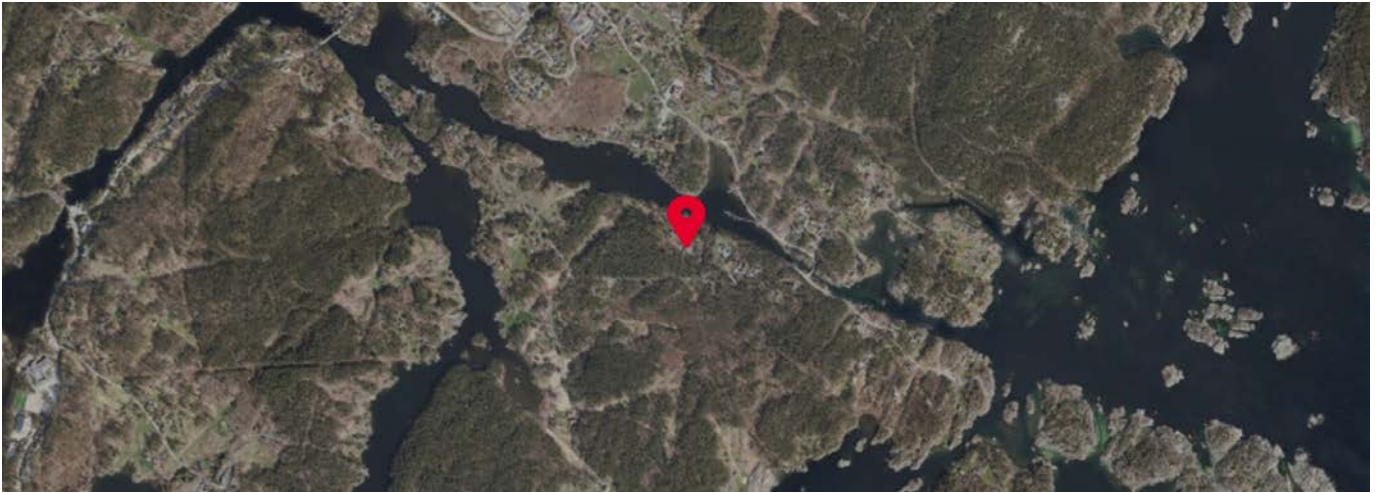
Tripp-Trapp-Tresko (1-5 år) 21 barn	15 min 🚶 1.4 km
Framsyn barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 🚶 2.1 km


Dagligvare

Matkroken Indre Årsnes Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 🚶 4 km
Coop Obs Sørlandssenteret Post i butikk	19 min 🚶 15 km

Sport

⚽ Høvåg skole Ballspill, fotball, sandvolleyball	7 min 🚶 4.5 km
⚽ Høvåghallen - Idrettshall Aktivitetshall	8 min 🚶 4.8 km
🏊 SKY Fitness Lillesand	17 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Rona	20 min 🚶



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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



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 landbrukseieendom, 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 brukt bolig. 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 <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> 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.

For eiendommen:

Adresse: Kvannesveien 60
4770 HØVÅGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute KvernelandTelefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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