

# DYVIK

FJELLERHAVEN 108, 4790 LILLESAND

Sjarmerende hytte med fantastisk beliggenhet og utsikt, tinglyst p-plass, båt plass og tilhørende bod.



Prisantydning: 2 490 000,- + omk

exbo



## Meglernes kommentar

Hytta ligger meget flott til på Dyvig i Lillesand. Her er det kjørevei til oppmerket p-plass hvor det da er kun 5 minutter opp til hytta. Når man kommer på toppen møter man en fantastisk utsikt med gode solforhold. Her er det lett å nyte late dager i solen. Få minutter unna finner du tinglyst båt plass ved bryggeanlegg med en bod som selges med hytta. Bodene brukes som lagring av redningsvester, fiskeutstyr m.m. for å slippe å ta dette tilbake opp til hytta. Ved bryggeanlegget er det også en liten sandstrand som brukes av både barn og voksne.

Hytta inneholder gang, kjøkken, stue, 3 soverom, rom med vask. Eget do-rom med multkammertoalett.

Eiendommen har fantastisk og idyllisk beliggenhet med skog og natur. Det er ca. 15 minutter til dyreparken, IKEA og Sørlandsparken i Krisitiansand.

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| <b>Adresse</b>         | Fjellerhaven 108   |
| <b>Prisantydning</b>   | 2 490 000,- + omk. |
| <b>Omkostning</b>      | 78 040,-           |
| <b>Totalpris</b>       | 2 568 040,-        |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 40/42 kvm          |
| <b>Eierform</b>        | Eiet               |
| <b>Byggeår</b>         | 1964               |
| <b>Tomt</b>            | 1737.3 kvm         |
| <b>Soverom</b>         | 3                  |

Kontaktperson i Exbo

Isabel Bermudez  
Eiendomsmegler/Daglig leder  
avd. Lillesand  
Telefon: 926 38 257  
Mail: [ib@exbo.no](mailto:ib@exbo.no)



# INNHOOLD



4 Salgsoppgave

69 Boligkjøperforsikring



Exbo avd. Lillesand  
Strandgata 4A  
4790 LILLESAND  
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på [www.exbo.no](http://www.exbo.no)



## OM BOLIGEN

### Areal

BRA - i: 40 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 42 kvm

TBA: 47 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 40 kvm. Gang, kjøkken, stue, 3 soverom, rom med vask.

BRA-e: 2 kvm. Do.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Hytte:

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

Dagens bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at utvendig do ved inngang ikke er tegnet inn/ikke bygge meldt/ikke søkt om. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Bu:

- Det foreligger ikke tegninger.

Bu har lav takhøyde og ikke målbart areal.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1737.3 kvm

### Tomtebeskrivelse

Naturtomt med fjell, lyng og trær med idyllisk beliggenhet og fantastisk utsikt til sjøen. Få minutter ned til båtplass, badestrand og svaberg. Nyere bryggeanlegg.

Tomten har usikre grenser og avvik kan forekomme ved oppmåling.

### Beliggenhet

Eiendommen har fantastisk og idyllisk beliggenhet med skog og natur. Det er markert parkeringsplass ved veien og det er ca. 5 minutter gange til hytta. Hytta ligger naturskjønt til og det er kort avstand til Lillesand sentrum. Det er ca. 15 minutter til dyreparken, IKEA og sørlandsparken i Krisitiansand. Fra parkeringsplass er det en bakke ned til båtplass og badeplass.

### Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

### Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Selger

Magne Svaland

### Byggemåte

Hytte med alt på en flate oppført i 1964. Hytta fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Hytte - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak. Eldre pappshingel og papp på halvtak over terrasse. Pipebeslag er skiftet ut. Eldre plast takrenner og lufterør. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 80 tallet og vinduer med enkle glass fra byggeår. Inngangsdører/balkongdører. Terrasser i treutførelse.

### INNVENDIG

Gulv av trebjelkelag. Gulv med beleg. Malte vegger, tapet og malt strie. Malte himlinger og himlinger med tapet. Eldre peis er tilknyttet eldre teglsteinspipe. Innvendige slette dører.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Komfyr og kjøleskap. Ventilator har avtrekk ut.

## SPESIALROM

Do har gulv med gulvbord, panel på vegger og panel i himling. Tørrklosett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Naturlig ventilasjon. 28 liters varmtvannstank fra 17.06.2019 er plassert under do. Sikringsskap med automatsikringer.

## TOMTEFORHOLD

Hytta ligger i skrå terreng oppført på pilarer av forskjellig type.

## Standard

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven og må leses i sin helhet.

## 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

Alle hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

## Parkering

Det er tinglyst erklæring med rett til en biloppstillingsplass.

I dag leies det 1 p-plass som ligger i skogholdt langs veien. Det betales kr. 2000,- pr. år for plassen. Denne kan leies videre, om ønskelig.

## Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radon nivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

## Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalg rapport/tilstandsrapport, samt selgers

egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Ved vedlikhold på båtplassene deles regningen på alle båtplasseierne, i følge selger. Felleskostnader er kr. 1.660,- pr år. Bod nede ved båtplassen har selger kjøpt en bodplass som følger med handelen.

Lampe over spisebord, følger ikke med handelen.

## ENERGI

### Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

### Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Det er ikke krav til energimerking på fritidsboliger som

brukes under 4 mnd i året.

## ØKONOMI

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr. 3576,- pr. år. Dette omfatter: Vannpost/utvendig kran, feie og tilsynsgebyr og abonnement vann.

Hytterrenovasjon utgjør kr. 2.815,-.

I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 5.806,-

### Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Lillesands sparebank. Dette skal du

som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet!

La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 33 i Lillesand kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4215/41/33:

19.12.1963 - Dokumentnr: 2942 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:41 Bnr:27

27.11.1963 - Dokumentnr: 2709 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4215 Gnr:41 Bnr:27

18.06.1981 - Dokumentnr: 2978 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:41 Bnr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:41 Bnr:208  
Bestemmelse om garasje/parkering  
Bestemmelse om båt/bryggeplass  
Gjelder denne registerenheten med flere

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

### Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Det foreligger en avtale med lokal rørlegger som kommer og stenger vannet på høsten og åpner vannet på våren. Ca. kostnad kr. 1.875,- pr. år.

Eiendommen har vann til hyttevegg - ikke innlagt vann. Hytta har vann i kran på kjøkken. Dette er ikke søkt godkjent og det er ikke gitt utslippstillatelse fra kommunen.

Varmt og kaldt vann på utedusj på vegg.

Avløp: Eiendommen har ikke avløp.

Eiendommen har ikke septiktank.

I dag er det ett eget rom med multkammertoalett.

I følge kommunen er det ikke opparbeidet vei. I dag kjøres det på skogsvei som går til flere hytter. Veien er privat og evt. vedlikehold deles på alle som bruker veien, i følge selger.

Ved privat vann og avløp: Kjøper må påberegne at pålegg om tilkobling til offentlig vann/avløpsnett kan forekomme hvis kommunen i fremtiden legger til rette

for dette.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i uregulert område under kommuneplanens arealdel 2023-2035 med formål Fritidsbebyggelse.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Da det er boplikt i Lillesand kommune plikter kjøper å undertegne egenerklæring vedrørende konsesjonsfrihet. Også på hytter, selv om disse ikke er helårsboliger.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

#### **LOVERK**

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 bygnings sakkyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### **Budgivning**

#### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra

budet inngis.

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 vedlagt salgsoppgaven.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

62 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
63 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

78 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
2 553 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 568 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 78 040

### **Hvitvaskingsreglene**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har valgt å tegne eierskifte forsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til

[[oppdrag.provisjonprosent]] % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgjebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr [[oppdrag.selgersamletsum]], - inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Isabel Bermudez

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lillesand

[ib@exbo.no](mailto:ib@exbo.no)

Tlf: 926 38 257

Exbo avd. Lillesand, Strandgata 4A

Tlf: 380 95 550

## Salgsoppgavedato

06.05.2026













Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.  
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



















Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |        |
|---|--------|
| Meglerfirma   |        |
| EXBO Lillesand  |        |
| Oppdragsnr.   |        |
| 1006260051  |        |
| Selger 1 navn   |        |
| Magne Svaland   |        |
| Gateadresse   |        |
| Fjellerhaven 108  |        |
| Poststed  | Postnr |
| LILLESAND   | 4790   |
| Er det dødsbo?  |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn  |        |
| Er det salg ved fullmakt?   |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn   |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Når kjøpte du boligen?  |        |
| År  | 2019   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år   | 6      |
| Antall måneder  | 7      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja            |        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |        |
| Forsikringsselskap  | If     |
| Polise/avtalenr.  |        |

Document reference: 1006260051

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av dusj på utevegg.

Arbeid utført av

Rørlegger Foldvik Lillesand

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Beskrivelse

Liten utetthet nær pipa. Blikkenslager reparerte dette ved å tre på nytt pipebeslag

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Jording av 2 kontakter som manglet jording.

Arbeid utført av

Reidar Tønnesen A/S, Lillesand

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Manglet jording av 2 kontakter.Reparert av elektriker

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Blikkenslagerarbeid rundt pipa.

Arbeid utført av

Blikkenslager Birkeland.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

Tilstandsvurdering vil foreligge før salg.Utføres trolig uke 19.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Document reference: 1006260051

## Tilleggs kommentar

Det følger med båt plass og båt bu. Dessuten medfølger 1 parkeringsplass. Mulighet for å leie eller kjøpe flere parkeringsplasser om ønskelig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|--|----------------------------|--|
| Magne Svaland  | e2e01f92aca47b41461bee<br>78f7e91a290fd52c7b | 26.04.2026<br>20:35:56 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1006260051

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Tilstandsrapport

 Hytte

 Fjellerhaven 108, 4790 LILLESAND

 LILLESAND kommune

# gnr. 41, bnr. 33

**Sum areal alle bygg: BRA: 42 m<sup>2</sup> BRA-i: 40 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 16579-6128

Eiendomsverdi ref nr: MG8273

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 NITO

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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



**Rapportansvarlig**

*Kjell E Olsen*

Kjell Erik Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
ker-ols@online.no  
905 44 402



# 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 byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hytte med alt på en flate oppført i 1964. Hytta fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

## Hytte - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak. Eldre pappshingel og papp på halvtak over terrasse. Pipebeslag er skiftet ut. Eldre plast takrenner og lufterør. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 80 tallet og vinduer med enkle glass fra byggeår. Inngangsdører/balkongdører. Terrasser i treutførelse.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv av trebjelkelag. Gulv med belegg. Malte vegger, tapet og malt strie. Malte himlinger og himlinger med tapet. Eldre peis er tilknyttet eldre teglsteinspipe. Innvendige slette dører.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Komfyr og kjøleskap. Ventilator har avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Do har gulv med gulvbord, panel på vegger og panel i himling. Tørrklosett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Naturlig ventilasjon. 28 liters varmtvannstank fra 17.06.2019 er plassert under do. Sikringssskap med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hytta ligger i skrå terreng oppført på pilarer av forskjellig type.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Hytte

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

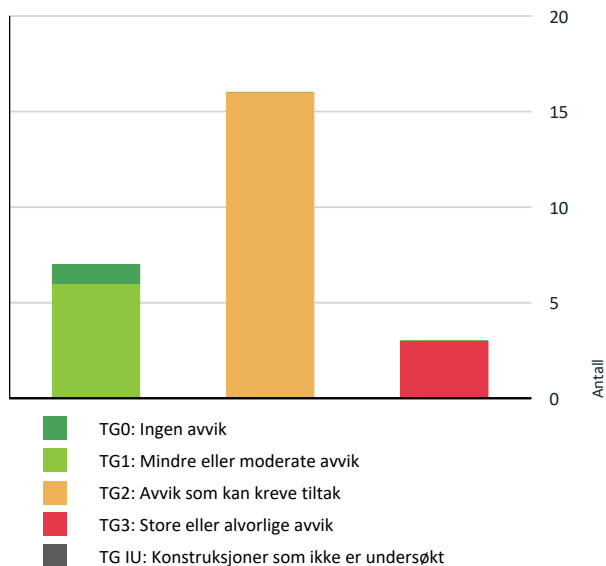
Dagens bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at utvendig do ved inngang ikke er tegnet inn/ikke bygge meldt/ikke søkt om. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

### Bu

- Det foreligger ikke tegninger

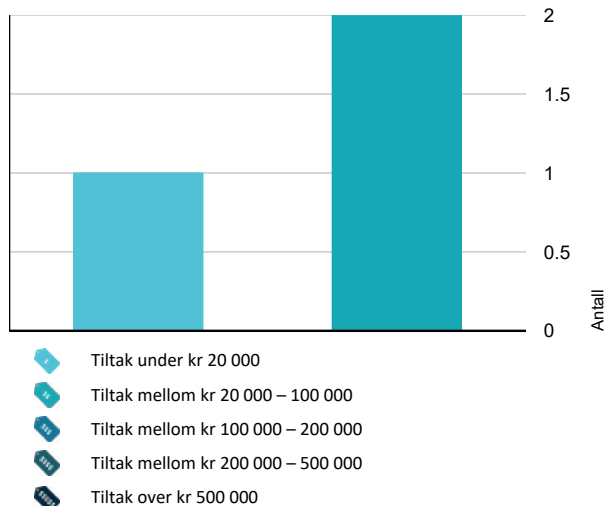
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Hytte

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1 etasje > Do > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag - 1 [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1 etasje > Do > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## HYTTE



**Byggeår**  
1964

**Kommentar**  
I henhold til Eiendomsverdi.no.

**Anvendelse**  
Hytte til eiers egen anvendelse.

**Standard**  
Hytta har enkel standard.

**Vedlikehold**  
Hytta er normalt vedlikeholdt.



## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Eldre pappshingel og papp på halvtak over terrasse besiktiget fra taket.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Store deler av forventet brukstid på taktekking er oppbrukt. Pappshingel på tak over inngang/do er lagt utenpå kledningen. Fare for lekkasje. I himling i stue langs langvegg mot terrasse er det opptørkede fukt merker etter lekkasje. Ukjent om det er eller har vært lekkasje i overgang tak/halvtak.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Behov for utskifting av taktekking nærmere seg. Og om det er, eller har vært lekkasje i overgang tak/halvtak må undersøkes nærmere/utbedres.



### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Pipebeslag er skiftet ut.



### Nedløp og beslag - 1

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Eldre plast takrenner og lufterør besiktiget fra tak og bakkenivå. Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Takrenner og lufterør med slitasje. Takrenner er montert for høyt opp, kan bli tatt av snø/is.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger nærmer seg. Det bør lages system for bortledning av vann ved terreng.



#### TO 2 Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning og utvendig treverk har på utsatte steder vær slitasje og noe råte.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold og utskiftinger.



#### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

##### Beskrivelse

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På undertak/takkonstruksjon er det noen opptørkede fukt merker etter tidligere lekkasjer og vespelbol. Det er merker etter fukt gjennomslag i kledning på gavlvegg som er skummet med byggsaum.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.



# Tilstandsrapport



## TO 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 80 tallet og vinduer med enkle glass fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har på utsatte steder vær slitasje. Glass i vinduer fra 80 tallet er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for enkelte utskiftinger nærmer seg.

## TO 1 Dører

### Beskrivelse

Inngangsdør/balkongdør.

## TO 3 Dører - 1

### Beskrivelse

Inngangsdør/balkongdør i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør/balkongdør i stue har råte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inngangsdør/balkongdør i stue må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse i treutførelse nærmest hytta.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse har vær slitasje og det er fjernet bord i rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold og reparasjon.

## TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

### Beskrivelse

Terrasse i treutførelse ytterst.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse har ufagmessig utførelse, løst rekkverk og provisorisk fundamentering.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for reparasjoner og ny fundamentering.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TO 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp i treutførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp har slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for reparasjon eller utskifting.



## INNVEDIG

## TO 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv med belegg. Malte vegger, tapet og malt strie. Malte himlinger og himlinger med tapet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tapet i himling i gang har løsnet, belegg har stedvis slitasje og i himling er det opptørkede merker etter tidligere lekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for oppussing.



## TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulv av trebjelkelag. Målt høydeforskjell på gulv opptil 12mm gjennom hele rom.

### 📍 TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Eldre peis er tilknyttet eldre teglsteinspipe. Pipe har trolig feierluke utvendig bak ventil i kledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er passert på pipe og peis. Pipe er kledd inn på utsiden. Teglsteinspiper skal har alle sider fri slik at sprekkdannelse kan synlig gjøres.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipe må synlig gjøres på utsiden.



### 📍 TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige slette dører.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### 📍 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Komfyr og kjøleskap.

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### 📍 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator har avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > DO

### 📍 TG 3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Do har gulv med gulvbord, panel på vegger og panel i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lekkasje ved lufteør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje må tettes og skader repareres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### 1 ETASJE > DO

### 📍 TG 2 Teknisk anlegg

#### Beskrivelse

Tørrklosett.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Eldre tørrklosett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledning av kobber til kjøkkenvask og rom med vask.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannledninger er ikke søkt godkjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan få pålegg om å fjerne røropplegg. Eventuelt innhente dokumentasjon fra kommunens vann/avløps avdeling.



### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra kjøkkenvask og rom med vask (avløp til terreng).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør er ikke søkt godkjent/ikke gitt utslippstillatelse fra kommunen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan få pålegg om å fjerne røropplegg. Eventuelt innhente dokumentasjon fra kommunens vann/avløps avdeling.

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i vindu på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ellers er vinduer og rom uten lufteventil.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufteventil i vegg i enkelte rom bør etableres.

### ! TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

28 liters varmtvannstank fra 17.06.2019 er plassert under do.

#### Vurdering av avvik:

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

I nye hytter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



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

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

## Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer.

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

## Generelt om anlegget

2. 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

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Men samsvarserklæring bør fremskaffes om mulig.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og løsmasser.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Hytta er oppført på pilarer av forskjellig type.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte steder er hytta fundamentert på stein på fjell og noen pilarer er av Leca uten puss. Generelt kan upussede Leca pilarer som står i fuktig terreng være utsatt for forvitring/nedbrytning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pilarer bør gås over og Leca pilarer bør sement pusses.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Hytta ligger i skrå terreng.

### Vurdering av avvik:

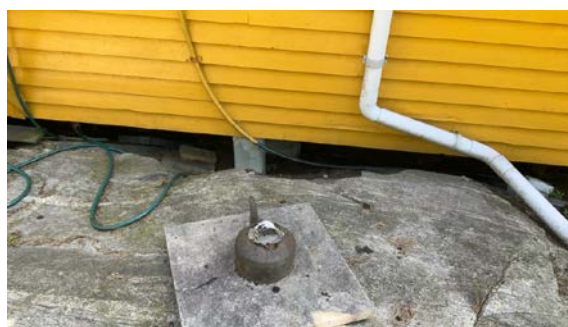
- Det er avvik:

Terreng/fjell på baksiden har fall mot hytta og videre under hytta. Terrengforhold på en tomt som denne er umulig og gjøre noe med uten å sprengte bort fjell på utsiden.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

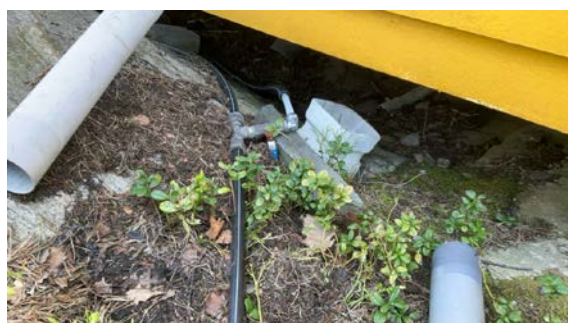
Prøve å lede bort vann fra hytta.



## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Hytta er ikke tilkoblet avløp. Vann tilknyttet via private stikk-felles ledning (sommer vann).



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

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

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

# Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## **Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

## Bygninger på eiendommen

### Bu

**Anvendelse**

Bu til eiers egen anvendelse.

**Byggeår****Kommentar**

Byggeår er ukjent.

**Standard**

Bu har enkel standard.

**Vedlikehold**

Bu er normalt vedlikeholdt med behov for noen oppgraderinger/utskiftinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# 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

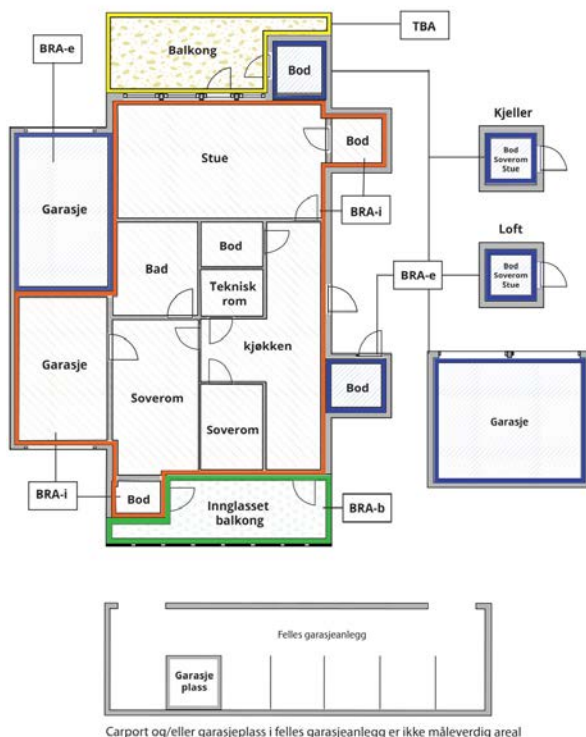
## Hva er måleverdig areal?

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 boden |
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Hytte

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 Etasje       | 40                            |                             |                            | 40  | 47                              |
| 1 etasje       |                               | 2                           |                            | 2   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>40</b>                     | <b>2</b>                    |                            |     | <b>47</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>42</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje | Gang, kjøkken, stue, 3 soverom, rom med vask |                             |                            |
| 1 etasje |  | Do                          |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Dagens bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at utvendig do ved inngang ikke er tegnet inn/ikke bygge meldt/ikke søkt om. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Pipebeslag.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er lagt opp vann og avløp til kjøkkenvask og i rom med vask.

## Bu

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1 etasje       |                               |                             |                            |     |                                 | 3                           | 3               |
| <b>SUM</b>     |                               |                             |                            |     |                                 | <b>3</b>                    | <b>3</b>        |
| <b>SUM BRA</b> |                               |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etasje |                            | 2 boder                     |                            |

### Kommentar

Bu har lav takhøyde og ikke målbart areal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 27.4.2026 | Kjell Erik Olsen | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4215 LILLESAND | 41   | 33   |      | 0    | 1737.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Fjellerhaven 108

#### Hjemmelshaver

Svaland Magne

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Fint og landlig beliggende.

#### Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via vei, bare til fots.

#### Tilknytning vann

Hytta er tilknyttet private stikk-felles ledning (sommer vann).

#### Tilknytning avløp

Hytta skal ikke ha innlagt avløp.

#### Regulering

Hytta ligger i uregulert område.

#### Om tomten

Naturtomt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar   | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 26.04.2026 | Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger. | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |            | Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.  | Finnes ikke |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        | 27.04.2026 |   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megler                  |            | Epost fra megler.   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               |            |   | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 29.04.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

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

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

### PRESISERINGER

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

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

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
  - ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
  - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
  - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
  - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

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

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

### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

## PERSONVERN

# Nabolagsprofil

Fjellerhaven 108

## Avstand til sjø

91 m



## Offentlig transport

|   |                    |
|---|--------------------|
| ✈️ Kristiansand Kjevik                      | 30 min 🚗           |
| 🚏 Gaupemyr fv. 420<br>Totalt 6 ulike linjer | 6 min 🚗<br>3.8 km  |
| 🚇 Heldal<br>Linje 130                       | 22 min 🚶<br>1.9 km |
| 🚇 Heldal øst<br>Linje 130                   | 3 min 🚗<br>2.2 km  |

## Avstand til byer

|              |              |
|--------------|--------------|
| Lillesand    | 8 min 🚗      |
| Grimstad     | 20 min 🚗     |
| Kristiansand | 30 min 🚗     |
| Arendal      | 34 min 🚗     |
| Oslo         | 3 t 19 min 🚗 |
| Stavanger    | 3 t 44 min 🚗 |

## Ladepunkt for el-bil

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| 🚗 Lillesand Tingsaker skole | 4 min 🚗 |
| 🚗 Lillesand Senter          | 5 min 🚗 |

## Havner i området



- Lillesand Marina  
Drivstoff
- Lillesand gjestehavn  
Drivstoff, matvarer

## Aktiviteter

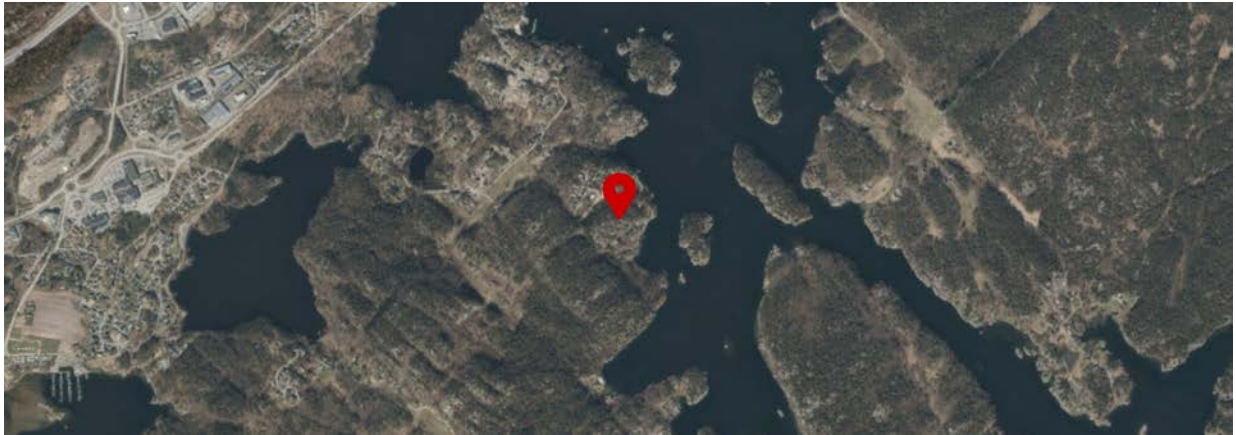
|                      |          |
|----------------------|----------|
| Tingsaker badeplass  | 4 min 🚗  |
| Lillesand kino       | 8 min 🚗  |
| Hestheia Skatepark   | 10 min 🚗 |
| Sokken badeplass     | 14 min 🚗 |
| OVER klatretårn      | 13 min 🚗 |
| Saltvik - Justøy     | 17 min 🚗 |
| Bowling 1 Grimstad   | 18 min 🚗 |
| Groos friluftsområde | 19 min 🚗 |

## Sport

|  |                   |
|--|-------------------|
| 🏀 Dyvig balløkke<br>Ballspill                  | 9 min 🚶<br>0.8 km |
| 🏀 Tingsaker skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 4 min 🚗<br>2.3 km |
| 🏃 Trend Trim Lillesand                         | 4 min 🚗           |
| 🏃 Fitnesspoint Lillesand                       | 5 min 🚗           |

## Dagligvare

|   |                   |
|---|-------------------|
| Coop Extra Lillesand<br>Post i butikk, PostNord | 5 min 🚗<br>3.1 km |
| Kiwi Tingsaker<br>PostNord                      | 6 min 🚗<br>3.2 km |





Lillesand kommune

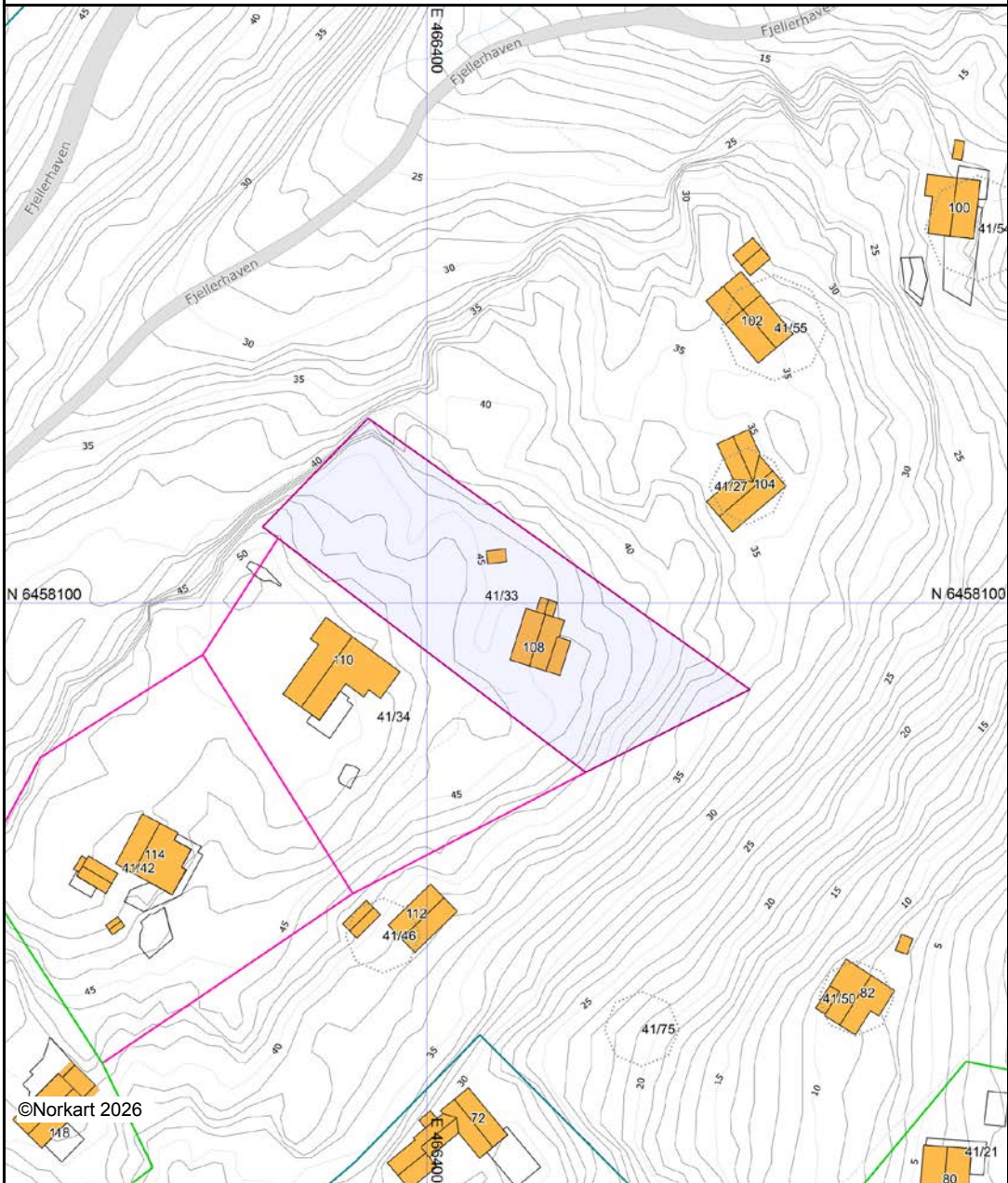
# Grunnkart

Eiendom: 41/33  
Adresse: Fjellerhaven 108  
Dato: 22.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

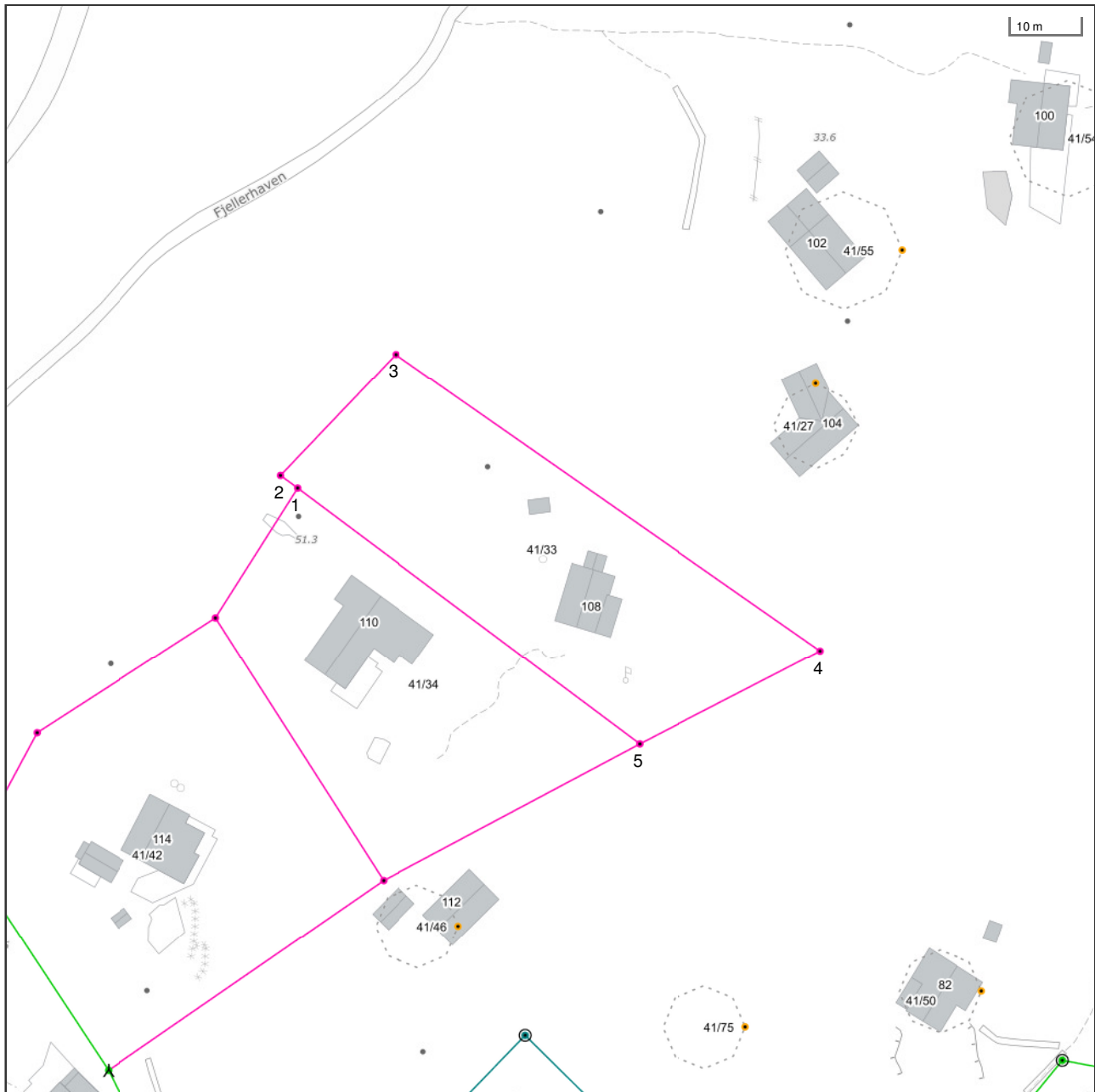
|   |  |                        |                      |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet  | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpelinje veikant    | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. usvis nøyaktighet            | Hjelpelinje punktfeste |                      |



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.



# Eiendomskart for eiendom 4215 - 41/33//



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     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv   | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet          |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

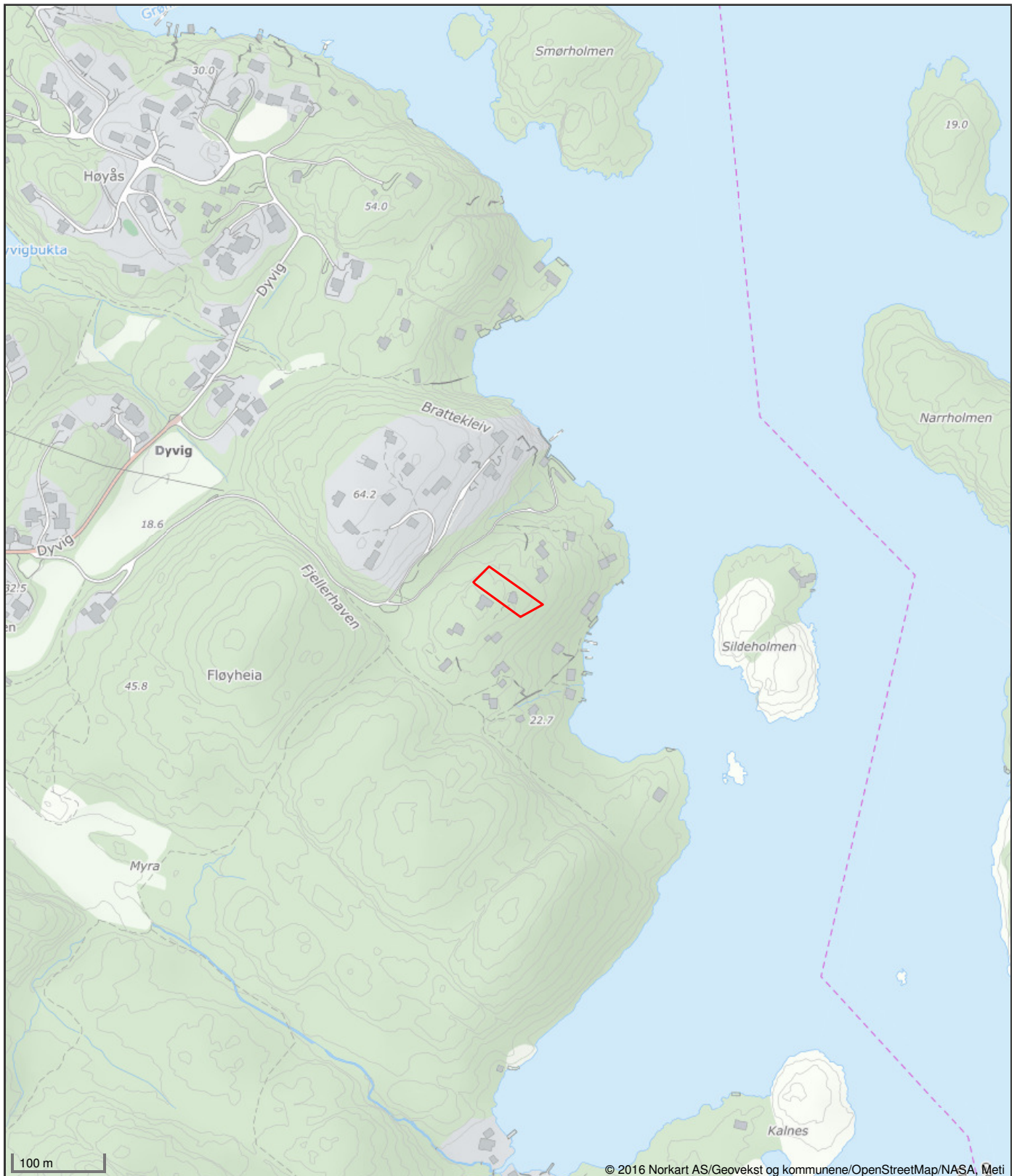
## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                         |                     |             |            |                      |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-------------|------------|----------------------|
| <b>Areal</b>                | 1 737,30 m <sup>2</sup> | <b>Arealmerknad</b> |             |            |                      |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b>  | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b> | 6458103,38 | <b>Øst</b> 466408,88 |

| Grensepunkter |            |           |            |                       |                 | Grenselinjer (m) |        |
|---------------|------------|-----------|------------|-----------------------|-----------------|------------------|--------|
| #             | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype | Lengde           | Radius |
| 1             | 6458110,31 | 466376,32 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 61,55            |        |
| 2             | 6458112,14 | 466373,86 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 3,07             |        |
| 3             | 6458129,44 | 466390,63 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 24,09            |        |
| 4             | 6458086,24 | 466451,44 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 74,59            |        |
| 5             | 6458073,05 | 466425,31 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 29,27            |        |

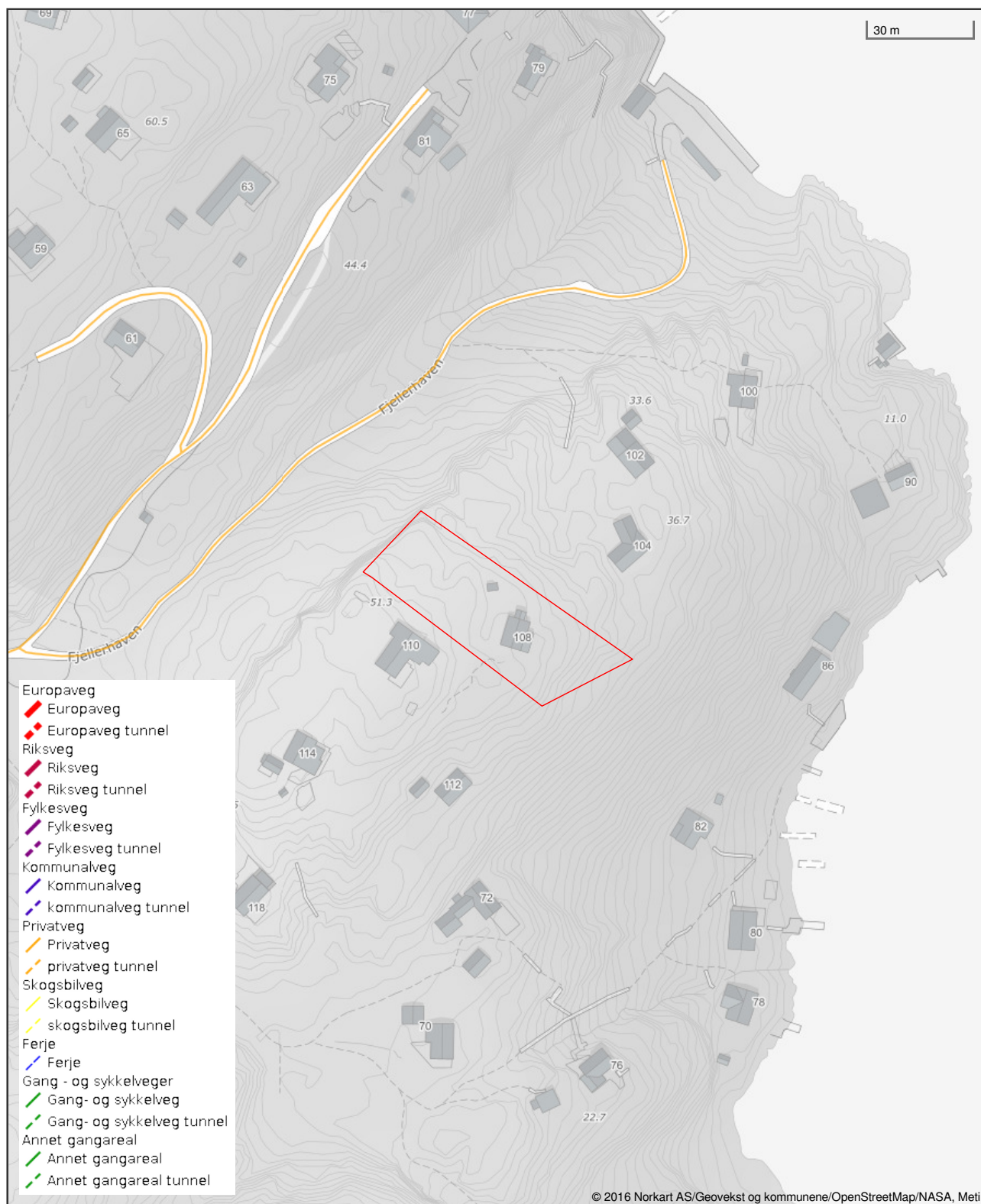


# Oversiktskart for eiendom 4215 - 41/33//





# Vegstatuskart for eiendom 4215 - 41/33//



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



# Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 22.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

|                   |                                  |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 4215                             | <b>Gårdsnr.</b> | 41 | <b>Bruksnr.</b> | 33 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Fjellerhaven 108, 4790 LILLESAND |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 2021000918  |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplanens arealdel 2023-2035   |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 06.09.2023  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf">https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 1 737 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende<br><b>Områdenavn</b> F22   |

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|             |  |
|-------------|--|
| <b>Id</b>   | 2017002545                                   |
| <b>Navn</b> | Kommunedelplan for sykkel, Lillesand kommune |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Plantype</b>       | Kommunedelplan  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 16.10.2024  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1546/KDPsykkelbestemmelser_vedtatt%20161024.pdf">https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1546/KDPsykkelbestemmelser_vedtatt%20161024.pdf</a> |

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen.



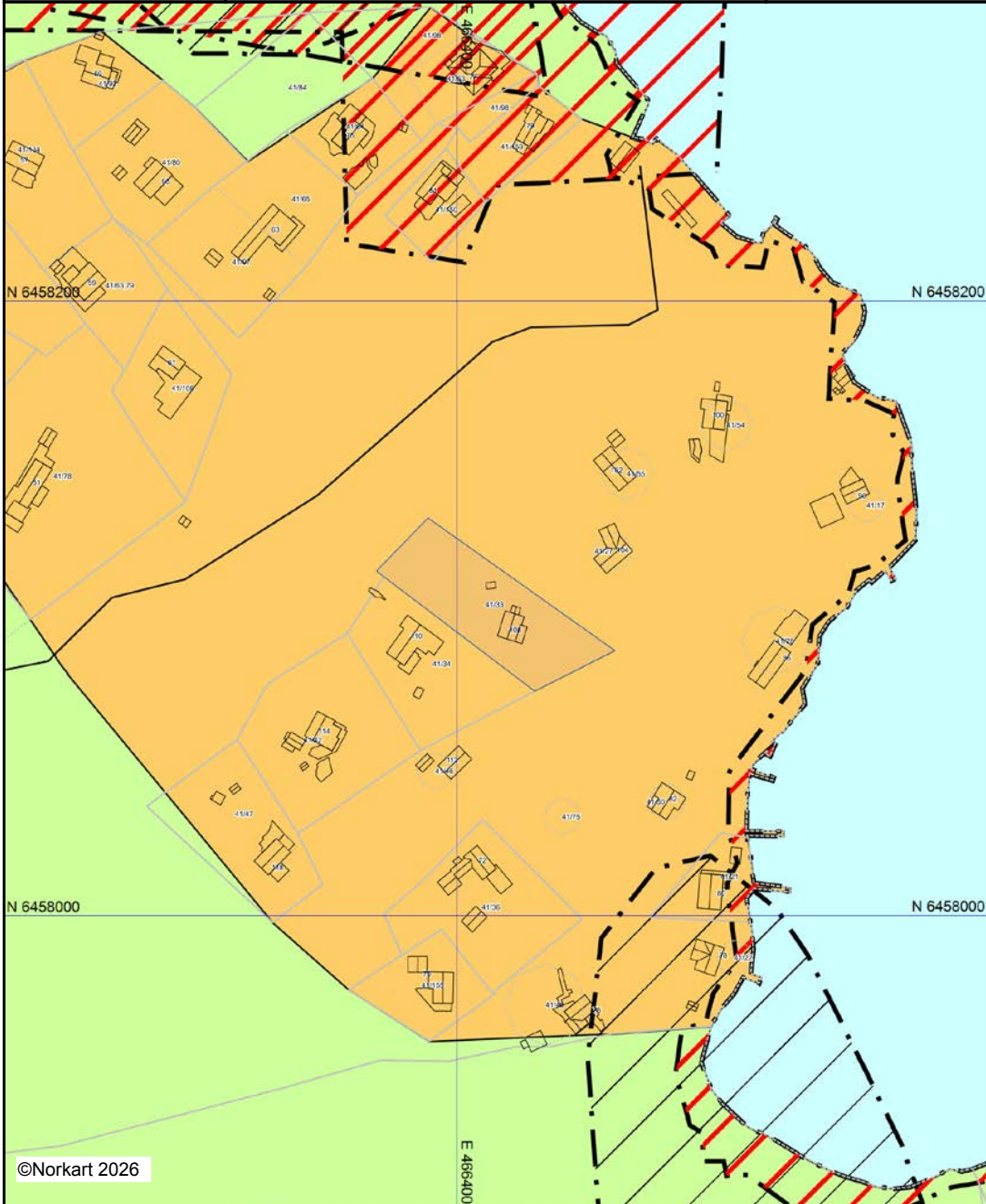
Lillesand kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 41/33  
Adresse: Fjellerhaven 108  
Dato: 22.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2026





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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

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

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

Avskrift av dagbok nr. 2942 19 63.

~~Vedlegg~~Send sorenskriverembete  
Dbf. 19/12-1963.

Til innhefting i panteboka.

Stmk.kr. 50,-.

**Skjøte.**Undertegnede Hans Kristensenfødt 1/11 - 1907.  
(Datum og årstall)skjøter og overdrar herved til Karl Tobiassenfødt  
(Datum og årstall)min/vår eiendom gnr. 41 bnr. 33 " Jotunheimen "g.nr. br.nr. av skyld mk. 1øre i Lillesand herred<sup>1)</sup>matr.nr. i <sup>1)</sup>for en kjøpesum stor kr. 5000,00 fem tusen

som er avgjort på omforenet måte.

Kr. fem tusen utbetales nårskjøte utstedes. Kjøperen har rett til ca. en meters  
gangvei over eiendommen Utsikten gnr. 41, bnr. 27.Likeledes har kjøperen rett til båtplads på  
eiendommen som tilhører Erling Lea, han har også rett  
til gangsti over Erling Leas eiendom ned til båtpladsen.Nye kjøpere av eiendommen Utsikten gnr. 41, bnr. 27  
skal ha rett til ca. en meters gangvei over eiendommen  
" Jotunheimen " gnr. 41, bnr. 33.



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lilleland den 13/12-1963  
 Hans Kristensen  
 (Ustederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Hans Kristensen  
 har underskrevet dokumentet i vårt | mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.  
 Leif Kristensen bjarl Kristensen

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-  
 fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-  
 fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig  
 eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesfor-  
 hold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Lilleland den 13/12-1963.  
 Agot Kristensen

- Til vitterlighet:
1. bjarl Kristensen
  2. Leif Kristensen

ff.  
 G. G. G.

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes.  
 NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

DAGBOKFØRT

13 JUN 81 02978

SØRENSKRIVEREN I  
SAND

ERKLÆRING

Undertegnede Erling Lea p nr.080223 [redacted] erklærer herved for seg og sine etterfølgere at eiendommen "Jotunheimen" gnr.41, bnr.33 skal ha veirett, rett til biloppstillings- (ein) plass og rett til båt plass. (ein)  
Disse tre rettigheter skjer etter nærmere anvisning av meg eller mine etterfølgere.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr.41, bnr.3 i Lillesand kommune.

Lillesand den 150481

*Erling Lea*  
-----  
Erling Lea

RETT KØPI ATTESTERES

TORODD KVERNLAND & CO.

Assurandør og statsauktionsmegler  
Tordenskjoldsgt. 11 4000 Lillesand



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 5 700 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 10 200 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 14 700 kr |

**Pris gjelder for 5 år.**

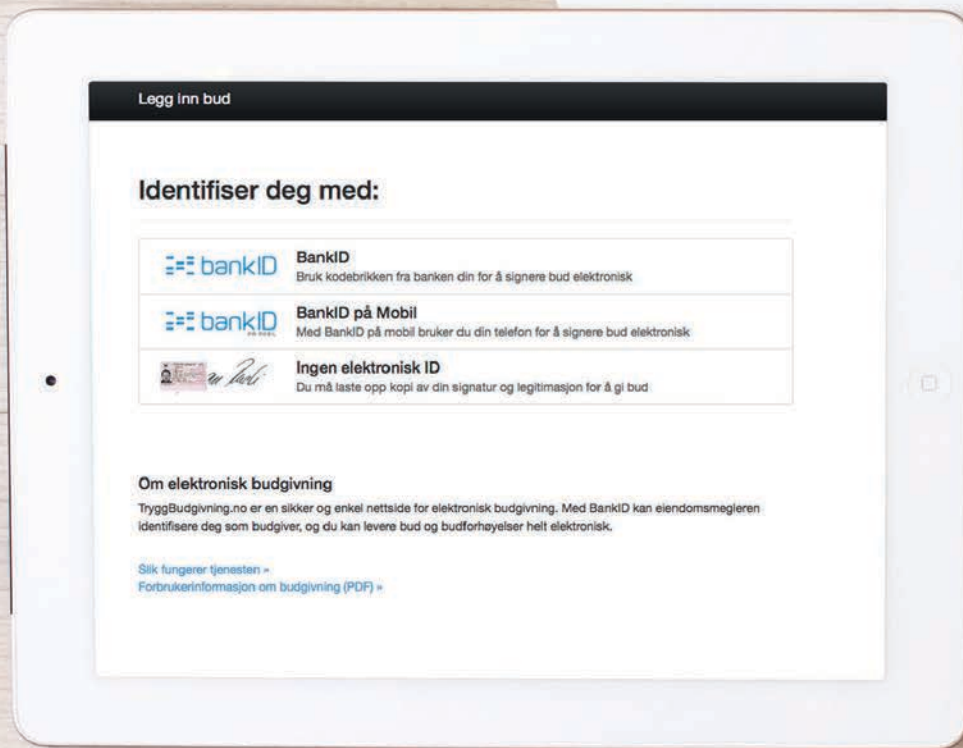
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

Tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER  
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

# exbo



HELE LIVET

## Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Isabel Bermudez**

T: 926 38 257

ib@exbo.no

Følg oss på 