

Ekornåsen 8,
4770 HØVÅG

Prisantydning: kr 7 150 000,-

Eiendomsmegler Norge



Svært innholdsrik enebolig i veletablert boligområde i Høvåg - Garasje - Båtplass i fellesanlegg - 6 soverom og 3 bad

Adresse
Ekornåsen 8, 4770 HØVÅG

Område

Prisantydning
kr 7 150 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 380 m²
BRA-e: 4 m²
BRA Total: 384 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1979
Soverom: 6
Rom: 7

Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1394 m²

Omkostninger: kr 197 840,-
Totalpris: kr 7 347 840,-
Formuesverdi: kr 1 126 503,-
Kommunale avgifter: kr 29 057,- per år
Eiendomskatt: kr 8 261,- pr. år



Runar Høygilt
Eiendomsmegler

Tlf.: 94 88 47 70
runar.hoygilt@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Lillesand
Storgata 2D,
4792 LILLESAND
37 26 84 00



Ekornåsen 8,
4770 HØVÅG

Her er man i umiddelbar nærhet til det beste skjærgården har å by på. Nabolaget består hovedsaklig av eneboliger og det er opparbeidet felles lekeplass og gjesteparkeringsplass. Meget kort avstand til badeplasser. Det er ca 4 km til Høvåg barne og ungdomsskole samt nærbutikken like ved. Barnehager: Framsyn og TrippTrapp barnehage. Det er ca 20 km til Kristiansand og Lillesand sentrum.
Boligen har følgende planløsning:
1. etasje: Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6, gang, kontor, bad/vaskerom, bad, bod, bod 2, bod 3 og garasje.
2. etasje: Stue/kjøkken, stue, medierom, bad og soverom.
Utvendig bod.

Velkommen til visning!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 77, bnr. 44
i Lillesand kommune.

Innhold
1. etasje: Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6, gang, kontor, bad/vaskerom, bad, bod, bod 2, bod 3 og garasje.
2. etasje: Stue/kjøkken, stue, medierom, bad og soverom.
Utvendig bod.

Standard
INNVENDIG
Boligen har innvendige overflater som fremstår i normal stand i forhold til alder. Noe slitasje og bruksmerker må kunne forventes. Vegger og himlinger er av panel og mdf-panel med malt overflate gulver er belagt med parkett; fliser og teppe. Støpt gulv i 1 etasje. Etasjeskille i tre. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Elementpipe med pusset overflate. Peis er montert i stue og ved ovn i gang i 1etg. Innvendig trapp i tre med malt overflate. Innvendige dører i tre med malt overflate. Det er montert to luft til luft varmepumper i boligen som er fra 2024.

VÅTROM
Bad/vaskerom
Baderom med fliser på gulv og malte vegger. Det er montert innredning med utslagsvask, dusjkabinett og vegghengt toalett. Malt overflate på vegger og himling. Ingen tegn til svikt. Fliser på gulv. Gulvet har i hovedsak flat utførelse og mangler således fall til sluk. Terskelhøyde er tilstrekkelig, men membranløsning ved terskel er ukjent/skjult. Plastsluk. Synlig membran i sluk og mansjett under klemring. Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand. Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør. Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Bad
Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnisje og vegghengt toalett. Fliser på vegger og malt overflate i himling. Ingen tegn til svikt. Fliser på gulvet. Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall til sluk. Oppkant ved dørterskel er tilstrekkelig. Slukrenne i rustfritt stål. Membran er ikke synlig i denne typen sluk. Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand. Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør. Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Bad
Baderom med fliser på gulv og vegger i dusjsone. Resterende vegger er av malt panel. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnisje og vegghengt toalett. Malte panel vegger med fliser i våtsone. Ingen tegn til skade. Fliser på gulvet. Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall til sluk. Oppkant ved dørterskel er tilstrekkelig. Slukrenne i rustfritt stål. Membran er ikke synlig i denne typen sluker. Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand. Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør. Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

KJØKKEN
Innredning med malte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er levert av Strai og merkelapp i vaskeskap indikerer 2013. Overflater har noe slitasje og småskader som er ansett som normalt i forhold til alder. Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Rør i rør system. Fordelerskap har avløp til rom med sluk.
Synlige deler av avløpsledninger er av plast. Ingen tegn til svikt.
Ventiler i vegger. Ventilasjon er ansett som tilstrekkelig.
200l bereder montert 2018 plassert på vaskerom.
El-anlegg med automatsikringer.
Røykvarsler er montert og pulverapparat er funnet i orden.

Areal
BRA - i: 380 m²
BRA - e: 4 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 384 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 196 m² Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6, gang, kontor, bad/vaskerom, bad, bod, bod 2, bod 3 og garasje.
BRA-e: 4 m² Bod utvendig.

2. etasje
BRA-i: 184 m² Stue/kjøkken, stue, medierom, bad og soverom.

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

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Plantegning stemmer ikke helt med de faktiske forhold.

Byggemåte og tilstandsrapport
Takflater er tekket med takstein av betong av noe nyere dato. Under tak av tjærepapp og damp åpen duk. Renner og nedløp i metall. Pipe er helbeslått. Utvendig beslag er sannsynligvis av noe nyere dato. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med stående kledning. Taket er konstruert med plass bygde takstoler i tre. Undertak av bord. Vinduer i tre med 2-lags glass fra tidsrommet byggetid og frem til 2012. Ytterdører i tre med malt overflate. Skyvedør og balkongdører i tre med 2-lags glass. Terrasser i tre.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Odd Einar Grefstad den 18.09.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i normal teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.
Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.
Hele rapporten må leses.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Utvendig > Andre utvendige forhold
Det er avvik: Tak over utvendig bod er utett og det har oppstått betydelige råteskader i sponplater. Terrasse mangler rekkverk. Kledning har også betydelige råteskader på utvendig bod.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekking
Det er avvik: Enkelte takstein ligger ikke helt riktig på et mindre område på taket, det kan tenkes at steinene er lagt litt for tett.

Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er avvik: Det er funnet enkelte råteskader på kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er avvik:
De fleste vinduer har behov for vedlikehold.
Begynnende råteskader i enkelte kan stoppes dersom vedlikehold blir utført.

Utvendig > Dører
Det er avvik: De fleste dører har tegn til noe slitasje.
Det er rust på henglser på en balkongdør. Skyvedør er litt tung å åpne. Enkelte dører har tegn til fuktoppsug i utvendig overflate.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik: Det er funnet betydelige skjevheter i terrasse utifra stue.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Innvendig > Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Andre innvendige forhold - 2
Det er avvik: Avkastluft fra bad i 2etg slippes ut på loft. Dette er en uheldig løsning og fuktig luft fra bad vil da kunne kondensere på et kaldt loft og lage fuktskader.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avløp er luftet med durgoventil på loft. Forskriften krever at lufting skal føres over tak, bruk av durgoventil er ikke godkjent som primær lufting.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
El-anlegg med automatsikringer.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Fullmaktshaver har fylt ut egenerklæringen alene og har ikke selv bodd i boligen.

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

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikro og kjøleskap.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Her er man i umiddelbar nærhet til det beste skjærgården har å by på. Nabolaget består hovedsaklig av eneboliger og det er opparbeidet felles lekeplass og gjesteparkeringsplass. Meget kort avstand til badeplasser. Det er ca 4 km til Høvåg barne og ungdomsskole samt nærbutikken like ved. Barnehager: Framsyn og TrippTrapp barnehage. Det er ca 20 km til Kristiansand og Lillesand sentrum

Tomt
1394 m², eiet
Eiendommen ligger på en romslig tomt på ca. 1 394 kvm, med en kombinasjon av opparbeidet hageareal, naturtomt og gode uteplasser. Tomten har en attraktiv beliggenhet med skjermede soner og innslag av naturstein som gir et flott og harmonisk preg.

Det er flere uteområder tilpasset ulike behov:
- Hageareal med plen som gir gode muligheter for lek, rekreasjon og beplantning.
- Store terrasser i tre, både overbygde og åpne, som gir gode solforhold og plass til utemøbler.
- Naturtomt med fjell og vegetasjon som gir en privat og lun atmosfære.

Adkomst til eiendommen skjer via asfaltert innkjørsel med god plass til parkering, samt carport og garasje integrert i boligen. Tomten er delvis inngjerdet og har støttemurer som skaper et ryddig og funksjonelt uteområde. Tomten gir rom for både praktiske løsninger og hyggelige uteopplevelser.

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

Parkering
Parkering i garasje, carport og asfaltert gårdsplass.

ENERGI

Oppvarming
Vedovn i stuen og hallen. Det er montert to luft til luft varmepumper i boligen som er fra 2024. Ellers elektrisk oppvarming.

Energi- og oppvarmingskarakter
Ikke angitt - unknown
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 1 126 503 pr 2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 506 012 pr 2023

Kommunale avgifter
Kr 29 057 pr 2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
- Eiendomsskatt
- Avløp

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 7.638,75. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt
Kr 8 261 pr 2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten er inkludert i kommunale avgifter.

Tilbud lånefinansiering
Hvis du ønsker tilbud på lånefinansiering fra Sparebanken Norge kan du ta kontakt med din megler eller ringe bankens kundeservice på tlf. 38 10 92 00 for mer informasjon.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 09.08.1979.
Ferdigattesten gjelder nybygg bolig.
Det foreligger ferdigattest datert 16.03.2017.
Ferdigattesten gjelder tilbygg.
At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Hovedetasje:
- Laget åpning mellom soverommene.
- Tv- stue er merket som lager på opprinnelig tegninger.

Underetasje:
- Soverommet ved boden er merket som kontor på opprinnelige tegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
09.08.1979.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Privat vann.

Vannforsyning fra felles anlegg med Ekornåsen 3. Kostander for nødvendig vedlikehold, feilretting og liknende deles likt mellom begge husstandene. Strømkostnad for drift av pumpe dekkes av Ekornåsen 8 (eier av denne eiendommen). Vedlikehold av bygningsmasse til pumpehus utføres og dekkes av Ekornåsen 3.
Det ble i 2018 boret nytt borehull og satt ned ny pumpe og trykktank.
Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Adkomst til eiendommen via privat vei med flere eiendommer. Veiretten er tinglyst.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger under reguleringsplan:
Ribe

Eiendommen er i planen regulert til:
- Offentlig trafikkområde
- Anlegg for lek
- Boliger

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse, nåværende

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
4215/77/44:
26.04.1978 - Dokumentnr: 1892 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

26.04.1978 - Dokumentnr: 1892 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:5
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass

26.04.1978 - Dokumentnr: 1894 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:53
Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:98
Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:77 Bnr:99
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1984 - Dokumentnr: 5625 - Best. om båt/ bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:79 Bnr:3
Bruksretten er begrenset til 30 år. Utløper 1.1.2015.
Med flere bestemmelser

Diverse påtegning
Tidsbegrensningen i avtalen oppheves.
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

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

Adgang til utleie
Kommentar konsesjon
Lillesand kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering. Eiendomsmegler Norge gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 7 150 000

Totalpris
Kr 7 347 840

Omkostninger kjøpers beskrivelse
7 150 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

178 750,00 (Dokumentavgift)
18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
179 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
197 840,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
7 329 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
7 347 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse
Etter avtale.

Boligselgerforsikring
Det er ikke tegnet boligselgerforsikring på eiendommen.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

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

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

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

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til 1,10 % inkl. mva.
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.200,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.000,-
I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.
Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 118 295,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger
Nhc Omsorgsbygg AS

Oppdragsanvarlig
Runar Høygilt
Eiendomsmegler
runar.hoygilt@sormegleren.no
Tlf: 948 84 770

Ansvarlig megler
Runar Høygilt
Eiendomsmegler
runar.hoygilt@sormegleren.no
Tlf: 948 84 770

Eiendomsmegler Norge, Lillesand , Storgata 2D
4792 LILLESAND
Tlf: 372 68 400
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
57250058

Salgsoppgavedato
09.01.2026

Plantegning



Boligfotografer.no

Eiendomsmegler Norge

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



Velkommen inn!



Innbydende entré og hall med flislagt gulv og vedovn som gir ekstra varme på kalde dager.



Stor stue og kjøkkendel med imponerende takhøyde og panoramavinduer som slipper inn rikelig med dagslys.





Romslig rom med åpen løsning mot kjøkkenet – ideelt for sosiale sammenkomster.



Kjøkken med klassiske fronter, integrerte hvitevarer og rikelig arbeidsflate.



Utgang til veranda fra stuen.







Flislagt bad med stor dusjnisje, servant med skuffer, vegghengt toalett og speilskap.



Lager innredet som hjemmekino (Rommet er ikke godkjent for varig opphold)



Soverom i hovedetasjen.

Plantegning



Boligfotografer.no

Eiendomsmegler Norge

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



Hall i første etasje har flislagt gulv og peisovn.



Kjellerstue



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Flislagt bad i underetasjen med dusjnisje, servant med skuffer, vegghengt toalett og speilskap.



Vaskerom/bad i underetasjen med dusjkabinett, utslagsvask, speil, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.







Bod/teknisk rom.



Tilbygd bod (Ikke byggesøkt)





Bodrom

















Nabolagsprofil

Ekornåsen 8

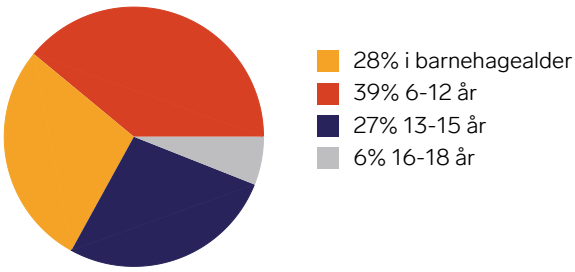
Offentlig transport

Ekornåsen Linje 138	3 min 0.3 km
Kongshavn brygge Linje 91	19 min 16.1 km
Rona Buss, flybuss	20 min 15.9 km
Randøyane Linje 91	20 min 16.9 km
Kristiansand stasjon Linje F5	28 min 22.5 km

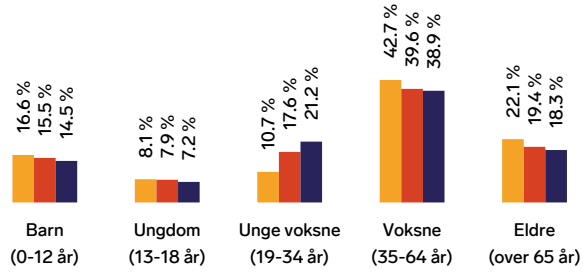
Skoler

Høvåg skole (1-10 kl.) 227 elever, 13 klasser	6 min 3.9 km
MARITIM vgs. Sørlandet	21 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	27 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ribe-ulvøysun...	273	131
Kommune: Lillesand	11 279	5 066
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Framsyn barnehage (0-5 år) 48 barn	10 min 6.3 km
Tripp-Trapp-Tresko (1-5 år) 20 barn	11 min 7 km
Blekkulf barnehage (0-5 år) 20 barn	18 min 14.4 km

Dagligvare

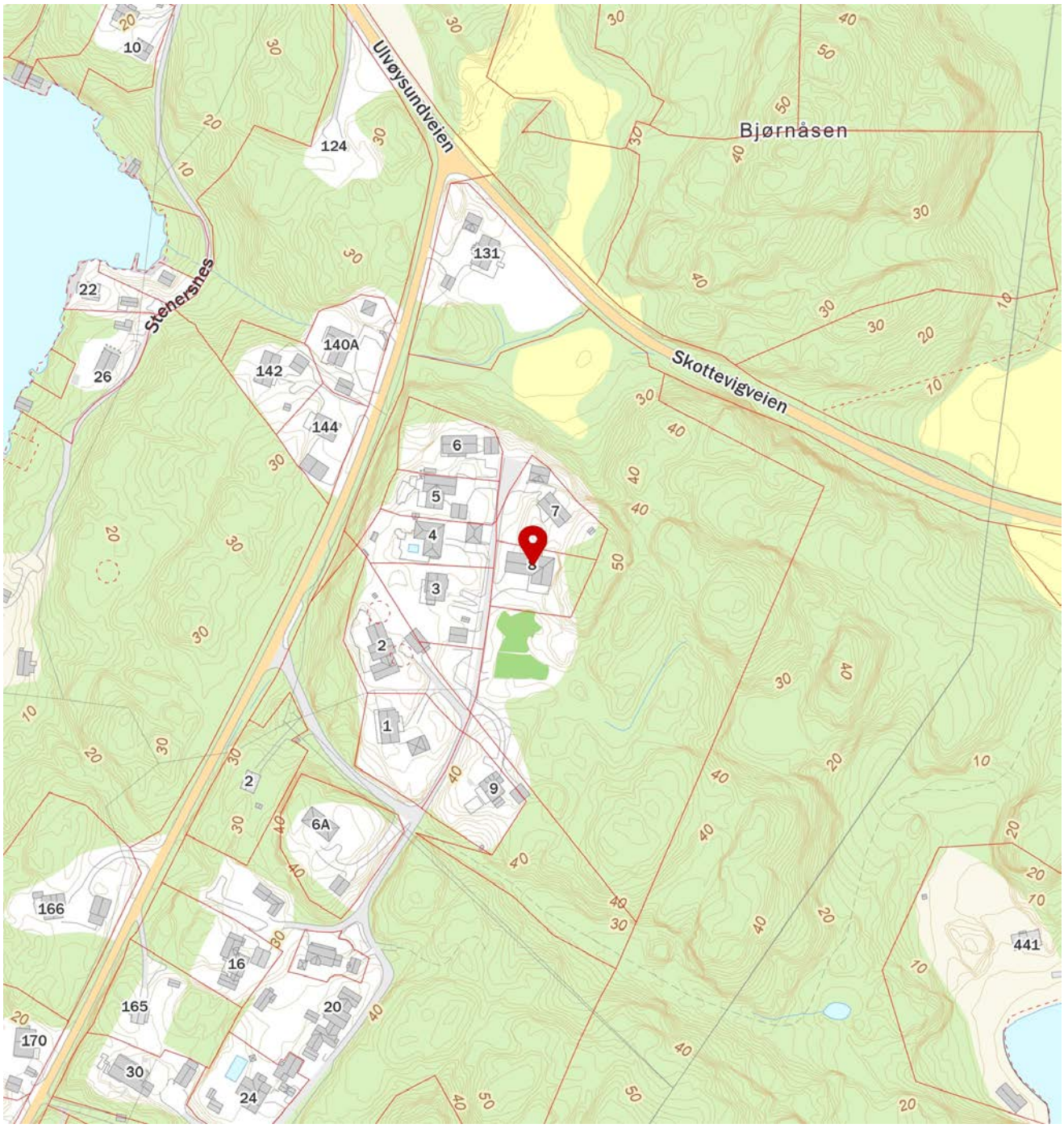
Matkroken Indre Årsnes Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 4.5 km
Meny Rona	20 min

Sport

Hæstadsletta idrettsplass Fotball	4 min 2.8 km
Høvåghallen - Idrettshall Aktivitetshall	6 min 3.7 km
Fresh Fitness Rona	20 min
Randesund fysio og Tr.senter	22 min

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





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

Tilstandsrapport

Ekornåsen 8, 4770 HØVÅG
LILLESAND kommune
gnr. 77, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 384 m² BRA-i: 380 m²



Befaringsdato: 18.09.2025 **Rapportdato:** 12.11.2025 **Oppdragsnr.:** 14661-1394 **Referansenummer:** YJ9797

Autorisert foretak: Agder Bygg og Takst AS

AGDER BYGG & TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Agder bygg og takst as

Bedriften tilbyr takst tjenester i form av tilstandsrapporter, verditaksering, uavhengig kontroll våtrom samt trykktest av bygninger. Som navnet også tilsier har bedriften tømrere som kan påta seg et bredt spekter av nybygg og rehabiliteringsarbeider. Bedriften har base i Kristiansand kommune, men vi kan tilby takseringstjenester i hele Agder-fylket. Agder bygg og takst as er medlem hos Norsk takst og er således underlagt obligatorisk etterutdanning samt forsikringsordning.

Rapportansvarlig

Odd-Einar Grefstad.

Odd-Einar Grefstad
Uavhengig Takstingeniør
odd@agderbt.no
915 63 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i normal teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Takflater er tekket med takstein av betong av noe nyere dato. Under tak av tjærepapp og damp åpen duk.
Renner og nedløp i metall. Pipe er helbeslått. Utvendig beslag er sannsynligvis av noe nyere dato.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med stående kledning.
Taket er konstruert med plass bygde takstoler i tre. Undertak av bord.
Vinduer i tre med 2-lags glass fra tidsrommet byggetid og frem til 2012.
Ytterdører i tre med malt overflate. Skyvedør og balkongdører i tre med 2-lags glass.
Terrasser i tre. Tak over utvendig bod er utett og lekkasje har ført til store råteskader i sponplater som ligger under tekking av glassfiber. Terrassen mangler også rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har innvendige overflater som fremstår i normal stand i forhold til alder. Noe slitasje og bruksmerker må kunne forventes.
Vegger og himlinger er av panel og mdf-panel med malt overflate gulver er belagt med parkett; fliser og teppe.
Støpt gulv i 1 etasje. Etasjeskille i tre.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Elementpipe med pusset overflate. Peis er montert i stue og ved ovn i gang i 1etg.
Innvendig trapp i tre med malt overflate.
Innvendige dører i tre med malt overflate.
Det er montert to luft til luft varmepumper i boligen som er fra 2024.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderom med fliser på gulv og malte vegger. Det er montert innredning med utslagsvask, dusjkabinett og vegghengt toalett.
Malt overflate på vegger og himling. Ingen tegn til svikt.
Fliser på gulv. Gulvet har i hovedsak flat utførelse og mangler således fall til sluk. Terskelhøyde er tilstrekkelig, men membranløsning ved terskel er ukjent/skjult.
Plastsluk. Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.
Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.
Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.
Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Bad
Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnisje og vegghengt toalett.
Fliser på vegger og malt overflate i himling. Ingen tegn til svikt.
Fliser på gulvet. Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall til sluk. Oppkant ved dørterskel er tilstrekkelig.
Slukrenne i rustfritt stål. Membran er ikke synlig i denne typen sluk.
Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.
Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.
Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Bad
Baderom med fliser på gulv og vegger i dusjsone. Resterende vegger er av malt panel. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnisje og vegghengt toalett.
Malte panel vegger med fliser i våtsone. Ingen tegn til skade.
Fliser på gulvet. Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall til sluk. Oppkant ved dørterskel er tilstrekkelig.
Slukrenne i rustfritt stål. Membran er ikke synlig i denne typen sluker.
Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.
Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.
Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med malte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er levert av Strai og merkelapp i vaskeskap indikerer 2013. Overflater har noe slitasje og småskader som er ansett som normalt i forhold til alder.
Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Fordelerskap har avløp til rom med sluk.
Synlige deler av avløpsledninger er av plast. Ingen tegn til svikt.
Ventiler i vegger. Ventilasjon er ansett som tilstrekkelig.
200l bereder montert 2018 plassert på vaskerom.
El-anlegg med automatsikringer.
Røykvarsler er montert og pulverapparat er funnet i orden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

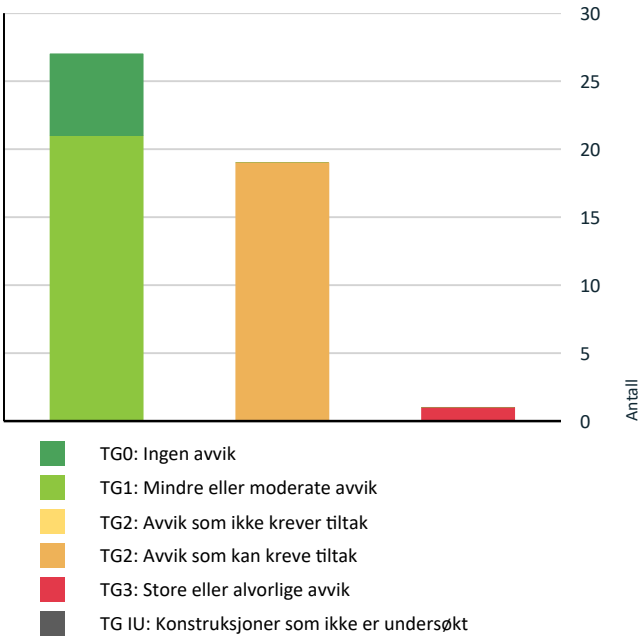
Enebolig

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

Plantegning stemmer ikke helt med de faktiske forhold.

Sammendrag av boligens tilstand

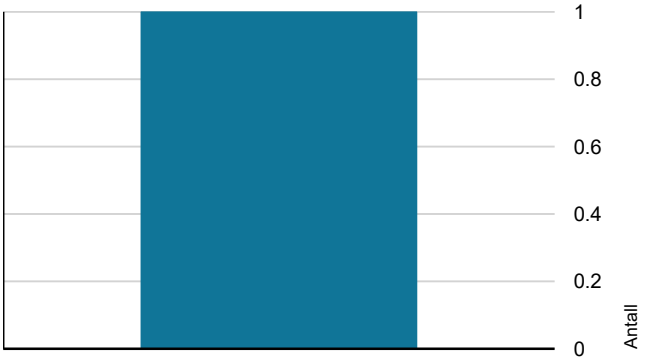
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Tak over utvendig bod er utett og det har oppstått betydelige råteskader i sponplater. Terrasse mangler rekkverk. Kledning har også betydelige råteskader på utvendig bod.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Enkelte takstein ligger ikke helt riktig på et mindre område på taket, det kan tenkes at steinene er lagt litt for tett.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er avvik:

Det er funnet enkelte råteskader på kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

De fleste vinduer har behov for vedlikehold.
Begynnende råteskader i enkelte kan stoppes dersom vedlikehold blir utført.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

De fleste dører har tegn til noe slitasje. Det er rust på henglser på en balkongdør. Skyvedør er litt tung å åpne. Enkelte dører har tegn til fuktoppsug i utvendig overflate.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik:

Det er funnet betydelige skjevheter i terrasse utifra stue.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 Gå til side

Det er avvik:

Avkastluft fra bad i 2etg slippes ut på loft. Dette er en uheldig løsning og fuktig luft fra bad vil da kunne kondensere på et kaldt loft og lage fuktskader.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløp er luftet med durgoventil på loft. Forskriften krever at lufting skal føres over tak, bruk av durgoventil er ikke godkjent som primær lufting.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

El-anlegg med automatsikringer.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1979	I følge eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater er tekket med takstein av betong av noe nyere dato. Under tak av tjærepapp og damp åpen duk. Taktekking fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Taktekking bør inspiseres minst en gang i året, i den forbindelse må utskiftning av enkelte knekte stein kunne forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte takstein ligger ikke helt riktig på et mindre område på taket, det kan tenkes at steinene er lagt litt for tett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takstein som ikke ligger riktig bør legges om. Stein som ikke ligger slik de skal er mer utsatt for skader.


Undertak av tjærepapp.


Damp åpent undertak over deler av kjøkken.


Takstein ligger ikke riktig på et mindre område.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall. Pipe er helbeslått. Utvendig beslag er sannsynligvis av noe nyere dato. Normal slitasje på bygningsdeler i forhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med stående kledning. Musesikring er registrert ved stikkontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er avvik:

Det er funnet enkelte råteskader på kledning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Tiltak:

Kledning med råteskader bør skiftes ut.

Tilstandsrapport



Råteskade ved ytterdør



Råteskade ved ytterdør.



Musesikring under nyere del.



Manglende lufting under eldre kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er konstruert med plass bygde takstoler i tre. Undertak av bord. Deler av boligen har mønt himling og takkonstruksjon over denne delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Manglende lufting kan føre til fuktskader på loft.



Takkonstruksjon.



Takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags glass fra tidsrommet byggetid og frem til 2012. Vinduer fremstår med noe utvendig slitasje og enkelte vinduer av eldre dato har tegn til begynnende råteskader. Vinduer av nyere dato har også behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er avvik:

De fleste vinduer har behov for vedlikehold. Begynnende råteskader i enkelte kan stoppes dersom vedlikehold blir utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Vinduer må justeres.

Vinduer bør vedlikeholdes. Dersom vedlikehold ikke utføres i nær fremtid vil levetiden på vinduer bli betydelig redusert.

Tilstandsrapport



Mindre råteskade, stuevindu.



Slitasje på skyvedør.



Mindre råteskade, kjøkkenvindu.



Mindre fuktskade på ytterdør.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre med malt overflate. Skyvedør og balkongdører i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

De fleste dører har tegn til noe slitasje. Det er rust på henglser på en balkongdør. Skyvedør er litt tung å åpne. Enkelte dører har tegn til fuktoppsug i utvendig overflate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører bør vedlikeholdes og justeres. Dersom vedlikehold ikke utføres vil levetiden bli betydelig redusert.



Fuktskade i boddør.



Rust på dørhengsel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre. Overflater og rekkverk viser noe tegn til slitasje. Det bør på regnes vedlikehold og utskiftning av enkelte bord.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Det er funnet betydelige skjevheter i terrasse utifra stue.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Tiltak:

Det bør vurderes å rette opp terrasse.

Tilstandsrapport



Terrasse.



Tekking av glassfiber er utett.



Betydelige skjevheter i terrasse.



Store råteskader i kledning.

TG 3 Andre utvendige forhold

Tak over utvendig bod er utett og lekkasje har ført til store råteskader i sponplater som ligger under tekking av glassfiber. Terrassen mangler også rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tak over utvendig bod er utett og det har oppstått betydelige råteskader i sponplater. Terrasse mangler rekkverk. Kledning har også betydelige råteskader på utvendig bod.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tekking må fjernes og legges ny. Undergulv må skiftes ut. Rekkverk må monteres. Råteskadet kledning må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Betydelig lekkasje og råteskade i sponplater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har innvendige overflater som fremstår i normal stand i forhold til alder. Noe slitasje og bruksmerker må kunne forventes. Vegger og himlinger er av panel og mdf-panel med malt overflate gulver er belagt med parkett; fliser og teppe.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i 1 etasje. Etasjeskille i tre.

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med pusset overflate. Peis er montert i stue og ved ovn i gang i 1etg.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Vedovn.



Peis.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking og fuktmåling ble utført i påforet vegg mot terreng uten tegn til avvik på det aktuelle målepunktet.



Fuktmåling.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med malt overflate.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre med malt overflate. Åpne/lukke funksjonen fungerer normalt.

TG 0 Andre innvendige forhold

Det er montert to luft til luft varmepumper i boligen som er fra 2024.

Normal brukstid på denne typen varmepumper er ca 10-15år.

Tilstandsrapport



Varmepumpe.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Avkastluft er fra bad i 2etg slippes ut på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avkastluft fra bad i 2etg slippes ut på loft. Dette er en uheldig løsning og fuktig luft fra bad vil da kunne kondensere på et kaldt loft og lage fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avkastluft må føres helt ut av boligen.



Ventilasjon er ikke ført gjennom tak.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom med fliser på gulv og malte vegger. Det er montert innredning med utslagsvask, dusjkabinett og vegghengt toalett.



Bad/vaskerom.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt overflate på vegger og himling. Ingen tegn til svikt.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvet har i hovedsak flat utførelse og mangler således fall til sluk. Terskelhøyde er tilstrekkelig, men membranløsning ved terskel er ukjent/skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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 og redusert sklisikkerhet.

Våtrommet fungerer med dette avviket så lenge det nyttes et tett dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.



Sluk

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.



Fuktmåling.

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnisje og vegghengt toalett.



Bad.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Fliser på vegger og malt overflate i himling. Ingen tegn til svikt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Fliser på gulvet. Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall til sluk. Oppkant ved dørterskel er tilstrekkelig.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Slukrenne i rustfritt stål. Membran er ikke synlig i denne typen sluk.



Sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

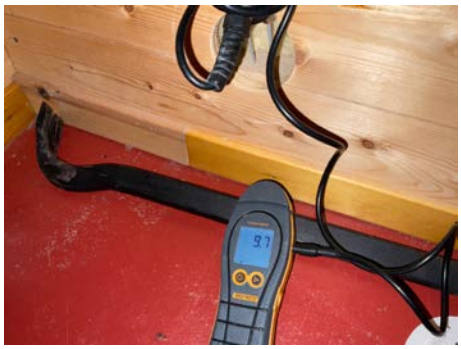
Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

2.ETASJE > BAD

Generell

Baderom med fliser på gulv og vegger i dusjsone. Resterende vegger er av malt panel. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnisje og vegghengt toalett.



Baderom.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte panel vegger med fliser i våtsone. Ingen tegn til skade.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall til sluk. Oppkant ved dørterskel er tilstrekkelig.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i rustfritt stål. Membran er ikke synlig i denne typen sluker.



Slukrenne

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.



Fuktmåling.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med malte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er levert av Strai og merkelapp i vaskeskap indikerer 2013. Overflater har noe slitasje og småskader som er ansett som normalt i forhold til alder.

Tilstandsrapport



Kjøkken.



Under vask.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system. Fordelerskap har avløp til rom med sluk.



Fordelerskap.

TG 2 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsledninger er av plast. Ingen tegn til svikt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløp er luftet med durgoventil på loft. Forskriften krever at lufting skal føres over tak, bruk av durgoventil er ikke godkjent som primær lufting.

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

Lufting av avløp bør føres ut gjennom tak.



Durgoventil.

TG 1 Ventilasjon

Ventiler i vegger. Ventilasjon er ansett som tilstrekkelig.

TG 1 Varmtvannstank

200l bereder montert 2018 plassert på vaskerom. Normal levetid på beredere er ca 15-25år. Ingen tegn til lekkasjer.



Bereder

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1979

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

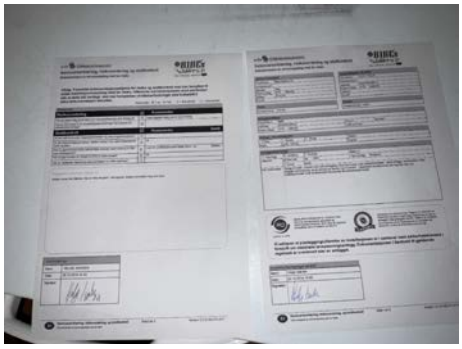
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja El-anlegg er av betydelig alder og en utvidet el-kontroll er anbefalt.



Sikringskap.



Samsvarserklæring.



Sikringskap.

Tilstandsrapport



Deksel mangler.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler er montert og pulverapparat er funnet i orden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggetid. Synlig grunnmur plast på tilbake fylte deler.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

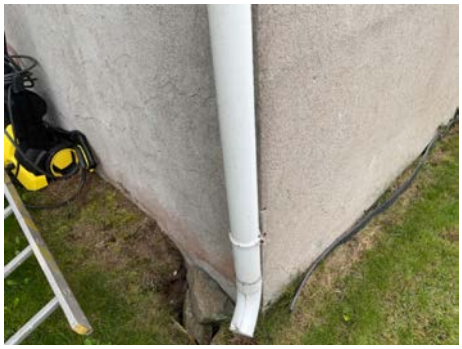
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av murte lettklinkerblokker med pusset overflate. Ringmur er stedvis av betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur

TG 2 Terrengforhold

Enkelte områder rundt boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen. Forskriften krever minimum 1:50 fall de første 3m fra boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport



Manglende fall bort fra boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Forhold rundt utvendig vann og avløp er ukjent. Nærmere undersøkelser er anbefalt. TG er satt grunnet alder.

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

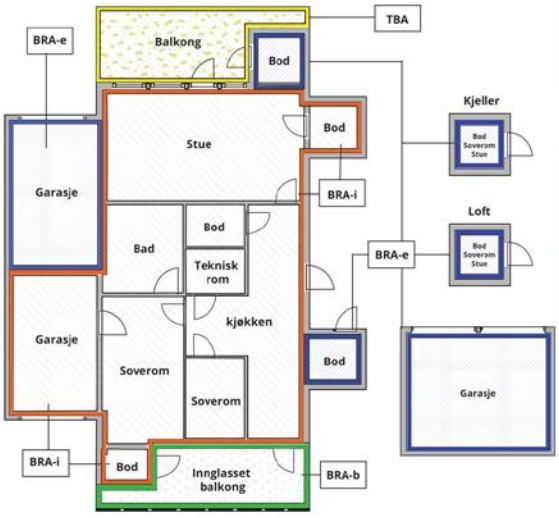
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	196	4		200	
2.Etasje	184			184	
SUM	**380**	**4**			
SUM BRA	**384**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6, gang, kontor, bad/vaskerom, bad, bod, entré, hall m/trapp, bod 2, bod 3, garasje	Bod utvendig	
2.Etasje	Stue/kjøkken, stue, medierom, bad, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Plantegning stemmer ikke helt med de faktiske forhold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	326	54

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Odd-Einar Grefstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	77	44		0	1394 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ekornåsen 8

Hjemmelshaver
Nhc Omsorgsbygg AS

Siste hjemmelsovergang

År
2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.10.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	12.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.06.2011		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YJ9797

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Ekornåsen 8, 4770 HØVÅG

16 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ekornåsen 8	Ekornåsen 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Februar 2024

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Egeland, Tore

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Selger kjenner ikke boligen. Kun en finansiell investering for utleie til datterselskap

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Egeland, Tore	**2025-10-16**

Identification

bankID Egeland, Tore

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Egeland, Tore	16/10-2025 10:16:40	BANKID

Vannforsyning – Ekornåsen 3 (77/49) og Ekornåsen 8 (77/44)

Ekornåsen, 01.11.18

Alle kostnader forbundet med pumpe, elektrisk anlegg, felles ledningsnett, trykktank og borehull deles likt på begge husstandene. Dette inkluderer nødvendig vedlikehold, feilretting og liknende.

Strømkostnad for drift av pumpe dekkes av Ekornåsen 8.

Vedlikehold av bygningsmasse til pumpehus utføres og dekkes av Ekornåsen 3.

Vannforbruket til hver enkelt husstand må til enhver tid reguleres etter hvor mye vann det er tilgjengelig i borehullet. Det forekommer at tilgang til vann i borehullet er begrenset. Husstandene må da avstå fra bilvask, hagevanning og annet med høyt vannforbruk.

Strømkurs til pumpehuset er koblet til Ekornåsen 8. Eier av Ekornåsen 3 disponerer derfor en nøkkel til Ekornåsen 8 for å kunne kontrollere sikringer dersom ingen er tilstede i Ekornåsen 8.

Husstandene har delt borehull siden 1979. I 2018 ble det boret et nytt borehull da det gamle hadde for dårlig kvalitet. Det ble satt ned ny pumpe og trykktank byttet til ny.

Ekornåsen 3	Ekornåsen 8
Christian A. Seneger	Terje Lund

Vedtekter for
Søndre Ribe Velforenings båthavn i Indresund
23.1.2014

Ifølge kjøpsavtaler inngått mellom J.P. Christiansen og båtplasseierne som ikke er medlemmer i Søndre Ribe Velforening, må disse båtplasseierne rette seg etter de vedtektene som velforeningen vedtar for sine medlemmer. Vedtektene gjelder derfor også for båtplasseierne som ikke er medlemmer i Søndre Ribe Velforening.

§ 1 Anlegget er beregnet for båter ned maksimal størrelse 30 fot. Båter over denne størrelsen må ikke fortøyes i brygga eller i akterfestene uten skriftlig tillatelse fra velforeningens styre.

§ 2 Ferdsel inn og ut av båthavna skal skje hensynsfullt og med sakte fart. Det er ikke tillatt å kjøre maskinen unødig når båten er fortøyd.

§ 3 Båtene skal fortøyes solid med 2 fortøyninger foran og 2 akterut, slik at båten ligger midt mellom båtfestene.
Båter over 16 fot skal ha fortøyninger med fjærstrekk eller tilsvarende for å unngå rykkbelastninger på brygga. Alle båter skal ha solide fendere på hver side og for øvrig være fortøyd slik at andre båter eller brygga ikke påføres skade.
Båteieren er ansvarlig for alle skader som måtte oppstå på grunn av svikt i anleggets fortøyningsanordninger.

§ 4 Ingen båt må forlates uten at alt er brakt i orden og båten forsvarlig fortøyd. Løse deler må ikke legges igjen på brygga eller adkomstveien.

§ 5 Båteieren skal sørge for at eksosen fra egen båt ikke er til ulempe eller sviner til andre båter. Det er strengt forbudt å slippe ut olje, oljeblandet vann eller annen urenslighet i båthavna. Avfall og søppel må ikke kastes i sjøen eller etterlates på land.

§ 6 Båteieren er pliktig til å holde båten lens for vann, slik at den ikke synker ved brygga. Båt som eventuelt er sunket, må omgående fjernes av båteieren og kan i tilfelle flyttes av Velforeningen for eierens regning og risiko. Det samme gjelder for båter som på grunn av uforsiktighet skader andre båter eller ligger fortøyd uten tillatelse.

§7 Brygga innenfor båtplass nr. 1 skal ikke benyttes for lengre opphold enn 1 døgn. Velforeningens formann kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen for inntil 1 uke.

§ 8 For øvrig gjelder tinglyst avtale mellom Jørgen Petter Christiansen og Søndre Ribe Velforening, datert 13.8.1984 og tinglyst erklæring fra Jørgen Petter Christiansen, datert 2.3.1995.

§ 9 Båteieren er ansvarlig for at vedtektene overholdes og for skader forvoldt av hans båt eller mannskap. Eventuelle skader skal meldes til formannen i velforeningen så snart som mulig.

§ 10 Båtplasseierne forplikter seg til å delta på dugnad i båthavna. Båtplasseiere som ikke kan delta på dugnad, må betale et beløp bestemt av styret i Søndre Ribe Velforening. Videre forplikter båtplasseierne seg til å dekke sin del av årlige drifts- og vedlikeholdsutgifter for båthavna.

Vedtekter
Søndre Ribe Velforening
Ribe, 4770 Høvåg
23.1.2014

§ 1 - Formål
Søndre Ribe velforening skal arbeide til allment beste for beboerne i området Ribe til Indresund. Søndre Ribe Velforening administrerer også båthavna i Indresund. Båthavna har egne vedtekter for bruk.

§ 2 - Medlemskap
Enhver husstand som er bosatt fast i ovennevnte område kan bli medlem. Innmelding skjer til kasserer.

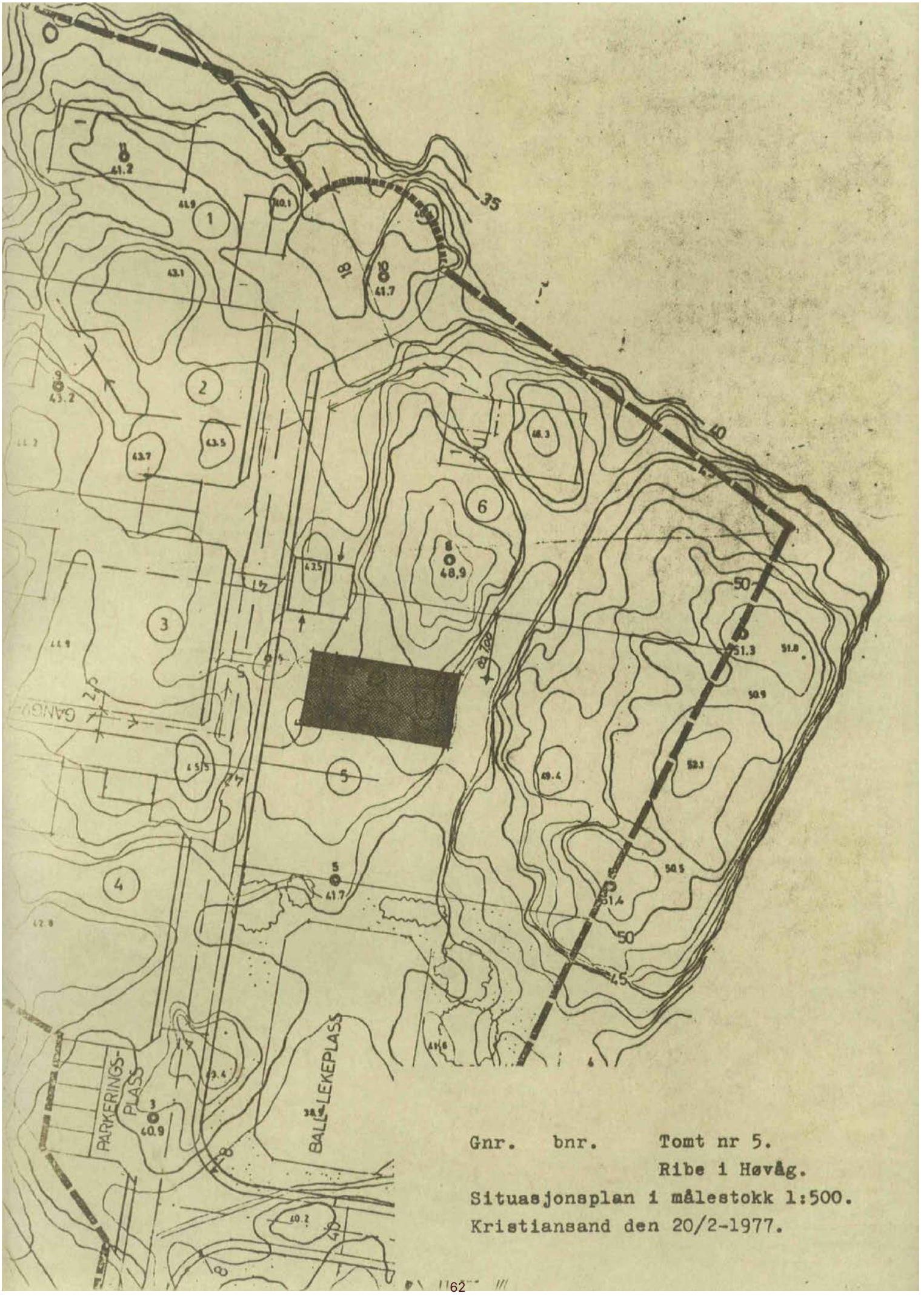
§ 3 - Stemmerett og avstemningsregler
Hver husstand som har betalt kontingent har en stemme. Saker avgjøres ved simpelt flertall blant de tilstedeværende samt evt fullmakter (bundne eller ubundne). Spesielle regler gjelder iht § 7.

§ 4 - Årsmøtet
Årsmøtet er det øverste organ i Søndre Ribe Vel. Årsmøtet holdes i januar og innkalles skriftlig med 3 ukers varsel. Avtroppende styre fører protokoll fra årsmøtet. Endelig saksliste skal sendes ut senest en uke før årsmøtet. Det kan kun voteres over saker som står på sakslisten. Følgende saksliste er et minimum:
1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap
2. Valg på nytt styre samt en revisor. Leder av styret velges separat først. Styret og revisor velges for et år om gangen. Ved stemmelikhet skal loddtrekning foretas.
3. Kontingent
4. Innkomne saker, forslag sendes til styret senest 2 uker før årsmøtet.

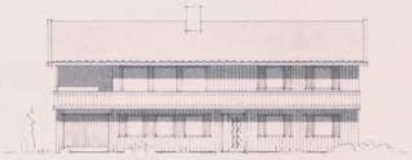
§ 5 - Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret bestemmer eller når en tredjedel (-1/3-) av medlemmene forlanger det. På ekstraordinært årsmøte behandles kun de saker som er satt opp på sakslista. saker som skal behandles må være kunngjort iht § 4.

§ 6- Styret
Styret består av 4 medlemmer og 1 varamedlem. Med unntak av leder konstituerer styret seg selv. Styret står for den daglige drift og ivaretar foreningens interesser samt anvender dens midler til å fremme de formålene medlemmene trekker opp på årsmøtet og evt medlemsmøter. Kontanter innsettes i bank. Sekretær fører referat fra styre- og medlemsmøter. Det føres ett regnskap for Søndre Ribe Velforening og ett regnskap for Søndre Ribe Velforenings båthavn i Indresund. Medlemsmøter avholdes etter behov.

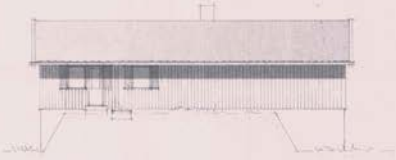
§ 7 - Vedtektsendringer/Oppløsning/Sammenslåing
Vedtektsendringer, oppløsning eller sammenslåing kan skje ved votering under møte beskrevet i § 4 eller § 5. Vedtektsendringer kan kun skje dersom antall fremmøtte/fullmakter er minimum 50 % av medlemmene.
Foreningen kan kun oppløses eller slås sammen med en annen forening dersom minimum 75 % (-3/4-) av medlemmene stemmer for. Møtet skal også avgjøre hva som skal skje med foreningens arkiv og midler.



Gnr. bnr. Tomt nr 5.
Ribe i Høvåg.
Situasjonsplan i målestokk 1:500.
Kristiansand den 20/2-1977.



fasade mot syd.



fasade mot nord.



fasade mot vest.



fasade mot øst.



planløsning av 1etasje.



planløsning av underetasje.



snitt.

Godkjent
av tilsvarende byggekontroll
i h. hh. nr. 100/78

gnr. bnr. tomt nr 5, Ribe i Høvåg.

Lillesand Byggningsråd

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggested (adresse)		G.nr.	B.nr.	Løpenr.
Ribe		77	44	
Arbeidets art: Nybygg	Byggets art: Bolig	Sekretærens dato: 13/3-78	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak: dato 13/4	sak 150/78
Byggherren: Sidsel Sundet og Arild Nilsen		Adresse: Ribe.		Telefon:
Ansvarlig utførende: Asgeir Simonsen		Adresse: Hovåg.		Telefon:
Ansvarlig utførende:		Adresse:		Telefon:

... idende bestemmelser i bygnings-

Lillesand, den 9/8-1979

Gjell S. Haraldsvik
for byggesjefen

... formål enn forutsatt i bygge-

Lillesand kommune

Byggmester Modalen AS
Indre Årsnes
4770 HØVÅG

Utvalg:	Saksnr.:	
Bystyret	117/17	BS

Arkivnr: GBR - 77/44	Saksbehandler: Linn Borgersen	Dok.dato: 16.03.2017
Arkivsaksnr.: 11/2901 - 5	Tittel: avdelingsingeniør	

Gnr 77 bnr 44 Ekornåsen 8 - Ferdigattest tilbygg

Ansvarlig søker: Byggmester Modalen

Adresse: Ekornåsen 8, 4770 Høvåg
Tiltak: tilbygg til bolig
Tillatelse gitt i FBS- 741/11 datert 05.12.11.

Administrativt vedtak:
Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Denne avgjørelsen kan påklages av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse til fylkesmannen i Aust- og Vest- Agder i samsvar med bestemmelsene i pbl § 1-9.
Klagen skal være skriftlig og sendes til Lillesand kommune.
Klagefristen følger av (fvl) § 29, og hovedregelen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende.

Saksopplysninger:
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 15.03.17.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf SAK 10 § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men kun en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

M333

Gebyr
Gebyret fastsettes etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.17.

Beskrivelse	Antall	Beløp
Ferdigattest gitt mer enn 4 år etter	1	Kr 1600
Totalt gebyr å betale		Kr 1600

Med vennlig hilsen

Linn Borgersen
avdelingsingeniør

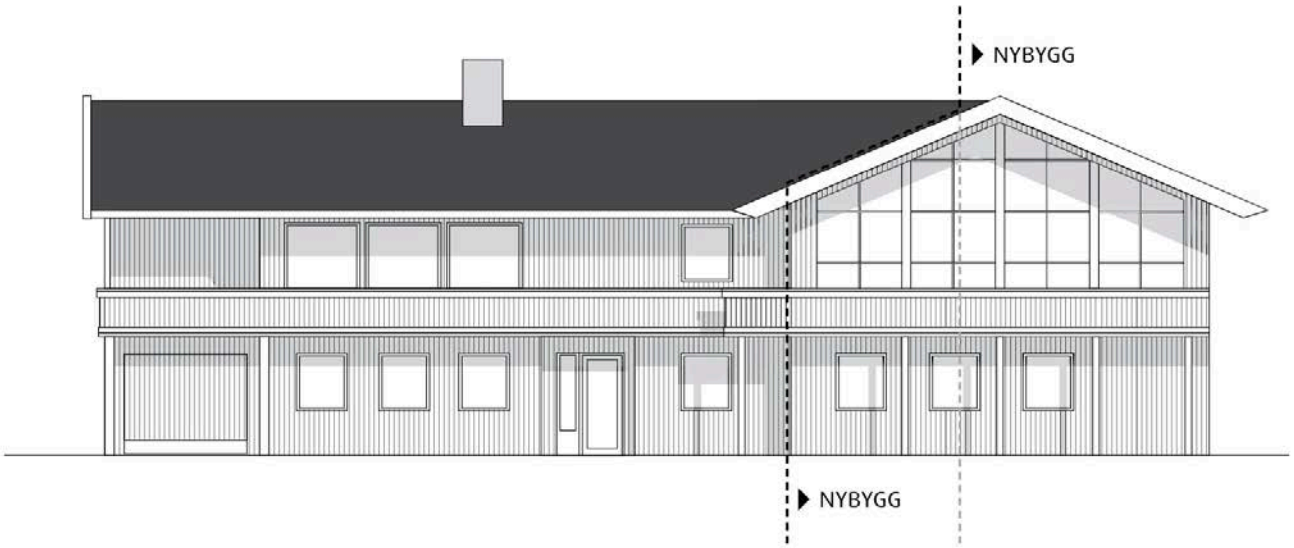
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

M333

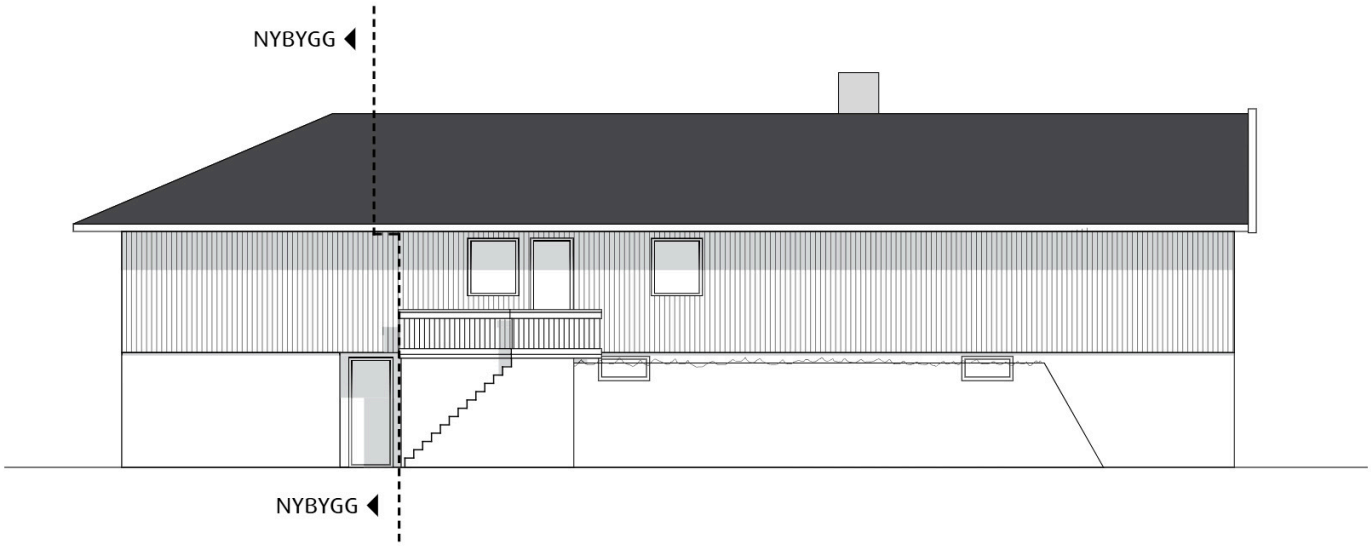
Saksdokumenter:

	Navn
SØK	Byggmester Modalen

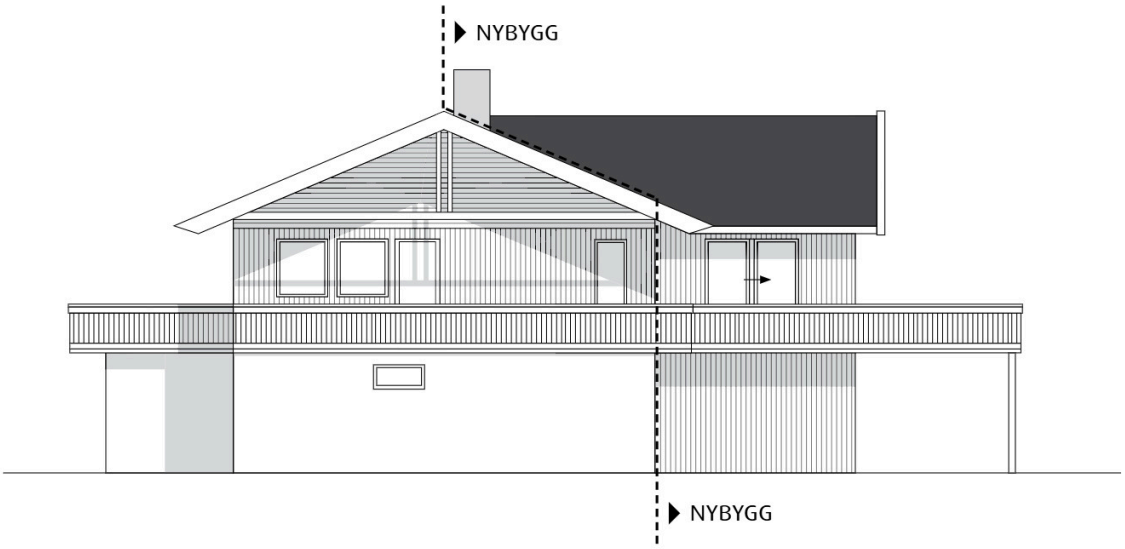
M333



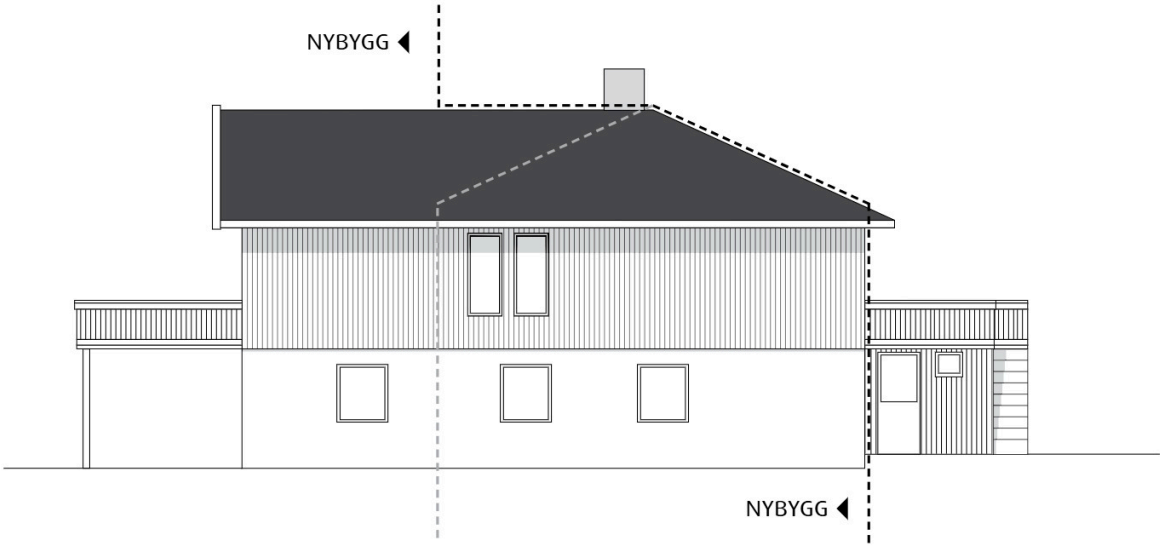
FASADE MOT SYD
23.06.2011
MÅLESTOKK **1:100**
GNR: **77** BNR: **44**



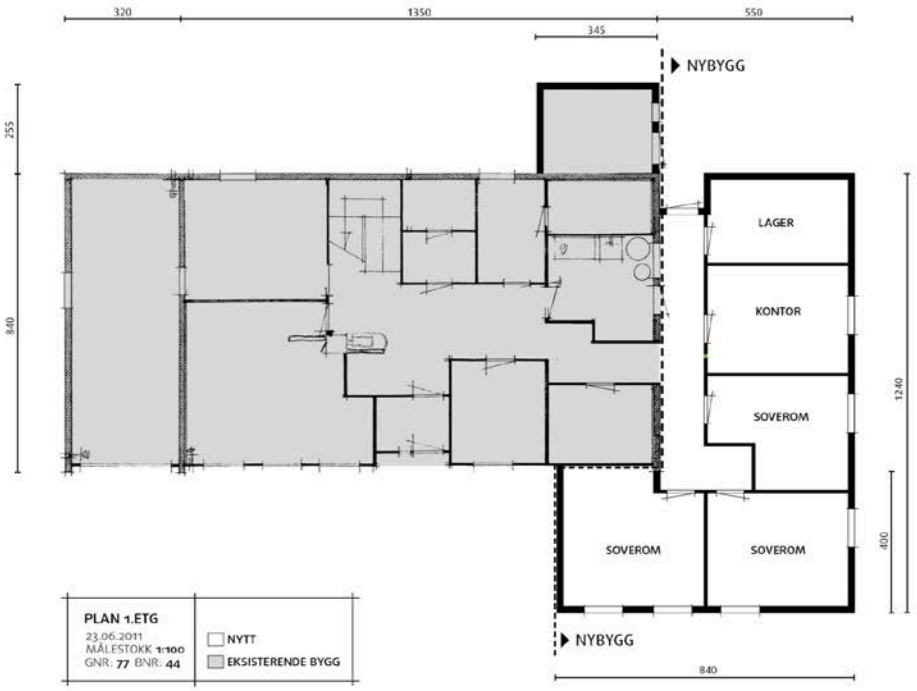
FASADE MOT NORD
23.06.2011
MÅLESTOKK **1:100**
GNR: **77** BNR: **44**

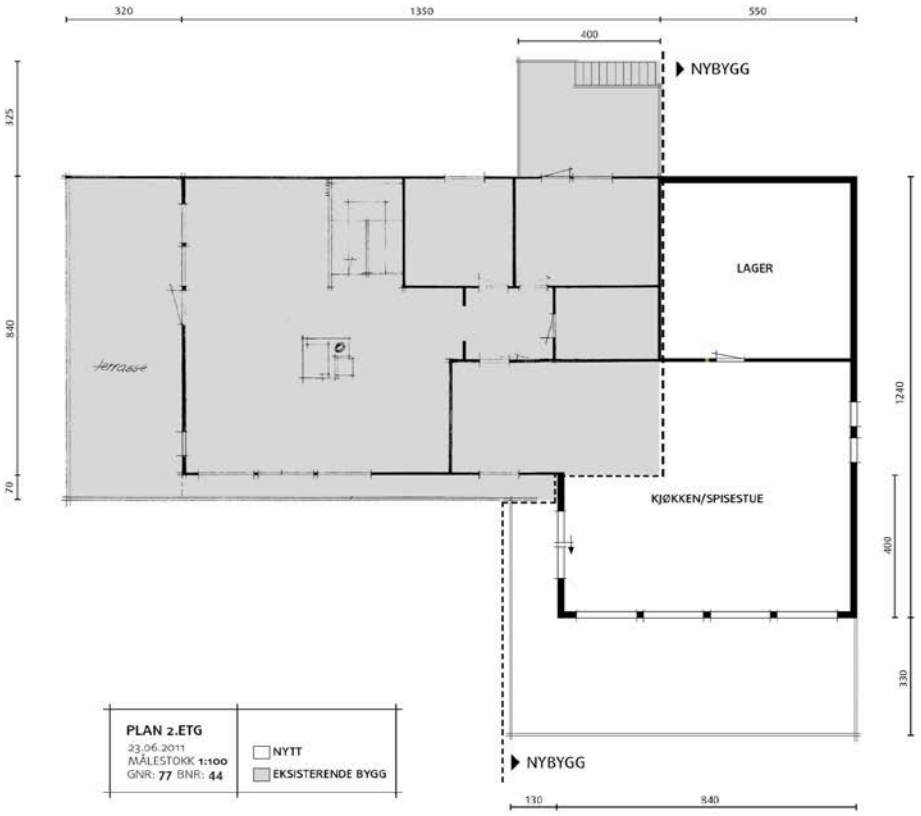


FASADE MOT VEST
23.06.2011
MÅLESTOKK **1:100**
GNR: **77** BNR: **44**



FASADE MOT ØST
23.06.2011
MÅLESTOKK **1:100**
GNR: **77** BNR: **44**


320
1350
550
345
NYBYGG
255
840
LAGER
KONTOR
SOVEROM
1240
SOVEROM
SOVEROM
400
NYBYGG
840
PLAN 1.ETG
23.06.2011
MÅLESTOKK 1:100
GNR.: 77 BNR.: 44
NYTT
EKSISTERENDE BYGG


320
1350
550
400
NYBYGG
325
840
70
LAGER
terrasse
1240
KJØKKEN/SPISESTUE
400
330
PLAN 2.ETG
23.06.2011
MÅLESTOKK 1:100
GNR: 77 BNR: 44
NYTT
EKSISTERENDE BYGG
NYBYGG
130
840

DAGBOKFØRT
27.SEP84 05625
SORENSKRIVEREN I
SAND

A V T A L E

Mellom Søndre Ribe Velforening v/formann Edvard Garberg på den ene side og eier av gnr. 79 bnr. 3 i Lillesand, Jørgen Petter Christiansen, er inngått slik avtale:

Velforeningen får på egen bekostning tillatelse til å anlegge 20 småbåtplasser på Jørgen Petter Christiansens eiendom ved Indresund langs strandkanten som vist på bilagte kartskisse.

Byggeanlegget skal godkjennes av Jørgen Petter Christiansen som bare kan nekte på saklig grunnlag.

Der må ikke utlegges skjemmende akterfortøyning.

Evt. tillatelser/krav m.v. fra offentlig myndighet er Jørgen Petter Christiansen uvedkommende.

Velforeningen gis bruksrett utpekt av Jørgen Petter Christiansen til 15 sammenhengende av de 20 plasser uten å yte særskilt vederlag for dette. Bryggeanleggets plassering og utforming skal godkjennes av Jørgen Petter Christiansen.

Jørgen Petter Christiansen har eksklusiv bruksrett til de resterende 5 sammenhengende plasser uten å yte særskilt vederlag.

Velforeningens bruksrett er ikke overdragbar og skal følge disse eiendommene.

1.	Øystein Holte	77/20	1 plass
2.	Christian Martin	77/30	2 plasser
3.	Helga M. Aasland	77/35	1 plass
4.	Håkon Lilleholt	77/38	1 plass
5.	Steinar Edv. Garberg	77/41	1 plass
6.	Helge Reme	77/42	1 plass
7.	Arne Ribe	77/43	1 plass
8.	Arild Nilsen	77/44	1 plass
9.	Jan Michaelsen	77/45	1 plass
10.	Mardon Sverinsen	77/46	1 plass
11.	Asbjørn Jørgensen	77/47	1 plass
12.	Kjell Nilsen	77/48	1 plass
13.	Leonard Seniger	77/49	1 plass
14.	Øystein Lund	77/53	1 plass

Der er ikke fremleierett. Dog kan velforeningens medlemmer fritt fremleie båtplasser internt.

Bruksretten er tidsbegrenset til 30 år ut utløper 1.1. år 2015.

- 2 -

Ved utløpet kan Jørgen Petter Christiansen kreve enten anlegget fjernet eller overtatt uten å yte særskilt vederlag.

Begge parter skal dog være innstillet på å forhandle om en løsning gående ut på at Vel'et fortsatt disponerer anlegget mot en årlig leiegodtgjørelse til eierne.

Jørgen Petter Christiansen kan holde seg til velformannen i ethvert spørsmål i forbindelse med denne avtale.

Avtalen blir å tinglyse som hefte på gnr. 79 bnr. 3 i Lillesand.

Velforeningen har det hele og fulle ansvar for anleggets vedlikehold.

Vedtekter for bruk av anlegget skal forelegges Jørgen Petter Christiansen for godkjennelse.

Høvåg, den 13/8-84

Jørgen Petter Christiansen

SØNDRE RIBE VELFORENING
Søndre Riber Velforening

Medundertegnede:

Medundertegnede:

Øystein Holte
Øystein Holte

Christian Martin
Christian Martin

Helga Marie Aasland
Helga Marie Aasland

Håkon Lilleholt
Håkon Lilleholt

Steinar Edv. Garberg
Steinar Edv. Garberg

Helge Reme
Helge Reme

Arne Ribe
Arne Ribe

Arild Nilsen
Arild Nilsen

Jan Michaelsen
Jan Michaelsen

Mardon Severinsen
Mardon Severinsen

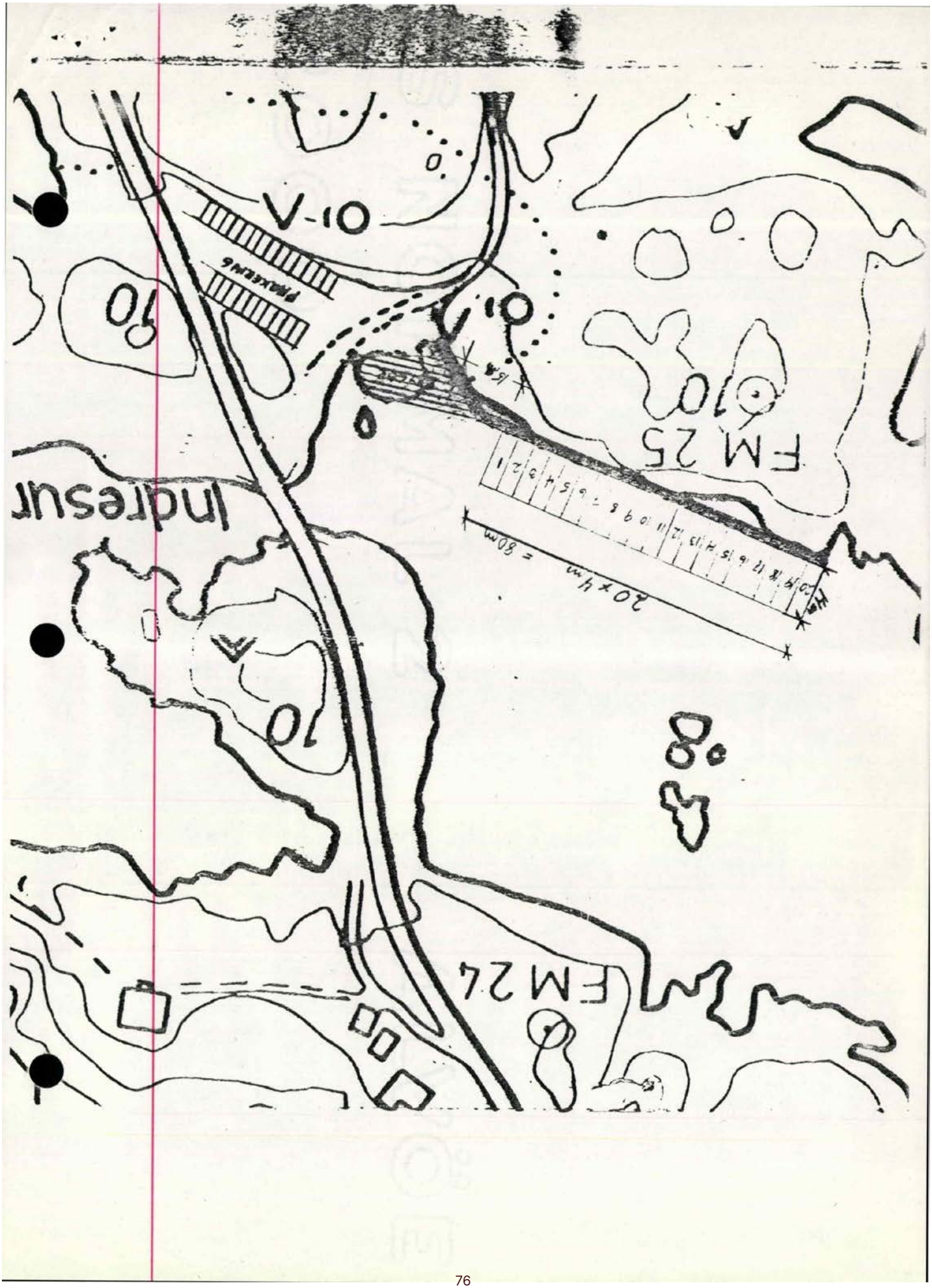
Asbjørn Jørgensen
Asbjørn Jørgensen

Kjell Nilsen
Kjell Nilsen

Leonard Senneger
Leonard Senneger

Øystein Lund
Øystein Lund

Kfr. JSK


V-10
FM 25
FM 24
20 x 4m = 80m

Skjøte[1]

DG NR.
01892 26. APR. 78

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]	Kommune
Ekornåsen 8 gnr. 77 br.nr.44	Lillesand

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag	mnd.	år	personnr.
Odd Gunnar Andreassen gnr.77 br.nr. 5	14	01	50	[redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag	mnd.	år	personnr.
Arild Nilsen	04	07	44	[redacted]
Sissel Sundet	20	10	47	[redacted]

KJØPESUMMEN KR. 39.000 **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

1. Prisen gjelder for tomt, vei og kloakk i reguleringsfeltet samt rettigheter til båtfeste på selgers eiendom vest i Ytre Ribevik.
2. Tomta overtas uten heftelser og i den stand den befinner seg ved kontraktens inngåelse.
3. Med vei forstås veien fra hovedvei (til Ulvøysund) til og med snuplass i henhold til reguleringsplanen.
4. Kjøper overtar ansvar for og vedlikehold av vei når reguleringsområdet er ferdig utbygget. Etter at kjøper sammen med selger har befart veien og funnet den i alminnelig god stand som kjørevei. Det påhviler selger å sørge for at mangler som skuldes dårlig grunnarbeid på vei i det regulerte området utbedres uten utgifter for kjøper.
5. Anleggsutgifter til privat felles kloakkledning bekostes av selger, mens kjøper selv bekoster stikkledning fra bygg og fram til regulert vei med fellesledning.

   Kjøper overtar ansvar for og vedlikehold av kloakkledning i det regulerte området fram til tilkoplingssted med offentlig kloakk sammen med de øvrige som er tilkoplet denne private fellesledning. Feil på kloakk som oppstår på grunn av avvik fra de gjeldende kommunale bestemmelser (ved skjøtets underskriving) skal utbedres av

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

Fortsatt

grunneier. Anleggstilskudd på kr. 5.000 tilkommunen betales av kjøper.

6. Området som i flg. reguleringsplan er avsatt til lekeplass kan ikke benyttes til andre formål. Veiskråning ned mot lekeplass dekkes/planeres med jord for å sikre mot ulykker i forbindelse med barnas lek.
7. Rettighet til benyttelse av felles parkeringsplass. Denne vedlikeholdes i fellesskap av eierne av Ekornåsen 3 - 8 br.nr. 44 - 49.
8. Kloakkledninger, kabler og xeventuelle andre tekniske ledninger kan føres over tomtene og selgers tilstøtende område uten vederlag til tomteeierne eller selger, men det forutsettes at dette skjer i samråd med tomteeier /selger.

Ribe 19/4-78

Arild Nikan
Kjøper

Sissel Sundet
Kjøper

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

☒ Jeg er ugift.

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

Ribe
Sted

19. 4. 1978
Dato

Odd Gunnar Andreassen
Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

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

Leonard Senegen
Vitneunderskrift

Aud Bjørg N. Senegen
Vitneunderskrift

110245- [redacted]
LEONARD SENEGER
Gjentas med blokkbokstaver

SOLHEIMSVN. 30
4790 LILLESAND

240447 [redacted]
AUD-BJØRG N. SENEGER
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

DOK NR.
01894 - 26. APR. 78

Ribe 19. april, 1978

Avtale om rettighet ~~xxx~~ for eier av Ekornåsen 8 gnr. 77 br.nr. 44 til bruk av vei over eiendommen gnr.77 br.nr.2.

Undertegnede erkjenner herved å ha gitt framtidige eiere av Ekornåsen 8 gnr. 77 br.nr. 44 rett til vederlagsfritt å benytte vei fra Ulvøysundveien og opp til deres eiendom over eiendommen gnr. 77 br.nr. 2.

~~Xx~~
Den samme eier er gitt rett til å utbedre veien, men må selv bekoste dette.

Rolf Longnes

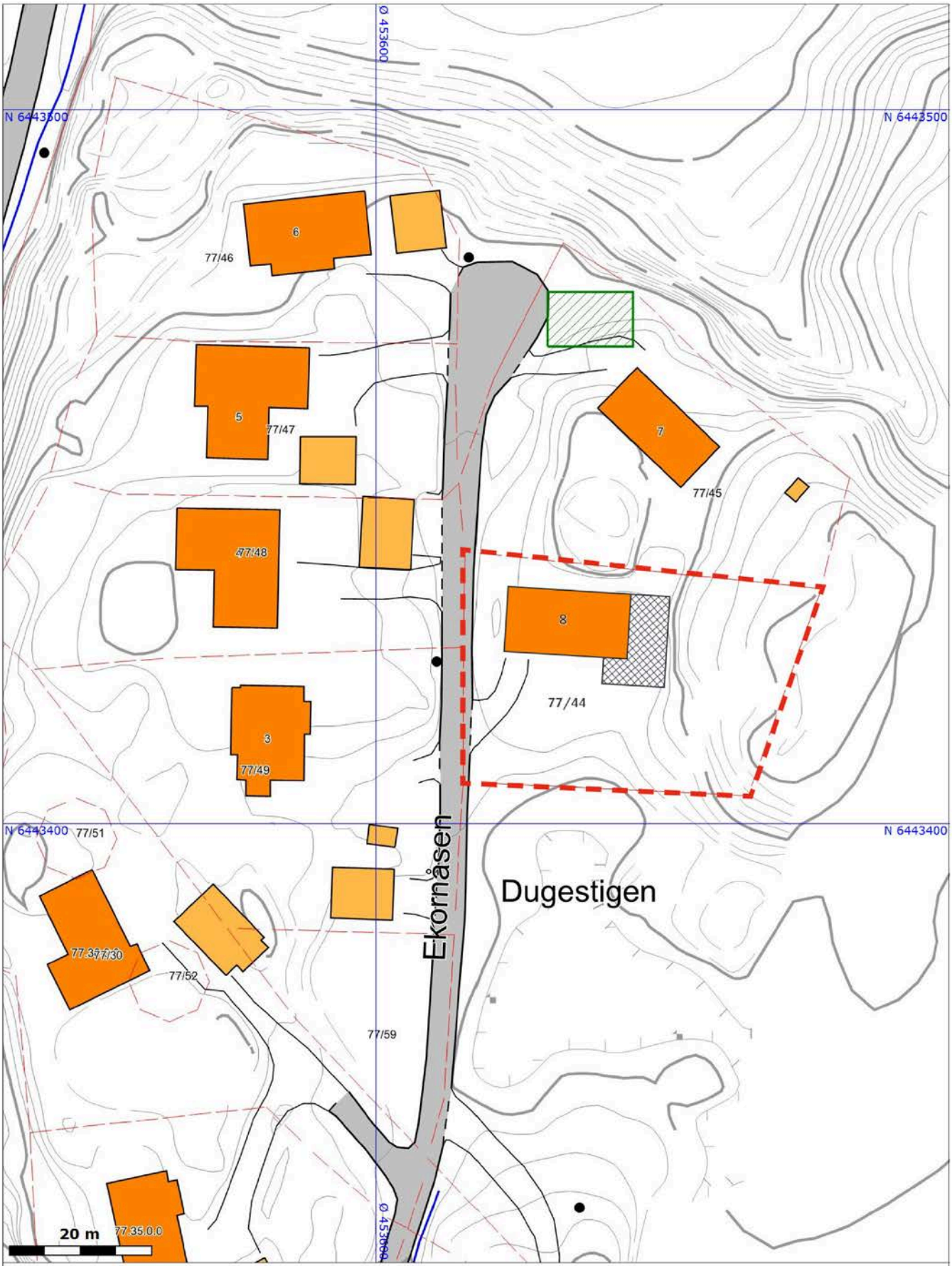
Vitner:

Leonard Seneger
110245-[redacted]
personnr.

LEONARD SENEGER
SOLHEIMSVN. 30 4790 LILLESAND
adresse

Aud Bjørg N. Seneger
240447-[redacted]
personnr.

AUD-BJØRG N. SENEGER
Solheimsvn. 30 4790 Lillesand
adresse



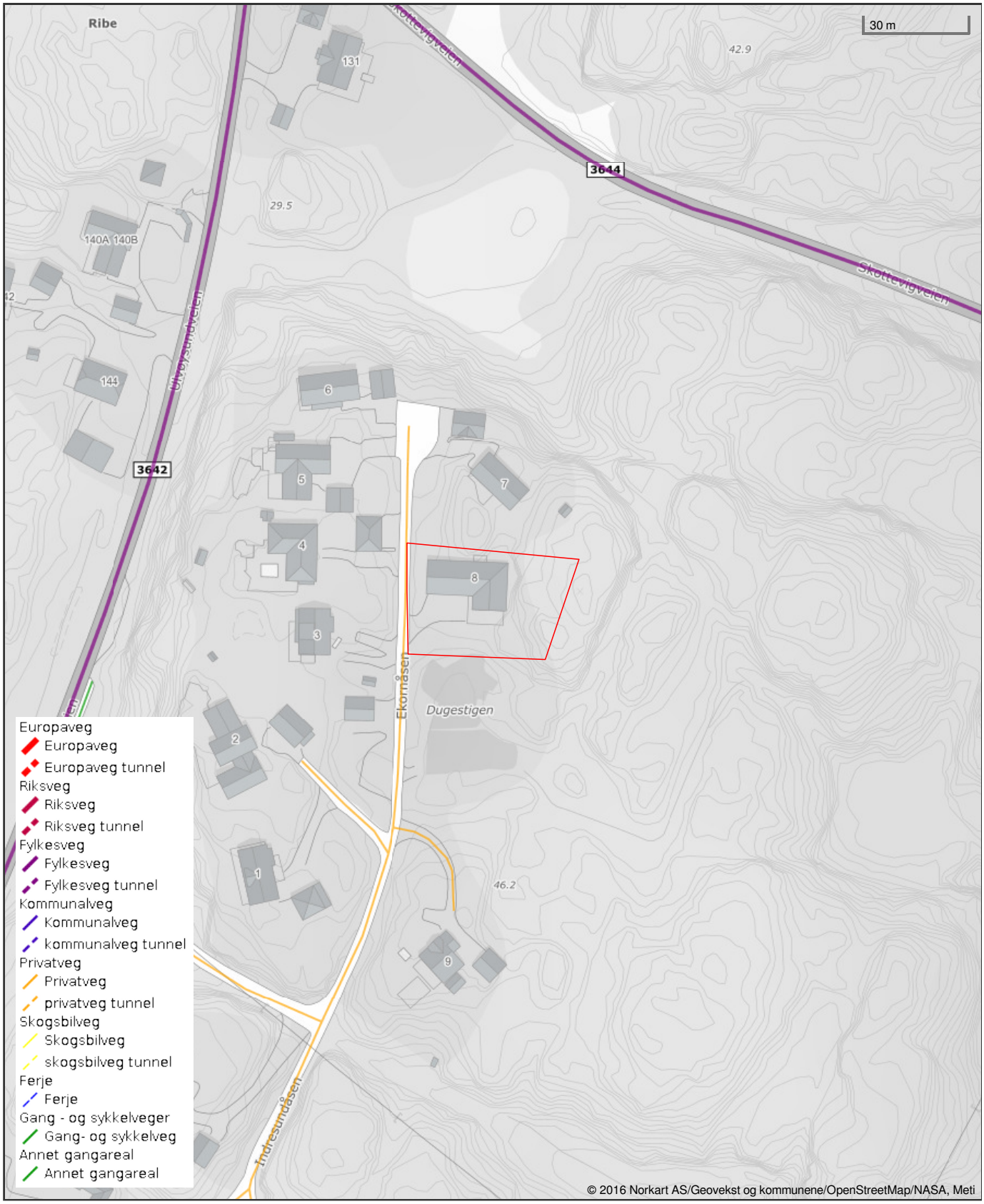
BASISKART
For 77/44
Adresse: EKORNÅSEN 8
Areal: 1 394 m2
Målestokk: 1:500
Dato 26.06.2011

NYTT BYGG
EKSISTERENDE BYGG

Lillesand kommune

Utskriftsdato: 15.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 4215 - 77/44//



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

Utskriftsdato: 15.10.2025

Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland
Telefon: 37261500

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4215	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekornåsen 8, 4770 HØVÅG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Noen tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann– og/eller avløpsløsning



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.
NB! Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning

Private vannløsninger
– hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

- Hva slags vannkilde finnes? Be om å få se den på visning
- Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

- Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?
- Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

- Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?
- Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske

- Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
- Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
- Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?
- Hva kreves av oppfølging og vedlikehold og til hvilken kostnad?

Aktuelle nettsider

- www.avlop.no
  Informasjon om avløpsrenseanlegg
- www.grunnvann.no
  Informasjon om drikkevannsbrønner
- www.fhi.no
  Brosjyren "Drikkevann i spredt bebyggelse og på hytter"
- www.norskvann.no

Flere tilgjengelige brosjyrer, blant annet «Hva bør du vite om ditt avløpsrenseanlegg» og «Er ditt avløpsrenseanlegg rødt, gult eller grønt»

Private renseanlegg
– hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrenseanlegget

- Hva slags avløpsrenseanlegg finnes?
  Be om å få se hele anlegget på visning
- Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet

Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

- Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
- Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
- Har det tidligere vært problemer med anlegget, eks hyppig tømming eller oversvømmelse i kjeller?
- Be kommunen om veiledning som gjelder utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det renseanlegget som finnes på eiendommen.



Dimensjonering

- Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Drift, vedlikehold og service

- Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale. Hva koster dette?
- Hvilke vedlikeholdsrutiner er etablert. Hvilke erfaringer har eier med driften?

Hva sier loven om drikkevannskilder?

Plan- og bygningsloven § 27-1
Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Hva sier loven om avløpsanlegg?

Plan- og bygningsloven § 27-2
Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Forurensningsloven § 7
Det er ikke lov å forurense.

Forurensningsforskriften kapittel 12
Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrenseanlegg i forskriften. Lillesand kommuner har også noen lokale krav.
(Forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende, Lillesand kommune, Aust-Agder)

Hva betyr dette for deg?
Du må sørge for å ha en gyldig utslipps tillatelse og ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløps løsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens vann- og avløpsanlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Kostnader

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg kan være kostbart. Det kan fort koste flere hundre tusen. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene. Ofte finnes ingen totaloversikt over anlegget. Da kan det være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Denne kan også vise hele anlegget på et kart.

Oppgradering av vann- og avløpsanlegg

Sjekk om det ligger en tinglyst heftelse på eiendommen om tilknytningsplikt til offentlig vann og avløp.
Eller et krav om utskiftning/oppgradering av privat vann- og avløpsløsning ved salg.

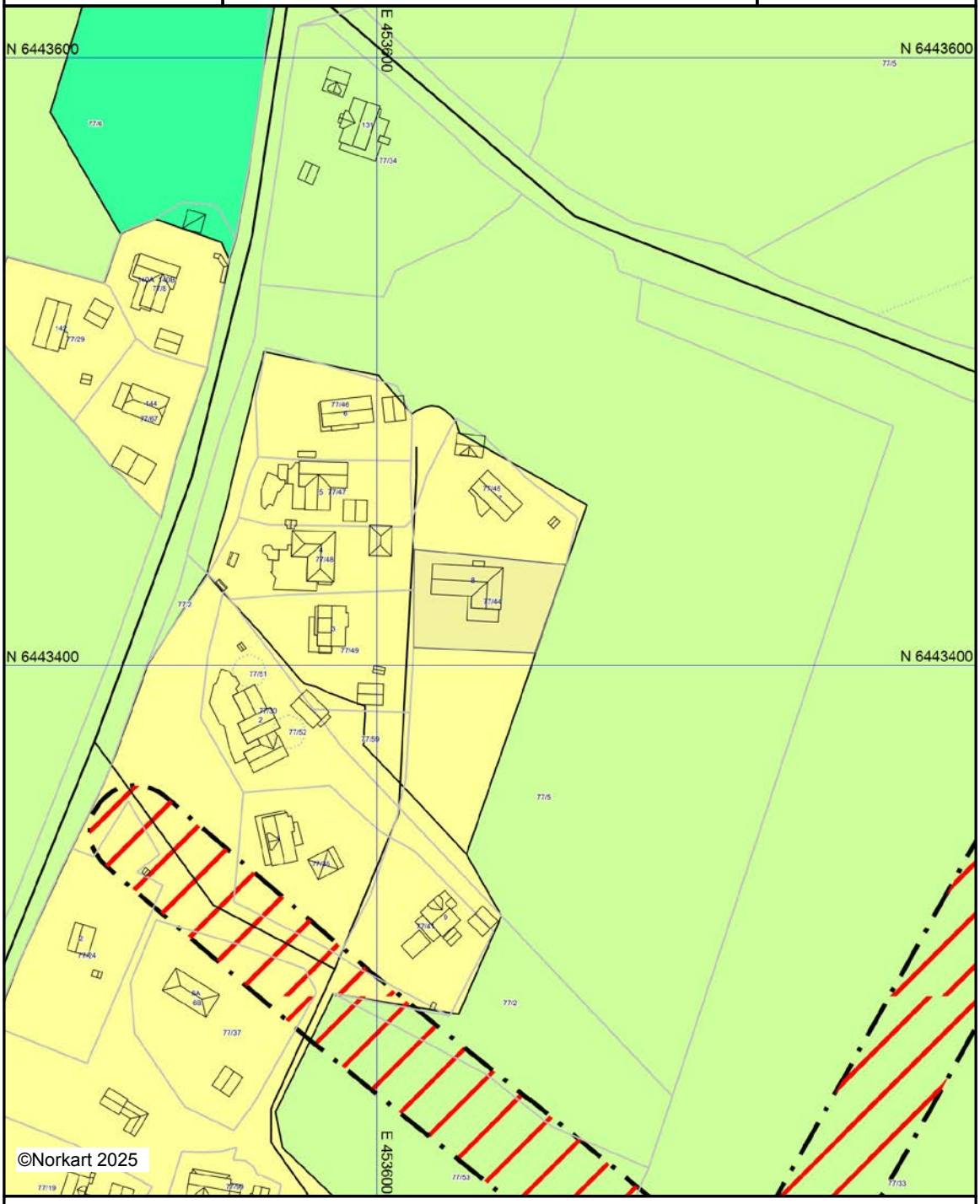
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 77/44
Adresse: Ekornåsen 8
Dato: 15.10.2025
Målestokk: 1:2000

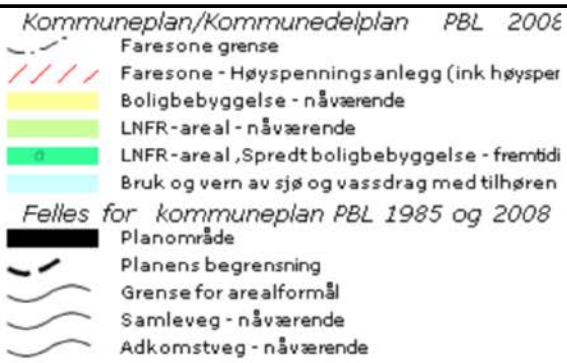
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 77/44
Adresse: Ekornåsen 8
Dato: 15.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlige trafikkområder
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Felles parkeringsplass

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse

Reguleringsbestemmelser til disposisjonsplan for
et område på strekningen Hæstadsvingen - Lonones/Ribe i Hevåg.

Godkjent av bygningsrådet 26/4-1979.

1: Innenfor planens avgrensning forutsettes arealbruken som vist.

2: Arealer merket henholdsvis jordbruk og skogbruks- og natur-områder forutsettes ikke bebygget.

3: Bruken av arealer til almennyttig formål er spesifisert på planen, som anlegg i tilknytning til kloakkeringen i området.

4: I områder for boliger, planlagte, kan oppføres bolighus i inntil 1½ etasjer, samt sokkeletasje dersom terrenget tilsier det, samt garasjer.

5: All utbygging i boligfelter (kfr. pkt. 4) forutsettes skje i samsvar med godkjent detaljplan, godkjent av bygningsrådet.

Mindre justeringer i avgrensningen av byggefelt kan tillates av Bygningsrådet dersom detaljvurderinger i reguleringsplan tilsier det. Antall boligtomter pr. felt forutsettes å være som vist på planen.

6. I områder merket "boliger og annet, eksisterende" kan ytterligere fradeling/utbygging evt. skje ved vurdering av Bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

7. Vannforsyning forutsettes mest mulig som fellesanlegg; likeledes forutsettes kloakkering felles for hele området.

Reguleringsbestemmelser for område på Ribe i Høvåg under gnr.77,bnr.2 og 5 i Lillesand kommune.

1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

2.

I området kan oppføres bolighus i en eller halvannen etasje. Der det er angitt i planen, kan underetasje innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

3.

Alle bygninger i området skal ha skrå takflater.
Takvinklene skal ligge mellom 23 og 45 grader.
Bygningsrådet kan kreve at bygninger på samme side av hovedadkomstveien skal ha samme takvinkel.

4.

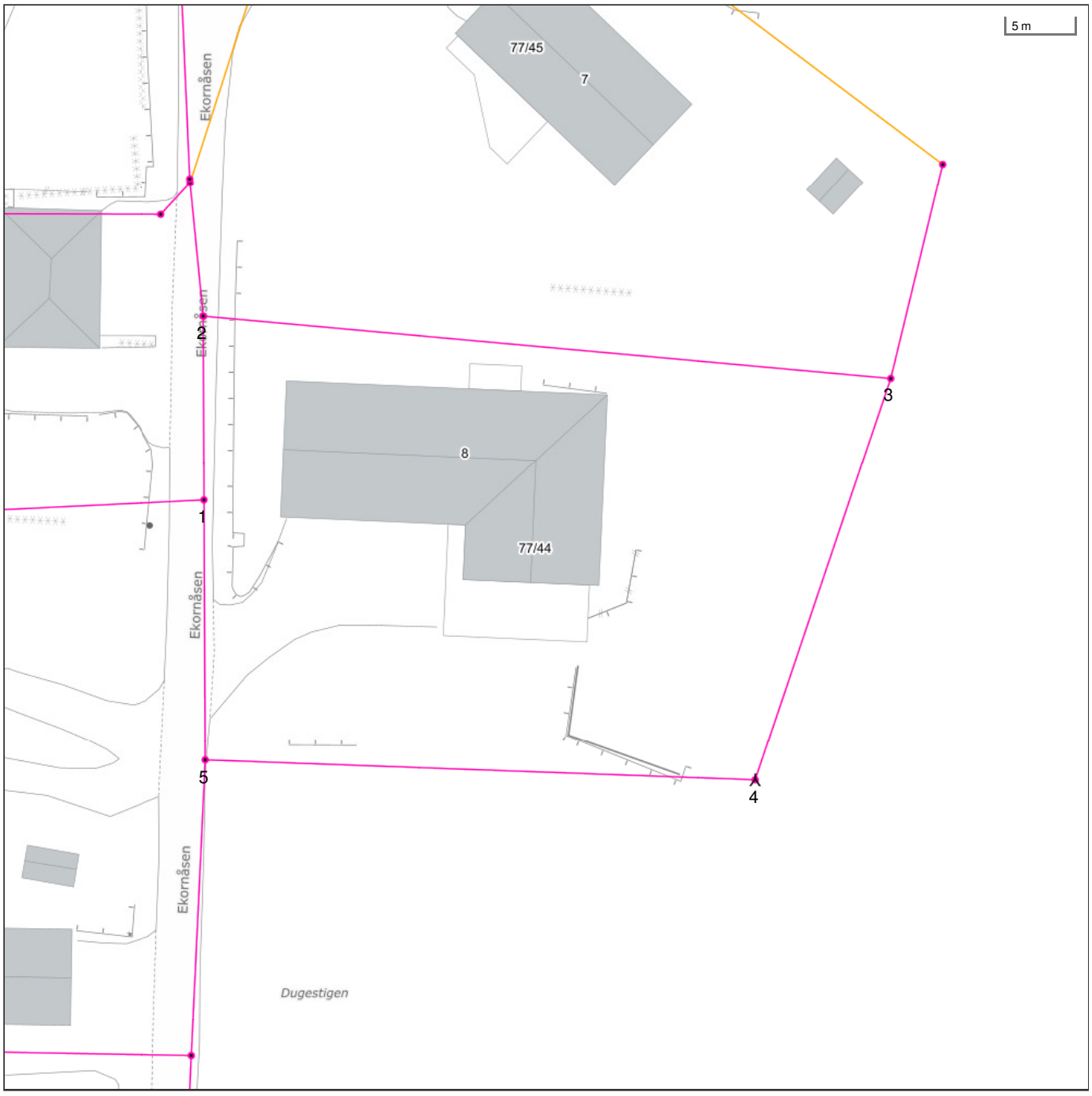
Garasjer kan oppføres som vist på planen.

5.

Mindre vesentlige endringer fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Utskriftsdato: 15.10.2025

Eiendomskart for eiendom 4215 - 77/44//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 394,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6443419,57	**Øst**	453632,78	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6443424,77	453612,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,87	
2	6443438,13	453612,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,36	
3	6443433,03	453662,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	50,14	
4	6443403,99	453652,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	30,77	
5	6443405,9	453612,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	39,98	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	EKORNÅSEN 8	Beregnet areal	1394
Etablert dato	02.03.1978	Historisk oppgitt areal	1450
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	77/44
Skylddeling Skylddeling	02.03.1978			77/5 (-1450), 77/44 (1450)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6443419.57	453632.78	0	Ja	1394	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NHC OMSORGSBYGG AS S927856263	Hjemmelshaver (H) 1/1	Ekholtveien 114 1526 1526 MOSS	

Adresse

Vegadresse: Ekornåsen 8

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	14955321		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	14955321	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	16.03.2017

1: Bygning 14955321: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	367,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	367,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	261
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		13.12.2006
Endre bygningsdata	25.11.2020	25.11.2020
Endre bygningsdata	04.10.2023	04.10.2023
Data fra bygningsendring overført	04.10.2023	04.10.2023
Endre bygningsdata	04.10.2023	04.10.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ekornåsen 8	H0101	77/44	367,2	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	180,3	0	180,3	0	0	0
H01	1	186,9	0	186,9	0	0	0

2: Bygningsendring 14955321-1: Tilbygg, Ferdigattest 16.03.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	149,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	149,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	94
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.12.2011	20.12.2011
Igangsettingstillatelse	16.03.2017	04.10.2023
Ferdigattest	16.03.2017	04.10.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ekornåsen 8	H0101	77/44	149,8	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	75,5	0	75,5	0	0	0
H01	0	74,3	0	74,3	0	0	0

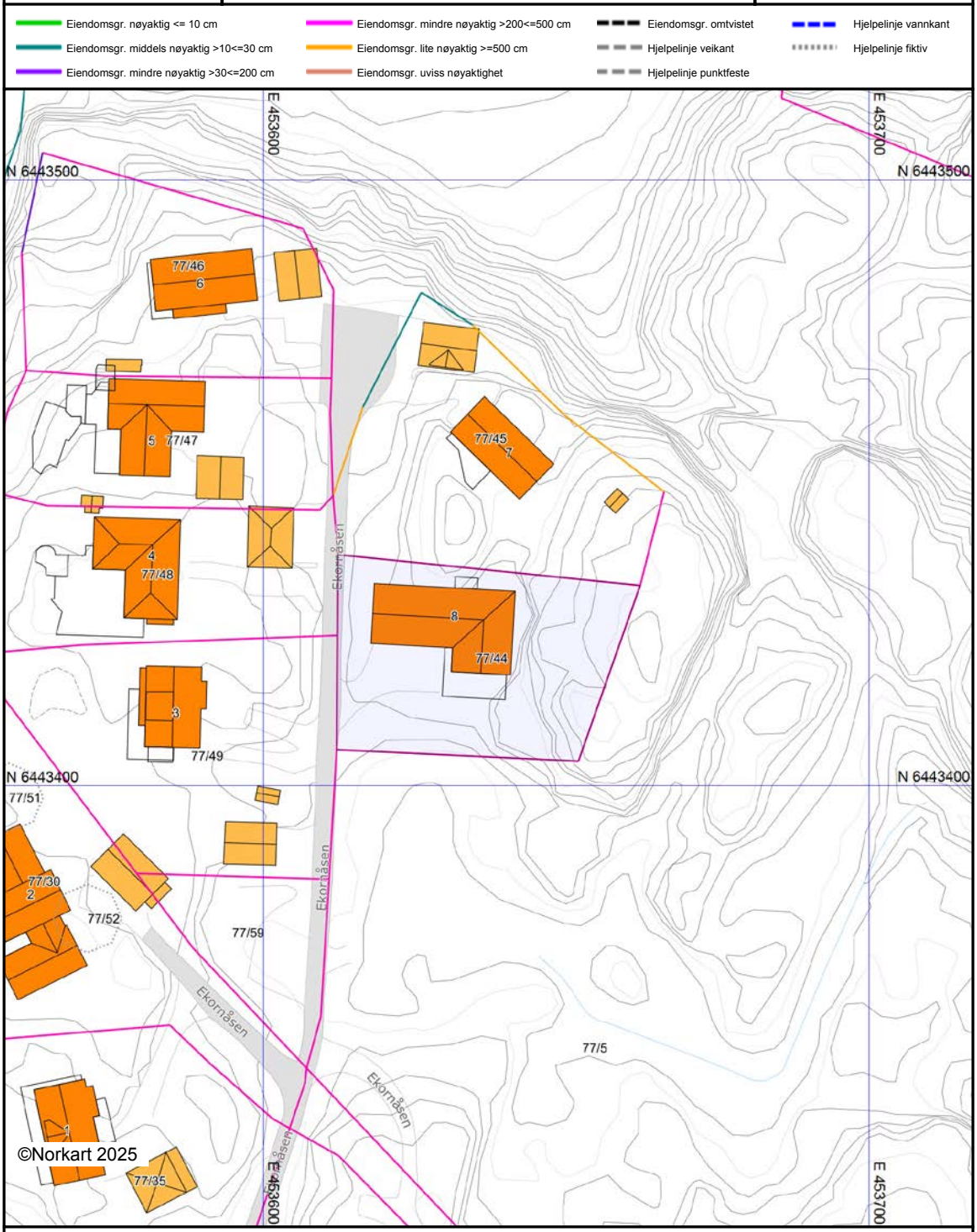
Lillesand kommune

Grunnkart

Eiendom: 77/44
Adresse: Ekornåsen 8
Dato: 15.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Hvor mye kan jeg låne?

I Sparebanken Norge finner du dedikerte og dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansieringen av ny bolig. Ta direkte kontakt med en av oss for en hyggelig boliglånsprat!



Erik Luu
erik.luu@sor.no
Tlf.: 932 99 001



Erik Christopher Pedersen
erik.pedersen@sor.no
Tlf.: 954 09 704

Sparebanken Norge

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:
Ekornåsen 8, 4770 HØVÅG. Gnr. 77, bnr. 44 i Lillesand kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1	Budgiver 2
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Lillesand
Storgata 2D,
4792 LILLESAND
37 26 84 00