



# HØVÅG / LILLESAND

Lekker landsted med stil og sjarm  
14 mål – Anneks – Brygge – Båthus – Basseng

Adresse: Haugevigneset, 4770 Høvåg

Bra: 80 kvm  
P-rom: 80 kvm  
Bta: 95 kvm

Prisantydning: 11.000.000,-  
Ansvarlig megler: Terje Tinholt

  
**NORDVIK & PARTNERS**  
NORDVIK · TINHOLT · GABRIELSEN · STØYLEN

TLF: 22 12 90 00

Oppdragsnr: 210191

**EIENDOM**

**Haugevikneset, 4770 Høvåg**  
Gnr. 101, bnr. 52 i Lillesand kommune.

**EIER**

Per Christian Johannesen  
Tlf: 92 61 01 20

**BELIGGENHET**

Fantastisk fritidseiendom med hele 13,6 mål tomt og ca. 140 m strandlinje, beliggende skjermet og usjenert til i Blindleia ved innseilingen til Haugevikkilen. Et paradisi med Blindleia sine herligheter rett utenfor eiendommen. Kort avstand til Gamle Hellesund, Åkerøya og idylliske Brekkestø.

Parkeringsplasser 200 meter fra hytten. Båt plass og parkeringsplasser kan leies rett over bukta hos Bjørnevika båthavn. Meget barnevennlig med både fotballbane, gressletter, skogsområder og en sjelden solrik beliggenhet. Vender vest og skjermet fra vind. Eiendommen ble omtalt i Maison våren 2009 og fremstår meget tiltalende med gjennomtenkt sjarm og stil, hvor de fleste behov tilfredstilles. Et perfekt sted for sjelefred, men også tilrettelagt for aktive barnefamilier. Eiendommen må oppleves!

**TOMT**

13600 kvm brutto eiet tomt.

Bryggen er ca 60 kvm og det er tilsammen 140 m strandlinje. Bryggen ble skiftet i 2006, og det ble satt inn en flytebrygge på samme tid. Bryggen har en dobbelfunksjon som gjør at den kan fungere som sandstrand såvel som brygge. Stranden består av skjellsand, pålagt i 2009. Utegrill i tilknytning til bryggen.

**AREALBEKREFTELSE**

Arealbekreftelse fra Lillesand kommune følger vedlagt.

**REGULERING**

Uregulert område. LNF område, dvs man må søke dispensasjon ved evt. utbygging.

Ved opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Kart og delingsforretning over en parsell av gnr: 101, bnr 2. Sjøgrunnen tilhører eiendommen så langt ut som privat eiendomsrett gjelder i sjø. Grenseretningen ut i sjøen går i en rettlinjert forlengelse av boltene på land.

- Tilknyttet offentlig vann.
- Privat kloakkanlegg, tilknyttet offentlig mottak.

**ADKOMST**

E18 forbi LILLESAND - ta av til HØVÅG/ øst. Følg skilt til Høvåg, deretter til KJØPMANNSVIK dersom du tar båt over sundet. (100 m) Ta av ned til BJØRNEVIGA Båt - og Parkeringsområde med faste p-plasser samt godt med gjesteparkeringer (se skilt). Adkomsten ned til området er avstengt med bom - ring megler 97 600 800.

Ellers bilvei frem hvor man tar av til KROSSEN, avkjøring mot venstre ca. 1 km *før* KROSSEN. Det er kjørevei frem til ca 200 meter fra hytten, hvor det er biloppstillingsplasser.

**PARKERING**

Parkeringsplasser 200 meter fra hytten.

**BYGGEÅR**

1981 – Pusset opp i perioden 2002-2008  
2008 – Basseng rehabilitert, anneks pusset opp i 2006  
Hoveddelen av bryggen, fornyet i 2006.

**BYGGEMÅTE**

Grunn og fundamenter: Grunnmurer betong på fjell-steingrunn. Krypkkjeller med pukket bunn. Yttervegger av tre. Utvendig kledning av stående malt trepanel. Vinduer med trerammer. Takkonstruksjon av tre. Lukket konstruksjon. Fastskrudd luke mot øverste loft. Tekking med betongtakstein.

**BOLIGENS AREAL**

Bruksareal: 80 kvm  
Primærrrom: 80 kvm:

1. etg: Entré, pent bad, sjarmerende kjøkken med støpejernsovn oppvaskmaskin, flott stue med pen peis og spisestue, gjesterom.

2. etg: 2 meget hyggelige barnerom, liten loftstue/lekehjørne/allrom, 1 romslig hovedsoverom med skapplass samt utgang til stor terrasse med utsikt.

Arealene er oppmålt iht. NS 3940. Her defineres bruksareal som nettoareal og arealet av bruksenhetens innvendige vegger. Areal av primærrrom er primærrommens nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse.

Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert av megler.

**INNHold**

Hovedhytten er betydelig renovert i senere år og fremstår i meget god stand med blant annet nye overflater, himlinger, gulv og nytt inngangsparti. Bad med innlagt vann og wc, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin / tørketrommel. Ny hvitmalt panel på vegger og himlinger, Ralph Lauren tapeter på soverom og bad. Barnerommene har snekker- og plasslagde senger. Trappen er oppgradert med nye trinn og rettverk. Peis i stue og pen etasjeovn på kjøkkenet. En svært tiltalende "Lexington-stil" hvor det personlige går i fin kombinasjon med et maritimt miljø. Meget god arealutnyttelse og mange fine detaljer.

Fin og barnevennlig sandstrand i / ved bryggeanlegg med smart løsning for hel bryggekonstruksjon ved behov. Nytt svømmebasseng (8x4 meter) med solterrasse og tilstøtende anneks. Store utearealer for lek i stor beplantet hage. Innholdsrikt båthus og en meget solrik beliggenhet.

**Inneholder:**

1. etg: Entré, pent bad, sjarmerende kjøkken med støpejernsovn oppvaskmaskin, flott stue med pen peis og spisestue, gjesterom.

2. etg: 2 meget hyggelige barnerom, liten loftstue/lekehjørne/allrom, 1 romslig hovedsoverom med skapplass samt utgang til stor terrasse med utsikt.

**Anneks:**

Annekset er innredet med 3 komfortable soveplasser.

**Båthuset:**

Båthuset er delt inn i to deler - et oppholdsrom og en bod, videre er det bygget hems med adkomst trapp. På hemsen er det laget 3 snekker-lagde senger. Båthuset er oppgradert i senere år.

Inventar og møbler kan medfølge handelen etter nærmere avtale.

**OPPVARMING**

Elektrisk

**STANDARD****Kjøkkeninnredning**

Kjøkkeninnredning med opplegg for oppvaskemaskin. Ny i ca 2000.

**Våtrom**

Bad med dusj. Dusjnise har vegger med glassmosaikk og gulv med hel dusjbunn. For øvrig ikke våtromsløsninger i badet. Opplegg for vaskemaskin.

Wc ny i 2009. For øvrig VVS utstyr nytt etter 2002.

**DIVERSE**

- El. anlegg med normal standard
- Pipe, peis fra byggeår, gammel etasjeovn.

**AVGIFTER**

Kommunale avgifter, eiendomsskatt og kontrollgebyr avløp for 2009 utgjør til sammen kr 9.650,- pr år.

**LIGNINGSVERDI**

Ligningsverdi er kr. 545.292 pr. 31.12.2009

**TAKST**

Verditakst kr 11.000.000,-  
Lånetakst kr 9.500.000,-

**EIERSKIFTE-  
FORSIKRING**

Selger har tegnet eierskifteforsikring.  
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt.

**SERVITUTTER**

- Bestemmelse om adkomstrett, datert 19.02.2001

For øvrige servitutter, vennligst kontakt vårt kontor for utlevering av ovennevnte servitutter.

**HEFTELSE**

Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge.  
På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes.

## INNBETALING AV FORSKUDD

10% av kjøpesummen betales ved kontraktsinngåelse. Beløpet er å anse som selgers penger idet sikringsobligasjon er tinglyst. Beløpet skal tjene som sikkerhet for kjøpers oppfylling av avtalen. Forskuddet, med fradrag av meglers vederlag/utlegg, står på meglers klientkonto frem til oppgjør mellom partene finner sted. Fullt oppgjør inkludert omkostninger må innbetales innen overtagelse.

Renter av forskuddsbetalingen tilfaller selger.

*Forskuddsinnbetaling skal innbetales med egenkapital, med mindre ikke annet avtales.*

## SALGSBETINGELSE

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jfr. Lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9 hvor det heter: Eignedom selt "som han er" el. - Endå om eigheden er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eigheden likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigheden har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.

Selgeren er ikke kjent med at eiendommen er beheftet med mangler i relasjon til offentligrettslige krav utover det som opplyst tidligere, jfr. Avhendingslovens, § 3-2. Skulle det vise seg at slike krav likevel ikke er oppfylt, er selgeren ikke ansvarlig for disse.

Med henvisning til Avhendingslovens § 3-10, oppfordres kjøper til å undersøke eiendommen grundig og gjerne med fagmann før avtale inngås (aksept av bud).

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

**I forbrukerforhold skal megler ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning, jfr. § 8-6 i forskrift om eiendomsmegling.**

**VED INNSENDING AV BUD OPPFORDRES ALLE BUDGIVERE TIL Å KONTAKTE MEGLER FOR BEKREFTELSE OM AT BUDET ER KOMMET MEGLER I HENDE. DETTE GJELDER UANSETT TIDSPUNKT PÅ DØGNET GRUNNET 24-TIMERS-REGELEN**

## OMKOSTNINGER

Ved kjøp av fast eiendom betales følgende omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

- Dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen
- Tinglysingsgebyr for skjøtet kr 1.548,-

Dersom kjøper skal belåne eiendommen, betaler kjøper i tillegg gebyr til tinglysingsmyndighetene for tinglysing av pantedokument med kr 1.935,- for hvert dokument som skal tinglyses. I tillegg kommer attestgebyr til tinglysings-myndighetene på kr 172,-.

Totale omkostninger ved kjøp av eiendommen til prisantydning vil eksempelvis utgjør kr 275.000,-. Til sammen med prisantydning kr. 11.275.000,- Vi tar forbehold om endringer i de offentlige gebyrene.

**BOLIGKJØPER-  
FORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen inkluderer skadetakst og har ingen egenandel. Boligkjøperforsikringen må senest tegnes på kontraktsmøtet, og koster mellom kr 3.000,- og kr 7.500,-, avhengig av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

**OVERTAGELSE**

Etter nærmere avtale.

**HVITVASKINGSLOVEN**

Eiendomsめglere er fra 1/1-2004 underlagt hvitvaskings-loven. Dette innebærer at eiendomsめgler er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til ØKOKRIM.

**AVHENDINGSLOVEN**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 26. juni 1992 nr 87.

**FINANSIERING**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser.

**ANSVARLIG MEGLER:**

**Partner/Seniormegler Terje Tinholt**  
**Tlf: Direkte telefonnr.: 22 12 90 03 / 97 600 800**  
**E-post: tinholt@nordvikpartners.no**

**ASSISTERENDE  
MEGLER:**

**Tina Therese Grimstad**  
**Tlf: 90 47 73 51 E-post: grimstad@nordvikpartners.no**

**Nordvik & Partners Eiendomsめgling AS**  
**Hansteens gate 2, 0253 OSLO**  
**Tlf: 22 12 90 00 Fax. 22 12 90 40**

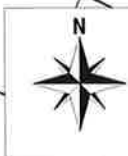
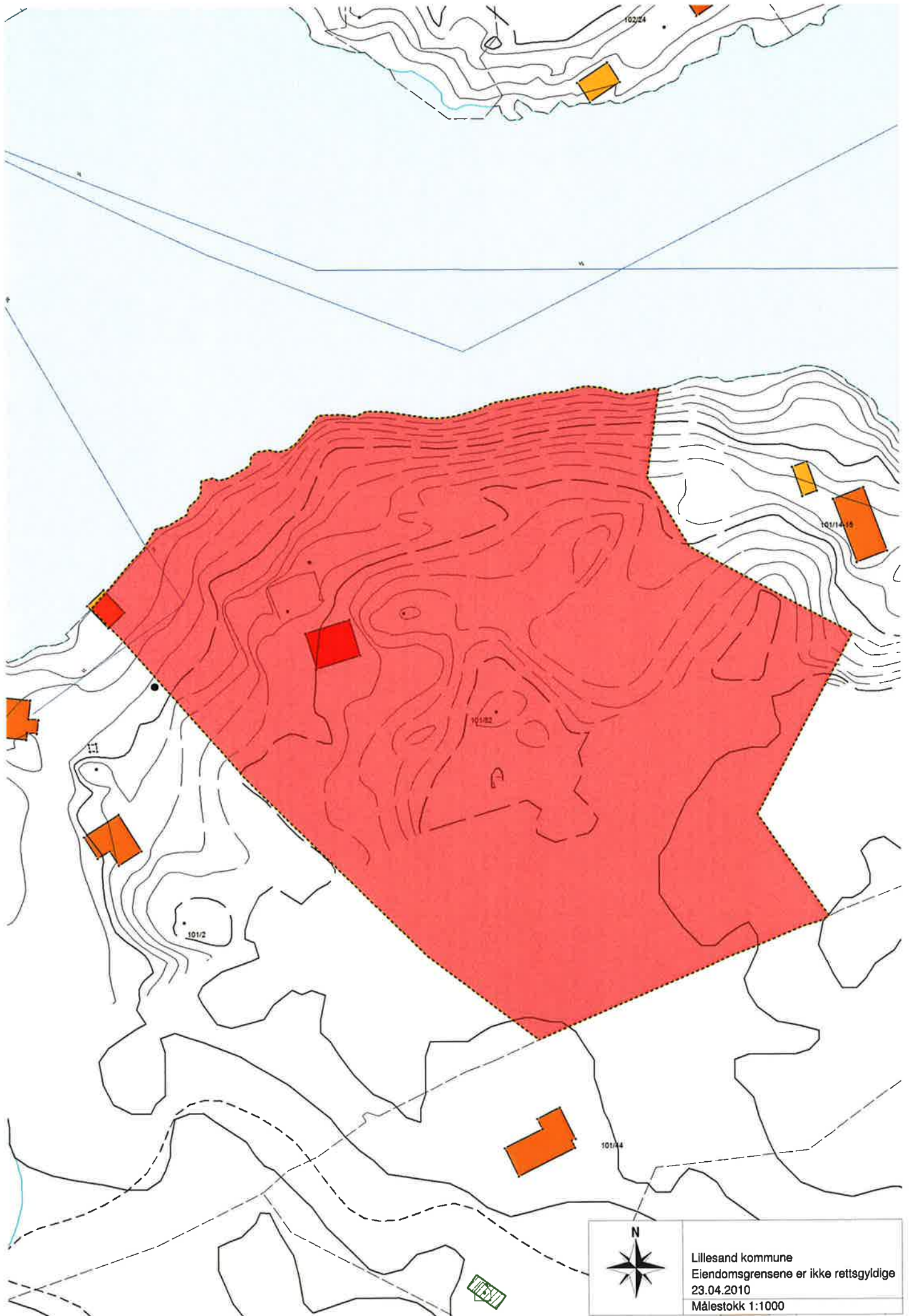
Under fremvisning av eiendommen foreligger det reguleringsbestemmelser med kart tilgjengelig for interessenter. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med meglер dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann og meglер, takstmannens tekniske vurderinger, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Om meglers vederlag er det avtalt 1% (inkl mva) beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for tilrettelegging begrenset opp til kr 4.900,- (inkl. mva) og vederlag for inneståelseserklæring kr 1.500,- (inkl. mva) der dette er nødvendig.

*Å notere seg som interessent på besøkslisten er ingen garanti for at man blir kontaktet fra meglер i forbindelse med budrunden. Bud kan forekomme raskt etter 24-timersfristens utløp og da gjerne med korte frister. Vi vil imidlertid holde alle budgivere orientert så lenge de er med i budrunden. Dog må man sørge for å være tilgjengelig.*



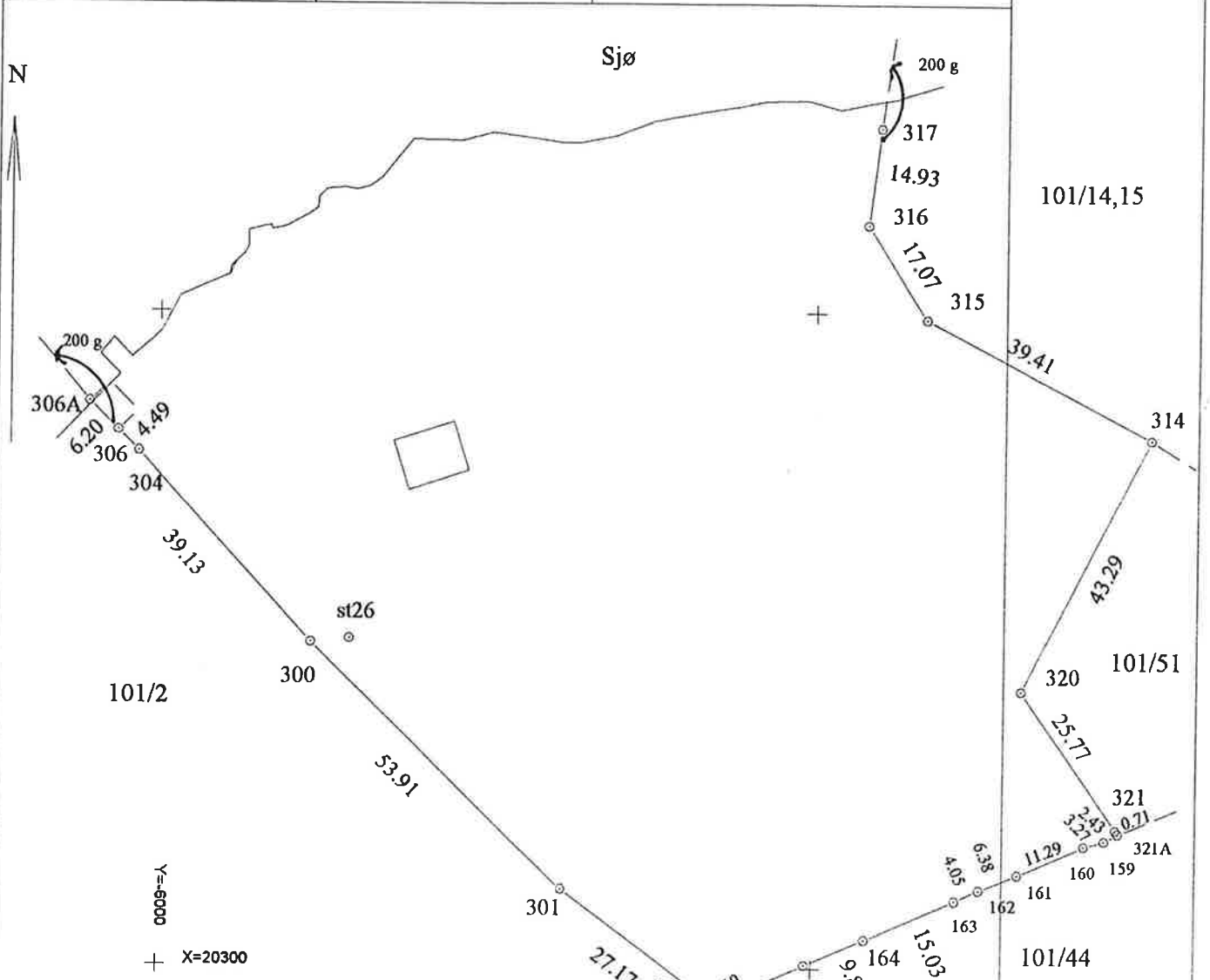


Lillesand kommune  
Eiendomsgrensene er ikke rettsgyldige  
23.04.2010  
Målestokk 1:1000

Grnr	101	Bnr	52	Festnr	
Representasjonspunkt					
X	20361	Y	-5929	Z	
Kartblad	BN005-1-49		X	Landnet	
Målestokk	1:1000	Areal	13600	M <sup>2</sup>	

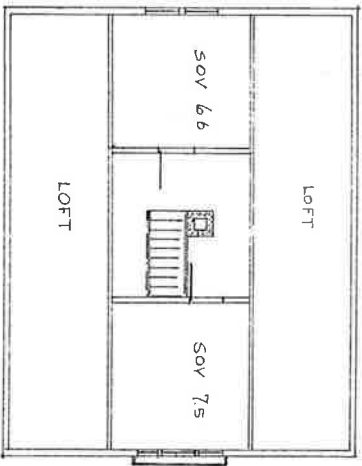
### MÅLEBREVKART

Jnr	12/00
Målebrev nr	3729

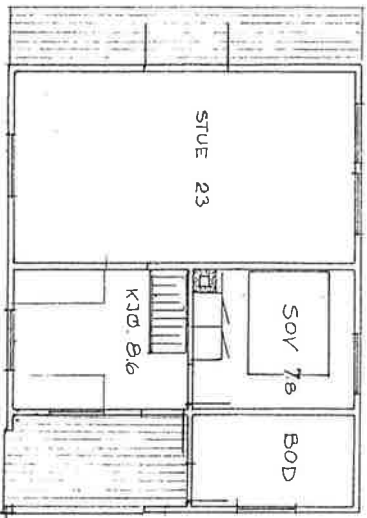


Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
317	Gkj.gmrk. i fjell	20428.37	-5890.34		
316	Gkj.gmrk. i fjell	20413.56	-5892.21		
315	Gkj.gmrk. i fjell	20399.08	-5883.16	14.93	
314	Gkj.gmrk. i fjell	20380.87	-5848.21	17.07	
320	Gkj.gmrk. i fjell	20342.49	-5868.22	39.41	
321	Gkj.gmrk. i fjell	20321.51	-5853.26	43.29	
321A	Gr.pkt. i steingj.	20320.93	-5852.84	25.77	
159	Gr.pkt. i steingj.	20319.80	-5854.99	0.71	
160	Gr.pkt. i steingj.	20318.94	-5858.14	2.43	
161	Gr.pkt. i steingj.	20314.49	-5868.52	3.27	
162	Gr.pkt. i steingj.	20312.16	-5874.46	11.29	
163	Gr.pkt. i steingj.	20310.48	-5878.15	6.38	
164	Gr.pkt. i steingj.	20304.45	-5891.91	4.05	
64	Gr.pkt. i steingj.	20300.52	-5900.94	15.03	
63	Gr.pkt. i steingj.	20296.20	-5910.78	9.85	
302A	Gr.pkt. i steingj.	20294.41	-5914.65	10.75	
302	Gkj.gmrk. i fjell	20295.71	-5916.41	4.27	
301	Gkj.gmrk. i fjell	20311.87	-5938.25	2.19	
300	Gkj.gmrk. i fjell	20349.32	-5977.03	27.17	
304	Gkj.gmrk. i fjell	20378.43	-6003.19	53.91	
306	Fasadeliv, bygg	20381.61	-6006.35	39.13	
306A	Fasadeliv, bygg	20385.96	-6010.77	4.49	
ST26		20349.97	-5971.13	6.20	

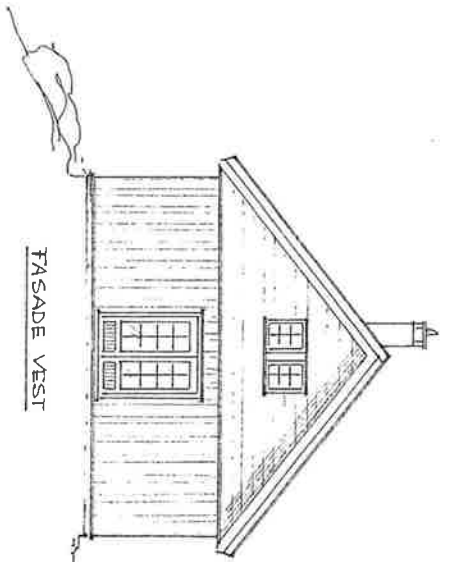




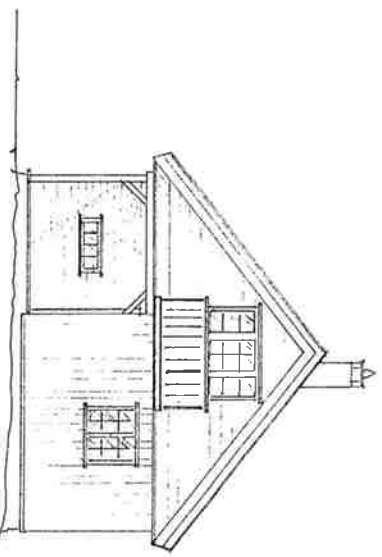
PLAN 2. ETG.



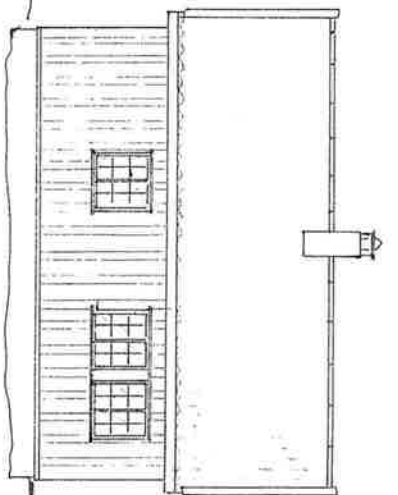
PLAN 1. ETG.



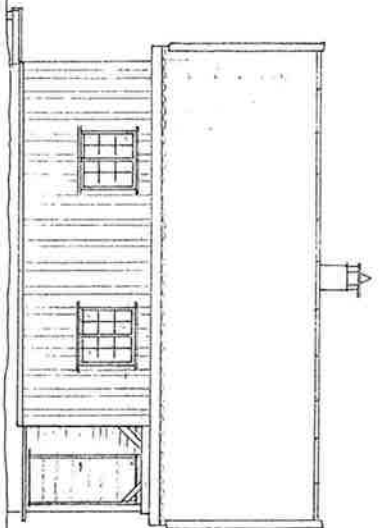
FASADE VEST



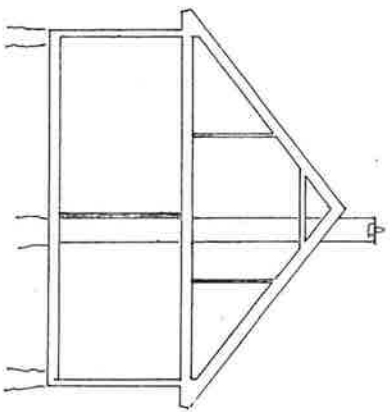
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE SYD



SNITT

Lillesand Kommune  
Teknisk Eiect  
Mott. d. 18. 01. 79  
Int. .... Arknt. ....

Geoteknisk  
BY Lillesand 1 Bygget  
HYTTE FOR VVISLØBET fr. v. nr. 56/79.  
NESSET VED HAUGEVIKILEN

SKALA 1:100

PLAN, SNITT OG FASADER

KRISTIANSSAND 26. AUG 1978

*W. W. W.*

# Verdi- og lånetakst

over

Haugevigneset

4770 HØVÅG

Gnr. 101 Bnr. 52

LILLESAND KOMMUNE



Utført av:

**Sveinung Nordal**

Takstmann MNTF

## Verdi- og lånetakst over

### Haugevigneset

4770 HØVÅG

Gnr. 101 Bnr. 52

LILLESAND KOMMUNE

### Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

### Tomteverdi

Med de offentlige restriksjoner som foreligger er det ikke mulig å fremskaffe sammenligningsgrunnlag i tilsvarende tomter i byggeklar stand. Normale tomtekostnader er derfor ansatt med utgangspunkt i tomtens markedsverdi som bebygget med dagens bygningsmasse. Forutsatt for verdiansettelsen er at bygninger, brygger og tekniske anlegg ikke er i strid med godkjente tegninger og tillatelser.

### Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen ligger landfast, på nord/vestsiden av Haugevigneset, like ved Bjørnevika båthavn. Området grenser mot Blindleia og regnes som som attraktivt.

Tomten består av et opparbeidet område mot Haugevigkilen på anslagsvis 2500m<sup>2</sup> med plenarealer, brygger, terrasser og gangveger/trapper. Langs Haugevigkilen er det ca 35 m brygge og en liten sandstrand. Eiendommen har totalt ca 120 m strandlinje, og en sjøbu/gjestehytte i tilknytning til brygga.

Hytta, annekset og svømmebassenget ligger tilbaketrukket ca 40 m opp fra sjøen.

Foruten det opparbeidede området består tomten av utmark med skog.

Eiendommen har utsikt mot Haugevigkilen, og gode solforhold.

Adkomst til eiendommen med bil på privat veg til parkering ca 200 m unna, deretter gangsti fram til hytta. Avstander sjøveien er ca 3,5 km til Brekkestø med sommeråpen dagligvarebutikk, og ca 9 km til Lillesand sentrum.

Hytta er opprinnelig bygget i 1981. De andre bygningene har ukjent byggeår, men antas å være oppført noen år etter. Etter at nåværende eiere overtok eiendommen i 2002 er bygningene pusset opp både innvendig og utvendig, og er nå i forholdsvis god stand.



**Eiendom:** Gnr. 101 Bnr. 52 KOMMUNE LILLESAND  
**Adresse:** Haugevigneset, 4770 HØVÅG

### Markeds- og låneverdi

Verdiansettelsen er foretatt med bakgrunn i sammenlignbare eiendomsoverdragelser.

Tomtens kvaliteteter i form av attraktiv beliggenhet, strandlinje og gode solforhold gjør at eiendommen vil fremstå som attraktiv i dagens marked.

Det er ikke fremlagt eller innhentet grunnboksutskrift for eiendommen. For taksten forutsettes at denne ikke inneholder forhold som takstmannen ikke kjenner til, som kan ha betydning for verdiansettelsen.

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>11 000 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>9 500 000</b>

Lillesand, 03.06.2010



.....  
**Sveinung Nordal**  
Takstmann MNTF



**Eiendom:** Gnr. 101 Bnr. 52 KOMMUNE LILLESAND  
**Adresse:** Haugevigneset, 4770 HØVÅG

### Rekvirent

**Rekvirert av:** Per Christian Johannesen

### Besiktigelse, tilstede

**Dato: 09.05.2010**

- Sveinung Nordal
- Per Christian Johannesen
- Gry Thalberg

### Dokumentkontroll

<b>Dokumenter fremvist:</b>	Målebrev Brukstillat./ferdigatt.  Situasjonskart  EDR	Dagbokført: 01.11.2000 Ferdigattester er ikke fremlagt. For taksten forutsettes at alle bygninger og installasjoner er i henhold til gitte tillatelser. Dato 10.05.2010 Kartutskrift Lillesand kommunes nettsider Dato: 10.05.2010 Utskrift Norsk Eiendomsinformasjon
<b>Andre dok./kilder:</b>	Eier	Dato 10.05.2010 Naboeiendommen 101/14 har tinglyst rett til adkomst over den takserte eiendom. Den takserte eiendom skal ha bruksrett til 2 opparbeidede parkeringsplasser på naboeiendommen 101/02. Sistnevnte rett er ikke tinglyst, men skal tinglyses før salg iflg eier.

### Eiendomsdata

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr. 101 Bnr. 52
<b>Hjemmelshaver:</b>	Per Christian Johannesen
<b>Tomt:</b>	Eiet tomt. Areal 13 591 m <sup>2</sup> Ihht EDR
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Vann:</b>	Offentlig. Kommunalt vann fra sjøledning i Blindleia.
<b>Avløp:</b>	Privat felles rørledning fram til kommunalt ledningsnett i Kjøpmannsvik.
<b>Kommuneplan:</b>	LNF område i kommuneplan.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 11 000

### Forsikringsforhold

<b>Forsikringsselskap:</b>	Duborgh. Avtalenummer: 740172694
<b>Forsikringstype:</b>	Fullverdi
<b>Premiebeløp:</b>	Kr 3 000

### Lignings/skattetakst

<b>Ligningstakst:</b>	Kr 545 292 År 2009
<b>Skattetakst:</b>	Kr 5 600 000 År 2009 Årlig eiendomsskatt kr 5856





**Eiendom:** Gnr. 101 Bnr. 52 KOMMUNE LILLESAND  
**Adresse:** Haugevigneset, 4770 HØVÅG

## Bygninger på eiendommen

### Fritidsbolig

<b>Byggeår:</b>	1981. Iflg eier.
<b>Ombygd:</b>	Pusset opp i perioden 2002-2008

### Anneks og svømmebasseng

<b>Byggeår:</b>	Ikke oppgitt
<b>Ombygd:</b>	Basseng rehabilitert i 2008

### Sjøbu

<b>Byggeår:</b>	Ikke oppgitt
<b>Ombygd:</b>	Pusset opp i 2006

### Brygger

<b>Byggeår:</b>	Ikke oppgitt
<b>Ombygd:</b>	Hoveddelen av brygge fornyet i 2006

## Arealer og anvendelse

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

### Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.



**Eiendom:** Gnr. 101 Bnr. 52 KOMMUNE LILLESAND

**Adresse:** Haugevigneset, 4770 HØVÅG

**Fritidsbolig - arealer**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	62	57	52	5	Stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, soverom, gang, bod
Loft	32	31	31		Gang, 3 soverom.
<b>Sum bygning</b>	<b>94</b>	<b>88</b>	<b>83</b>	<b>5</b>	

**Fritidsbolig - romfordeling**

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, soverom, gang	Bod

**Anneks og svømmebasseng - arealer**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	10	9	9		Soverom
<b>Sum bygning</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>9</b>		

**Anneks og svømmebasseng - romfordeling**

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Soverom	

**Sjøbu - arealer**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	20	18	14	4	Oppholdsrom, bod
2. etasje					Hems med 3 sengeplasser, ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde
<b>Sum bygning</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	

**Sjøbu - romfordeling**

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Oppholdsrom	Bod

**KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD**
**Fritidsbolig**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Fritidsbolig</b>	<p><b>200 Bygning generelt</b> Fritidsbolig bygget av tre, pusset opp i løpet av siste 8 år.</p> <p><b>210 Grunn og fundamenter</b> Grunnmurer betong på fjell- og steingrunn. Kryp kjeller med pukket bunn.</p>



**Eiendom:** Gnr. 101 Bnr. 52 KOMMUNE LILLESAND

**Adresse:** Haugevigneset, 4770 HØVÅG

	<p><b>230 Yttervegger</b> Yttervegger av tre. Utvendig kledning av stående malt trepanel.</p> <p><b>233 Yttervegger - vinduer, dører m.m.</b> Vinduer med trerammer</p> <p><b>245 Innervegger - kledning og overflate</b> Malt panel og tapeter</p> <p><b>254 Dekker - gulv og overflate</b> Tregulv</p> <p><b>255 Dekker - himling og overflate</b> Panel.</p> <p><b>260 Yttertak</b> Takkonstruksjon av tre. Lukket konstruksjon. Fastskrudd luke mot øverste loft, inspeksjon ikke mulig. Tekking med betongtakstein.</p> <p><b>271 Kjøkkeninnredning</b> Kjøkkeninnredning med opplegg for oppvaskmaskin, ny ca 2000.</p> <p><b>273 Baderomsinnredning</b> Bad med dusj. Dusjnise har vegger med glassmosaikk og gulv med hel dusjbunn. Forøvrig ikke våtromsløsninger i badet. Opplegg for vaskemaskin.</p> <p><b>315 Sanitær - utstyr</b> WC ny i 2009. Forøvrig VVS-utstyr nytt etter 2002.</p> <p><b>400 Elkraft</b> El.anlegg med normal standard.</p> <p><b>660 Piper, ildsteder, fyranlegg</b> Pipe, peis og vedovn fra byggeåret.</p>
--	---

### Anneks og svømmebasseng

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Anneks og svømmebasseng</b>	<p><b>200 Bygning generelt</b> Annekset: Enkel trekonstruksjon fundamentert direkte på fjell. Antar uisolert. Panelt innvendig. Taktekking med takstein. Innlagt strøm. Svømmebassenget: Basseng kledd med vanntett duk og trepanel innvendig. Pumpe ny i 2002, hovedventil ny i 2010.</p>

### Sjøbu

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Sjøbu</b>	<p><b>200 Bygning generelt</b> Enkel trekonstruksjon med saltak. Innredet med bod og ett oppholdsrom samt 3 sengeplasser på hems. Antar uisolert. Taktekking med takstein. Innlagt strøm.</p>

**Eiendom:** Gnr. 101 Bnr. 52 KOMMUNE LILLESAND  
**Adresse:** Haugevigneset, 4770 HØVÅG

### Brygger

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Brygger</b>	<b>200 Bygning generelt</b> Trebrygger. Tilfredstillende dybdeforhold for fritidsbåter.

### VERDIBEREGNING

#### Årlige kostnader

<b>Årlige kostnader</b>	Off. utg./ev. eiend.skatt:	11 000	
	Forsikring:	3 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	30 000	
	Vedlikehold av parkeringsplasser og veg	1 000	
	Privat avløpsledning	1 000	
	Sum kostnader Kr:		46 000
	Alle kostnader er anslått av takstmann.		

#### Teknisk verdiberegning

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Fritidsbolig	2 000 000
	Anneks og svømmebasseng	350 000
	Sjøbu	200 000
	Brygger	150 000
	Sum normale byggekostnader:	<b>2 700 000</b>
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	400 000
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi uten tomtekostnad Kr:	<b>2 300 000</b>

#### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>11 000 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>9 500 000</b>



# NOTATER



# BUDSKJEMA

Oppdragsnummer: 210191/TT

Adresse: Haugevigneset, 4770 Håvåg

Betegnelse: gnr. 101, bnr. 52, i Lillesand kommune

Gis herved bud stort kr. \_\_\_\_\_ skriver \_\_\_\_\_

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_ Ønsket overtagelse: \_\_\_\_\_

10% av kjøpesummen betales ved kontraktsinngåelse. Beløpet er å anse som selgers penger idet sikringsobligasjon er tinglyst og skal innbetales i egenkapital/frie midler med mindre partene avtaler noe annet. Rentene tilfaller selger. Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jfr. Lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

\_\_\_\_ Uten forbehold      \_\_\_\_ Annet \_\_\_\_\_

## FINANSIERINGSPLAN – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital	kr
Lån (oppgi bank og saksbeh.):	kr
Til sammen	kr

\_\_\_\_ Egenkapital ved salg av egen bolig.    \_\_\_\_ Kontanter    \_\_\_\_ Annet

Budgiver er kjent med Nordvik & Partners Eiendomsmegling AS sin orientering om budgiving som er en del av salgsopgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsopgave med vedlegg for budgivingen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsopgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: \_\_\_\_\_ PERSONNR: \_\_\_\_\_

NAVN 2: \_\_\_\_\_ PERSONNR: \_\_\_\_\_

ADR: \_\_\_\_\_ POSTNR/STED \_\_\_\_\_ E-MAIL: \_\_\_\_\_

MOBIL 1: \_\_\_\_\_ MOBIL 2 \_\_\_\_\_ TLF. ARB: \_\_\_\_\_ FAX: \_\_\_\_\_

STED: \_\_\_\_\_ DATO: \_\_\_\_\_ UNDERSKRIFT: \_\_\_\_\_

## Nærværende bud forhøyes med dette muntlig til:

<b>Kroner:</b>	<b>Dato:</b>	<b>Akseptfrist:</b>	<b>Meglers sign:</b>
Kr _____	____/____ - ____	kl: _____	_____
Kr _____	____/____ - ____	kl: _____	_____
Kr _____	____/____ - ____	kl: _____	_____

**NÆRVÆRENDE BUD AKSEPTERES: Dato:** \_\_\_\_\_ **Kl:** \_\_\_\_\_

Bud stort kr \_\_\_\_\_ er akseptert, med overtagelse den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Selger(e)

\_\_\_\_\_  
Kjøper(e)

Nordvik & Partners Eiendomsmegling AS, , Hansteens gate 2, 0253 OSLO  
Tlf: 22 12 90 00 Fax: 22 12 90 40

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen.*

Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:  
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-post-adresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato, og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra 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 oppdragsgivere, budgivere og øvrige interessenter om bud og ev. forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbar 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 budgivere å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivere første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, SMS-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren.
7. Megleren vil så langt som mulig holde budgivere orientert om nye og høyere bud og ev. forbehold.
8. Etter at handel er 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.
9. Kopi av budjournalene 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksiterer **ingen angrenerett** 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 (såkalt "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.