

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder/Partner

Martine Strand

Mobil 936 15 788

E-post martine.strand@aktiv.no

Aktiv Grimstad

Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD. TLF. 400 00 668

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 100,-
Total ink omk.: Kr 4 050 100,-
Selger: Castor Shipping AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 130/130 kvm
Tomtstr.: 262 m²
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 200, bnr. 881
Oppdragsnr.: 1415250020

Lauvstø | Enebolig med solrik og sentral beliggenhet i Grimstad | Oppusset |

Denne eneboligen er ideell for mindre familier, par, enslige og godt voksne som ønsker seg en sentralt beliggende og lettstelt enebolig. Boligen ligger i et fredelig, attraktivt og sentrumsnært område. Boligen ble totalrenovert i 2023-2025 og har et bruksareal på 130 m² fordelt på tre etasjer. Flott peis. Veranda.

Innholdsrik og gjennomført bolig som har gjennomgått omfattende oppgradering de siste åren, og holder gjennomgående god standard. Inneholder bla. flere stuer, lekkert kjøkken, to bad, to soverom, loftstue, samt innredet underetasje. Eiendommen har en solrik tomt med rolig og tilbaketrukket beliggenhet nær skoler, barnehager og dagligvarebutikker.

Det er også kort avstand til bussforbindelser, UiA, treningssenter, turområder i sentrum, båthavn m.m.

Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	72
Energiattest	77
Nabolagsprofil	83
Andre vedlegg	86
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 130 m²

BRA totalt: 130 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 24 m² Gang, kjøkken/stue, rom, bad.

1. etasje

BRA-i: 58 m² Gang, WC, kjøkken, stue.

2. etasje

BRA-i: 48 m² Gang, stue, bad, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Bruksareal = 130m².

P- rom = 130m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

262 m²

Tomtebeskrivelse

Iflg. matrikkelkart fra Grimstad Kommune fremkommer det at arealet er beregnet. Det er uklare grenser rundt eiendommer, og derfor også uklart areal. På matrikkelkart sees det en sirkel merket med gnr. 200/48, den er på ca. 50 kvm. Den er tilhørende Jonas

Gabrielsen (død) og iflg. Grimstad Kommune er det uvisst hvor dette arealet tilhører. De sees på matrikkelkart ca. 12 tilsvarende sirkler/romber, og det er ikke kjent hvilket areal de har, eller hvor de tilhører. Det anbefales derfor at det ny eier foretar en oppmåling for å sikre eiendomsgrensene. Avvik på tomteareal må i den forbindelse påregnes.

Solrik og sentralt beliggende tomt. Tomten består av litt plen på husets bakside, samt terrasse. Parkering til en bil på egen tomt.

Beliggenhet

Lauvstøveien 37 ligger i det attraktive nabolaget Lauvstø i Grimstad, som er spesielt anbefalt for familier med barn, nyetablerere og godt voksne. Nabolaget er kjent for sin hyggelige atmosfære samtidig som det er svært sentralt.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med kun 5 minutters gange unna, hvor det er totalt 9 ulike linjer innen 0.4 km. Rise stasjon ligger 19 minutter unna, og Kristiansand Kjevik kan nås på 37 minutter med bil.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, Jappa barneskole, Grimstad Ungdomsskole, og Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) som er kun 0.9 km unna. Det finnes også flere barnehager i området, som Markveien kulturbarnehage bare 0.7 km unna. I tillegg nye Grimstad International School.

Dagligvarehandelen er praktisk med Spar Odden og Rema 1000 Grimstad begge innen 7 minutters gange. Oddensenteret, som tilbyr et bredt utvalg av varer og tjenester, ligger kun en spasetur, det samme med Grimstad sentrum unna.

For de som er aktive, er Grimstadhallen med squash og Aktiv Trening Grimstad begge innen 11 minutters rekkevidde, og Dahlske Balløkke kunstgress er 1.1 km unna.

Nabolaget har en høy opplevd trygghet med en score på 88/100, og det er lite trafikk og støy, noe som gjør det til et ideelt sted for både ro og aktivitet.

Adkomst

Kjør opp Jørgen Bangs gate, og ta til venstre inn Lauvstøveien. Når du kommer til stor plass/parkeringsplass, ta stikkvei inn til venstre. Huset er merket med AKTIV til salgs plakat, og det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Markveien kulturbarnehage - 9 min gange

Storgaten barnehage - 11 min gange
Villa Matilda Fuhr - 13 min gange

Skoler

Jappa skole (1-7 kl.) - 20 min gange
Holviga barneskole (1-7 kl.) - 6 min kjøring
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) - 10 min gange
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) - 16 min gange
Drottningborg videregående skole (videregående skole) - 11 min kjøring

Sport og trening

Grimstadhallen - squash - 11 min gange
Aktivitetshall, squash
1 km
Dahlske Balløkke kunstgress - 13 min gange
Ballspill
1.1 km
Aktiv Trening Grimstad - 11 min gange
Gym36 - 10 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Jappa barneskole.
GUS og DRUS ungdomsskole.
Grimstad International School.
Dahlske Vgs.
UiA.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til bussfindelser ved Oddensenteret.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført med en byggegrunn som består av fjell og fyllmasse.

Grunnmuren er konstruert av gråstein, og deler av muren står direkte på fjellet.

Det er ikke utført fuktsikring utvendig på murens tilbakefylte sider med for eksempel

grunnmursplate; muren er kun tjæret. Terrenget rundt boligen er flatt og mangler fall ut fra muren.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk. Kledningen er av liggende type og er sløyfet ut fra vindsperren. Vassheller er ikke felt inn bak kledningen, og det mangler musebånd.

Takkonstruksjonen er av type halvvalm, bygget med sperrer, åser og takbord. Taktekingen består av betongtakstein med et undertak av bord.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål og plast, mens beslagene er i plastbelagt stål.

Etasjeskillerne mellom etasjene er bygget i tre. Det er observert gamle spor etter borebiller og noe tørråte i bjelkelaget til første etasje. Deler av bjelkelaget i øst i første etasje er lagt nytt.

Vinduer og ytterdører er i tre, hovedsakelig med isolerglass, men noen er av koblet type og to har enkeltlags glass. Det mangler beslag i bunnen av ytterdørene.

En terrasse på østsiden har flere understøtter uten stolpesko, og bærebjelkene er enkle.

Det finnes en krypkjeller på sørsiden med noe fukt i grunnen og mangelfull utlufting.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Mur, terreng, stikkledninger og tanker - Terrengforhold
Avvik: Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Kan lede vann mot mur.

- Drenering - Drenering og fuktsikring
Avvik: Årsak: Manglende fuktsikring av mur.

Konsekvens: Vil fukte inn i U- etasjen og krypkjelleren.

- Yttervegg - Konstruksjon
Avvik: Årsak: Konstruksjonsfeil.

Konsekvens: Kan lekke inn vann bak vasshelle.

- Yttervegg - Kledning
Avvik: Årsak: Manglende musebånd.

Konsekvens: Manglende musebånd/lusinger gir tilgang for mus.

- Vinduer og ytterdører - Vinduer og ytterdører

Avvik: Årsak: Manglende montering av beslag.

Konsekvens: Vann kan renne inn under dører.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Avvik: Årsak: Manglende fuktsikring av mur utvendig.

Konsekvens: Vil fukte inn i gulv ute ved yttervegger og bunn av murvegger.

- Krypkjeller - Innvendig inspeksjon er mulig

Avvik: Årsak: Mangelfull drenering utvendig.

Konsekvens: Kan oppstå et fuktig miljø.

- Bad - U- etasjen - Overflater - Gulv

Avvik: Årsak: Utførelse.

Konsekvens: Vann utenfor dusjen vil ikke renne til sluk.

- Bad - U- etasjen - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avvik: Årsak: Manglende dokumentasjon.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

- Bad - 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avvik: Årsak: Manglende dokumentasjon.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

- Etasjeskiller og gulv på grunn - Etasjeskiller

Avvik: Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan redusere bæreevnen.

- Innvendige trapper - Innvendige trapper

Avvik: Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

- Radon - Radon

Avvik: Årsak: Manglende radonduk.

Konsekvens: Ingen radonsikring av grunn.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje - Ventilasjon

Avvik: Årsak: Manglende montering iht. NS-3600.

Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Estimerte kostnader på TG3 15 000,-

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Loft (innredet og uinnredet) - Konstruksjonsoppbygging

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Foldvik Rørlegger foretning, Triton AS, Sør Garderoben AS

Beskrivelse: Det er lagt opp nye rør i rør og laget nye bad med membran i henhold til gjeldene standard

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja

Beskrivelse: Helt nye bad og wc fra bunnen av

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

Ja

Beskrivelse: Ja det var fukt i kjeller når huset ble kjøpt.

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

Ja

Beskrivelse: Ja det var satt opp muse / rottefeller inne i krypkjeller når huset ble kjøpt. Ja det ble observert muselort i kjøkkenskap i fjor høst av leietager, men ikke noe når huset ble rengjort nå i September 2025

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Triton AS

Beskrivelse: Det ble skiftet ut rør / ventiler til ventilasjon på kjøkken, bad andre etasje og i under etasje når huset ble resturert

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, tømmerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse: Triton AS har 3 Polske faglærte som har jobbet for firmaet i over 10 år, og som bor i Norge. De er Polske faglærte

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Triton AS, Lars Ingeberg

Beskrivelse: Det er bygget ny terrasse hvor jeg personlig var med å sette den opp. Jeg er ikke faglært snekker

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

Ja

Beskrivelse: Ja det er en hybel leilighet i kjelleren

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

Ja

Beskrivelse: Kjelleren har vært utleid som hybel siden 70 tallet

Kommentar fra selger: Det var utført mye mangelfull ulovlig utbedring / ombygninger av boligen når den ble kjøpt. Boligen ble som en følge total renovering hvor bla gulv ble rettet og det ble lagt nytt bjelkelag under kjøkken. Alle vegger / tak hvor det var mulig ble etterisolert (75 %). En gang på 60 tallet hadde det vært en brann i tak konstruksjonen over badet. Dette ble utbedret med nye dragere av snekker. Både el anlegg og rørsystem er oppgradert til dagens standard. Det er nye gulv i hele boligen (en stavs eikeparkett) Alle bad er flislagt med 3 lags membran i våtsoner.

Innhold

U. Etasje:

BRA-i 24 kvm: Gang, kjøkken/stue, rom og bad.

1. Etasje:

BRA-i 58 kvm: Gang, wc, kjøkken og stue.

TBA 25 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 48 kvm: Gang, stue, bad og 2 soverom. I den innerste delen av lofstue/alkove,

kan man sette opp en lettvegg og lage til et 3. soverom i denne etasjen.

Standard

Kjøkken underetasje:

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er fliser mellom over- og underskap.

Kjøkkenventilator er montert. Hvitevarer medfølger.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning i heltre i hvit utførelse. Det er fliser mellom over- og underskap.

Kjøkkenventilator er montert. Hvitevarer medfølger. Lekker stekeovn. Det er bestilt skyvedør som skal installeres mellom gang og kjøkken.

Bad underetasje:

Badet ble renoverert i 2024. Gulvet har fliser. Veggene har noe panel, noe fliser og noe mur, og himlingen er med malt panel. Badet er utstyrt med vask, vegghengt klosett og dusjhjørne. Det er elektrisk vifte montert i yttervegg og en liten luftespalte i bunnen av døren.

Bad 2. etasje:

Badet ble renoverert i 2025. Rommet har fliser på gulv og vegger, og malt panel i himling. Badet er utstyrt med vask, vegghengt klosett, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin. Det er elektrisk vifte montert i yttervegg og en liten luftespalte i bunnen av døren.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrommet ble renoverert i 2023. Det er fliser på gulv og vegger, og malt gips i himling. Rommet har vanlig standard på innredning. Det er ingen ventilasjon av rommet.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminatparkett, parkett og fliser.

Vegger: Malt panel, noe mur, fliser, malte plater og malt gips.

Himling: Takess, malt panel og malt gips.

Vedlikehold: Innvendig er yttervegger i 1. etasje etterisolert sammen med gavlvegg øst i 2. etasje. Takhøyde i underetasjen er ca. 2 meter.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør er i plast og kobber. Vann er offentlig tilkoblet.

- Avløpsrør: Avløpsrør er i plast og kobber. Kloakk er offentlig tilkoblet.

- Ventilasjon: Det er montert kjøkkenventilator i begge kjøkken. Badene har elektrisk vifte i yttervegg og luftespalte i dør. Toalettrommet har ingen ventilasjon.

- Skorstein: Pipe er helbeslått over tak.

Innbo og løsøre

Hvitevarer som står i boligen medfølger i handelen.

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

Hvitevarer

Hvitevarer som står i boligen medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

2023-2025:

- Nytt kjøkken i 2023.
- To renoverte bad, samt renoverte wc-rom.
- Innvendig er yttervegger i 1. etasje etterisolert sammen med gavlvegg øst i 2. etasje.
- Bjelkelag lagt nytt i del øst til 1. etasje.
- VVS er med rør i rør system i hele 1. etasje. Fordeler skap montert i WC 1. etasje.

Parkering

Plass til parkering av en bil på egen tomt. Ellers rikelig med parkering på parkeringsplass ute ved veien, kun få meters gange fra boligen.

Forsikringsselskap

Tryg

Radonmåling

Radonmåling er ikke utført.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, ved.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Boligen i Lauvstøveien 37, Grimstad, har energikarakter G. Dette indikerer at boligen er lite energieffektiv. Oppvarmingskarakteren viser en høy andel av elektrisitet, olje eller gass som brukes til oppvarming.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kr 20 450

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt kr. 3 301,-, renovasjonsgebyr kr. 8 351,- (for hovedhus og for "hybel") samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 908 658

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 610 631

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 200, bruksnummer 881 i Grimstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

18.05.1920 - Dokumentnr: 900029 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0904 Gnr:200 Bnr:46

01.01.2020 - Dokumentnr: 972662 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0904 Gnr:200 Bnr:881

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg.

Plannavn: Lauvstø. Vedtatt 19.10.1977. Planident: 70.

Kommuneplan, formål: Boligbebyggelse nåværende. 21.10.2019.

Adgang til utleie

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at underetasje ikke er godkjent som egen bruksenhet. Det foreligger heller ikke tegninger på huset, som gjør at megler har kunnet kontrollere hvorvidt underetasje er godkjent til varig opphold eller ikke. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Etter avtale. Eiendommen er for øvrig ledig for rask overtagelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

100 100 (Omkostninger totalt)

116 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 050 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 066 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 068 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5

100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

19 900 Markedspakke

8 900 Oppgjørsvederlag

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 90 025

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

Ansvarlig megler

Martine Strand

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder/Partner

martine.strand@aktiv.no

Tlf: 936 15 788

Ansvarlig megler bistås av

Martine Strand

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder/Partner

martine.strand@aktiv.no

Tlf: 936 15 788

Oppdragstaker

Aktiv Grimstad, organisasjonsnummer 935666716

Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD

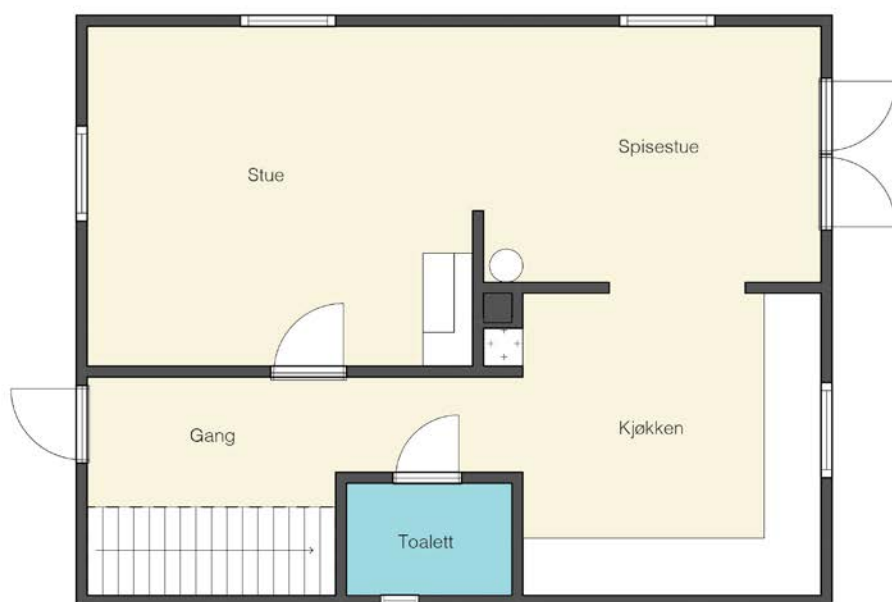
Salgsoppgavedato

13.10.2025





Plantegning 1. etasje



Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
 Mobleringen på tegningen gjengir ikke faktisk møblering og er bare ment som illustrasjon



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Velkommen inn!
Lys og fin gang. Enstavs parkettgulv i de fleste rom.

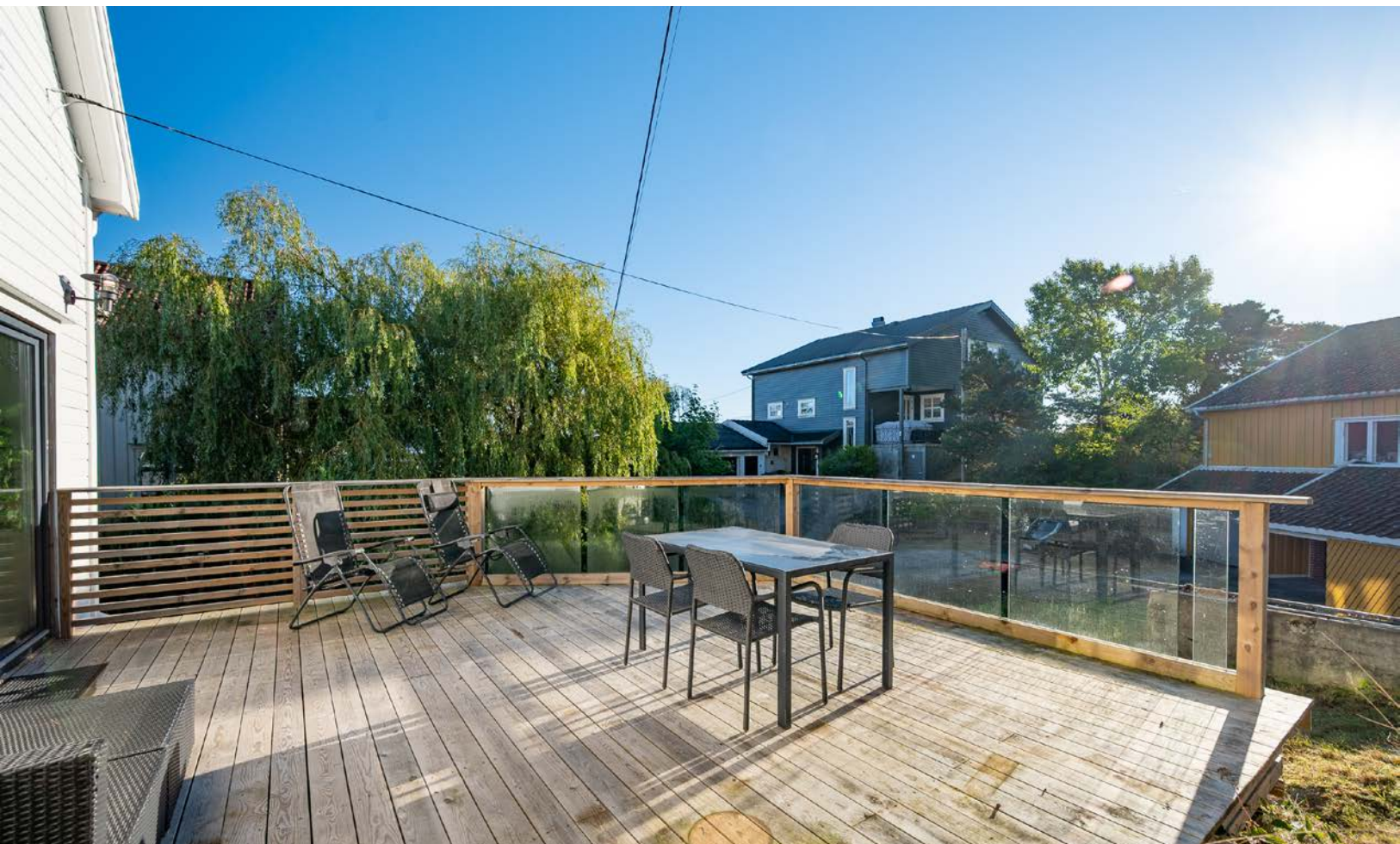
Toalettrom i 1. etasje til høyre.







Lys og lekker stue med plass til spisestue,
samt utgang til veranda.





Lekker kjøkken med fine detaljer.
Store vinduer som slipper rikelig med lys
inn. Lekker vask er en av detaljene på dette
lekre kjøkkenet.



Plantegning 2. etasje



Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
 Mobleringen på tegningen gjengir ikke faktisk møblering og er bare ment som illustrasjon

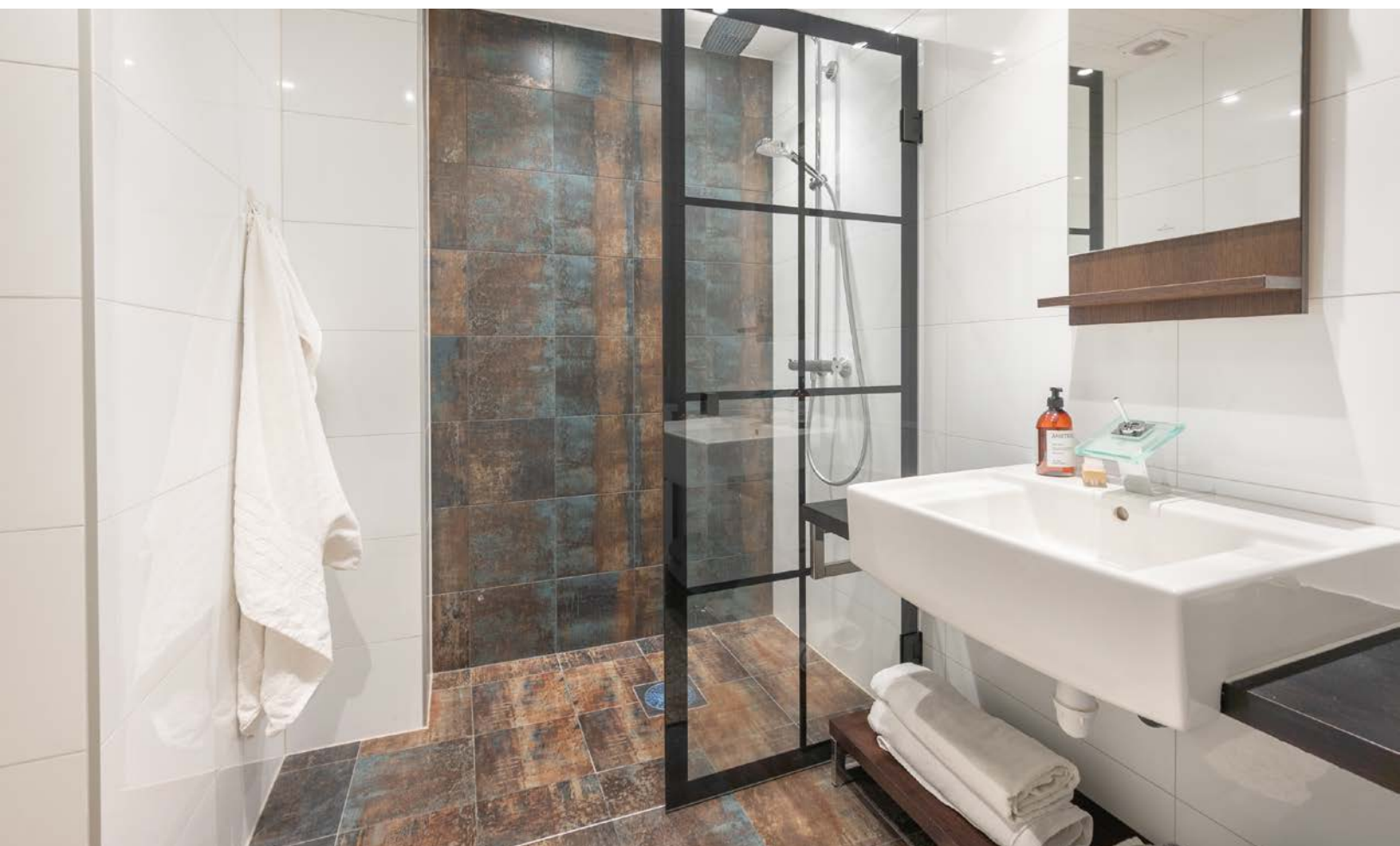


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

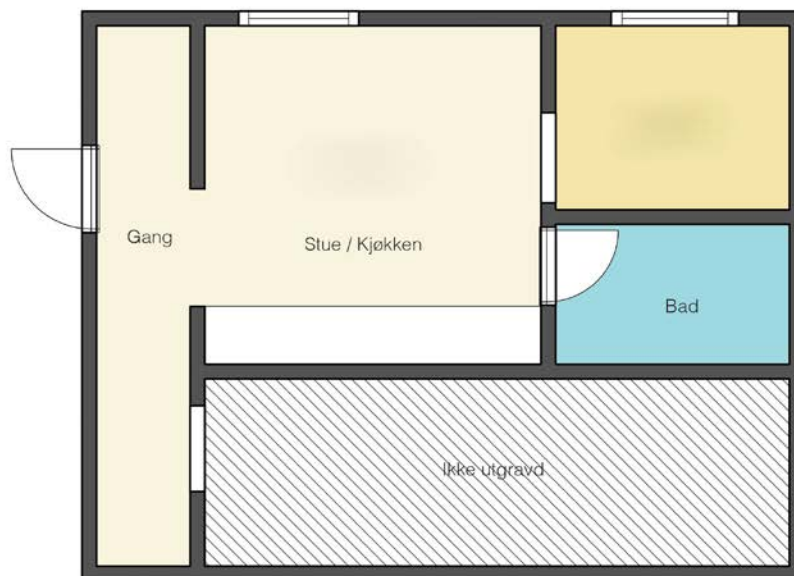








Plantegning underretasje



Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk møblering og er bare ment som illustrasjon



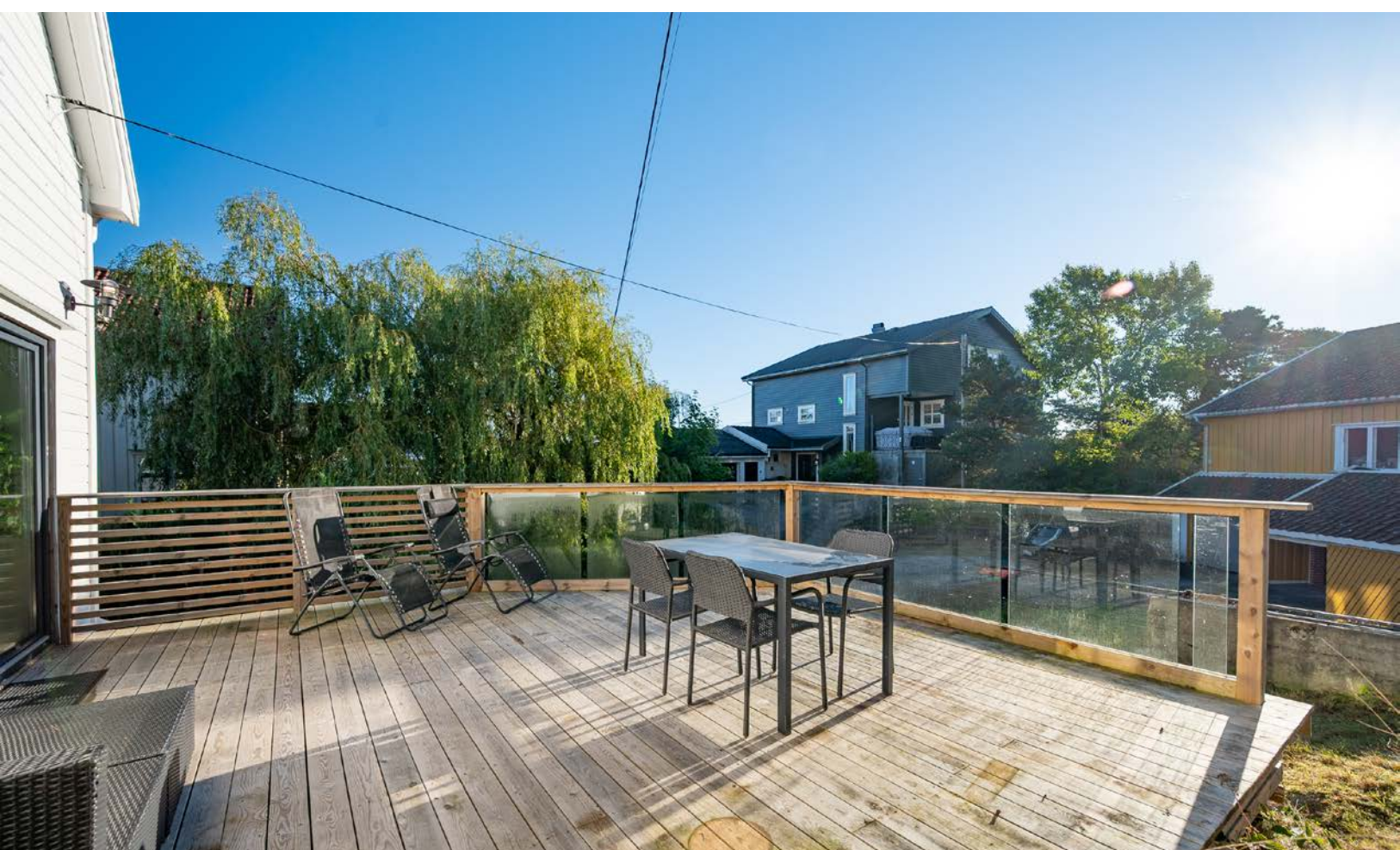
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Lauvstøveien 37

4876 Grimstad

Gnr: 200 Bnr: 881



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 121786

Opprettet: 27.09.2025

Utskrift: 29.09.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (golv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2**Vesentlige avvik**

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Lauvstøveien 37

4876 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 881

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 27.09.2025

Utskrift: 29.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
 Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
 Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
 Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
 Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
 Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
 Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
 Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
 Takteking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
 Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
 Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.
 Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.
 Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
 Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
 Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
4 stk

Bad - U- etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
43 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur



Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - U- etasjen

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken - U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)



Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning

TG 2
13 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon
Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

Bad - U- etasjen

Overflater - Gulv
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Bad - 2. etasje

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Lauvstøveien 37

4876 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 881

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 27.09.2025
Utskrift: 29.09.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



TG 3
1 stk

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Ventilasjon

15 000,-

Estimerte kostnader på TG3

15 000,-

TG IU
1 stk

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med en sentral beliggenhet. Her er den senere tid foretatt en vesentlig grad av oppgradering innvendig i 1. og 2. etasje.

Utvendig er det nå vanlig elde og her er det dreneringen som først står for tur.

Innvendig må en være obs på kommentarer til gulv på badet i U- etasjen og kommentarer til krypkjeller.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Castor Shipping AS

Rekvirert dato: 18.09.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
L. E.

Besiktigelsesdato: 25.09.2025



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Lauvstøveien 37, 4876 Grimstad

Kommunnr: 4202

Kommune: Grimstad

Gnr	Bnr
200	881

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Castor Shipping AS

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	22.09.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Tomt er ikke oppmålt i følge Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Ukjent.	2023	Renovert.



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Areal skjema

Etasje	BRA-i	TBA
U- etasjen	24	
1. etasje	58	25
2. etasje	48	
Sum:	130	25
Sum BRA:	130	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: Gang, kjøkken/stue, soverom, bad.
1. etasje	BRA-i: Gang, WC, kjøkken, stue. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Gang, stue, bad, 2 soverom.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 130m2.

P- rom = 130m2.



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Kan lede vann mot mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast, alder rør utvendig er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av gråstein. Deler av mur står an rett på fjell.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Mur er kun tjæret. Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står an rett på fjell.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende fuktsikring av mur.

Konsekvens: Vil fukte inn i U- etasjen og krypkjelleren.

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 2****Konstruksjon**

Konstruksjonen består av bindingsverk. Vassheller er ikke felt inn bak kledningen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjonsfeil.

Konsekvens: Kan lekk inn vann bak vasshelle.

TG 2**Kledning**

Kledning er av type liggende, er sløytet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Musebånd/lusinger mangler.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende musebånd.

Konsekvens: Manglende musebånd/lusinger gir tilgang for mus.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, noen type koblet og 2 stk. med 1 lag glass. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder. Beslag mangler i bunnen av ytterdører.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering av beslag.

Konsekvens: Vann kan renne inn under dører.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik**TG 1****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

På terrasse side øst er flere understøtter uten stolpesko. Bærebjelker er kun enkle.



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er av type halvvalm. Konstruksjonen består av sperrer og åser med takbord. Gamle spor etter tidligere brann, deler er forsterket. Isolasjon lagt ut på horisontal flate. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca. begynnelsen av 90 tallet og har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål og plast, har vanlig elde mht. alder. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag

Beslag er i plastbelagt stål, virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv i betong, påforet i de fleste rom.

Overflater - Vegger

Vegger i mur, påforet i enkelte rom.

Overflater - Himling

Himling er med panel.



TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Her må en være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner til gulv og vegger i U- etasjen som er påforet innvendig ved innredning. Synlige murvegger i flere av rommene. Fukt er kun målt i gulv og bunnen av murvegger ved hjørne syd-vest ved ytterdør.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende fuktsikring av mur utvendig.

Konsekvens: Vil fukte inn i gulv ute ved yttervegger og bunn av murvegger.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig

Krypkjeller side syd er med noe fukt i grunnen og i tillegg mangelfull utlufting. Har liten høyde på krypkjeller.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Mangelfull drenering utvendig.

Konsekvens: Kan oppstå et fuktig miljø.

Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2024.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet er flatt, kun lokalt fall ved sluk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Utførelse.

Konsekvens: Vann utenfor dusjen vil ikke renne til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med noe panel, noe fliser og noe mur.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsoner.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende dokumentasjon.



Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og dusjhjørne.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. mur bak vegger til dusjen.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2025.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, 2 sluker montert. Gulvet har fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsoner.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

**TG 0****Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt mht. alder på rommet.

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Renovert i 2023.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, sluk montert.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

TG 3**Ventilasjon**

Ingen ventilasjon av rommet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering iht. NS-3600.

Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Anbefalt tiltak:

Montere EL. vifte.

Estimert kostnad:

15 000,-

TG 1**Sanitærutstyr og innredning**

Vanlig standard på innredning.

Innvendige overflater**Vurdering / Avvik****TG 1**

Innvendig er yttervegger i 1. etasje etterisolert sammen med gavlvegg øst i 2. etasje.



Kjøkken U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malt panel og noe mur. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik**TG 2****Etasjeskiller**

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte.

Høydeavvik i kjøkken U- etasjen er 18mm.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 6mm.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 8mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 15mm.

Bjelkelag lagt nytt i del øst til 1. etasje.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan redusere bæreevnen.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik**TG 2****Innvendige trapper**

Trapp er av type sving til 2. etasje. Liten høyde i toppen av løpet. Håndløpere mangler på vegg.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik**TG 1****Ildsteder**

Vedovn og peis i 1. etasje.

TG 1**Skorsteiner inne i huset**

Pipe er i teglstein. Liten avstand i fra sotluke til brannbart materiale i U. etasjen.

Pipe er i følge eier inspisert av feievesenet i 2023, ingen dokumentasjon fremlagt.

Lauvstøveien 37

4876 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 881

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 27.09.2025

Utskrift: 29.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer i U- etasjen.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer i U- etasjen.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom. Takhøyde i U- etasjen er ca. 2 meter.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende radonduk.

Konsekvens: Ingen radonsikring av grunn.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i krypkjeller, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system i hele 1. etasje. Fordeler skap montert i WC 1. etasje.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

2 stk. VVS bereder montert i U- etasjen, en inne i krypkjeller av mindre type.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i vegger til enkelte rom og i toppen av enkelte vinduer.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang U- etasjen på vegg vest, 6 kurser.

Sikringsskap til hovedleilighet montert ved bunn av trapp på vegg vest ende syd.
Hovedsikring 63+40 ampere, 8 kurser.

Sikringsskap montert i gang på vegg syd ende øst, 4 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2023	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2023	Ingen dokumentasjon fremlagt.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	

Lauvstøveien 37

4876 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 881

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 27.09.2025

Utskrift: 29.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	VVS bereder i krypkjeller er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Skal montere i U- etasjen.

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Lauvstøveien 37

4876 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 881

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 27.09.2025

Utskrift: 29.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

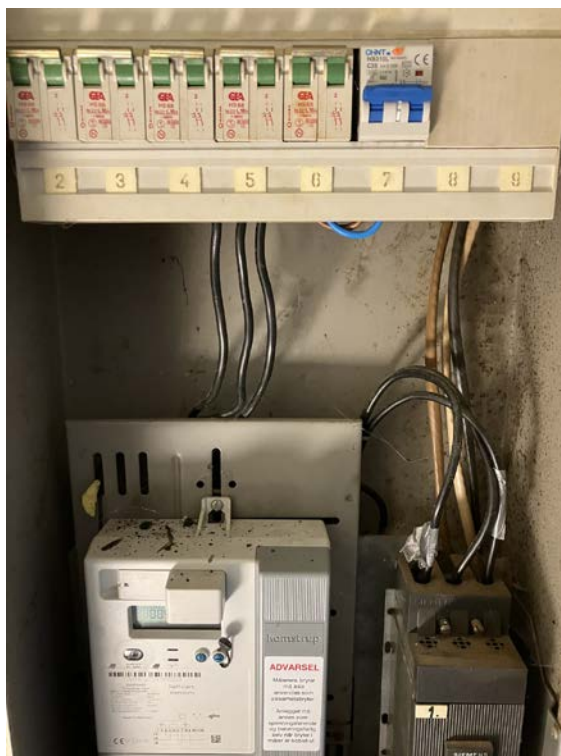
Telefon: 90635160



Bilder



Sikringsskap.



Sikringsskap.

Lauvstøveien 37

4876 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 881

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 27.09.2025

Utskrift: 29.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		Små vinduer.
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Lauvstøveien 37

4876 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 881

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 27.09.2025

Utskrift: 29.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 29.09.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grimstad	
Oppdragsnr.	
1415250020	

Selger 1 navn
Lars Ingeberg

Gateadresse	
Lauvstøveien 37	

Poststed	Postnr
GRIMSTAD	4876

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1415250020

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

Initialer selger: LI

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er lagt opp nye rør i rør og laget nye bad med membran i henhold til gjeldene standard
Arbeid utført av	Foldvik Rørlegger foretning, Triton AS, Sør Garderoben AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Helt nye bad og wc fra bunnen av
-------------	----------------------------------

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

Beskrivelse	Ja det var fukt i kjeller når huset ble kjøpt.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Ja det var satt opp muse / rottefeller inne i krypkjeller når huset ble kjøpt. Ja det ble observert muselort i kjøkkenskap i fjor høst av leietager, men ikke noe når huset ble rengjort nå i September 2025
-------------	--

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det ble skiftet ut rør / ventiler til ventilasjon på kjøkken, bad andre etasje og i under etasje når huset ble resturert
Arbeid utført av	Triton AS

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

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

Beskrivelse	Triton AS har 3 Polske faglærte som har jobbet for firmaet i over 10 år, og som bor i Norge. De er Polske faglærte
-------------	--

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er bygget ny terrasse hvor jeg personlig var med å sette den opp. Jeg er ikke faglært snekker

Arbeid utført av

Triton AS, Lars Ingeberg

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja det er en hybel leilighet i kjelleren

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjelleren har vært utleid som hybel siden 70 tallet

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

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: 1415250020

Tilleggs kommentar

Det var utført mye mangelfull ulovlig utbedring / ombygninger av boligen når den ble kjøpt. Boligen ble som en følge total renoveret hvor bla gulv ble rettet og det ble lagt nytt bjelkelag under kjøkken. Alle vegger / tak hvor det var mulig ble etterisolert (75 %). En gang på 60 tallet hadde det vært en brann i tak konstruksjonen over badet. Dette ble utbedret med nye dragere av snekker. Både el anlegg og rørsystem er oppgradert til dagens standard. Det er nye gulv i hele boligen (en stavs eikeparkett) Alle bad er flislagt med 3 lags membran i våtsoner.

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 forsikringsgiver 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 forsikringsgiver 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 egenerklæringsskjemaet 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 oppgjør oppdrag 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 oppgjør oppdrag 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 nedstigende 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.

Document reference: 1415250020

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
LARS INGERBERG	f892835001c8be7eaaac21 468a4a93e1a7b81b24	22.09.2025 17:56:03 UTC	Signer authenticated by One time code

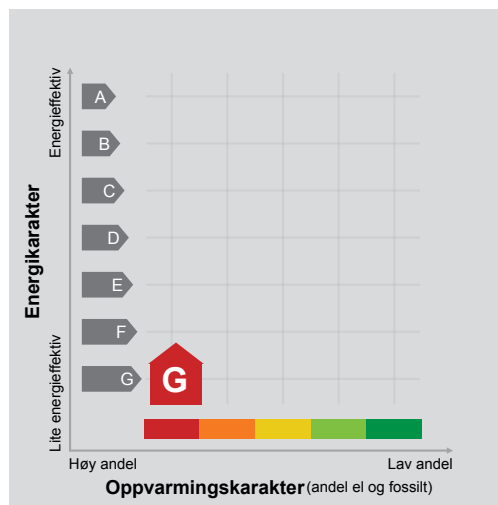
Document reference: 1415250020

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Lauvstøveien 37
Postnummer	4876
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	881
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166746663
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-178528
Dato	09.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

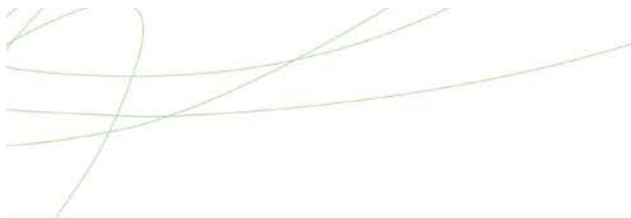
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Termografering og tetthetsprøving

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1957
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 130
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Lauvstøveien 37 - Nabolaget Lauvstø/Grøm - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Grimstad Odden Totalt 9 ulike linjer	5 min 0.4 km
Rise stasjon Linje R50	19 min 18 km
Kristiansand Kjevik	37 min

Skoler

Frivoll skole (1-7 kl.) 157 elever, 12 klasser	18 min 1.6 km
Jappa skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	20 min 1.7 km
Holviga barneskole (1-7 kl.) 426 elever, 24 klasser	6 min 3 km
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) 178 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	11 min 6.5 km

Ladepunkt for el-bil

Arresten Parkering	5 min
Oddensenteret, Grimstad	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

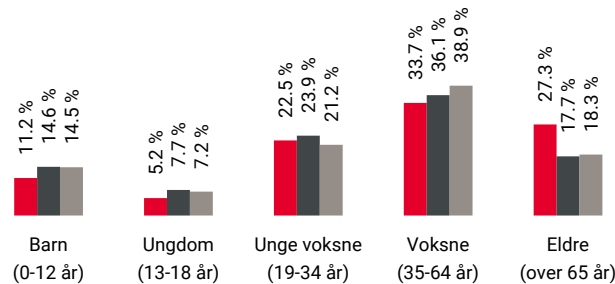
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lauvstø/Grøm	1 379	813
Grimstad	13 647	6 988
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Markveien kulturbarnehage (0-5 år) 63 barn	9 min 0.7 km
Storgaten barnehage (1-5 år) 57 barn	11 min 0.9 km
Villa Matilda Fuhr (1-5 år) 48 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Spar Odden	7 min
Rema 1000 Grimstad PostNord	7 min 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



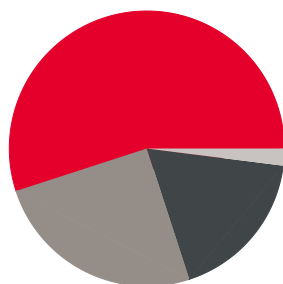
Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

⚽	Grimstadhallen - squash	11 min	🚶
	Aktivitetshall, squash	1 km	
⚽	Dahlske Balløkke kunstgress	13 min	🚶
	Ballspill	1.1 km	
🚴	Aktiv Trening Grimstad	11 min	🚶
🚴	Gym36	10 min	🚶

Boligmasse



55% enebolig
18% rekkehus
25% blokk
2% annet

«Fredelig men samtidig veldig sentralt og med veldig trygg skolevei.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Oddensenteret

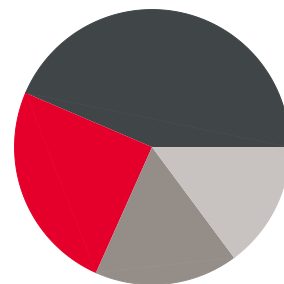
7 min 🚶



Vitusapotek Odden

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
44% 6-12 år
17% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



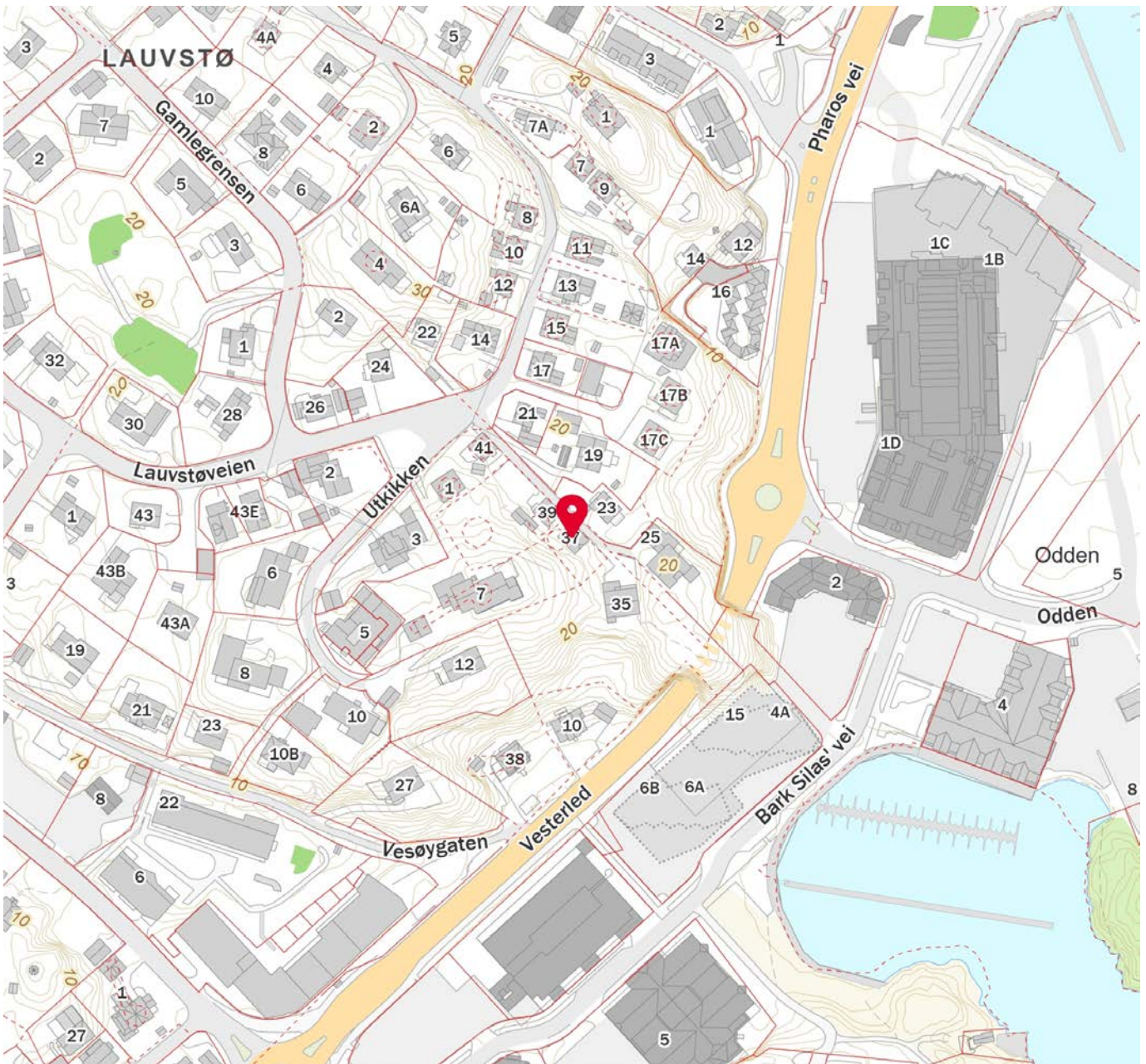
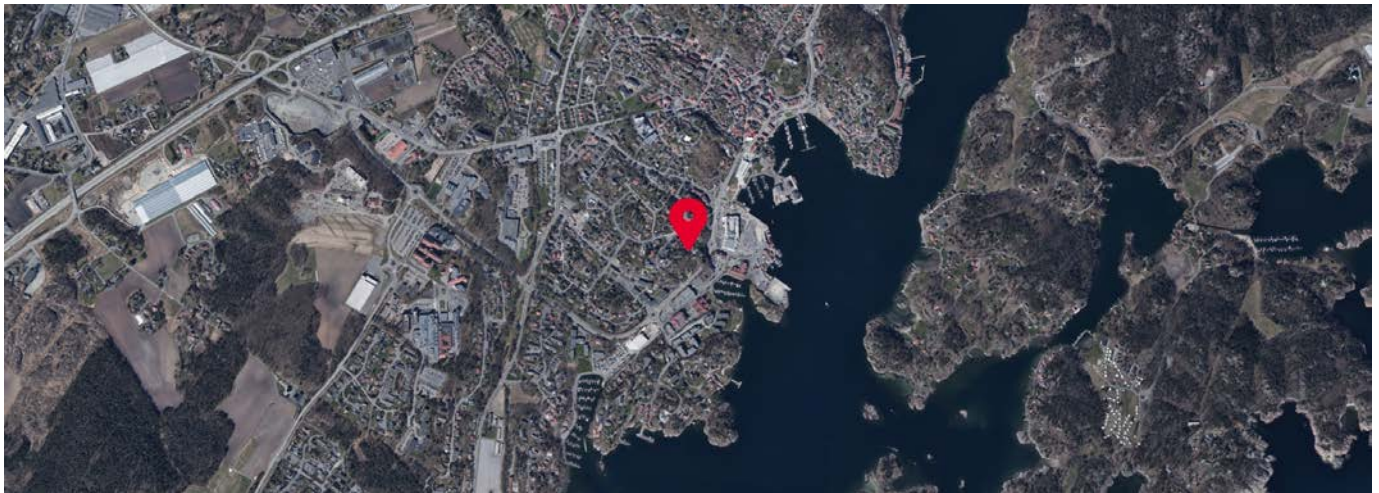
0%

53%

Lauvstø/Grøm
Grimstad
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-200/881/0

Bruksnavn	LAUVSTØVEIEN 37	Beregnet areal	262.9
Etablert dato	18.05.1920	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	26.01.2023	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforurensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
CASTOR SHIPPING AS	991108963	H - Hjemmelshaver		Smith-Petersens gate 3	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	27.04.2015	27.04.2015		
AF - Annen forretningstype	27.04.2015	27.04.2015		
AF - Annen forretningstype	29.01.2015	29.01.2015		
SK - Skylddeling	18.05.1920			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato
18.09.2025	

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		262.9	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166746663	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
166746671	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 166746663: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	121.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	121.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.02.2009

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	121.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	61.0	0.0	61.0	0.0
H02	0	60.0	0.0	60.0	0.0

Bygning 166746671: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.02.2009

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lauvstøveien	37		4876 GRIMSTAD

Megleropplysninger

1900 Kommunale avgifter og gebyr:

Lauvstøveien 37, 4876 Grimstad

200/881

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Eiendom: 10625 - 200/881/0/0 - Lauvstøveien 37

Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
603400	Feie-Tilsynsgebyr 01.09.2025 - 01.10.2025 1 stk Årsbeløp kr 489,70	Pr termin	1,00	40,81	40,81
603510	Eiendomsskatt bolig 01.09.2025 - 01.10.2025 917 000 x 3,60 promille Årspris 3 301	Pr termin	1,00	275,08	275,08
604100	Vann forbruk 01.09.2025 - 30.09.2025 Enhetspris 7,80 pr m3	(M) Pr termin	1,00	97,50	97,50
604150	Abonnement vann 01.09.2025 - 30.09.2025 1,00 stk Årsbeløp kr 1 450	(M) Pr termin	1,00	120,81	120,81
604200	Avløp forbruk 01.09.2025 - 30.09.2025 Enhetspris 14,49 pr m3	(M) Pr termin	1,00	181,12	181,12
604203	Abonnement avløp 01.09.2025 - 30.09.2025 1,00 stk Årsbeløp kr 2 457	(M) Pr termin	1,00	204,79	204,79
Netto:					920,11
Brutto:					NOK 1 010,74

Mva. middels sats 15% (M): NOK 90,63 Grunnlag NOK 604,22

Det er 12 terminer i året.

Ref:

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 200/881/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 263 m²
Dato: 2025-09-18



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

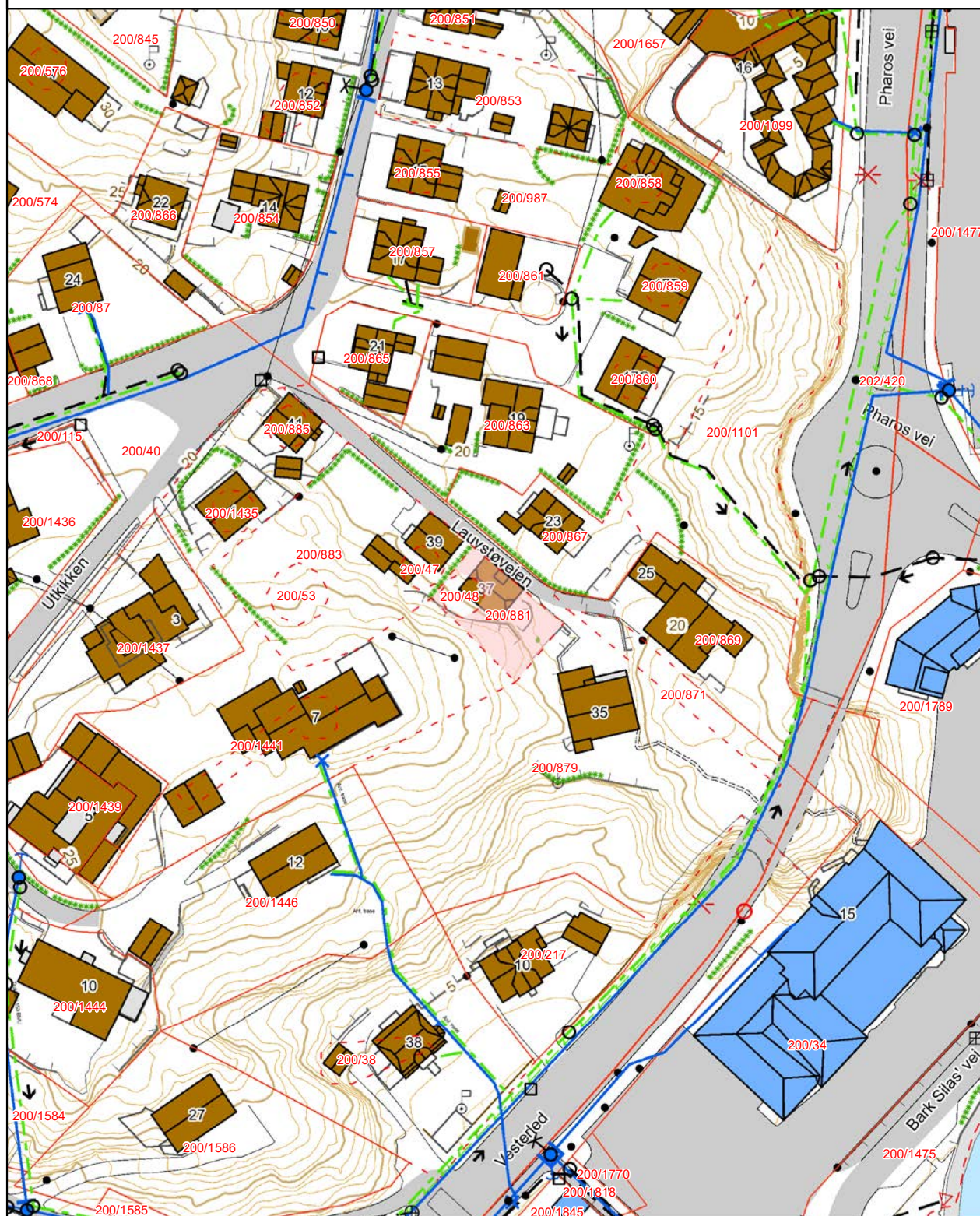
noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- - - Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Adresse:
Gnr/Bnr: 200/881/0/0

Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 263 m²
Dato: 2025-09-18



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- - - Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Vann og avløp

-  Vannledning
-  Avløp fellesledning
-  Avløp spillvannsledning
-  Overvannsledning
-  Kum
-  Planlagte vann- og avløps-anlegg

Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 200/881/0/0

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

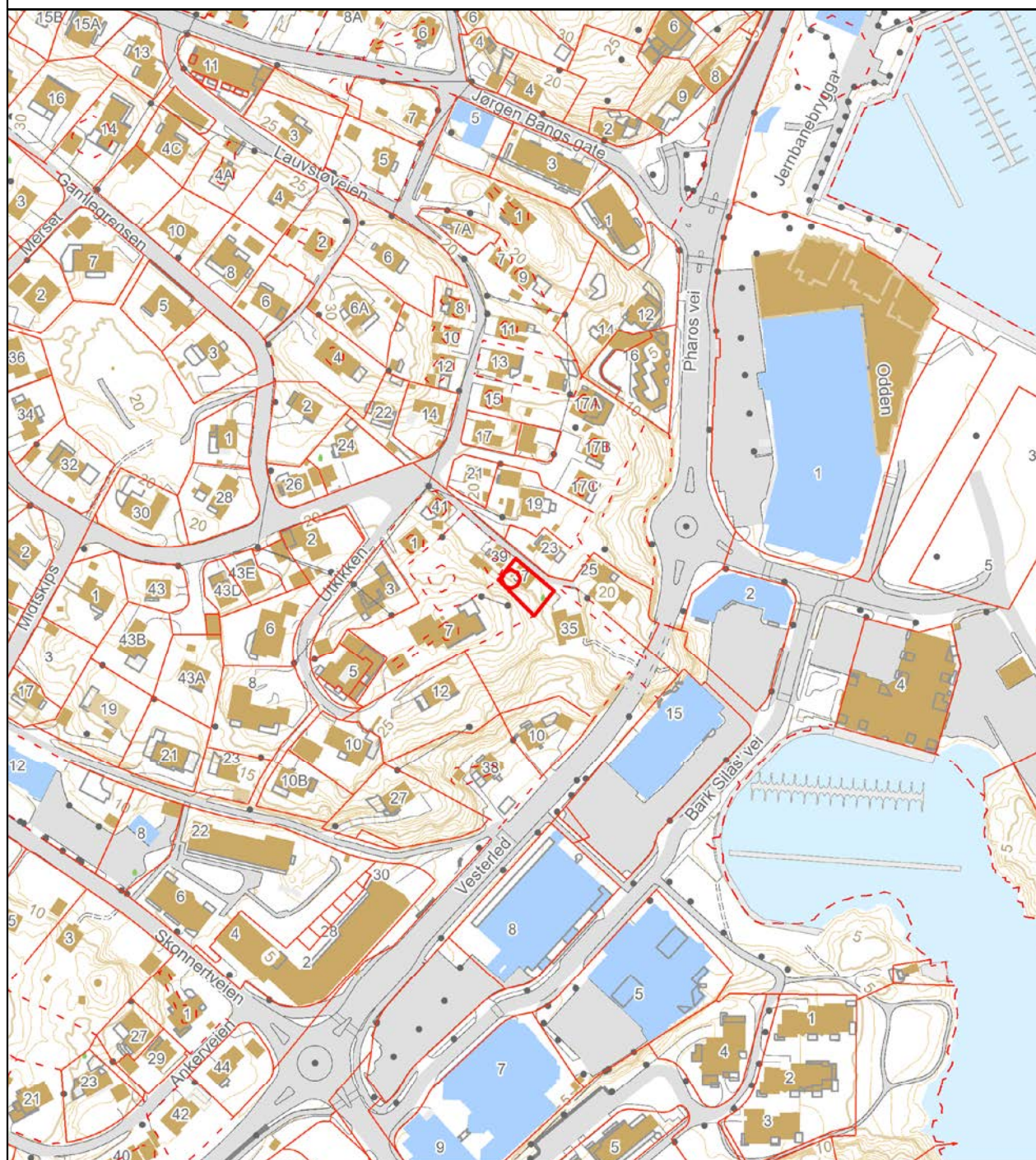
Formål:

Hensynssone:



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-09-18



Adresse:
Gnr/Bnr: 200/881/0/0
Planident: 0
Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019
Plannavn: Grimstad
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål: Boligbebyggelse nåværende



Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-09-18



This is a detailed topographic map of a residential area in Tromsø, Norway. The map features numerous building footprints, many of which are numbered (e.g., 1, 4, 5, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 17A, 17B, 17C, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 30, 35, 38, 39, 41). A prominent red dashed line outlines a specific building footprint, which is also highlighted by a solid red polygon. The map includes contour lines indicating elevation, as well as various road types and a roundabout labeled 'Pharos vei'. Other labels include 'Lauvsleivveien', 'Vestested', 'Bark-Sillas vei', and 'Ullikkveien'. The map is oriented with North at the top.

Tegnforklaring -

Kommuneplan

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- Kvikkleire
- LosmasseFlate
- Område for planbestemmelse

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

- KpAngittHensynSone, FISK
- KpAngittHensynSone, Bevaring naturmiljø
- KpAngittHensynSone, Friluftsliv
- KpAngittHensynSone, Kyststi
- KpAngittHensynSone, Landskap
- KpAngittHensynSone, HENSYNSSONE LANDBRUK
- KpAngittHensynSone, Landbruksbevaring
- KpFareSone, Flom
- KpFareSone, Skred
- KpSikringSone, Drikkevannskilde
- KpSikringSone, E18
- KpSikringSone, VERNA VASSDRAG
- KpGjennomføringSone, GJENNOMFØRINGSSONE
- KpBåndleggingSone, BÅNDLAGT ETTER LOV OM NATURVERN

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- Forretninger nåværende
- Forretninger framtidig
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turistmål nåværende
- Fritids - og turistmål framtidig
- Råstoffutvinning nåværende
- Råstoffutvinning framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Næringvirksomhet framtidig
- Idrettsanlegg nåværende
- Idrettsanlegg framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende

- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav - og urnelund framtidig
- Komb beb.anl.form nåværende
- Komb beb. anl. form framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Veg nåværende
- Veg framtidig
- Lufthavn nåværende
- Lufthavn framtidig
- Havn nåværende
- Havn framtidig
- Kollektivknutepunkt nåværende
- Kollektivknutepunkt framtidig
- Parkeringsplass nåværende
- Parkering framtidig
- Trase for tekn infrastruktur nåværende
- Kombinert formål, nåværende
- Kombinert formål, framtidig
- Grønnstruktur nåværende
- Grønnstruktur framtidig
- Naturområde nåværende
- Naturområde framtidig
- Turdrag nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig
- Park nåværende
- Park framtidig
- LNRF, nåv.
- LNRF nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. framtidig
- LNRF spredt boligbeb. nåværende
- LNRF spredt boligbeb. framtidig
- LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands framtidig
- Sjø og vassdr ferdsel nåværende
- Sjø og vassdr farleder nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn framtidig
- Sjø og vassdr fiske nåværende
- Sjø og vassdr akvakultur nåværende
- Sjø og vassdr., drikkevann, nåv.
- Sjø og vassdr natuomr nåværende
- Sjø og vassdr natuomr framtidig
- Sjø og vassdr friluftsomr nåværende
- Sjø og vassdr friluftsomr framtidig
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framtidig

VEDTEKTER FOR BYPLAN FOR DEL AV GRIMSTAD BY (LAUVSTØ M.V.)

§1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og grenser som angitt på planen. Mindre forskyvninger kan godkjennes av bygningsrådet når spesielle grunner taler for det. Bebyggelse skal ikke i noe tilfelle komme nærmere vei enn byggelinje, der sådan er angitt.

§2.

Tomtene skal bebygges med hus i det etasjetall som er angitt på planen. Endringer kan godkjennes av bygningsrådet når tomteeierne i en husgruppe er enige om å bygge annerledes.

§3.

1 og 2 etasjes hus skal ha takvinkel ca. 25°, 1 ½ etasjes hus skal ha takvinkel ca. 43°. Endringer i takvinkel kan godkjennes av bygningsrådet.

§4.

På Grooseveien 2 kan det oppføres butikkbygg. På Midtskips 3 kan det oppføres bygg for allmenntillegget formål (kirke) med størst mønehøyde 8m over Midtskips. Maksimalt ¼ del av tomten kan bebygges, resten gis parkmessig behandling og avsettes i nødvendig grad til parkering.

§5.

Ingen tomter skal ha adkomstvei til "NY INNFARTSVEI". Tomter som kan få adkomst til annen boligvei, skal ikke ha adkomstvei fra Grooseveien.

§6.

Garasje kan bygges der hvor det er angitt på planen, eller i forbindelse med huset. Det skal være mulig å plassere bil på egen tomt mellom garasje og vei.

§7.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelse ha for øye at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling.

§8.

Industri, sjenerende håndverksbedrifter, dyrefarmer eller lignende tillates ikke anlagt i boligområdet.

§9.

Det er ikke tillatt å etablere servitutter som er i strid med disse vedtekter eller reguleringsplanen.

§10.

Ved siden av disse vedtekter gjelder bygningsloven og byggeforskriftene og de til enhver tid gjeldende vedtekter i kommunen.

§11.

Bygningsrådet kan når spesielle grunner taler for det dispensere fra disse vedtekter. Naboer skal gies anledning til å uttale seg dersom dispensasjonen berører vedkommende interesser.

Planforslag datert	20.6.1960
Stadfestet	14.9.1961
Revidert, stadfestet	19.10.1977

Reguleringsplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 200/881/0/0
Planident: 70
Ikrafttredelsesdato: 19.10.1977
Plannavn: LAUVSTØ



Grimstad
kommune

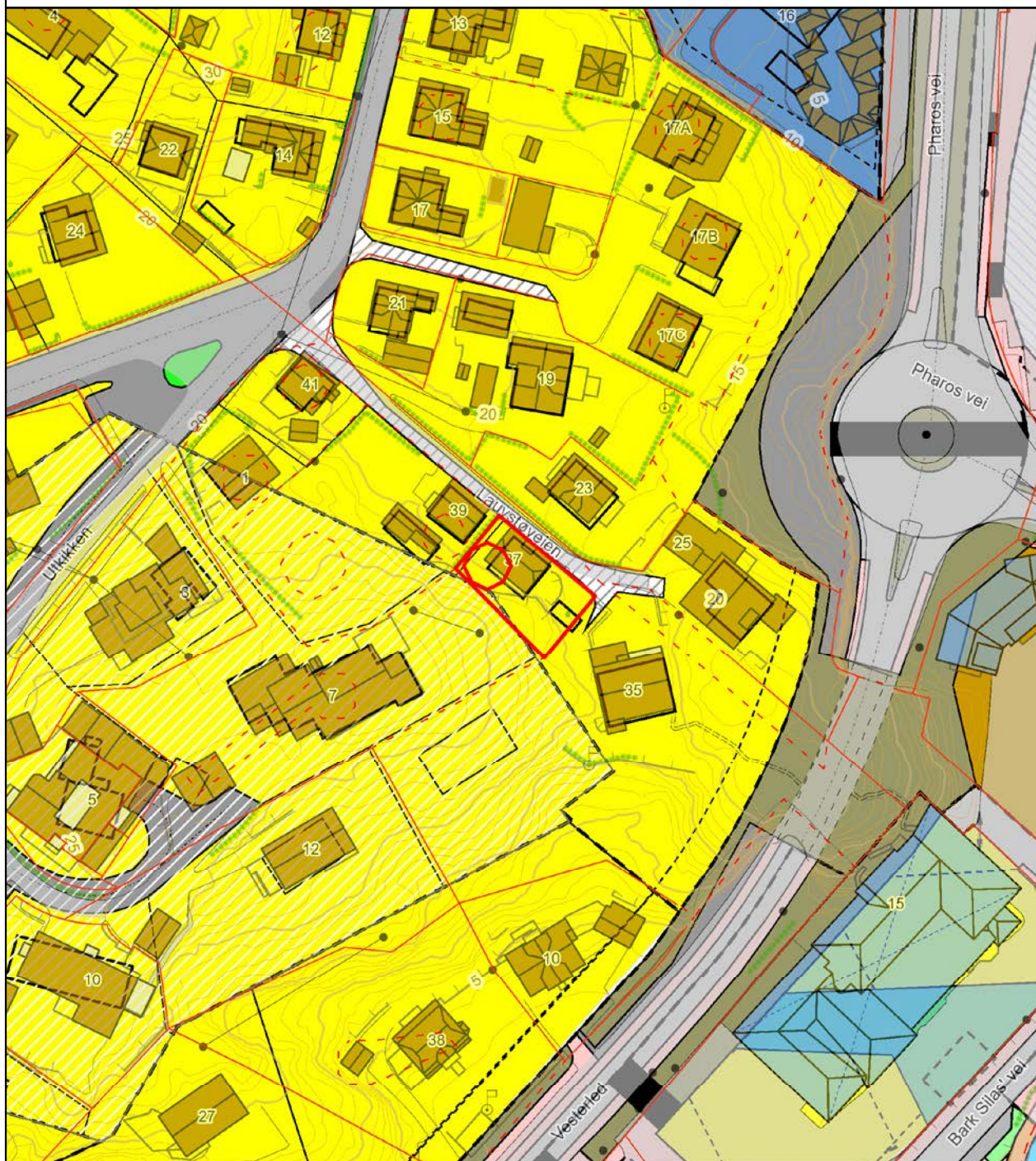
N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-09-18



Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

	OmrDerByplanenErGjeldende
=	1241 - Stenging av avkjørsel
	1242 - Avkjørsel
⌒	1253 - Tunnelåpning
- - - -	Avgrensning skriftlig bestemmelse
—	1203 - Regulert tomtegrense
- - - -	1211 - Byggegrense
—	1213 - Planlagt bebyggelse
—	1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- - - -	1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- - - -	1221 - Regulert senterlinje
- - - -	1222 - Frisiktlinje
- - - -	1223 - Regulert kant kjørebane
- - - -	1226 - Regulert fotgjengerfelt
- - - -	1227 - Regulert støyskjerm
	1259 - Måle- og avstandslinje
—	Reguleringsplan formålsgrense
- - - -	Reguleringsplanomriss
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Områder for kontor
	Kjørevei
	FRIOMRÅDER
	Felles avkjørsel
	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
	1130 - Sentrumsformål
	1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
	1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
	1600 - Uteoppholdsareal
	1802 - Bolig, forretning, kontor
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Gate med fortau
	2013 - Torg
	2015 - Gang- sykkelveg
	2016 - Gangveg, -areal, gågate
	2017 - Sykkelveg, -felt
	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
	2082 - Parkeringsplasser
	3050 - Park
	6230 - Småbåthavn
	3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Tegnforklaring - Kommunedelplan

— · — Hensynssonegrense	— Kollektivtrase N	· · · Gang-/sykkelveg (tunnel) F
■ Kommunedelplangrense	— Kollektivtrase (bru) N	· · · Gang-/sykkelveg F
Hensynssoneområde	— Taubane F	· · · Gang-/sykkelveg (tunnel) N
\\ Kp Sikringssone	— Taubane N	· · · Gang- sykkelveg (bru) F
\\ Kp Faresone	+++ Sporveg (tunnel) F	· · · Gang- sykkelveg N
\\ Kp Støysone	+++ Sporveg F	· · · Gang- sykkelveg (bru) N
\\ Kp Infrastruktursone	+++ Sporveg (tunnel) N	--- Adkomstveg (tunnel) F
\\ Kp Angitt hensynssone	+++ Sporveg (bru) F	— Adkomstveg F
— Kp Båndleggingssone	+++ Sporveg N	--- Adkomstveg (tunnel) N
\\ Kp Gjennomføringssone	+++ Sporveg (bru) N	--- Adkomstveg (bru) F
— Kp Detaljeringssone	+++ Bane (tunnel) F	— Adkomstveg N
Samferdsel punkt	+++ Bane F	--- Adkomstveg (bru) N
⊙ Kollektivknutepunkt (tunnel) F	+++ Bane (tunnel) N	--- Samleveg (tunnel) F
⊙ Kollektivknutepunkt F	+++ Bane (bru) F	— Samleveg F
⊙ Kollektivknutepunkt (tunnel) N	+++ Bane N	--- Samleveg (tunnel) N
⊙ Kollektivknutepunkt (bru) F	+++ Bane (bru) N	--- Samleveg (bru) F
⊙ Kollektivknutepunkt N	+++ Skitrekk F	— Samleveg N
⊙ Kollektivknutepunkt (bru) N	+++ Skitrekk N	--- Samleveg (bru) N
⊙ Vegkryss (tunnel) F	+++ Turvegtrase F	— Hovedveg (tunnel) F
⊙ Vegkryss F	+++ Turvegtrase (tunnel) N	— Hovedveg F
⊙ Vegkryss (tunnel) N	+++ Turvegtrase (bru) F	--- Hovedveg (tunnel) N
⊙ Vegkryss (bru) F	+++ Turvegtrase N	--- Hovedveg (bru) F
⊙ Vegkryss N	+++ Turvegtrase (bru) N	--- Hovedveg N
⊙ Vegkryss (bru) N	+++ Turvegtrase (tunnel) F	--- Hovedveg (bru) N
Samferdsel linjer	+++ Gangveg (tunnel) F	— Fjernveg (tunnel) F
· · · Motorferdsel i utmark F	+++ Gangveg F	— Fjernveg F
· · · Motorferdsel i utmark N	+++ Gangveg (tunnel) N	--- Fjernveg (tunnel) N
--- Småbåttled F	+++ Gangveg (bru) F	--- Fjernveg (bru) F
--- Småbåttled N	+++ Gangveg N	--- Fjernveg N
--- Skipsled F	+++ Gangveg (bru) N	--- Fjernveg (bru) N
--- Skipsled N	+++ Sykkelveg (tunnel) F	--- Fjernveg (bru) N
--- Kollektivtrase (tunnel) F	+++ Sykkelveg F	--- Vegnett (tunnel) F
--- Kollektivtrase F	+++ Sykkelveg (tunnel) N	--- Vegnett F
--- Kollektivtrase (bru) F	+++ Sykkelveg (bru) F	--- Vegnett (tunnel) N
--- Kollektivtrase (tunnel) N	+++ Sykkelveg N	--- Vegnett (bru) F
	+++ Sykkelveg (bru) N	--- Vegnett N
		--- Vegnett (bru) N

Adresse:
Gnr/Bnr: 200/881/0/0



Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 263 m²
Dato: 2025-09-18



Matrikkelkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 200/881/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 263 m²
Dato: 2025-09-18



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
262.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6466323.95846	476041.714061	ikke spesifisert	23.18	Umerket		Direkte innlagt på skjerm	900	0
2	6466340.41272	476025.438142	ikke spesifisert	12.55	Umerket		Direkte innlagt på skjerm	800	0
3	6466350.10383	476033.380969	ikke spesifisert	23.04	Umerket		Direkte innlagt på skjerm	800	0
4	6466335.30164	476050.982405	ikke spesifisert	14.68	Umerket		Direkte innlagt på skjerm	900	0
5	6466345.13141	476031.240035	ikke spesifisert	25.8	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0

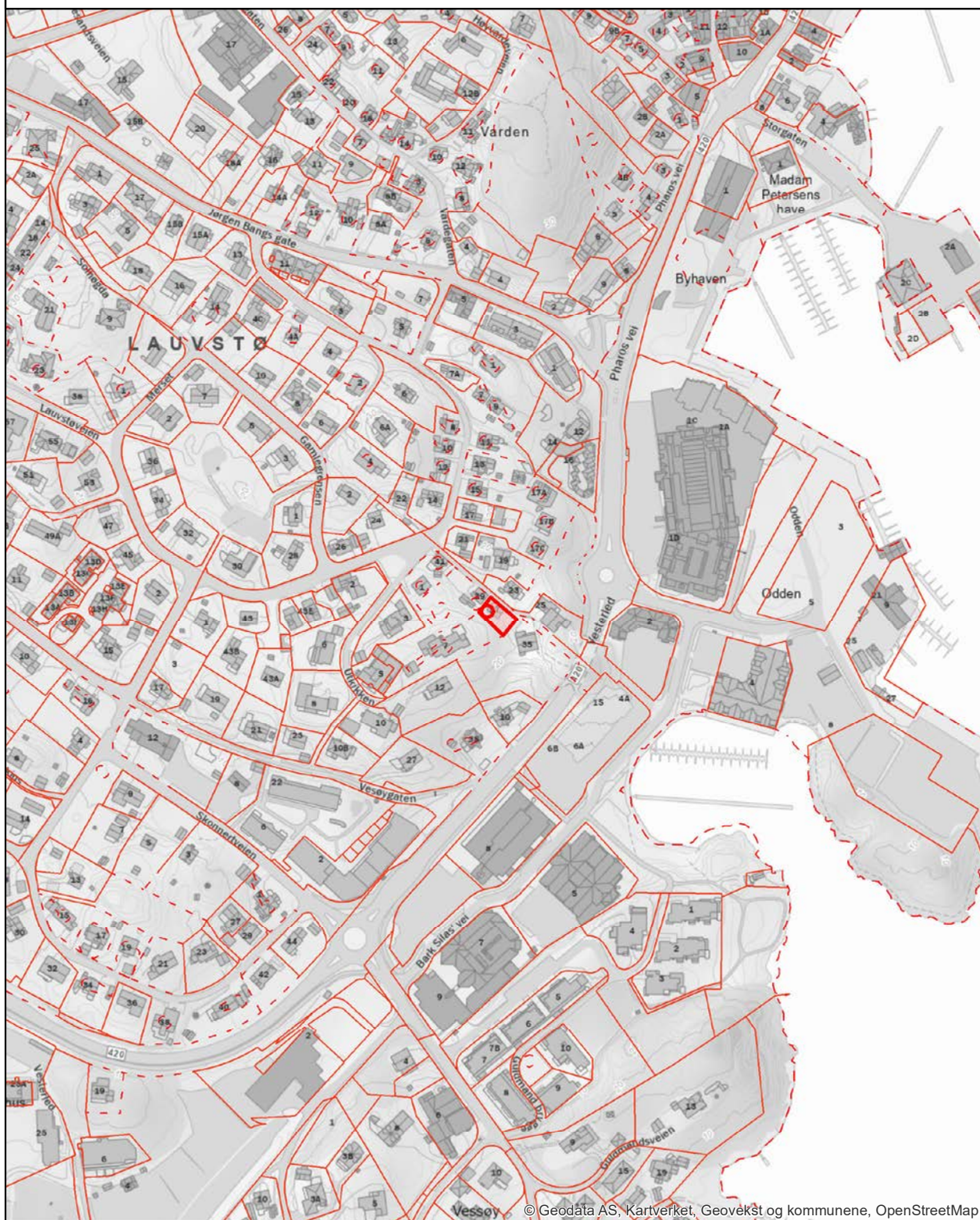
Veikart

Adresse:
Gnr/Bnr: 200/881/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:3,500
Areal: 263 m²
Dato: 2025-09-18



Vesøy © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Tegnforklaring - Veikart

VNR_VEGKATEGORI, VNR_VEGSTATUS

-  Europaveg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
-  Europaveg, T - Veger med midlertidig status
-  Europaveg, V - Eksisterende veg
-  Fylkesveg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
-  Fylkesveg, V - Eksisterende veg
-  Kommunal veg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
-  Kommunal veg, V - Eksisterende veg
-  Privat veg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
-  Privat veg, V - Eksisterende veg
-  Privat veg, W - Midlertidig veg
-  Skogsbilveg, V - Eksisterende veg



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lauvstøveien 37
4876 GRIMSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martine Strand

Telefon: 936 15 788
E-post: martine.strand@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre