




aktiv.

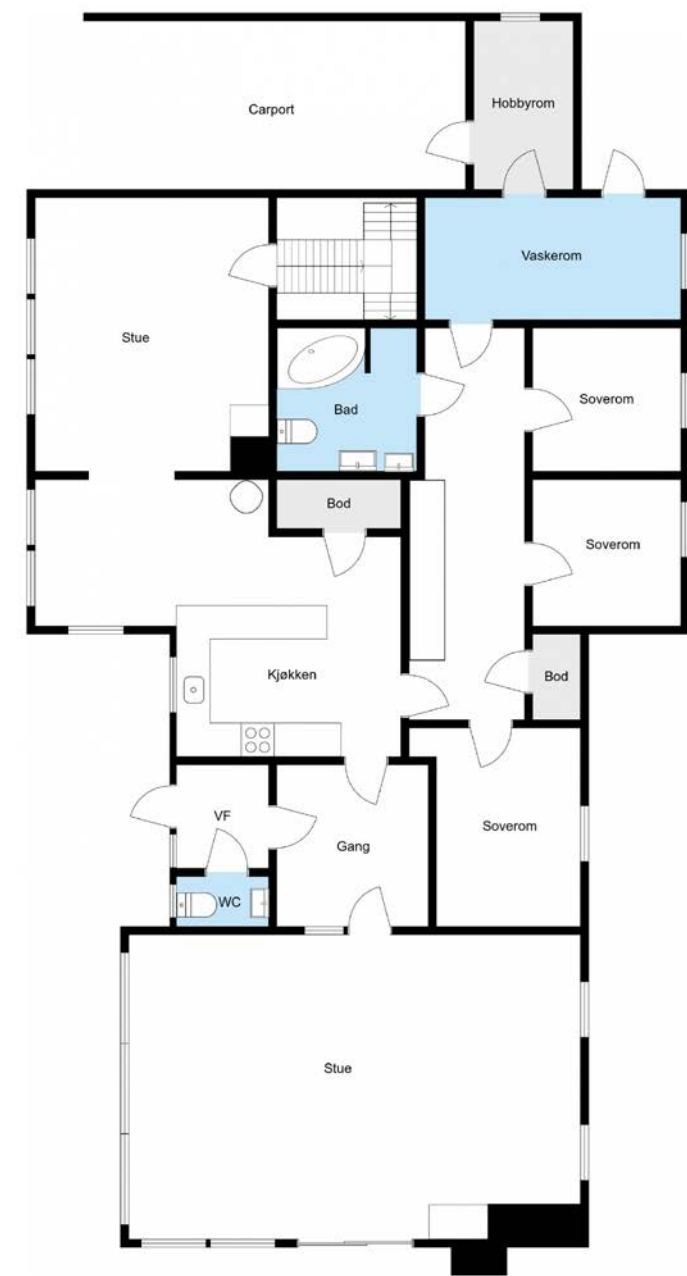
aktiv.
Tar deg videre

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Odd André Engh

Mobil 900 44 917

E-post odd.andre.engh@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 950 000,-
Omkostn.: Kr 342 890,-
Total ink omk.: Kr 13 292 890,-
Selger: Grete Jørgensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total: 261/311 m²
Tomtstr.: 9937.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 131

Oppdragsnr.: 1110240219

Unik eiendom, vid fjordutsikt og flotte solforhold. Ca.30 meter strandlinje. Båtplass.

Sjelden anledning! Klassisk villaeiendom fra 1979 uten boplikt, tett på vannet, med en fantastisk utsikt og flotte uteplasser hvor det hele kan nytes. Store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys og skaper en åpen og luftig atmosfære. Innvendig er boligen beholdt med et klassisk interiør som komplementerer den klassiske villabebyggelsen.

- Unik beliggenhet
- Klassisk villa fra 1979
- Panorama fjordutsikt
- Skjermet for innsyn
- Stor og flat hage
- Stor eiendom på 9937 kvm
- Svømmebasseng
- Strandlinje
- Idylliske omgivelser
- Meget gode solforhold
- Pent opparbeidet uteområder
- Ingen boplikt

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Plantegninger	20
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	36
Forbrukerinformasjon	139
Budskjema	140

Boligen inneholder totalt to stuer i 1. etasje. Stuen preges av store vindusflater og gode lysforhold hvor utsikten kan tas inn. Stuen er av god størrelse med gode møbleringsmuligheter alt etter behov.





Uteplassene følger solen og egner seg utmerket til soling og lek. Terrassen er dekket med terrassebord og er av god størrelse med plass til både spise- og sittemøblement i flere naturlig soner.



Stort basseng med belysning og oppvarming av varmekolbe på 9kw. Videre er det en varme isolerende duk og det er installert renseanlegg. Det gjøres oppmerksom på bassenget står uten vann og bildene av bassenget er redigert for å fremstå med vann.





Stort kjøkken av eldre dato med god plass til kjøkkenbord. Kjøkkeninnredning med slette fronter og slitesterkt laminat benkeplate og fliser over benkeskap for enkel rengjøring og vedlikehold.



I praktisk tilknytning med tre av soverommene og vaskerommet finner du et romslig bad oppgradert i 2018.





Boligen inneholder totalt tre soverom i 1. etasje og tre rom innredet som soverom på loftet. Rommene egner seg utmerket til gjesteværelse, barnerom eller kontor.



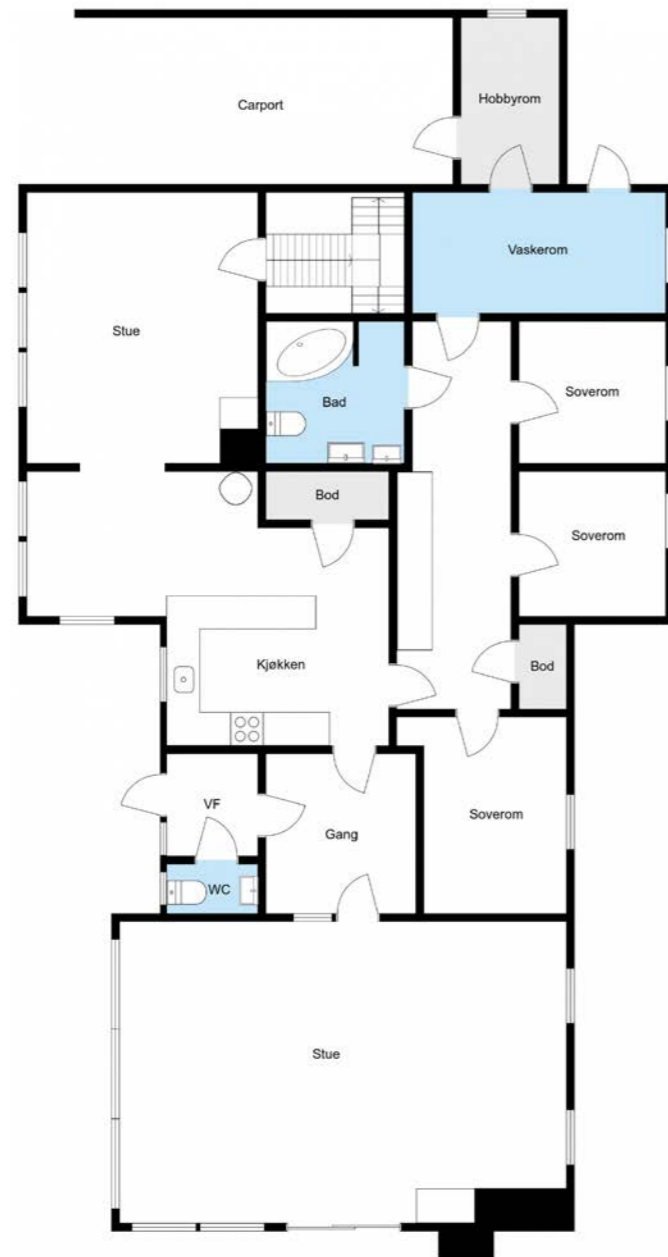


Eiendommen har båt plass i bryggeanlegg i Skravika. Dette er en tre meters bred plass, seks meter utrigger og dette gir plass til en båt i str. orden ca. 20 - 24 fot.



Plantegning

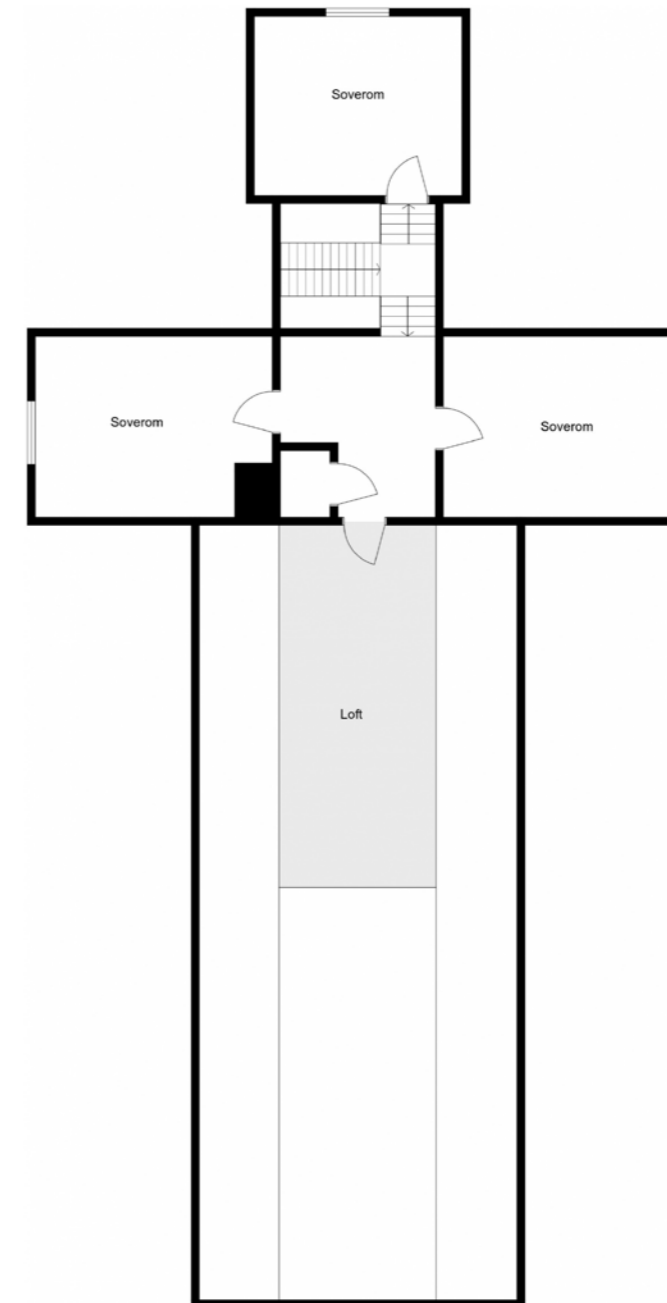
1. etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Loft



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 261 m²

BRA - e: 50 m²

BRA totalt: 311 m²

TBA: 47 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 215 m² Stue, gang, entré, kjøkken, stue 2, trapperom, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, toalettrom, bod, garderobe, bod 2

2. etasje

BRA-i: 46 m² Rom benyttet som soverom, soverom 2, soverom 3 og gang.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er lite dagslysflate på soveromer på loft i forhold til forskrifter.

Det er avvik på rom for varig opphold tilfredsstillende kravene til rømningsveier i henhold til dagens forskrift på loft.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9937.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er pent opparbeidet med gruset gårdsplass og plen rundt huset med anlagt utendørs svømmebasseng i hagen. Fine uteplasser anlagt på eiendommen med flott utsikt til sjøen.

Beliggenhet

Stangholmveien har en særdeles attraktiv og naturskjønn beliggenhet i området preget av fritidsbolig og sommeridyll. Boligen ligger i et meget stille og lite trafikkert område med umiddelbar nærhet til flotte turområder og kyststien. Fra eiendommen er det kun en kort kjøretur til nærmeste dagligvareforretning, skoler og barnehager. Et populært og ettertraktet område omkranset av naturskjønne omgivelser. I nærområdet finnes det spennende muligheter for aktiviteter som små og store kan nyte godt av, slik som ballbinge, golfbaner, alpinanlegg, svømmehall, tennisbaner, idrettsplasser og fotballbaner.

Grimstad er kjent for sin frodige natur, og Stangholmveien 21 er et perfekt utgangspunkt for den aktive og friluftglade familien. Her kan man nyte lett tilgjengelige skogsområder med mangfoldige stier og idylliske kystlinjen. Det er flotte bade- og fiskemuligheter direkte fra egen eiendom. Fra boligen kan man gå direkte opp i skogen, både sommer som vinter hvor det er et utall skogstier i flotte omgivelser.

Grimstad kommune er en vakker kystkommune i

Agder-fylket sør i Norge. Kommunen ligger mellom byene Kristiansand og Arendal, og har en lang og variert kystlinje som strekker seg fra skjærgården i sør til åpne havområder i nord.

Grimstad kommune har en rik historie og en sterk kulturtradisjon. Byen Grimstad, som er kommunesenteret, har vært et viktig senter for sjøfart, handel og industri i flere århundrer. I dag er byen kjent for sin vakre arkitektur, museer og gallerier.

Grimstad kommune byr også på flotte natur- og friluftsopplevelser. Her kan du vandre i vakre skoger og langs idylliske kyststier, sykle langs landeveier og grusveier, eller utforske de mange bade- og fiskeplassene i skjærgården.

Grimstad kommune er en populær turistdestinasjon, både for de som søker ro og avslapning, og for de som ønsker en aktiv ferie med spennende opplevelser og aktiviteter. Med sin vakre natur, rike kulturhistorie og sjarmerende småbyatmosfære, er Grimstad kommune definitivt et attraktivt sted.

Boligen ligger i blindvei med et rolig nabolag uten innsyn. Her er det trygge oppvekstvilkår med kort vei til barneskoler og flere barnehager. Det finnes flere barnehager i kort avstand fra boligen bl.a. Annemorhuset barnehage, Hausland barnehage og Tykkåsen barnehage. Fra boliger er det også kort vei med bil til Fevik skole og Fjære barneskole.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Bygningssakkyndig

Ke Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig.

Enebolig fra 1979 med frittliggende garasje beliggende landlig til med nærhet til sjøen, fine turområder i nærområde. Skole og butikker en kort kjøretur i fra eiendommen, ligger landlig til i Grimstad kommune. Eiendommen er opparbeidet med gruset gårdsplass og plen rundt huset med anlagt utendørs svømmebasseng i hagen. Fine uteplasser anlagt på eiendommen med nydelig utsikt til sjøen. Boligen vurderes generelt å ha en normal standard alder tatt i betraktning. Det er likevel noen bygningsdeler som det må påregnes utbedringstiltak på. Dette gjelder både innvendig og utvendige bygningsdeler.

Bygningstekniske avvik som kan ha betydning:

- Sprekk i teglsteins mur over carport.
- Vaskeromsgulv kreve tiltak i nær fremtid på grunn av utettheter i belegget og mangel av mekanisk ventilasjon.
- Det er mangelfull avregning fra varmtvannstank i bod som vil kreve tiltak.
- Malte tre vinduer fra byggeår vil kreve tiltak/utskifting med tiden.
- Skyvedør i stue er det registrert råteskader i dørkarm utvendig.
- Innvendig trapper mangler håndløper og rekkverket er for lavt i henhold til dagens krav.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Innhold

1. etasje: Stue, gang, entré, kjøkken, stue 2, trapperom, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, toalettrom, bod, garderobe og bod 2. Loft: Rom benyttet som soverom, soverom 2, soverom 3 og gang

Standard

Entré

Boligen har adkomst fra en pent opparbeidet gruset gårdsplass med rundkjøring. Boligen har carport og gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass. Åpen gang med lysmalte veggoverflater og flislagt gulv. God plass til garderobeskap og direkte adkomst til gjestetoalett.

Stue

Boligen inneholder totalt to stuer i 1. etasje og fra gangen har du adkomst til "hagestuen" som blir det naturlige samlingsstedet for familien med direkte adkomst til boligens hageområder. Stuen preges av store vindusflater og gode lysforhold hvor utsikten kan tas inn. Stuen er av god størrelse med gode møbleringsmuligheter alt etter behov.

Hage

Direkte adkomst til en stor og solrik terrasse samt den store hagen med basseng. Uteplassene følger solen og egner seg til soling og lek. Terrassen er

dekket med terrassebord og er av god størrelse med plass til både spise- og sittemøblement i flere naturlig soner.

Hagen er for det meste flat, og er pent opparbeidet med lettstelte plenarealer, frodige blomsterbed, trær og skjermende busker. De fyldige beplantningene på eiendommen bidrar til at hagen er godt skjermet for innsyn, og hagen oppleves privat.

Stort basseng med belysning og oppvarming av varmekolbe på 9kw. Videre er det en varme isolerende duk. Det er installert renseanlegg. Det gjøres oppmerksom på bassenget står uten vann og bildene av bassenget er redigert for å fremstå med vann. Det er muligheter for at basseng membran bør utbedres. Vennligst konferer megler ved spørsmål.

Det er lagt opp opplegg til robotgressklipper med nedgravde grensekabler.

Kjøkken

Stort kjøkken av eldre dato med god plass til kjøkkenbord. Kjøkkeninnredning med slette fronter og slitesterkt laminat benkeplate og fliser over benkeskap for enkel rengjøring og vedlikehold. Integrert i innredning er oppvaskmaskin og stål vaskekum. Kjøkkenventilatoren ble byttet i 2017. Kjøkkenet har en funksjonell utforming og byr på effektive arbeidsflater med god oppbevaringsplass i både skuffer og skap.

Bad

I praktisk tilknytning med tre av soverommene og vaskerommet finner du et romslig bad oppgradert i 2018. Badet er innredet med flislagte overflater og har varmekabler i gulvet. Det er montert toalett, boblekar, dusjvegger med forheng og

baderomsinnredning med nedfelt vask.

I 1. etasje finner du et praktisk vaskerom. Rommet har vinylbelegg og våtromstapet på vegger. Vaskekum med fliser bad og opplegg for vaskemaskin. Rommet er av god størrelse med gode muligheter til å innrede med skap- og benkeplass.

Praktisk toalett rom i tilknytning gang flislagt gulv, tapetserte vegger og malte takplater.

Soverom

Boligen inneholder totalt tre soverom i 1. etasje og tre rom innredet som soverom på loftet. Hovedsoverommet er av god størrelse med gode møbleringsmuligheter. De øvrige rommene er noe mindre og egner seg utmerket til gjesteværelse, barnerom eller kontor.

Eiendommen har båtplass i bryggeanlegg i Skravika. Dette er en tre meters bred plass, seks meter uttrigger og dette gir plass til en båt i str. orden ca. 20 - 24 fot. Adkomst til båtplassen fra hytta ca. 5 minutters gange. Alternativt er det parkering på oppmerket området for båthavnen, ca. 200 meter fra vannet. Det er obligatorisk medlemskap i Skravika båtforening.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmåling

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet

mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank

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

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

Tomteforhold > Septiktank
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon
Sprekker i murvegg etter sprengningsarbeider over carport.

Utvendig > Vinduer – 2
Karmene i vinduer er slitte, og det er sprekker i trevirket. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Tapetskjøter er ikke tette

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forhold som har fått TG3:
Utvendig > Dører
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

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

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2018 Bad renover
2020 Nye vinduer i stue/spisestue, skipperstue og et soverom til pvc vinduer
2020 Nytt strøm inntak
2017 Ny kjøkkenventilator
2020 Ny pipehat

Parkering

Parkering i carport. Forøvrig godt med parkering på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

25455477

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 12 950 000

Kommunale avgifter

Kr 2 750

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter

renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år:
Fritids Abonnement (fast del): 413,03 kr
Restavfallsgebyr Fritid: 963,75 kr

I april er det fakturert:
Slam grp 1(vol: 5m3, ant G: 1,5): kr 202,08
Abonnement vann: kr 165,58
A konto vann: kr 134,06
Leie og tilsyn, diam. < 25mm: kr 42,02
Feie-/Tilsynsgebyr: kr 46,74
Feie-/Tilsynsgebyr tillegg: kr 27,98
Totalt kr. 618,46.

Eiendomsskatt
Kr 12 402

Eiendomsskatt år
2024

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger/fritidsboliger/ eiendommer i Grimstad kommune. For skatteåret 2024 er det vedtatt en generell promillesats på 3,9 promille. Satsen som gjelder for boliger og fritidseiendommer er 3,6 promille. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Skattegrunnlag kr. 3 645 000
Bunnfradrag: kr. 200 000

Beregningsgrunnlag: kr. 3 445 000
Promille: 3,60
Eiendomsskatt: kr. 12 402

Eiendomsskattekontoret lager hvert år en skattemåte der alle skattlagte eiendommer i kommunen er ført opp med verdien på eiendommen. Listen viser skattetakst og utskreven eiendomsskatt for hver eiendom. Eiendomsskattemåten legges ut innen utgangen av februar. Etter loven skal den ligge til offentlig ettersyn i minst 3 uker fra kunngjøringsdato.

Formuesverdi primær
Kr 1 323 463

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 5 029 158

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Strøm 2022 var 9229 kwh iflg Skandia-energi
Parabol- Alente kr 770.- pr mnd og Telia kr 500.- pr mnd.
Alarm er Verisure kr 470.- pr mnd
Boligen forsikret gjennom Fremtind og betaler kr 650.- pr mnd

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 131 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:

4202/38/131:
06.12.2022 - Dokumentnr: 1385839 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:38 Bnr:81
Bestemmelse om snuplass

19.03.1982 - Dokumentnr: 1455 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhets opprettet fra:
Knr:4202 Gnr:38 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1019141 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0904 Gnr:38 Bnr:131

19.03.1982 - Dokumentnr: 1456 - Best. om

adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:38 Bnr:1

26.04.1982 - Dokumentnr: 2031 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:38 Bnr:1

27.04.1982 - Dokumentnr: 2049 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:38 Bnr:1
Forpliktelse til ikke å utbygge eller økonomisk utnytte ca. 7,5da av d.e. uten samtykke fra rettighetshaver.

27.04.1982 - Dokumentnr: 2050 - Forkjøpsrett
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:38 Bnr:1
til areal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 6.6.1979.

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Loftet er innredet uten byggemelding. Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger til garasjen. Det er ikke blitt tilsendt meglerforetaket

eventuelle søknader på overstående og det er ikke tatt stilling til hvorvidt det lar seg gjøre. Dersom kommunen skulle kreve søknader/byggemelding på overnevnte bærer kjøper risikoen for dette når opplysningene er gitt før handelen har kommet i stand.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.06.1979.

Vei, vann og avløp

Vann Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler Eiendommen har septiktank Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Kopi av reguleringsplankart ligger vedlagt salgsoppgaven. Det er planlagt kyststi i nærområdet.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke

mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen

overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

323 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 950 000,00))

342 890,- (Omkostninger totalt)

13 292 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 342 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kr. 100 000 er bestemt tilbakeholdt fra kjøpesummen og vil bero på meglers klientkonto frem til utbedringene av bassenget er gjennomført. Beløpet utbetales ikke selger før rettingen er

bekreftet gjennomført og skriftlig samtykke fra kjøper og selger foreligger.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig

av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16900,- oppgjørshonorar kr 7500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2500,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Odd André Engh

Eiendomsmegler MNEF / Partner

odd.andre.engh@aktiv.no

Tlf: 900 44 917

Mathias Carlsen

Eiendomsmegler

mathias.carlsen@aktiv.no

Tlf: 470 19 571

Ansvarlig megler

Odd André Engh

Eiendomsmegler MNEF / Partner

odd.andre.engh@aktiv.no

Tlf: 900 44 917

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,

Bankveien 11

1383 ASKER

Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

28.08.2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Stangholmveien 21, 4885 GRIMSTAD
GRIMSTAD kommune
gnr. 38, bnr. 131

Sum areal alle bygg: BRA: 311 m² BRA-i: 261 m²



Befaringsdato: 23.04.2024 Rapportdato: 24.04.2024 Oppdragsnr.: 20755-1092 Referansenummer: ME4884

Autorisert foretak: KE Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skolering og etterutdanning. Vi utfører takstoppdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

Rapportansvarlig

Karl Henry Englund
Uavhengig Takstingeniør
karl@ketakst.no
477 59 958



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1979 med frittliggende garasje beliggende landlig til med nærhet til sjøen, fine turområder i nærrområde.
Skole og butikker en kort kjøretur i fra eiendommen, ligger landlig til i Grimstad kommune.
Eiendommen er opparbeidet med gruset gårdsplass og plen rundt huset med anlagt utendørs svømmebasseng i hagen. Fine uteplasser anlagt på eiendommen med nydelig utsikt til sjøen.
Boligen vurderes generelt å ha en normal standard alder tatt i betraktning.
Det er likevel noen bygningsdeler som det må påregnes utbedringstiltak på.
Dette gjelder både innvendig og utvendige bygningsdeler.

Bygningstekniske avvik som kan ha betydning:

- Sprekk i teglsteinsmur over carport .
- Vaskeromsgulv kreve tiltak i nær fremtid på grunn av utettheter i belegget og mangel av mekanisk ventilasjon.
- Det er mangelfull avregning fra varmtvannstank i bod som vil kreve tiltak.
- Malte tre vinduer fra byggeår vil kreve tiltak/ utskifting med tiden.
- Skyvedør i stue er det registrert råteskader i dørkarm utvendig..
- Innvendig trapper mangler håndløper og rekkverket er for lavt i henhold til dagens krav.

Viktige momenter for interesserte kan være:

- Nydelig eiendom som grenser til sjøen med fantastisk utsikt.
- Flislagt bad.
- Eget vaskerom
- Verandaer mot øst og vest.
- Egen platting/ utkikk plass ved enden av plenen.
- Basseng anlagt i haven.
- 2 piper med peis og 2 ovner.
- 2 stuer samt stort kjøkken.
- 6 soverom.
- Garasje anlagt på eiendommen.

For ytterligere registrerte forhold så må hele rapporten leses.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

Taktekking, vindski og vannbord:
Taktekking med betongstein og undertak av sutaksplater.
Vannbord og vindski av tre.
Boligen har igjen kledde himlinger/lukket konstruksjon på deler av taket som gjør kontrollen av innvendig takkonstruksjon og undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen

Takrenner, nedløp og utvendige beslag:
Pipe beslått over tak, pipe i stue av teglstein med beslag i nedkant til tak.
Takrenner og nedløp av stål.
Stigtrinn til feier montert opp til pipe.

Yttervegger:
Yttervegg av bindingsverk med utvendig kled med teglstein.
Sprekk i teglsteinsfasade over carport etter sprenging i nærheten, skaden er tettet.

Vinduer og ytterdører:
Pvc vinduer i skipperstue og 1 soverom p baksiden med 2 lags glass isolerglass.
Pvc vindu i stue/spisestue med 3 lags isolerglass.
Malt skyvedør i stue med påvist råteskade i karm, utbedring/ bytting av dør i nær fremtid.

Verandaer / Plattinger og utvendige trapper:
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje

INNVENDIG

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater:
Gulvoverflater: Fliser, parkett og laminatgulv.
Veggoverflater: Tapetserte vegger og malt panel.
Takoverflater: Malt panel og malte himlingsplater
Bad 1 etg: Gulver og vegger med fliser, tak med malte takplater med varmekabler i gulver.
Wc: Gulver med fliser, malte takplater tak og tapetserte vegger.
Vaskerom: Belegg på gulv med varmekabler, vegger med våtromstape.

Etasjeskillere / Gulv på grunn:
Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.
Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.

Pipe og ildsted:
Elementpipe og peis ovn og kamin i stue og ovn i kjøkken.
Stue med peis, utvendig peis på samme pipe utvendig.

Innvendige trapper:
Boligen har hvitmalt tretrapp fra byggeår.
Trappen mangler håndløper langs vegg og rekkverket er for laft og har for store åpninger i rekkverket i henhold til tek forskrift.

Innvendige dører:
Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører fra byggeår.
Tofløyet tredør inn til stue med glass felt, dør fra vf med glass og kjøkken med glass felt.
Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom :
Rommet har vinylbelegg på gulv med sprekket i belegg som vil kreve tiltak, med elektrisk varme.
Våtromstapet på vegger med registrerte sprekker på overflatene, malt takplater.
Fliser bak vaskekum.
Innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Naturlig ventilasjon fra veggventil, det er krav til mekanisk ventilasjon på vaskerom med tilluft.

Bad :
Bad med fliser på vegger og gulv med varmekabler, malte takplater.
Det er montert toalett, boblekar, dusjvegger med forheng og baderomsinnredning med nedfelt vask.
Det er mekanisk ventilasjon ut med luftespalte under dør.

KJØKKEN

Kjøkken:
Kjøkken med fliser på gulv og tapetserte vegger.
Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater med fliser over benkeplate.
Integrert med oppvaskmaskin, stål vaskekum med deler av benkeplate i stål.
Kjøkkenventilator fra 2017 med avtrekk ut.

SPECIALROM

Toalettrom:
Toalettrom med fliser på gulv, tapetserte vegger og malte takplater i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vann og avløpsrør:

Boligen har hovedsakelig kobberør fra byggeår skjult i konstruksjon.

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og naturlig trekk i utett konstruksjon. Normal for byggeperioden.

Varmtvannsbereder:

200 liters varmtvannstank fra 2020.

Plassert i bod under trapp

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg fra byggeår med skrusikringer, har hatt gjennomgang av elektriker i 2020. Nytt hoved inntak i 2020.

Brann tekniske forhold:

Brannslukningsapparat er montert i gang. Røkvarslere er plassert i tak himlingen og er knyttet opp til Verisure.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:
Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Drenering:

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbinding under bakken. Videre ukjent.

Fundament grunnmur:

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

Terrengforhold:

Terreng forhold rundt boligen er relativt flatt med planerte områder rundt boligen, resten som naturtomt.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Rørøppegget til septiktank er fra byggeår. Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning. Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstanden på rørøppegget.

Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje ut i fra alder.

Septiktank plassert på tomten fra byggeår

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

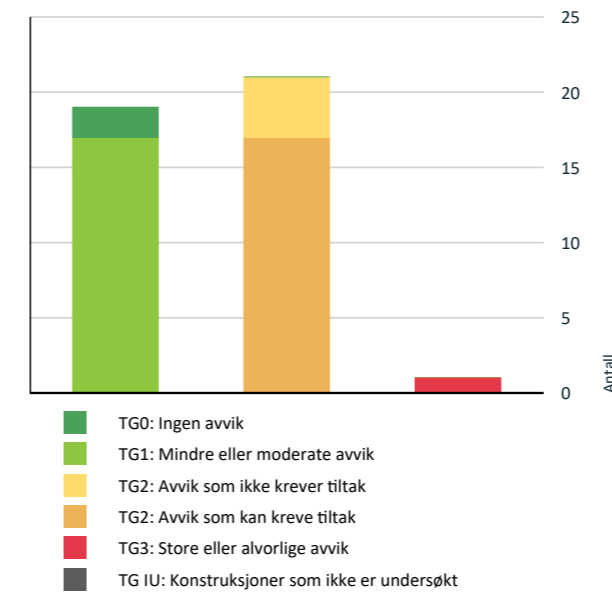
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke framlagt tegninger

[Gå til side](#)

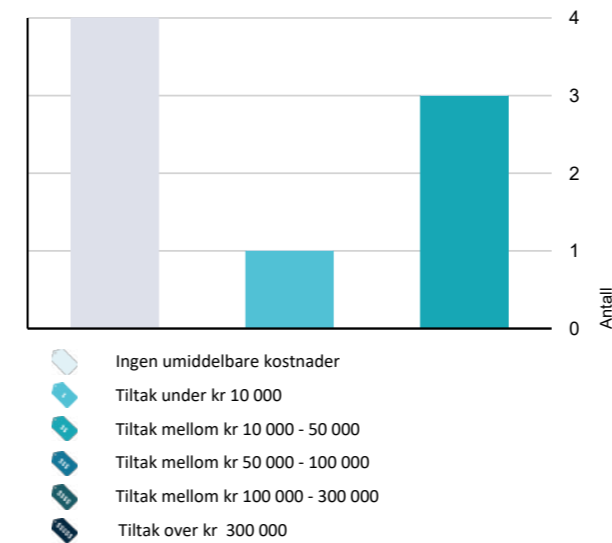
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig. Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(Garasjen) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket med påvist råteskader i dørkarm.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Stedvis noe mose på overflaten.

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

Det er avvik:

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

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

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

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trappeåpningen.

Åpninger i rekkverket er større enn dagsens forskrift til åpninger i rekkverk.

Utformingen av trappen i boligen samsvarer ikke nødvendigvis med dagens standard og krav til intern trapp i boligen.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje etter bruk og alder tatt i betraktning.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører som har dørbblad som tar i dørkarm ved luking.

Ellers har dørene normal bruksslitasje.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er ikke påvist slukmansjett/membran under klemringen i sluken på badet.

Ikke tilgang til sluk under badekar.

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er registrert sprekker i gulvbelegget med fare for lekkasje inn i konstruksjonen.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig avtrekk via veggventil, rommet mangler tilluft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert forhøye fuktverdier etter måling i veggen under utslagsvask.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Det er avvik:

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

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

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

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

Sprekker i murvegg etter sprengningsarbeider over carport.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

• Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Enkelte vinduer sitter i nedre karm ved fullåpning, dette ansees

normalt utfra alder på dem. Stedvis noe alder- og værslitasje på

karmer/rammer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tapetskjøter er ikke tette

Overflater på veggene med våtromstapet har påviste sprekker i tapeten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1979

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Bad renovert
2020	Modernisering	Nye vinduer i stue/spisestue, skipperstue og et soverom til pvc vinduer
2020	Modernisering	Nytt strøom inntak
2017	Modernisering	Ny kjøkkenventilator
2020	Modernisering	Ny pipehatt

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Takteking med betongstein med undertak av sutakplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes. Stedvis noe mose på overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Stedvis noe mose på overflate.
Anbefales fjernet da det kan forringe levetid på taktekingen.



TG 2 Nedløp og beslag

Pipe beslått over tak, pipe i stue av teglstein med beslag i nedkant til tak.
Vannbord og vindski av tre.
Takrenner og nedløp av stål.
Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert.
Stigtrinn til feier montert opp til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverk med utvendig kled med teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker i murvegg etter sprengningsarbeider over carport.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Sprekkene etter sprengningsarbeider er tetter, men viktig å holde veggene under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Luftet sperrekonstruksjon av tre over deler av boligen.
Loftsrommet har tilfredsstillende gjennomlufting med ventiler i gavler på deler av boligen.
Deler av boligen med gjenbygde takflater med lufting over tak.

TG 1 Vinduer

Pvc vinduer i skipperstue og 1 soverom p baksiden med 2 lags glass isolerglass.
Pvc vindu i stue/spisestue med 3 lags isolerglass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Pvc vindu

TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2 lags glass i resten av boligen.
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
 - Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.
 - Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
 - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Enkelte vinduer sitter i nedre karm ved fullåpning, dette ansees normalt utfra alder på dem. Stedvis noe alder- og værslitasje på karm/rammer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut med tiden.

Det anbefales vedlikehold i løpet av kort tid i form av smøring, skrapping og maling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Dører

Malt skyvedør i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket med påvist råteskader i dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Skyvedør må med tiden påregnes at det må gjøres tiltak med at døren må repareres/ byttes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

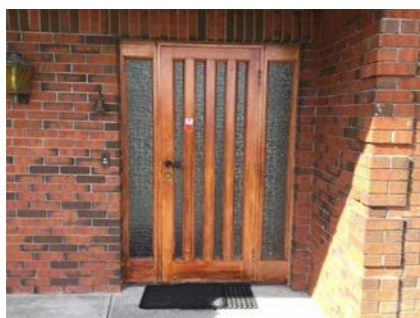


Råteskader i dørkarm

TG 1 Dører - 2

Teak hoveddør med sidefelt med glass.
Teak boddør med glass.
Dørene har normal slitasje ut i fra alder

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Fliser, parkett og laminatgulv.
Veggoverflater: Tapetserte vegger og malt panel.
Takoverflater: Malt panel og malte himlingsplater
Bad 1 etg; Gulver og vegger med fliser, tak med malte takplater med varmekabler i gulver.
Wc: Gulver med fliser, malte takplater tak og tapetserte vegger.
Vaskerom: Belegg på gulv med varmekabler, vegger med våtromstape.
De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.
Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.
Det blei målt høydeforskjell i to rom i hver etasje med ingen avvik registrert.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad høy.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe og peis ovenn og kamin i stue og ovenn i kjøkken.
Stue med peis, utvendig peis på samme pipe utvendig.
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette trinn.
Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trappeåpningen.

Åpninger i rekkverket er større enn dagens forskrift til åpninger i rekkverk.

Utformingen av trappen i boligen samsvarer ikke nødvendigvis med dagens standard og krav til intern trapp i boligen.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje etter bruk og alder tatt i betraktning.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper må monteres for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Rekkverket er har åpninger som burde gjøres mindre for sikkerheten i trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.
Tofløyet tredør inn til stue med glass felt, dør fra vf med glass og kjøkken med glass felt.
Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører som har dørblad som tar i dørkarm ved luking.
Ellers har dørene normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som har dørblad som tar borti dørkarm ved luking bør justeres.
Generelt så anbefales det jevning vedlikeholdstiltak på dørene.



Dør til stue

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på vegger og gulv med varmekabler, malte takplater.
Det er montert toalett, boblekar, dusjvegger med forheng og baderomsinnredning med nedfelt vask.
Det er mekanisk ventilasjon ut med luftespalte under dør.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.
Tak med malte himlingsplater.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv med elektrisk gulvarme.
Gulvet har et fall fra døren til sluken på 33 mm under badekar.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig, membran under klemring som tettesjikt i sluk i dusj.
Sluk under badekar ikke tilgjengelig for inspeksjon, men antar at den har samme utførelse som i dusjen.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.
Det er ikke påvist slukmansjett/membran under klemringen i sluken på badet.
Ikke tilgang til sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på bade
Innhent dokumentasjon om mulig
Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring under badekar.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, boblekar og dusj vegger med fliser med forheng.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i bod bak dusj, ikke tegn til svikt. 8%

Årstall: 2018 Kilde: Eier



8%

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegg med oppkant på gulv. Våtromstapet på vegger, malt takplater.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har vegger med baderomstapet med oppkant av belegg langs gulv. Fliser bak vaskeum. Tak med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Overflater på veggene med våtromstapet har påviste sprekker i tapeten.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har vinylbelegg på gulv med elektrisk varme. Gulvet har fall på 70mm fra dørterskel mot vegg med oppkant og sluk. Det er også oppkant ved dørsvill.

Vurdering av avvik:

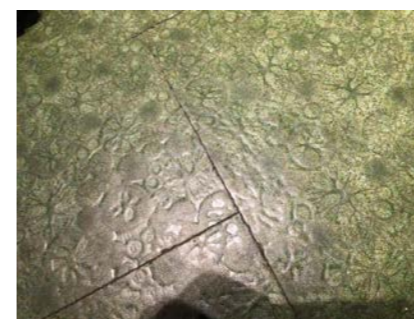
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er registrert sprekker i gulvbelegget med fare for lekkasje inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Skader i gulvbelegg

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

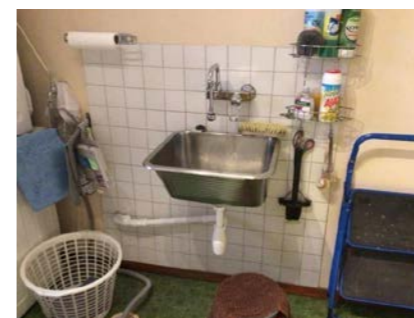
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Gulvbelegget har utettheter og står foran utskifting

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
 - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via veggventil, rommet mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres på vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak utslagsvask. Det er påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 18%

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert forhøye fuktverdier etter måling i veggene under utslagsvask.

Det må gjøres videre undersøkelser av årsaken til fukt i konstruksjonen og tiltak for å forhindre større skader

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med fliser på gulv og tapetserte vegger. Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater med fliser over benkeplate. Integrert med oppvaskmaskin, stål vaskeum med deler av benkeplate i stål. Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra 2017 med avtrekk ut.
Fungerte på befaringsdagen.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

SPECIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, tapetserte vegger og malte takplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har hovedsakelig kobberør fra byggeår skjult i konstruksjon. Tilsynelatende fagmessig montert. Ingen lekkasje registrert. Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år. Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år TG gis for normal slitasjegrاد og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom. Tilsynelatende fagmessig montert. Ingen lekkasje registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og naturlig trekk i utett konstruksjon. Normal for byggeperioden. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank fra 2020. Plassert i bod, rommet har ikke sluk og membran på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank
Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Nytt hoved inntak, gjennomgang av el anlegget av elektriker
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Brannslukningsapparat er montert i gang.
Røkvarslere er plassert i tak himlingen og er knyttet opp til Verisure.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av spregsteinsfylling.
Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.
Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.
Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger

TG 2 Drenering

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.
Ringmur og såle er ikke tilgjengelig for inspeksjon ut over synlige overflater

TG 0 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er relativt flatt med planerte områder rundt boligen, resten som naturtomt.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Grunnen er lukket. Rørapplegget til septiktank er fra byggeår.
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.
Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstanden på rørapplegget.
Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje ut i fra alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktank av betong.
Septiktank er ikke kontrollert da takstmann ikke innehar kunnskapen som kreves. Anbefaler ytterligere undersøkelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1985

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med støpt ringmur av betong, yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående kledning.
Malt vindu, garasjeporter med sidehengslet dører, plastbygd takkonstruksjon med utvendig taktekking med takstein.
Garasjen fremstår generelt med normal aldersslitasje.
God fremkommelighet til garasjen fra tomten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpne veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	46			46		7	53
1 Etasje	215			215	47		215
SUM	261				47	7	268
SUM BRA	261						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang		
1 Etasje	Stue , Gang , Entré , Kjøkken , Stue 2, Trapperom , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Vaskerom , Toalettrom , Bod , Garderobe , Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Modifisering av bad i 1 etg i 2018
Bytting av div vinduer i 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det er lite dagslysflate på soveromer på loft i forhold til forskrifter.
Det er avvik på rom for varig opphold tilfredsstillende kravene til rømningsveier i henhold til dagens forskrift på loft.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		50		50			50
SUM		50					50
SUM BRA	50						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	246	15
Garasje	0	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2024	Karl Henry Englund	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	38	131		0	9937.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stangholmveien 21

Hjemmelshaver

Jørgensen Grete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i et rolig og barnevennlig område med lite trafikk.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt ved boligen, resten som naturtomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
626 000	1985

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	12.04.2023		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.04.2023		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	19.04.2023		Gjennomgått	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ME4884>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240219	
Selger 1 navn	
Grete Jørgensen	
Gateadresse	
Stangholmveien 21	
Poststed	Postnr
GRIMSTAD	4885
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1980
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	43
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

se tilstandsrapport

Initialer selger: GJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

Document reference: 1110240219

- 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)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse

Document reference: 1110240219

Tilleggskommentar

Riktige mailadresser er grete38@icloud.com jan37@hotmail.no

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/en næringsseidendom
- 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).

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

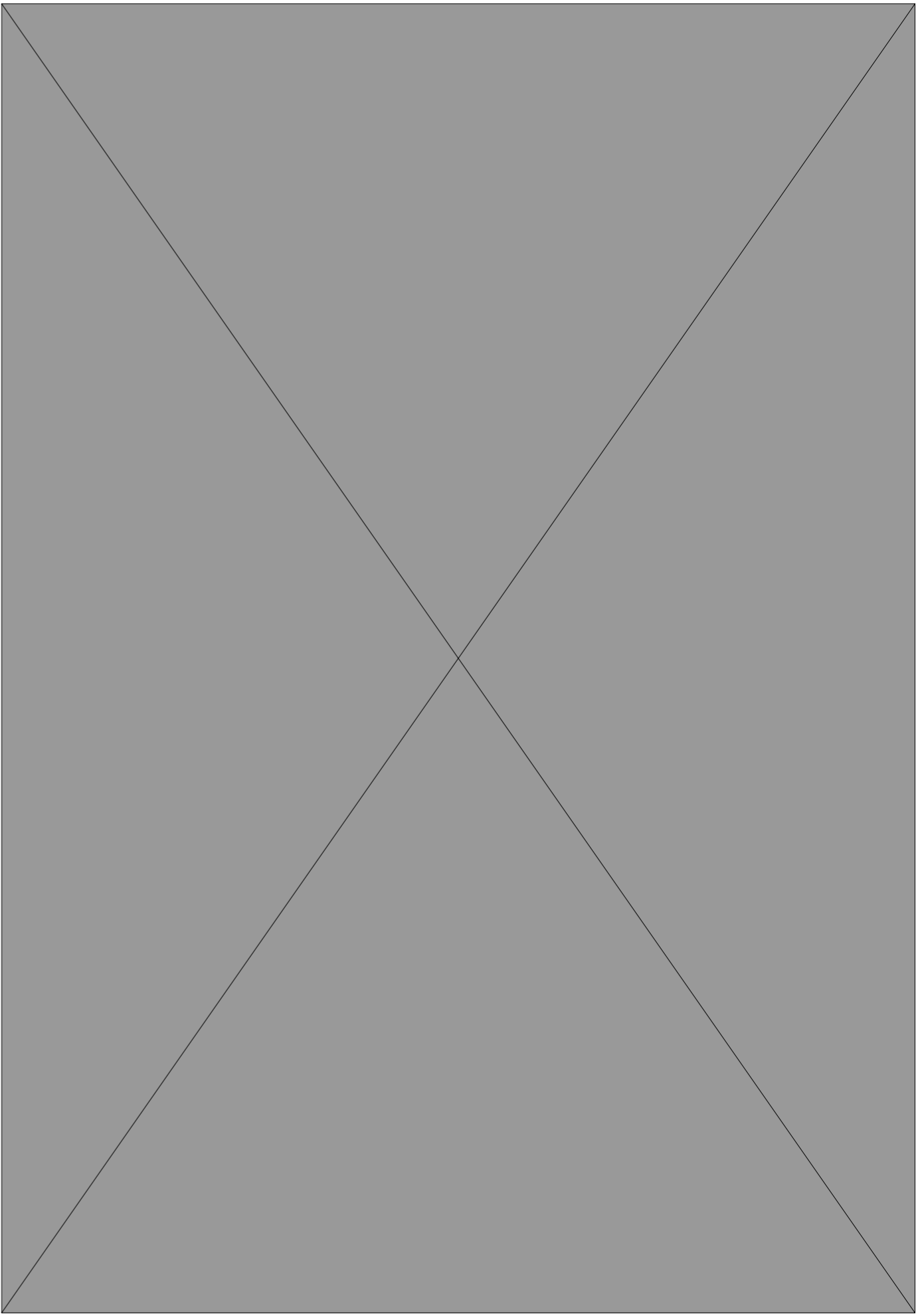
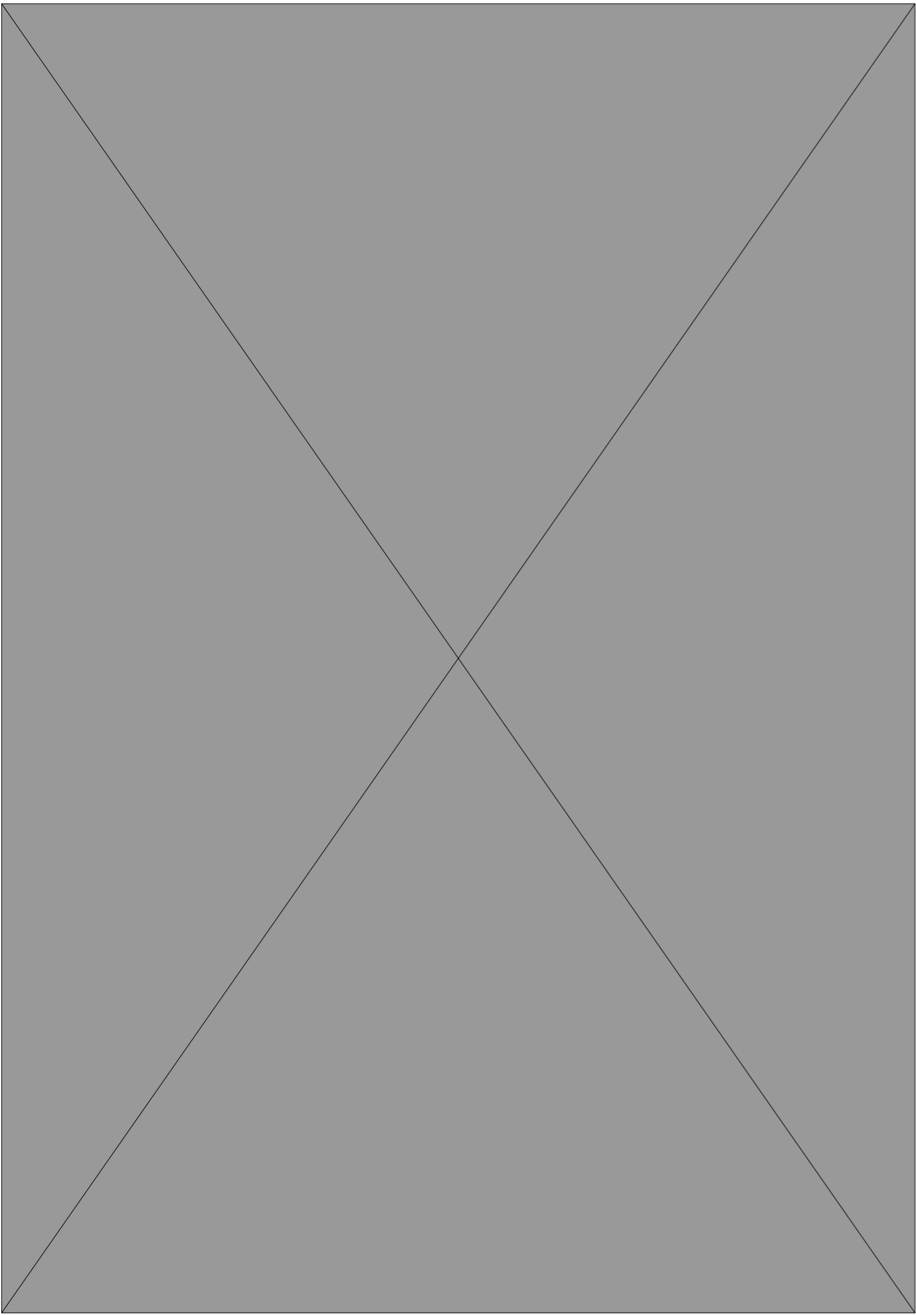
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

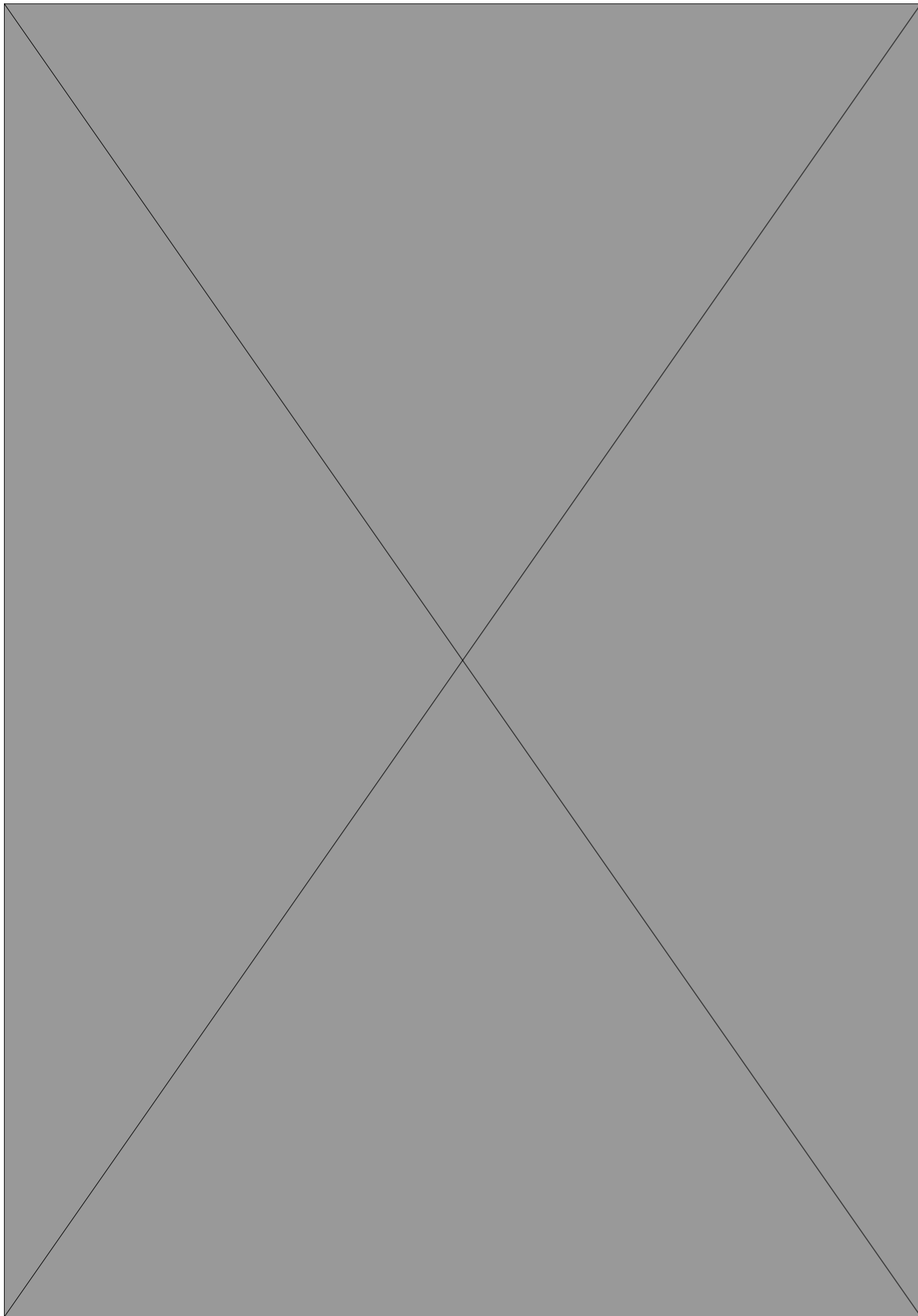
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grete Jørgensen	b5488310d159e670f3a544b 91bddc797a31c20a5	04.05.2024 10:36:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240219

Document reference: 1110240219

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>





Meglerpakke

Opplysningene i pakken er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen.

Informasjon om produktene i leveransen:

Grunnkart

Produseres automatisk. Kart med eiendomsgrenser, veier og bygninger.

Ledningskart

Produseres automatisk. Grunnkart med vann – og avløpsledninger.

Veikart

Produseres automatisk. Grunnkart med veistatus.

Gjeldende arealplan m/bestemmelser

Produseres automatisk. Viser plansituasjonen for eiendommen ved kartutsnitt av kommuneplanen, reguleringsplan og bestemmelser for gjeldende reguleringsplan. Aktuelle formål oppgis.

Dersom eiendommen vises med skravert hvit bakgrunn gjelder kommunedelplan for Grimstad byområde (Byplanen).

Arealplaner under arbeid

Produseres automatisk. Kart som informerer om det pågår reguleringsarbeid i nærheten av, eller på eiendommen.

Matrikkelkart

Produseres automatisk. Detaljert eiendomskart med opplysninger hentet fra matrikkelen pr. dags dato (kartdelen). Viser eiendomsgrenser for alle tilhørende teiger, grensens kvalitet og koordinatverdier.

Matrikkelrapport

Produseres automatisk. Rapport med opplysninger hentet fra matrikkelen (bokdelen). Viser aktuelle eiendoms- og bygningsopplysninger registrert pr. dags dato. Opplysningene i rapporten er noe forenklet i forhold til det lovhjemlede matrikelbrevet, men datagrunnlaget og kvaliteten er identisk.

Bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger som finnes i kommunens arkiv. Dette hentes manuelt av saksbehandler i kommunen. Normal leveringstid er innen 5 virkedager.



Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest leveres når det foreligger. Dersom ferdigattest ikke finnes leveres midlertidig brukstillatelse om det foreligger. Dette gjøres manuelt av saksbehandler i kommunen. Normal leveringstid er innen 5 virkedager.

Kommunale avgifter og gebyrer

Produseres automatisk. Viser siste tre fakturerte terminer med kommunale avgifter og gebyrer. Tabellen gir nødvendig informasjon om det er offentlig vann og avløp tilknyttet eiendommen. For leiligheter i sameier og borettslag kan enkelte kommunale avgifter og gebyrer inngå i fellesutgifter.

Vei, vannforsyning og avløpsforhold

Skjema som fylles ut manuelt av saksbehandler i kommunen. Inneholder opplysninger om eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Kontaktinformasjon

Har du spørsmål til denne leveransen kan du kontakte oss på: eiendomsinfo@grimstad.kommune.no eller tlf 37 25 03 00



Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23
Telefon: 37 25 03 00

E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr.: 864964102
www.grimstad.kommune.no



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-38/131/0

Bruksnavn	MARCUSMOEN	Beregnet areal	9 900.0
Etablert dato	18.03.1982	Historisk oppgitt areal	9 900.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- Tinglyst Avklarte eiere Har festgrunn
 Bestående Har grunnforurensning Mangel matrikkelføring
 Seksjonert Har kulturminner Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
GRETE JØRGENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt	C/O FOOT CARE A.S.	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	04.03.2021	10.05.2021	20/10163	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
FE - Feilretting	18.07.2012	18.07.2012	M 9917	
FE - Feilretting	12.07.2012	12.07.2012	M 9917	
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	15.06.2012	19.06.2012	M 9917	
KF - Kartforretning	27.01.1986		M 5110	
DL - Kart- og delingsforretning	18.03.1982			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdate	Ber. areal	Arealmerknaid
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1000	9 937.2	VA - Hjelpeinje vannkant

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166816459	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
166816467	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 166816459: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	250.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	250.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.02.2009

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	All. areal
L01	0	0.0	50.0	50.0	0.0
H01	1	0.0	200.0	200.0	0.0

Bygning 166816467: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	50.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	50.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.02.2009
EB - Endre bygningsdata	28.12.2020	28.12.2020

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	All. areal
H01	0	0.0	50.0	50.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Stangholmveien	21		4885 GRIMSTAD



Grimstad kommune
 Adresse Postboks 123, 4891
 Telefon

Utskriftsdato: 13.04.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 38 Bruksnr.: 131
 Adresse: Stangholmveien 21, 4885 GRIMSTAD
 Referanse: 39-23-0072

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar

Finner ingen ferdigattest

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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 kartemaer 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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
GRIMSTAD		38/1		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
NYBYGG	BOLIG	20.4.77	24.8.1977	359/77
Byggherre	Adresse		Tlf.	
EINAR LARSEN	GRIMSTAD	GRIMSTAD		
Anmelder	Adresse		Tlf.	
EINAR LARSEN	GRIMSTAD	GRIMSTAD		
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
EINAR LARSEN	GRIMSTAD	GRIMSTAD		

Trykt på selvkopierende papir

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

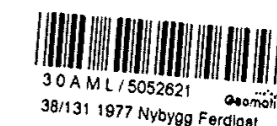
Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Isolering av luftavtrekkskanaler.
 Taknedløp føres bort fra husvegg.
 Lode til slamavskiller.

Kontrollert: A. Eskedal

Arbeidet må være utført innen: 30.9.1979.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.



Sted og dato	Stempel
Grimstad	6.6.1979
Underskrift	

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesaksmyndighet

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77



GRIMSTAD KOMMUNE

Teknisk sektor
Forvaltningstjenesten

Jan Jørgensen
Stangholmen
4870 FEVIK

Vår ref.: 08/1056-7 GGJ Deres ref.: Arkiv: 38/131 Dato: 03.11.2008

JAN JØRGENSEN - GNR.38 BNR.131 STANGHOLMEN - AD SØKNAD OM PERMANENT BRYGGE

Vi viser til tidligere korrespondanse sist ved kopi av vårt brev av 24.10.08 til Fylkesmannens Miljøvernavdeling og Fylkeskommunen. Fylkeskommunen har ved telefon hit meddelt at de ikke kan behandle søknaden før det foreligger fagmessig utførte tegninger og situasjonsplan i målestokk. Vi må derfor be om at dette innsendes så snart som mulig slik at søknaden kan komme videre i behandlingen.

Med hilsen

Greta Gjeruldsen
saksbehandler
Tlf. dir. 37 25 04 03

Kopi til:
Fylkesmannen v/Miljøvernavdelingen Sb.606 4809 ARENDAL.

Postadresse: Besøksadresse: Telefon: Telefaks: Bankgiro: Org.nr.
Serviceboks 503 Arendalsveien 23 37 25 03 00 37 04 49 55 2840 20 00017 864964702
4898 Grimstad www.grimstad.kommune.no E-post:oss@grimstad.kommune.no

Grimstad kommune	
Servicecenteret	
03.11.2008	
GGJ	38/131
08/1056	
8	

Grimstad kommune
Teknisk sektor.

Vedr brygge på boligtomt Gnr.38 Bnr.131 Stangholmen.

Jeg viser til tidligere samtaler og korrespondanse ad flytting av stein for bedre fundament for lemmer til brygge.

Sammen med søknaden som ble sendt i 1982 fulgte tegninger og bekreftet nabovarsel.

Søknaden ble som kjent innvilget.

Det arbeide som skal utføres, er ingen endring i forhold til godkjente tegninger. Skissen som Roland AS har laget er tilnærmet de gamle tegningene, som jeg desverre ikke har noen kopi av.

På min forespørsel til kommunen i begynnelsen av dette året, ble det opplyst at arbeide kunne utføres, men dersom det skal brukes gravemaskin, ønsket kommunen en orientering.

Jeg mener at den tillatelse som er gitt, gir meg rett til å foreta nødvendig vedlikeholdsarbeide. Dette for å unngå fremtidige skader på fundament og løse lemmer.

Min henvendelse til kommunen er en forespørsel om å bruke gravemaskin for å lette et arbeide som eller vil bli utført på annen måte.

Stangholmen 3/11-08

Med hilsen



GRIMSTAD KOMMUNE

Teknisk sektor
Forvaltningstjenesten

Jan Jørgensen
Stangholmen
4870 FEVIK

08/1056
7

Vår ref.: 08/1056-7 GGJ Deres ref.: Arkiv: 38/131 Dato: 03.11.2008

JAN JØRGENSEN - GNR.38 BNR.131 STANGHOLMEN - AD SØKNAD OM PERMANENT BRYGGE

Vi viser til tidligere korrespondanse sist ved kopi av vårt brev av 24.10.08 til Fylkesmannens Miljøvernnavdeling og Fylkeskommunen. Fylkeskommunen har ved telefon hit meddelt at de ikke kan behandle søknaden før det foreligger fagmessig utførte tegninger og situasjonsplan i målestokk. Vi må derfor be om at dette innsendes så snart som mulig slik at søknaden kan komme videre i behandlingen.

Med hilsen

Greta Gjeruldsen
saksbehandler
Tlf. dir. 37 25 04 03

Kopi til:
Fylkesmannen v/Miljøvernnavdelingen Sb.606 4809 ARENDAL.

Postadresse: Besøksadresse: Telefon: Telefaks: Bankgiro: Org.nr.
Serviceboks 503 Arendalsveien 23 37 25 03 00 37 04 49 55 2840 20 00017 864964702
4898 Grimstad www.grimstad.kommune.no E-post:oss@grimstad.kommune.no



GRIMSTAD KOMMUNE

Teknisk sektor
Forvaltningstjenesten

Fylkesmannen v/Miljøvernnavdelingen, Sb.606, 4809 ARENDAL

Fylkeskommunen, Sb.606, 4809 Arendal

Arkivnr.	38/131
Saksnr.	08/1056
Utdato:	6

Vår ref.: 08/1056-6 GGJ Deres ref.: Arkiv: 38/131 Dato: 24.10.2008

JAN JØRGENSEN - GNR.38 BNR.131 STANGHOLMEN - SØKNAD OM TILLATELSE TIL BRYGGE PÅ BOLIGEIENDOMMEN

Vedlagt oversendes ovennevnte søknad for Deres uttalelse. Frist for uttalen settes til 22.11.08.

Eiendommen ligger i Kommuneplanens LNF-område. Som det fremgår av dokumentene har tiltakshaver tidligere - 1982 - fått tillatelse til utlegging av løse lemmer samt rydding av stein til sandstrand.

Da søknaden ikke inneholder tegninger (plan og snitt-tegning) og situasjonsplan i målestokk, og vil vi anmode søker om at dette innsendes sammen med kvittert nabovarsel for søknaden framlegges for behandling i Teknisk Utvalg.

Med hilsen

Greta Gjeruldsen
saksbehandler
Tlf. dir. 37 25 04 03

Kopi til:
Jan Jørgensen Stangholmen 4885 GRIMSTAD

Melding til søker/tiltakshaver:
Det må innsendes situasjonsplan i M 1:1000 og plan- og snitt-tegning i M 1:100 må innsendes sammen med kvittert nabovarsel.

Postadresse: Besøksadresse: Telefon: Telefaks: Bankgiro: Org.nr.
Serviceboks 503 Arendalsveien 23 37 25 03 00 37 04 49 55 2840 20 00017 864964702
4898 Grimstad www.grimstad.kommune.no E-post:oss@grimstad.kommune.no

Bygningsrådet i Grimstad
4890 GRIMSTAD

Kommune	
Stangholmen	
21. OKT. 2008	

JJ/os

26.8.1982.

Jeg viser til samtale med Hovland, og vedlegger søknad om rydding av strandtomt i en lengde av 15 meter, bredde 4 meter. Stranden består i dag av store stener, og kan ikke nyttes som brygge eller båtplass.

Etter en opprydding vil jeg kunne legge løse lønner på et avrettet underlag. Dette vil kunne tjene som brygge.

I min samtale med Hovland nevnte jeg også en bølgebryter ute i sjøen. Dette er foreløpig ikke aktuelt.

Stranden jeg disponerer er ca. 20 m. lang. De påtenkte løse lønner vil være tilsammen 10 m lange og 3,5 m brede. Hver lom vil være 1,75 x 2 m.

Det er idag ingen som benytter dette område til turgåing, da det er svært ulendt terreng.

Med vennlig hilsen

Jan Jørgensen



GRIMSTAD KOMMUNE

Teknisk sektor
Forvaltningstjenesten

Jan Jørgensen
Stangholmen
4870 FEVIK

38/131
08/1056
4

Vår ref.: 08/1056-4 GGJ Deres ref.: Arkiv: 38/131 Dato: 11.09.2008

JAN JØRGENSEN - GNR.38 BNR.131 STANGHOLMEN - SØKNAD OM ENDRING AV BRYGGEFUNDAMANTERING

Vi viser til Deres søknad og senere samtale på vårt kontor. Da vi ikke kan finne den gamle søknaden fra 1982, må vi be om at det innsendes målsatt plantegning og snitt-tegning som viser omsøkte tiltak. Det er også en fordel om at innsendes foto som viser hvordan området ser ut både med de tidligere godkjente lemmene og uten.

Med hilsen

Greta Gjeruldsen
saksbehandler
Tlf. dir. 37 25 04 03

Postadresse: Besøksadresse: Telefon: Telefaks: Bankgiro: Org.nr.
Serviceboks 503 Arendalsveien 23 37 25 03 00 37 04 49 55 2840 20 00017 864964702
4898 Grimstad www.grimstad.kommune.no E-post:oss@grimstad.kommune.no



GRIMSTAD KOMMUNE

Teknisk sektor
Forvaltningstjenesten

Jan Jørgensen
Stangholmen
4870 FEVIK

08/1056
3

Vår ref.: 08/1056-3 GGJ Deres ref.: Arkiv: 38/131 Dato: 18.08.2008

**JAN JØRGENSEN - GNR.38 BNR. 131 STANGHOLMEN - AD SØKNAD OM
OPPFØRING AV BRYGGE**

Vi har mottatt foto og skisse for ovennevnte tiltak, men da brygga er forsvunnet helt må hele tiltaket omsøkes. Dette fordi enhver tillatelse kun er gyldig i tre år. Dersom det kun var vedlikehold av brygg som skulle utføres kunne dette ha vært gjort innenfor gjeldende rammer, men her hvor hele bryggeanlegget er forsvunnet må tiltaket omsøkes på nytt på vanlig måte..

Med hilsen

Greta Gjeruldsen
Greta Gjeruldsen
saksbehandler
Tlf. dir. 37 25 04 03

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	Org.nr.
Serviceboks 503	Arendalsveien 23	37 25 03 00	37 04 49 55	2840 20 00017	864964702
4898 Grimstad	www.grimstad.kommune.no	E-post:oss@grimstad.kommune.no			



GRIMSTAD KOMMUNE

Teknisk sektor
Forvaltningstjenesten

Jan Jørgensen
Stangholmen
4886 GRIMSTAD

kopi

08/1056
2

Vår ref.: 08/1056-2 CAL Deres ref.: Arkiv: 38/131 Dato: 04.08.2008

JAN JØRGENSEN - 38/131 STANGHOLMEN - BRYGGEARBEIDER

Din søknad om tillatelse til å flytte noen store steiner for å få bedre fundament for brygga, er mottatt Grimstad kommune den 23.07.2008.

For å kunne behandle denne saken trenger vi mer informasjon. Vi ber dem derfor sende oss foto av nåværende situasjon. Samt situasjonskart og tegninger.

Spørsmål kan rettes til Greta Gjeruldsen.

Med hilsen

Carina Alsand

Carina Alsand
saksbehandler

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	Org.nr.
Serviceboks 503	Arendalsveien 23	37 25 03 00	37 04 49 55	2840 20 00017	864964702
4898 Grimstad	www.grimstad.kommune.no	E-post:oss@grimstad.kommune.no			



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 11.04.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	131	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stangholmveien 21, 4885 GRIMSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Renovasjon	2 217,36 kr
Sum	2 217,36 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fritids Abonnement (fast del)	1 stk	826,04 kr	1/1	0 %	826,04 kr	413,03 kr
Restavfallsgebyr Fritid	1 stk	1 927,50 kr	1/1	0 %	1 927,50 kr	963,75 kr
				Sum	2 753,54 kr	1 376,78 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 04.11.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 38 Bruksnr.: 131

Adresse: Stangholmveien 21, 4885 GRIMSTAD

Referanse: 39-23-0072

April 2023

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Slam grp 1(vol: 5m3, ant G: 1,5)	01.04.2023	30.04.2023	kr 202,08
Abonnement vann	01.04.2023	30.04.2023	kr 165,58
A konto vann	01.04.2023	30.04.2023	kr 134,06
Leie og tilsyn, diam. < 25mm	01.04.2023	30.04.2023	kr 42,02
Feie-/Tilsynsgebyr	01.04.2023	30.04.2023	kr 46,74
Feie-/Tilsynsgebyr tillegg	01.04.2023	30.04.2023	kr 27,98
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 618,46

Mars 2023

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Slam grp 1(vol: 5m3, ant G: 1,5)	01.03.2023	31.03.2023	kr 202,08
Abonnement vann	01.03.2023	31.03.2023	kr 165,58
A konto vann	01.03.2023	31.03.2023	kr 134,06
Leie og tilsyn, diam. < 25mm	01.03.2023	31.03.2023	kr 42,02
Feie-/Tilsynsgebyr	01.03.2023	31.03.2023	kr 46,74
Feie-/Tilsynsgebyr tillegg	01.03.2023	31.03.2023	kr 27,98
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 618,46

Februar 2023

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Slam grp 1(vol: 5m3, ant G: 1,5)	01.02.2023	28.02.2023	kr 202,08
Abonnement vann	01.02.2023	28.02.2023	kr 165,58
A konto vann	01.02.2023	28.02.2023	kr 134,06
Leie og tilsyn, diam. < 25mm	01.02.2023	28.02.2023	kr 42,02
Feie-/Tilsynsgebyr	01.02.2023	28.02.2023	kr 46,74
Feie-/Tilsynsgebyr tillegg	01.02.2023	28.02.2023	kr 27,98
Totalt fakturert terminbeløp: kr 618,46			

Januar 2023

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Slam grp 1(vol: 5m3, ant G: 1,5)	01.01.2023	31.01.2023	kr 202,08
Abonnement vann	01.01.2023	31.01.2023	kr 165,58
A konto vann	01.01.2023	31.01.2023	kr 134,06
Leie og tilsyn, diam. < 25mm	01.01.2023	31.01.2023	kr 42,02
Feie-/Tilsynsgebyr	01.01.2023	31.01.2023	kr 46,74
Feie-/Tilsynsgebyr tillegg	01.01.2023	31.01.2023	kr 27,98
Totalt fakturert terminbeløp: kr 618,46			

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.



Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 17.04.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 38 Bruksnr.: 131

Adresse: Stangholmveien 21, 4885 GRIMSTAD

Referanse: 39-23-0072

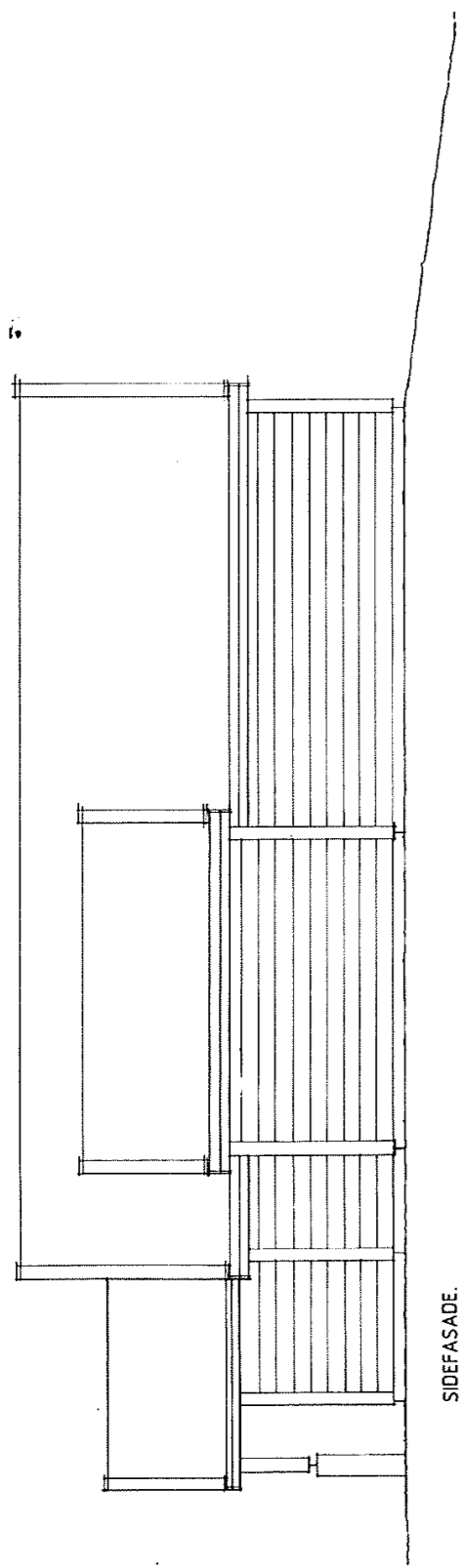
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har septiktank
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

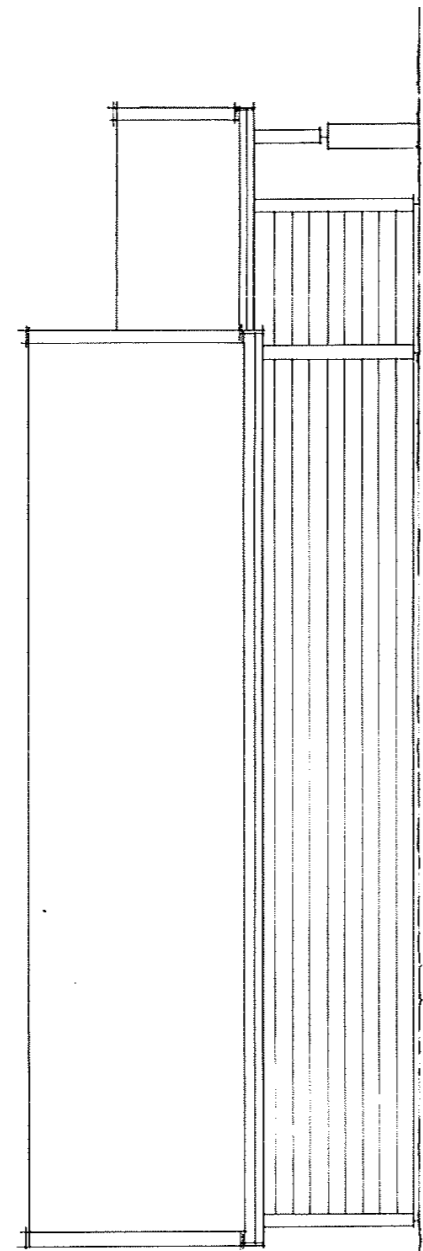
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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



SIDEFASADE.

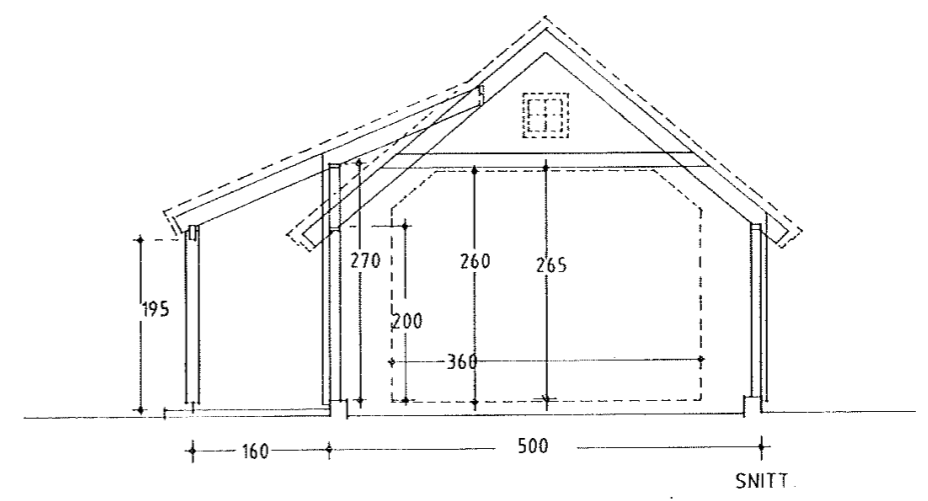


SIDEFASADE.

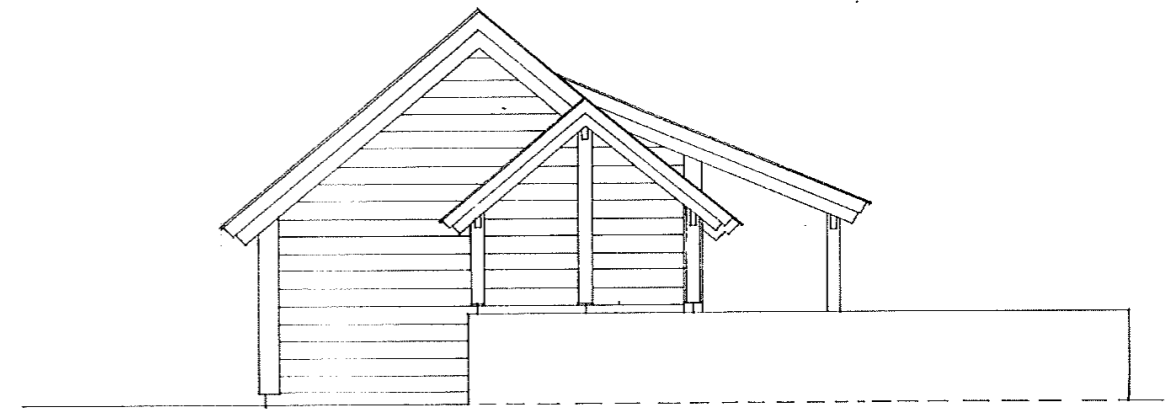


20 81 1 137 41 87
38131 1888 Nybygg Tegning

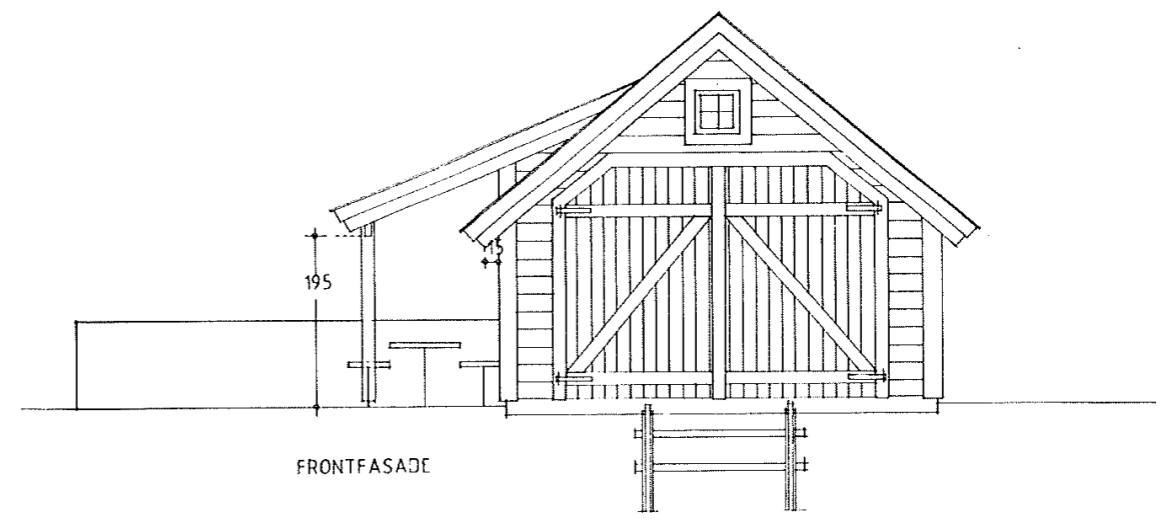
84057 BÅTHUS FOR JAN JØRGENSEN, FEVIK.
MALDE OG BENESTAD, ARK.MNAL-NPA,
Jørgen Bangsgt.1, 4890 GRIMSTAD. Tlf. 42113/41335.



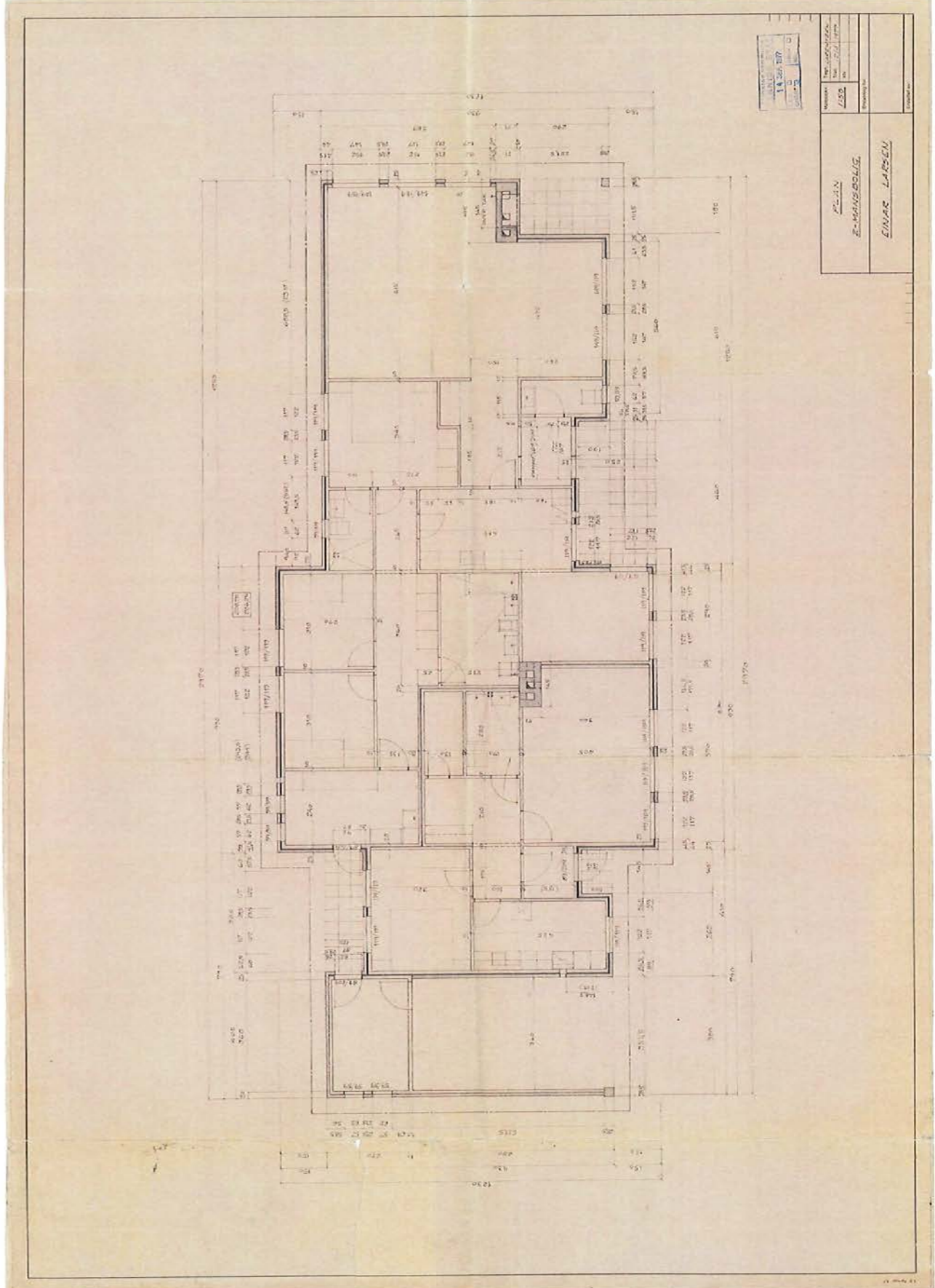
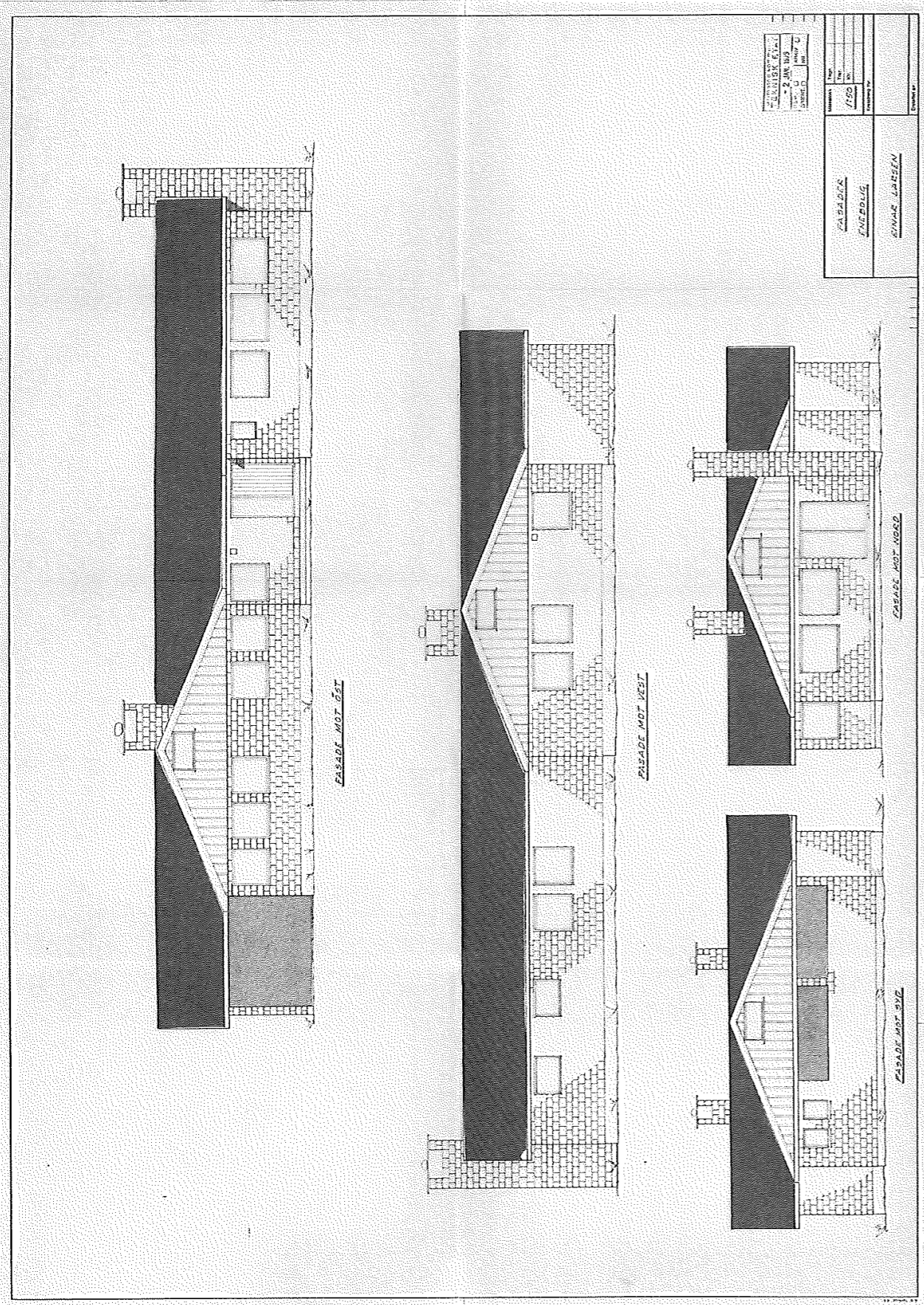
SNITT.

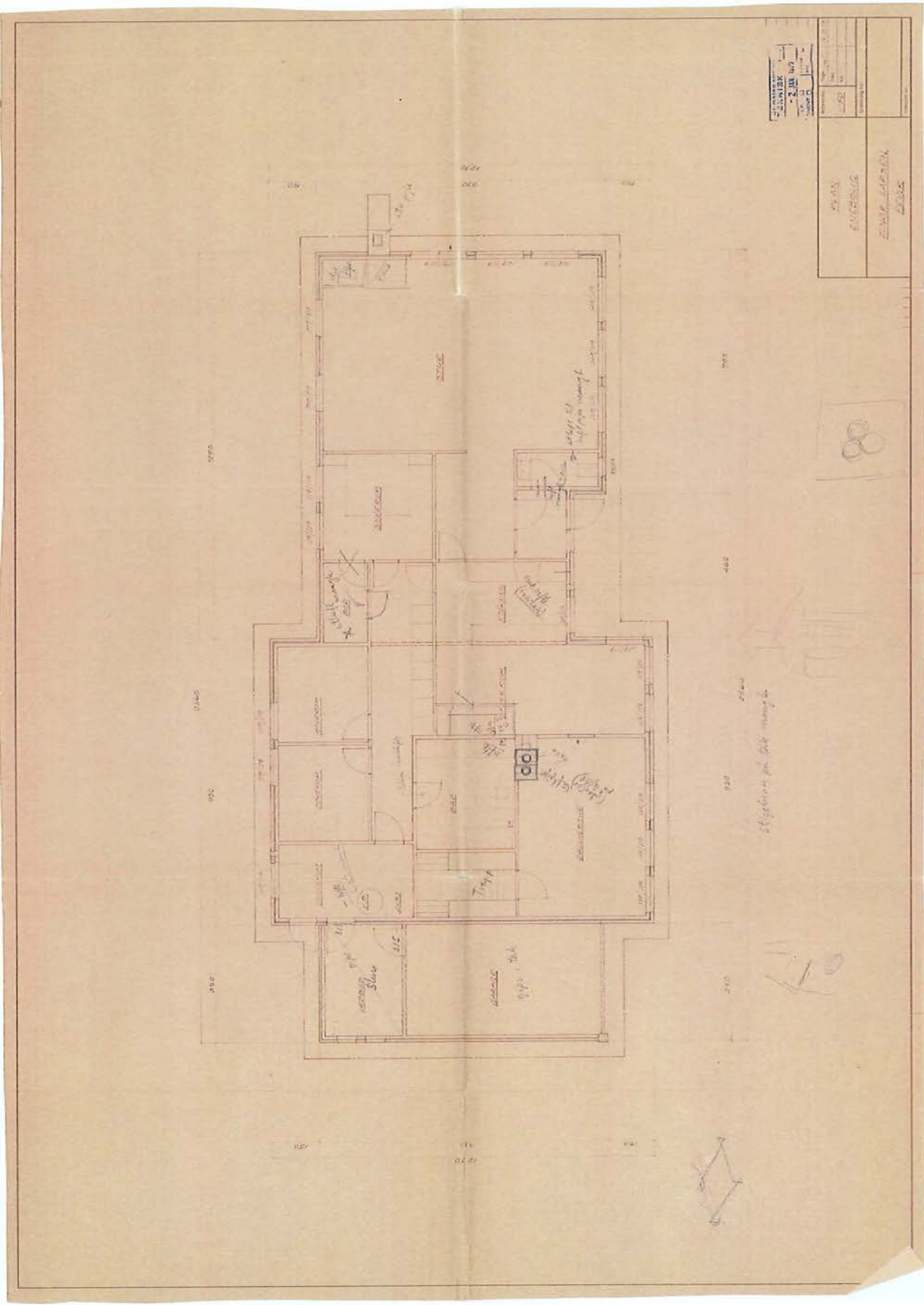


BAKFASADE

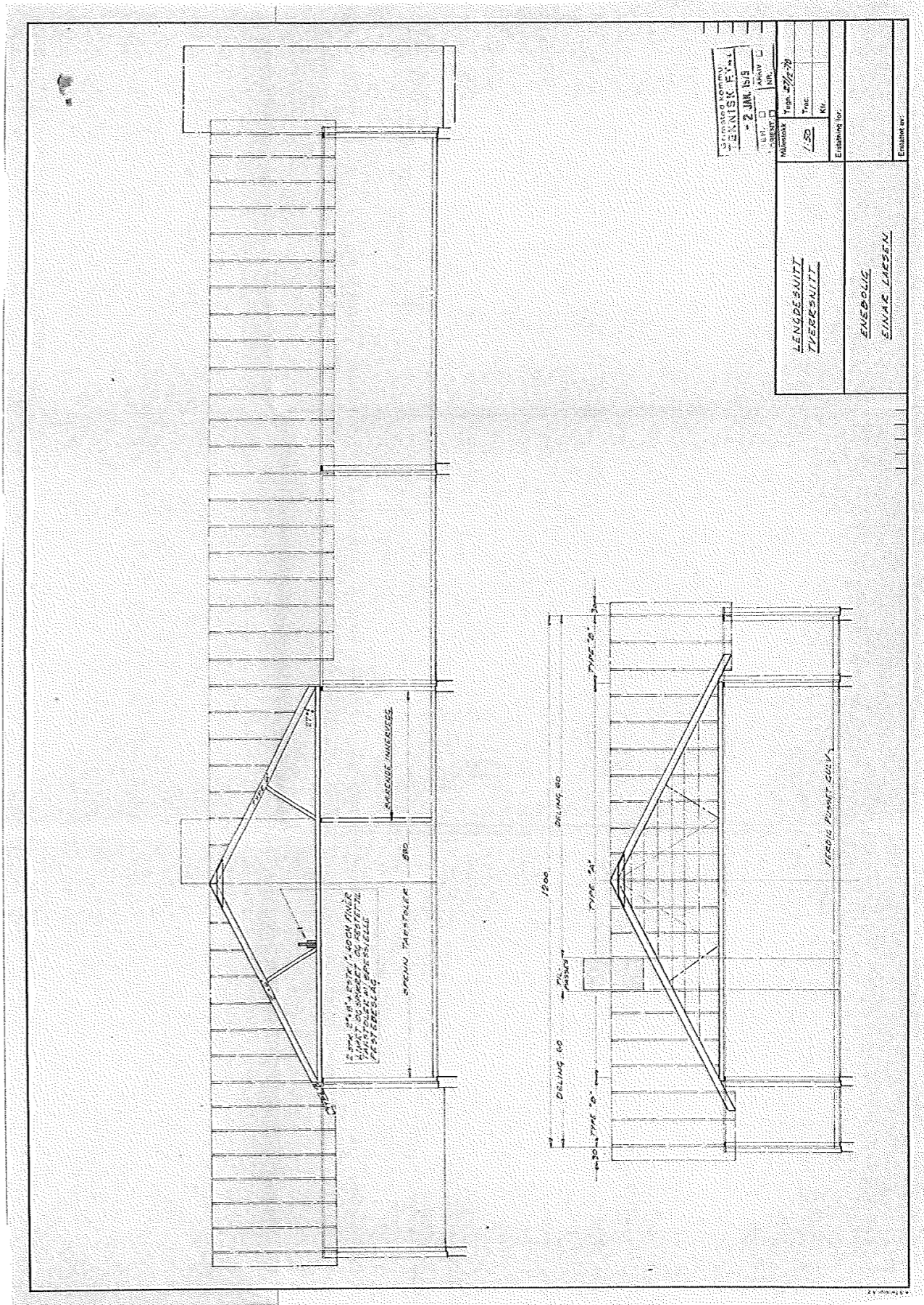


FRONTFASADE

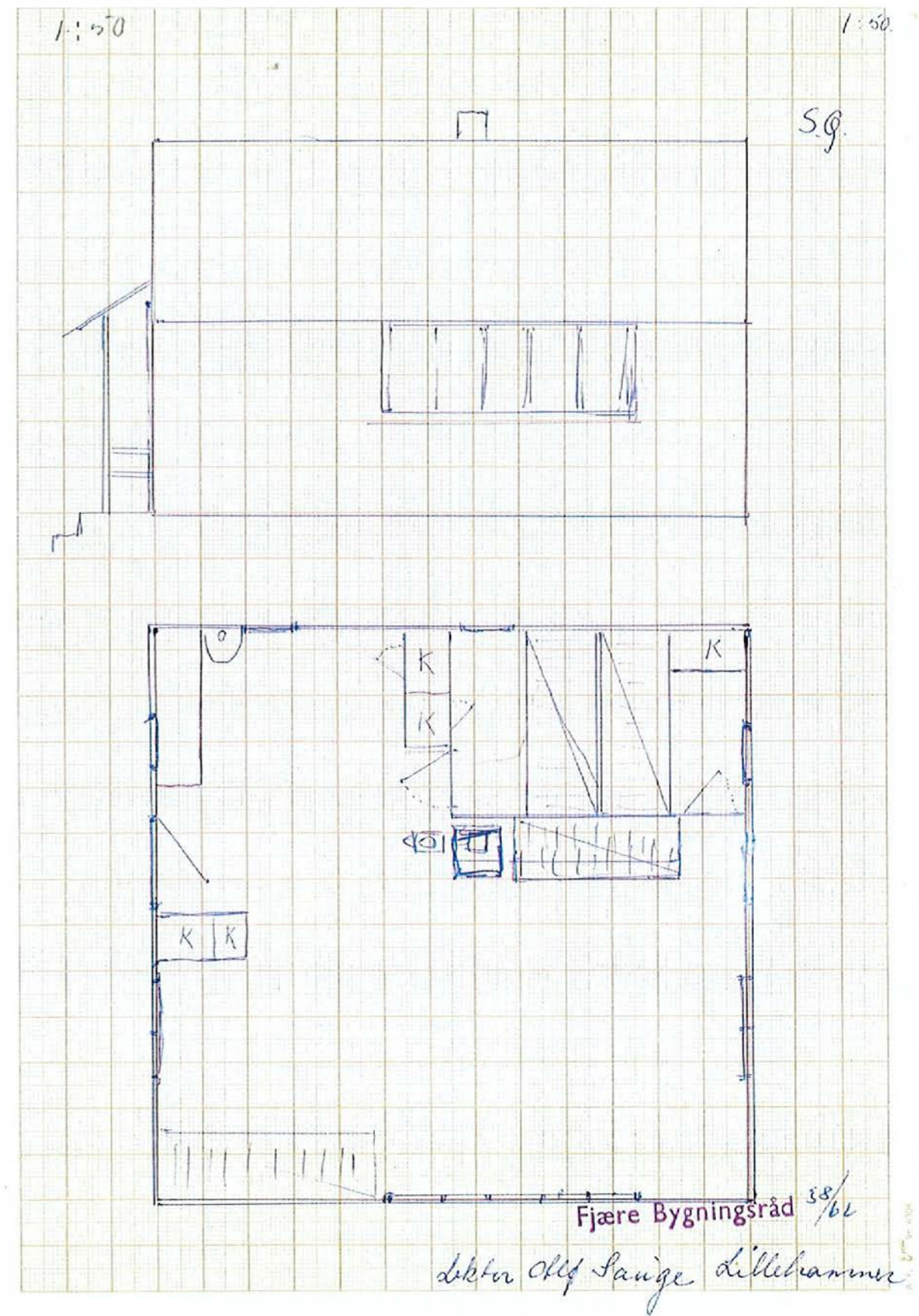
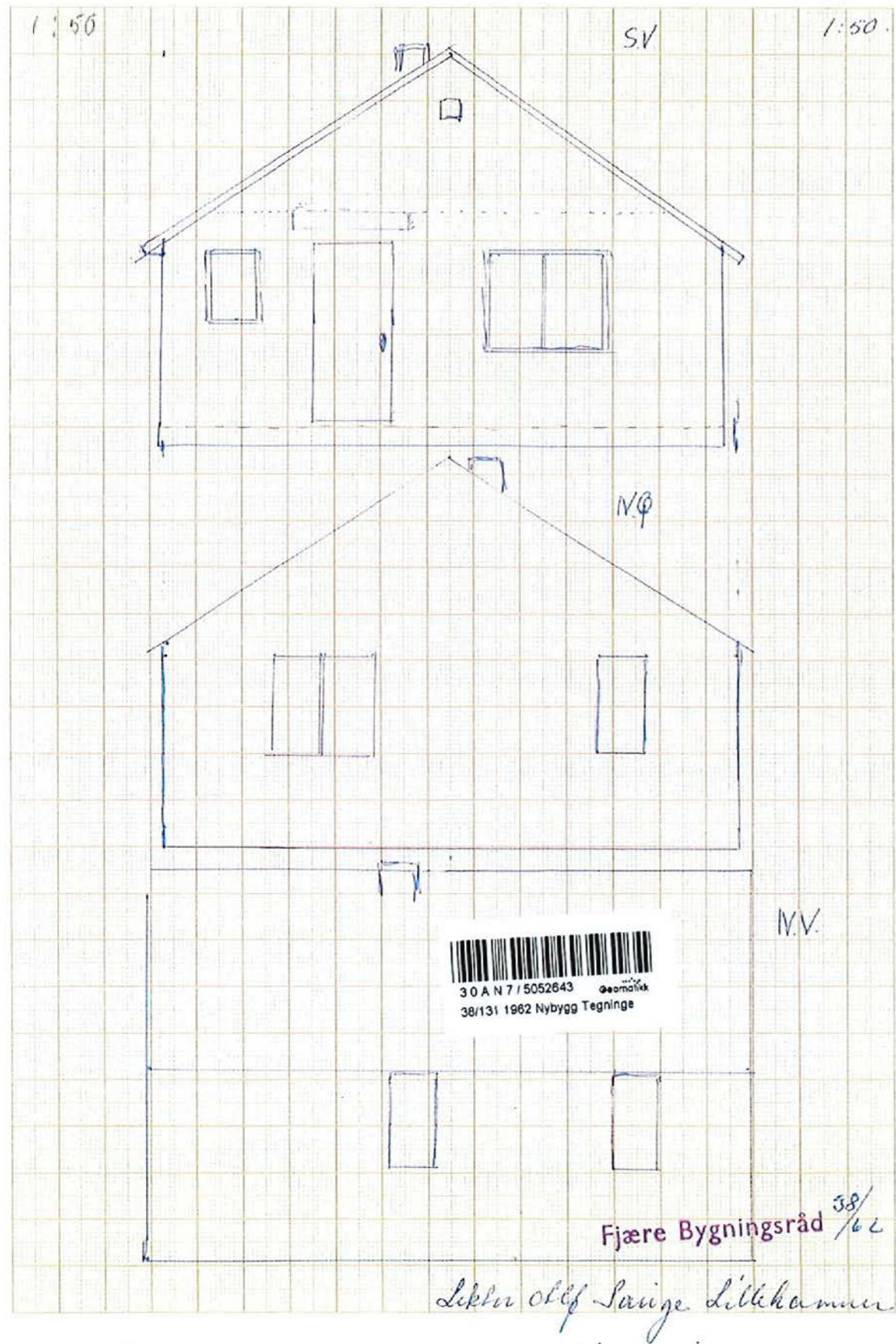




Zeichner	EMAN
Gezeichnet	EMAN
Geprüft	EMAN
Gezeichnet für	EMAN
Gezeichnet am	EMAN
Gezeichnet in	EMAN
Gezeichnet bei	EMAN
Gezeichnet für	EMAN
Gezeichnet am	EMAN
Gezeichnet in	EMAN
Gezeichnet bei	EMAN



Zeichner	LENGESUITT
Gezeichnet	LENGESUITT
Geprüft	LENGESUITT
Gezeichnet für	LENGESUITT
Gezeichnet am	LENGESUITT
Gezeichnet in	LENGESUITT
Gezeichnet bei	LENGESUITT
Gezeichnet für	LENGESUITT
Gezeichnet am	LENGESUITT
Gezeichnet in	LENGESUITT
Gezeichnet bei	LENGESUITT



Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4202	Grimstad	38	131		

Adresse til bygningen	Stangholmveien 21, 4885 Grimstad
Avtalenr.	14120
Kundenr.	123571

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	Kvartal
Siste fakturerte termin:	April - juni	2.TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer: Faktura for 2. kvartal er sendt men ikke forfalt

Dato: 11.04.2023

NBI Restanse er kun fakturaer som er forfalt. Hvis det er akkurat i forbindelse med forfall på fakturaen vil vi opplyse om forfallsdato på fakturaen selv om det ikke er restanse.

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

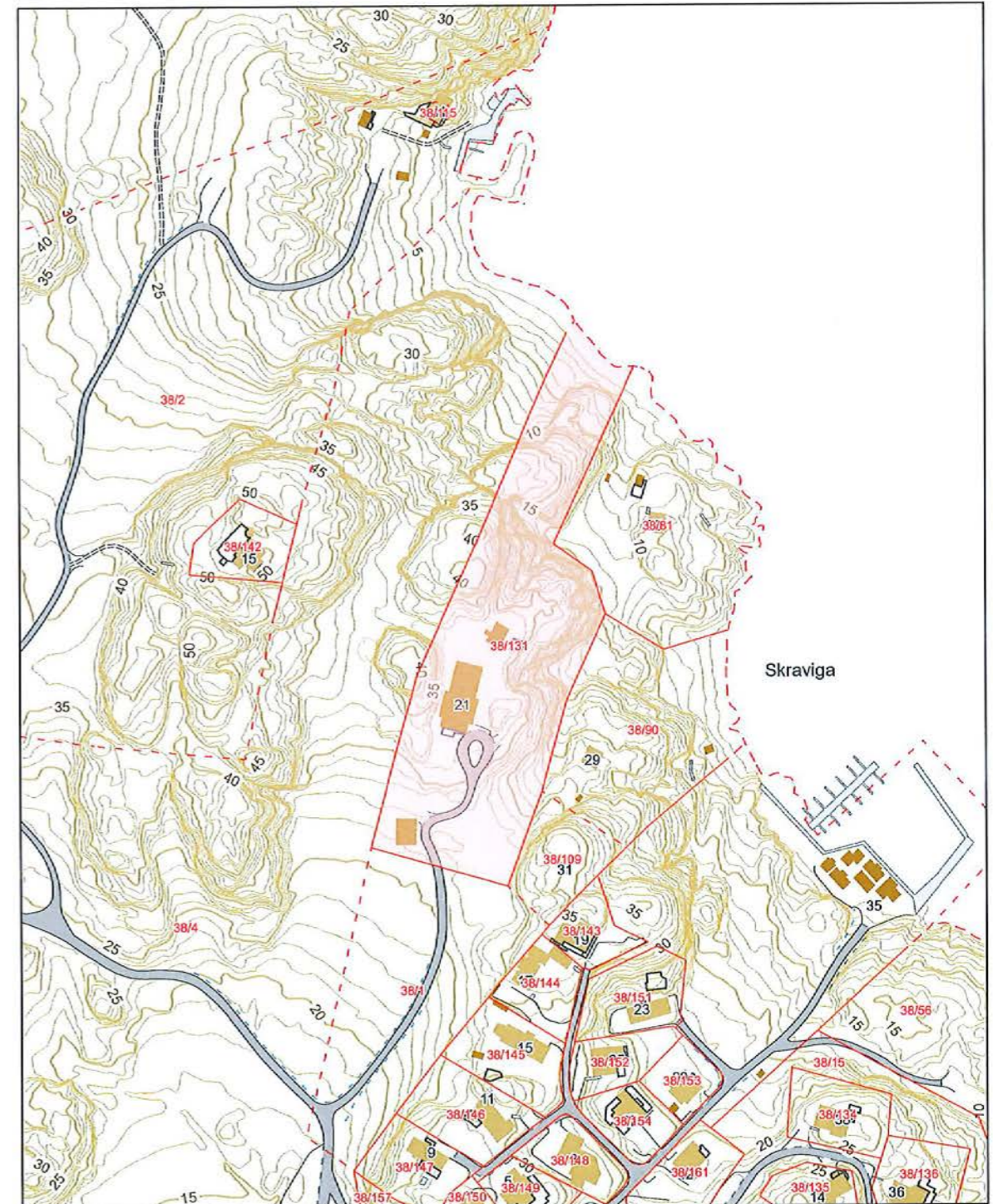
4849 Arendal

Oversiktskart

Adresse: Stangholmveien 21, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 38/131/0/0



Målestokk: 1:2.000
Beregnet areal: 9937 m²
Dato: 2023-04-11



Matrikelkart

Adresse: Stangholmveien 21, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 38/131/0/0



Målestokk: 1:2,000
Beregnet areal: 9937 m²
Dato: 2023-04-11

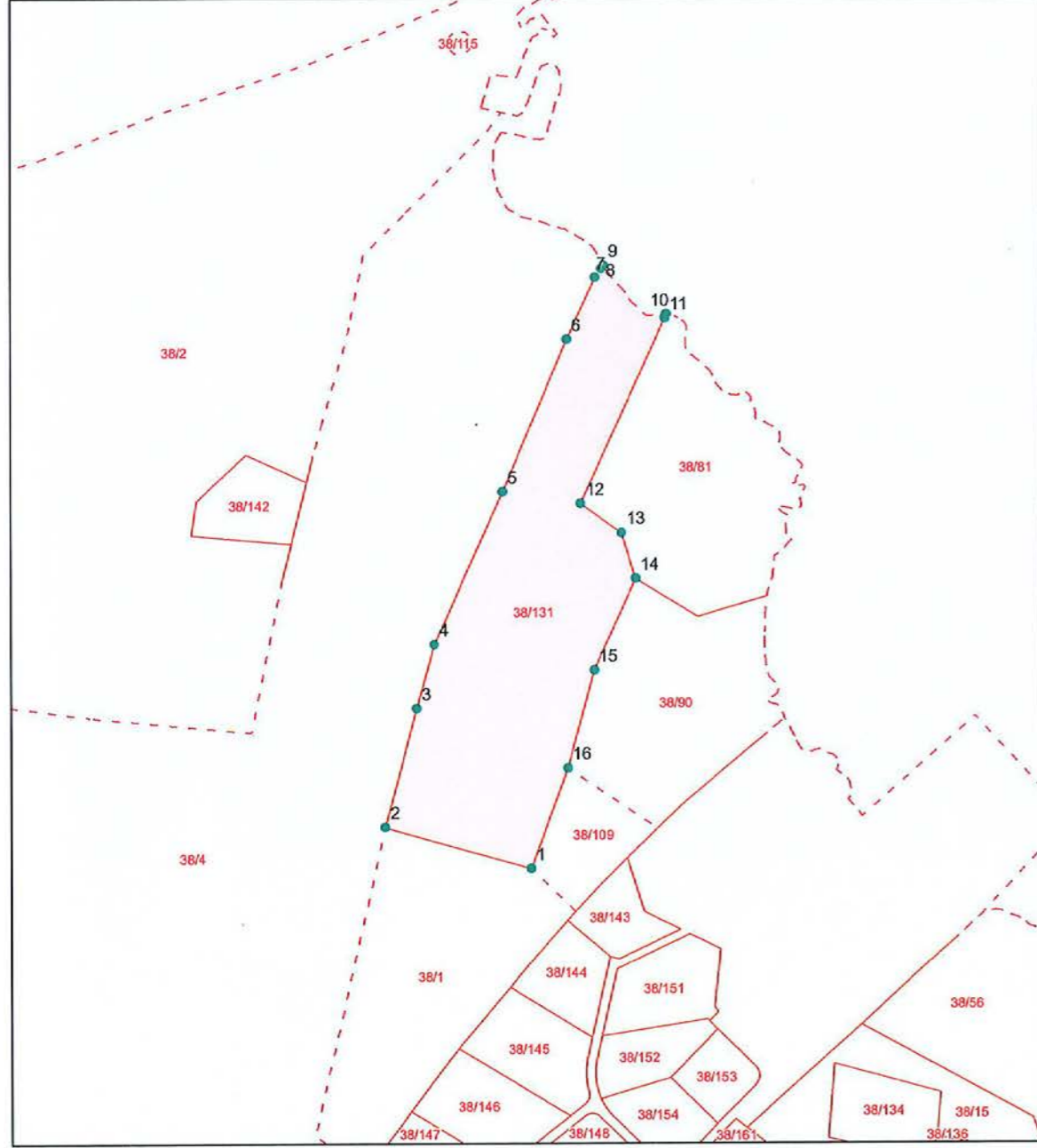


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Helltrukne 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 tillak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 11.4.2023

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvadr): Arealmålebrunn: Koordinatsystem:
9937.2 EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6469410.36954	480655.969994	Ikke spesifisert	55.95	Bolt	Totalstasjon	Totalstasjon	13	0
2	6469428.20858	480581.855057	Ikke spesifisert	45.26	Bolt	Totalstasjon	Totalstasjon	13	0
3	6469469.86192	480583.823994	Ikke spesifisert	24.54	Bolt	Totalstasjon	Totalstasjon	13	0
4	6469493.44075	480600.183851	Ikke spesifisert	61.83	Bolt	Totalstasjon	Totalstasjon	13	0
5	6469549.60404	480625.306748	Ikke spesifisert	60.82	Bolt	Totalstasjon	Totalstasjon	13	0
6	6469605.65197	480648.91643	Ikke spesifisert	25.03	Bolt	Totalstasjon	Totalstasjon	13	0
7	6469629.28998	480659.493445	Ikke spesifisert	3.96	Bolt	Totalstasjon	Totalstasjon	13	0
8	6469631.512	480661.796987	Ikke spesifisert	1.6	Geometrisk hjelpopunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
9	6469632.80862	480662.733369	Ikke spesifisert	31.69	Geometrisk hjelpopunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
10	6469614.72477	480685.881792	Ikke spesifisert	1.4	Geometrisk hjelpopunkt	Direkte innlagt på skjerm	Direkte innlagt på skjerm	1000	0
11	6469613.44836	480685.304324	Fjell	75.22	Bolt	Totalstasjon	Totalstasjon	13	0
12	6469645.16402	480654.089009	Fjell	18.56	Bolt	Totalstasjon	Totalstasjon	13	0
13	6469534.39539	480689.168291	Ikke spesifisert	17.66	Bolt	Totalstasjon	Totalstasjon	13	0
14	6469517.54954	480674.35257	Ikke spesifisert	37.11	Bolt	Totalstasjon	Totalstasjon	13	0
15	6469483.87303	480659.914056	Ikke spesifisert	37.36	Bolt	Totalstasjon	Totalstasjon	13	0
16	6469447.88204	480649.08429	Ikke spesifisert	39.47	Bolt	Totalstasjon	Totalstasjon	13	0

Reguleringsplan

Adresse: Stangholmveien 21, 4885 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 38/131/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

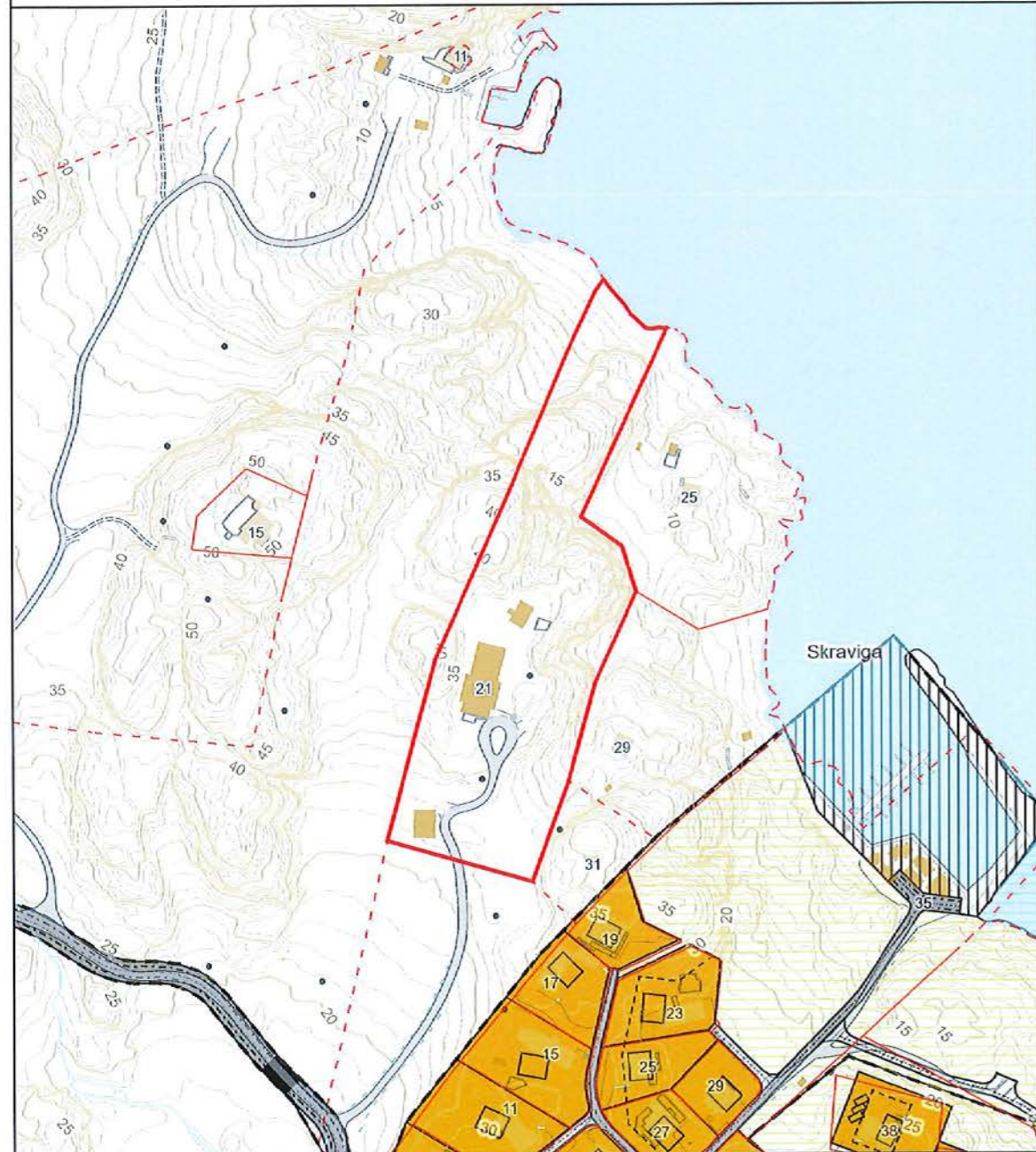
Formål: Uregulert

Hensynssone:



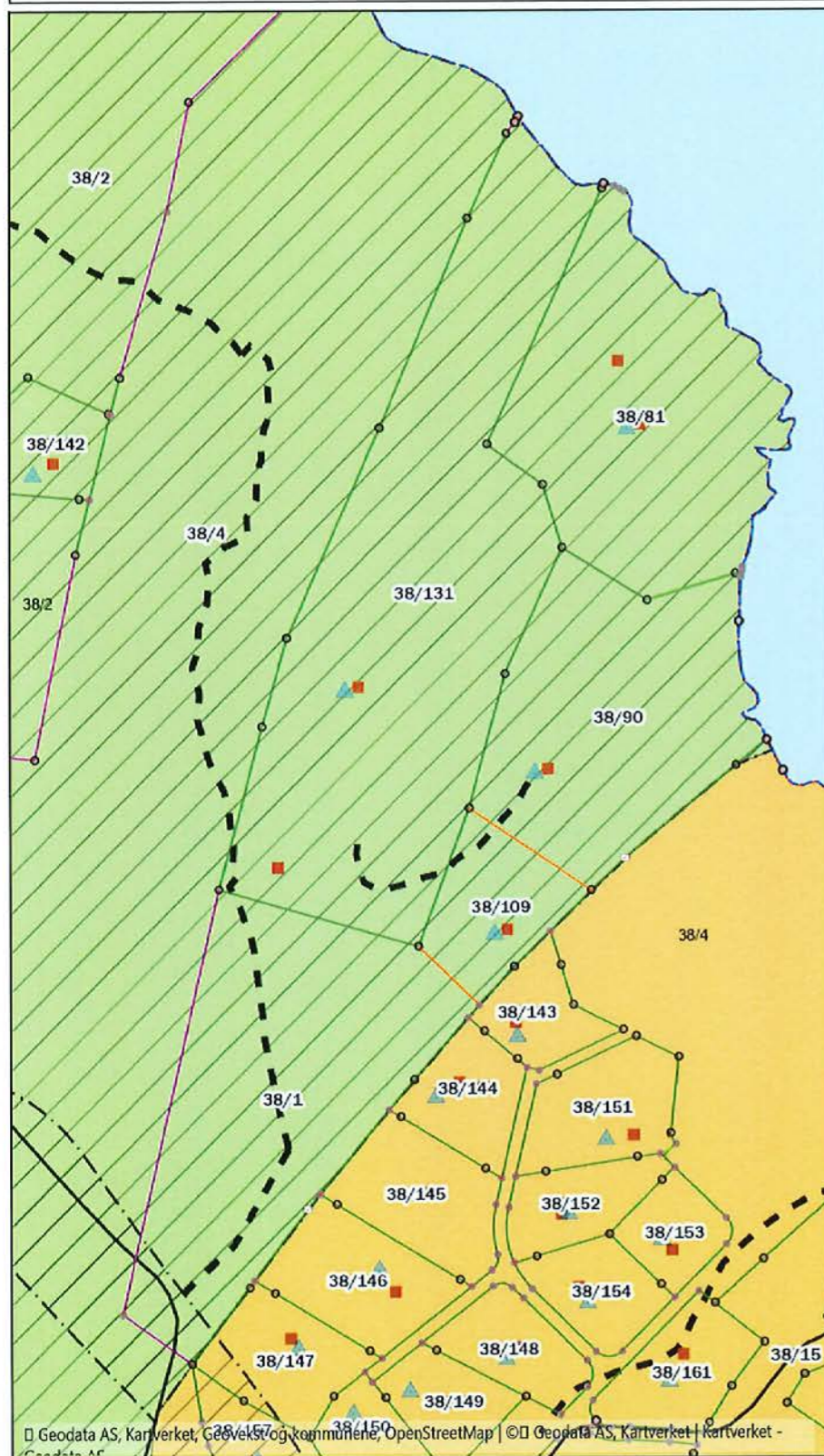
Grimstad
kommune

Målestokk: 1:2,000
Dato: 2023-04-11



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- - - - - Reguleringsplanomriss
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for fritidsbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- ||| Privat småbåtanlegg (sjø)
- /// Felles avkjørsel
- /// Felles parkeringsplass
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning



Målestokk 1: 1481
04.04.2024

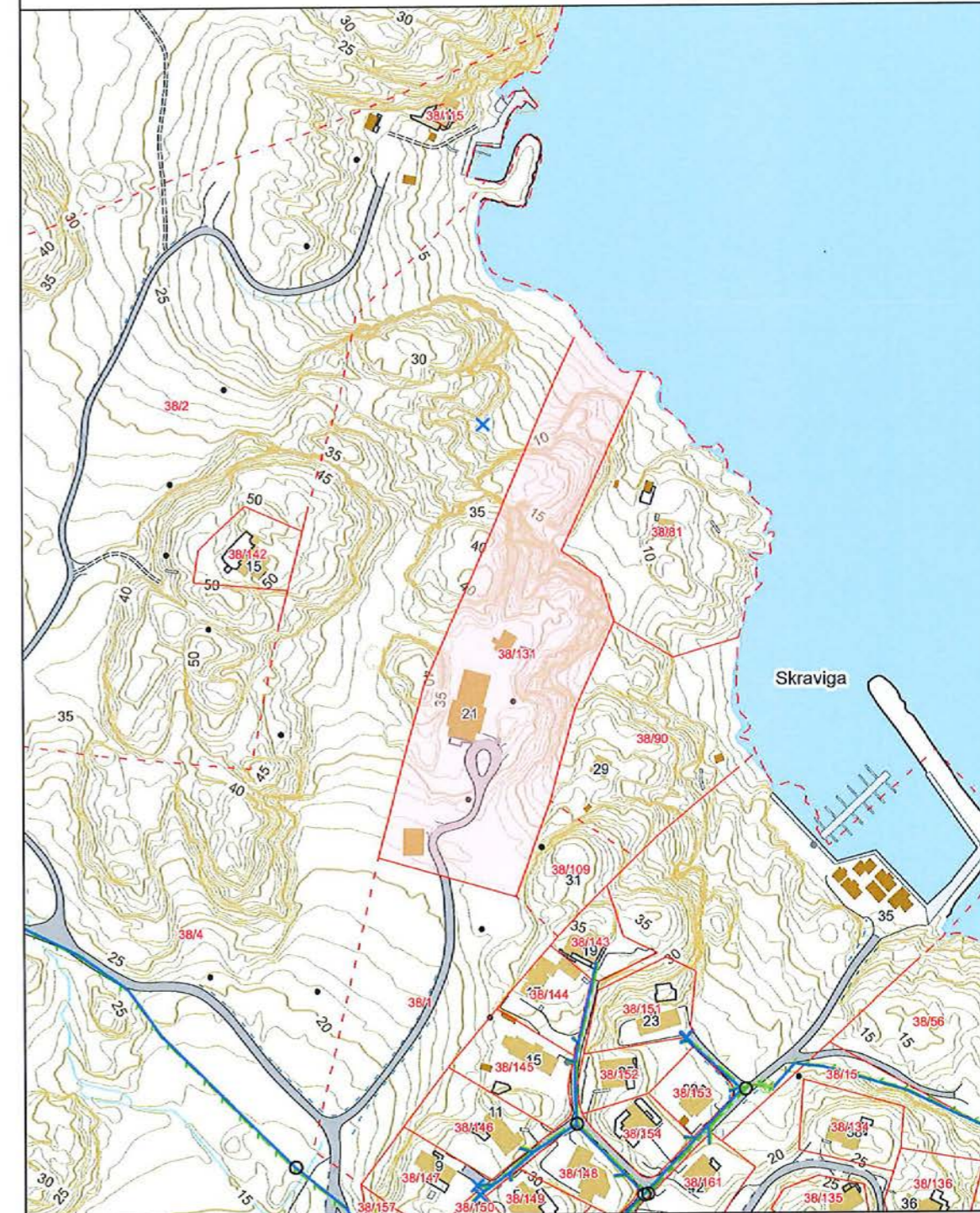
Tegnforklaring

- Eiendom oversikt
- Eiendomsgrense
- Hjelpelinje
- Eiendomsident
- Eiendom detaljert
- ADRESSE
 - ▲ Adressepunkt Matrikkel
- BYGG
 - Bygningspunkt Matrikkel
- TEIGGRENSEPUNKT
 - 51 - Offentlig godkjent grensemerke
 - 52 - Bolt
 - 55 - Stein eller røys
 - 56 - Umerket
 - 64 - Grensepåle
 - 94 - Asfaltspiker
 - 97 - Ukjent
 - 99 - Geometrisk hjelpепunkt
- SPEISIELLE GRENSER
 - Hjelpelinje vannkant
 - Fiktive hjelpelinjer
- TEIGGRENSE
 - Unøyaktig > 500 cm
 - Mindre - lite nøyaktig 201 - 500 cm
 - Mindre nøyaktig 31 - 200 cm
 - Middels nøyaktig: 11-30 cm
 - Nøyaktig: <= 10 cm
- TEIG
 -
- Kommuneplan
 - KpSamferdsellinje
 - Turvegtrase N
 - Adkomstveg N
 - KpArealGrense
 - Arealformålsgrense
 - KpAngittHensynSone
 - Kp Angitt hensynssone
 - KpArealformålOmrade
 - Fritidsbebyggelse, nåv.
 - LNRF generell, nåv.
 - UTGÅTT
 - Bruk og vern, sjø, vassdr., strands, nåv.
- KpOmråde

Ledningskart

Adresse: Stangholmveien 21, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 38/131/0/0

Målestokk: 1:2,000
Areal: 9937 m²
Dato: 2023-04-11



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser noyaktighet

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

Vann og avløp

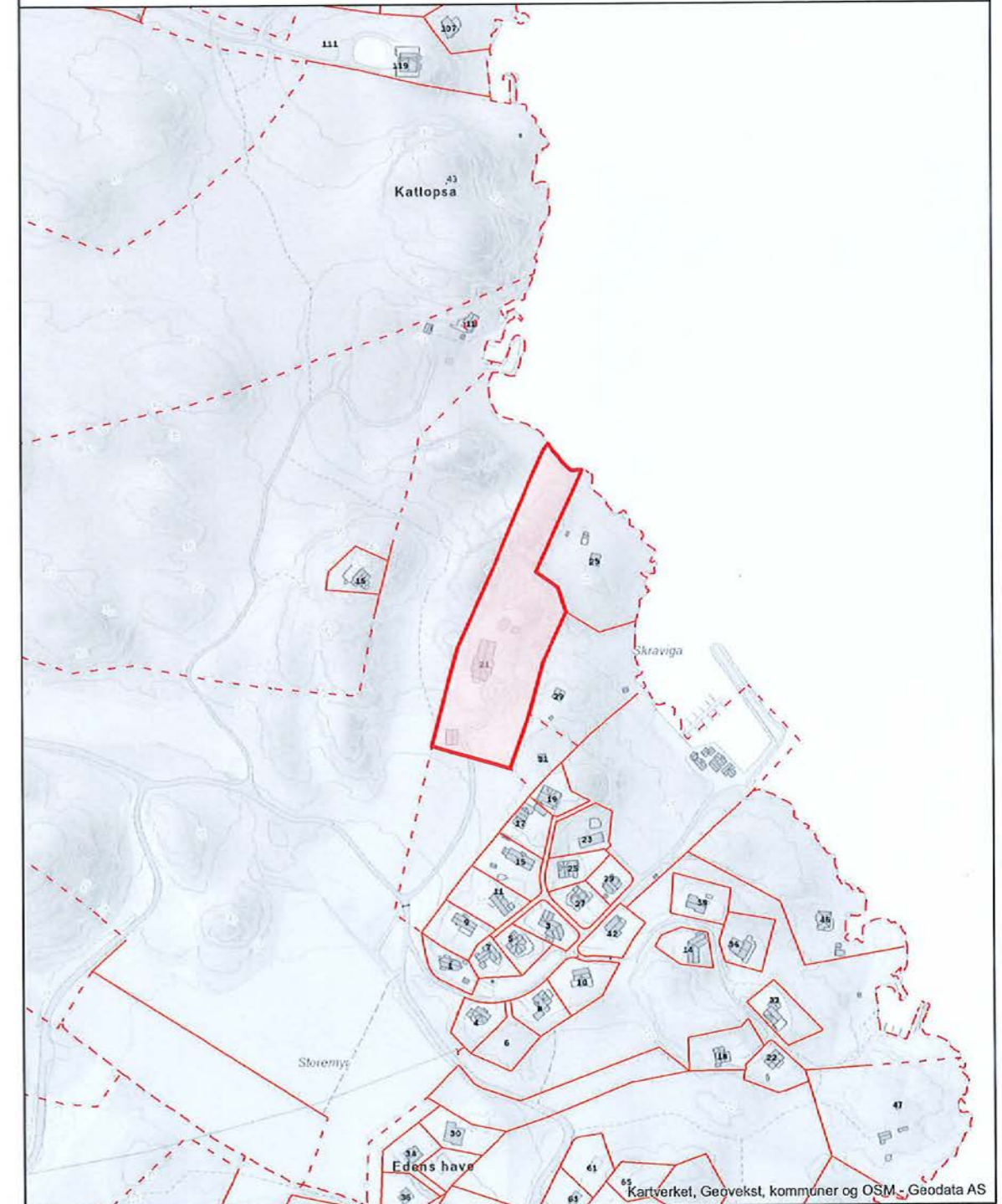
- Vannledning
- - - Avløp fellesledning
- - - Avløp spillvannledning
- - - Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avlops-
anlegg

Veikart

Adresse: Stangholmveien 21, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 38/131/0/0



Målestokk: 1:3,500
Areal: 9937 m²
Dato: 2023-04-11



Tegnforklaring - Veikart

VNR_VEGKATEGORI, VNR_VEGSTATUS

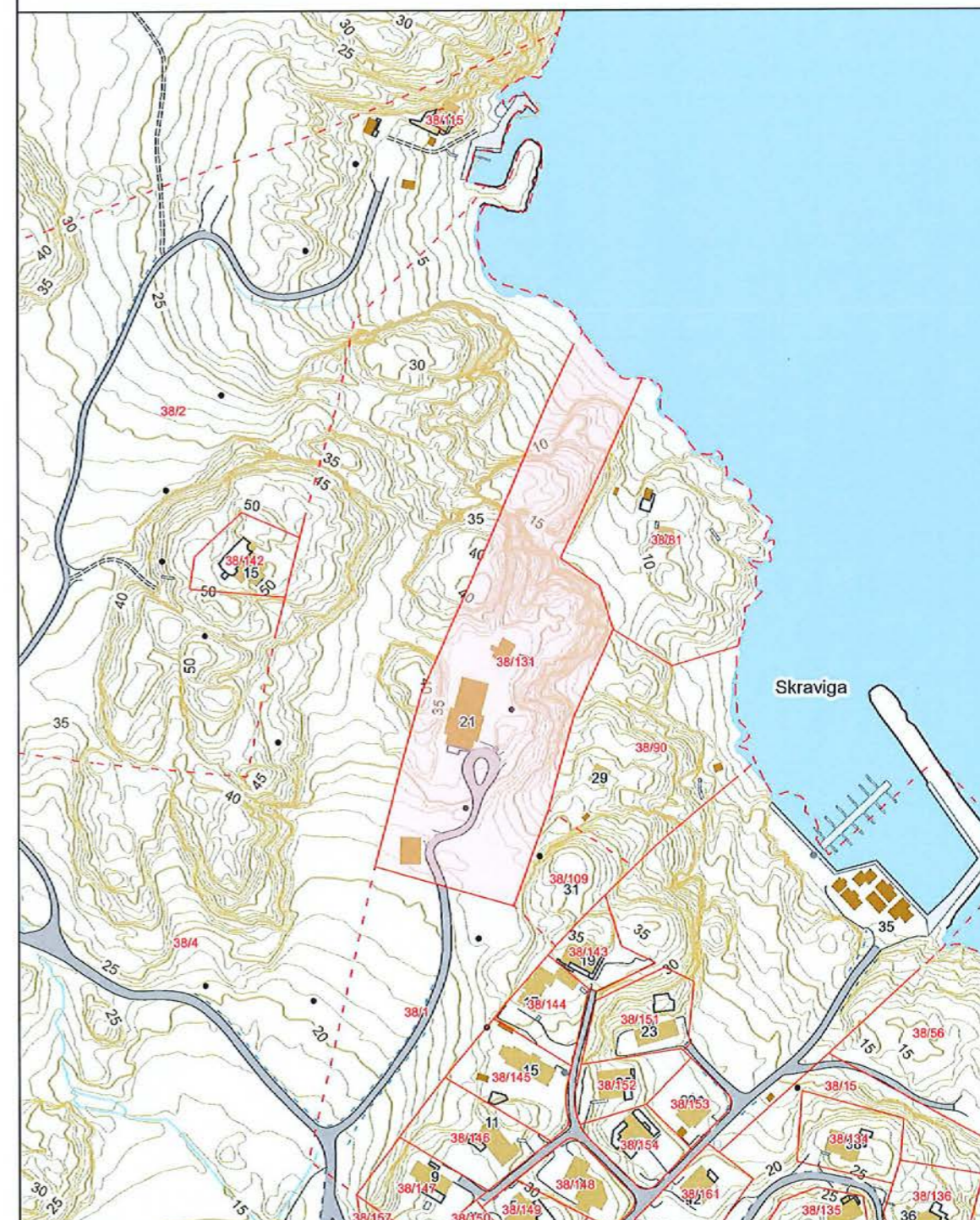
- Europaveg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
- Europaveg, T - Veger med midlertidig status
- Europaveg, V - Eksisterende veg
- Fylkesveg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
- Fylkesveg, V - Eksisterende veg
- Kommunal veg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
- Kommunal veg, V - Eksisterende veg
- Privat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

Grunnkart

Adresse: Stangholmveien 21, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 38/131/0/0



Målestokk: 1:2,000
Areal: 9937 m²
Dato: 2023-04-11



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

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

Arealplaner under arbeid

Adresse: Stangholmveien 21, 4885 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 38/131/0/0

Planident:

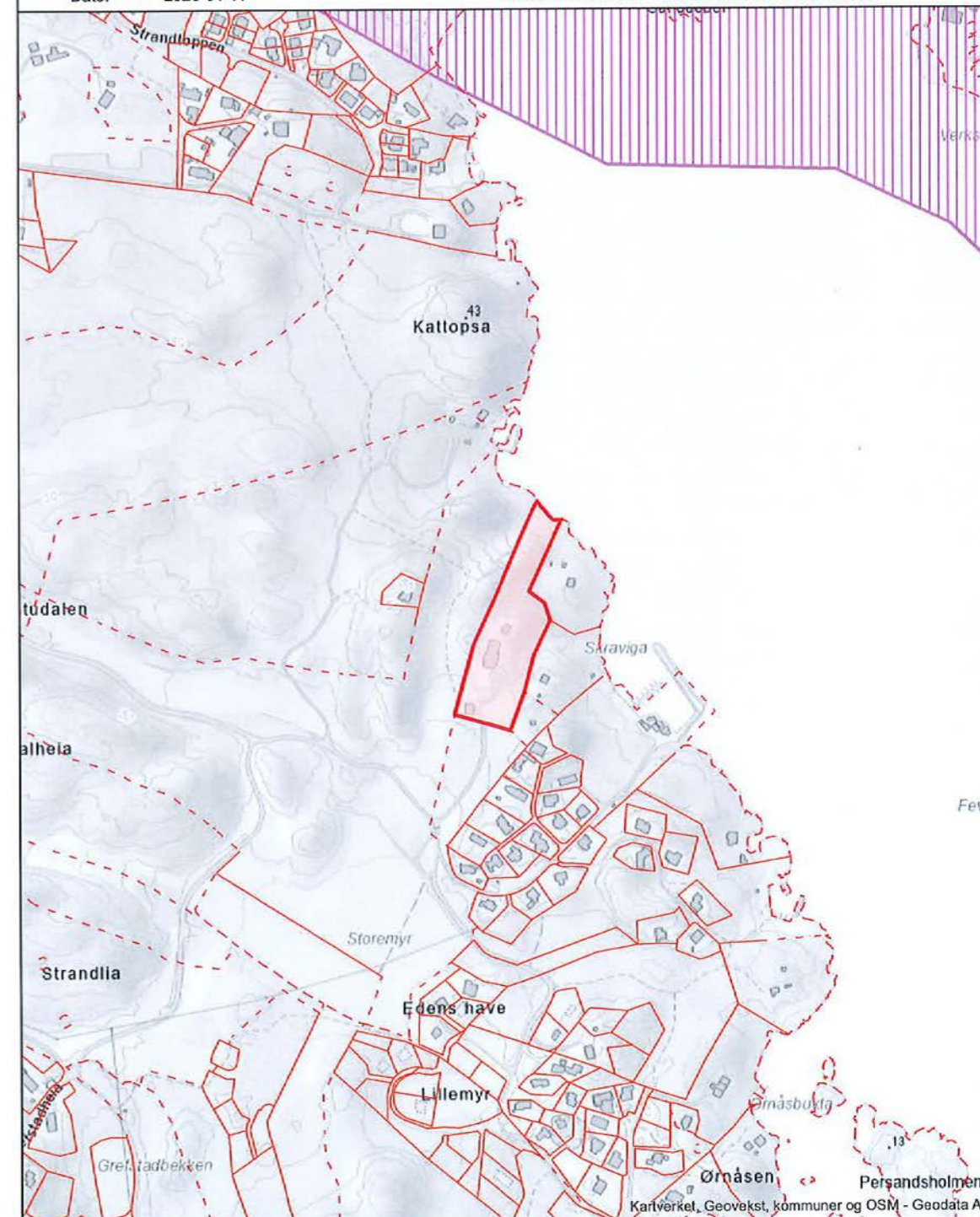
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2023-04-11



Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Tegnforklaring - Kommunedelplan

--- Hensynssonegrense	— Kollektivtrase N	••• Gang-/sykkelveg (tunnel) F
— Kommunedelplangrense	— Kollektivtrase (bru) N	••• Gang-/sykkelveg F
Hensynssoneområde	— Taubane F	••• Gang-/sykkelveg (tunnel) N
— Kp Sikringszone	— 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
	++ Bane F	--- Adkomstveg (bru) N
Samferdsel punkt	++ Bane (tunnel) N	--- Samleveg (tunnel) F
○ Kollektivknutepunkt (tunnel) F	++ Bane (bru) F	--- Samleveg F
○ Kollektivknutepunkt F	++ Bane N	--- Samleveg (tunnel) N
○ Kollektivknutepunkt (tunnel) N	++ Bane (bru) N	--- Samleveg (bru) F
○ Kollektivknutepunkt (bru) F	— Skitrekk F	--- Samleveg N
○ Kollektivknutepunkt N	— Skitrekk N	--- Samleveg (bru) N
○ Kollektivknutepunkt (bru) N	— Turvegtrase F	--- Hovedveg (tunnel) F
□ Vegkryss (tunnel) F	••• Turvegtrase (tunnel) N	--- Hovedveg F
□ Vegkryss F	••• Turvegtrase (bru) F	--- Hovedveg (tunnel) N
□ Vegkryss (tunnel) N	••• Turvegtrase N	--- Hovedveg (bru) F
□ Vegkryss (bru) F	••• Turvegtrase (bru) N	--- Hovedveg N
□ Vegkryss N	••• Turvegtrase (tunnel) F	--- Hovedveg (bru) N
□ Vegkryss (bru) N	••• Gangveg (tunnel) F	--- Fjernveg (tunnel) F
	••• Gangveg F	--- Fjernveg F
Samferdsel linjer	••• Gangveg (tunnel) N	--- Fjernveg (tunnel) N
••• Motorferdsel i utmark F	••• Gangveg (bru) F	--- Fjernveg (bru) F
••• Motorferdsel i utmark N	••• Gangveg N	--- Fjernveg N
--- Småbåtled F	••• Gangveg (bru) N	--- Fjernveg (bru) N
--- Småbåtled N	○○○ Sykkelveg (tunnel) F	--- Vegnett (tunnel) F
--- Skipsled F	○○○ Sykkelveg F	--- Vegnett F
--- Skipsled N	○○○ Sykkelveg (tunnel) N	--- Vegnett (tunnel) N
--- Kollektivtrase (tunnel) F	○○○ Sykkelveg (bru) F	--- Vegnett (bru) F
--- Kollektivtrase F	○○○ Sykkelveg N	--- Vegnett N
--- Kollektivtrase (bru) F	○○○○ Sykkelveg (bru) N	--- Vegnett (bru) N
--- Kollektivtrase (tunnel) N		

Kommunedelplan

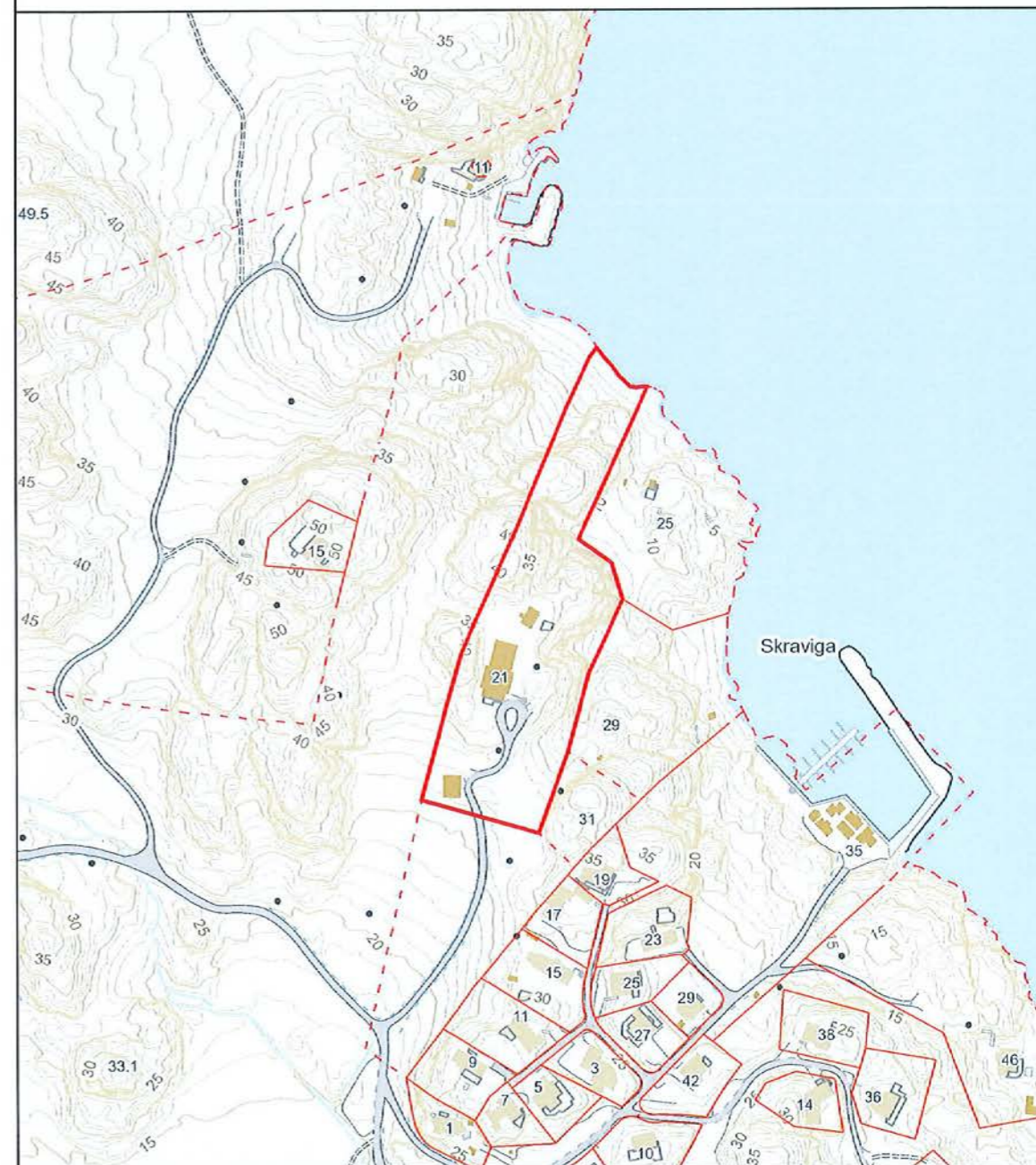
Adresse: Stangholmveien 21, 4885 GRIMSTAD
 Gnr/Bnr: 38/131/0/0
 Planident:
 Ikraftredelsesdato:
 Plannavn:

Målestokk: 1:2,500
 Dato: 2023-04-11



Formål:

Hensynssone:



Kommuneplan

Adresse: Stangholmveien 21, 4885 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 38/131/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0

Formål: LNRF, nåv.



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:2,000
Dato: 2023-04-11



Hensynssone:



Tegnforklaring -

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

- ▨ KpAngittHensynSone, FISK
- ▨ KpAngittHensynSone, Bevaring naturmiljø
- ▨ KpAngittHensynSone, Friluftsliv
- ▨ KpAngittHensynSone, Kyststi
- ▨ KpAngittHensynSone, Landskap
- ▨ KpAngittHensynSone, HENSYNSZONE 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 framtid
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turistmål nåværende
- Fritids - og turistmål framtidig
- Råstoffutvinning nåværende
- Råstoffutvinning framtidig
- Næringsvirksomhet nåværende
- Næringsvirksomhet framtidig
- Idrettsanlegg nåværende
- Idrettsanlegg framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende

Kommuneplan

- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav - og urnelund framtid
- ▨ 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 framtid
- 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 tillak 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
- LNRF spredt fritidsbeb. framtidig
- Sjø og vassdr ferdsel nåværende
- Sjø og vassdr ferdsel framtidig
- 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 naturomr 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, framtid



MEKANISK VERKSTED - STÅL - TRE - PLAST

Roland as

TELEFON 37 01 05 46
TELEFAX 37 01 09 96
RYKENEVEIEN 22
4825 ARENDAL

Nordaa
Bankgata 6311 05 36927

Foretaksregisteret
NO 974 675 072 MVA

Ansatt: John Roland, Øyestad
Telefon 37 01 55 11 - Mobil 91 64 75 48

Bygges opp med maskin

Grøntspole

H. = ca 1m over 0-punkt

*Byggedekke - plater
planeres i/m/med jøtt*

*Sten flom - Sandstrand ligger naturlig under
stenmassen*

Grimstad kommune Servicesenteret	
Dato:	21 JUN. 2008
Saksbehandler:	GGJ
Arkivnr:	38/131
Saksnr:	08/1056
Tilsvnr:	5

*Jan Fergensen
Stangholmen
Feriak
Tlf. 92818051
37046136*



EIE ASKER
POSTBOKS 282
1383 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 39-23-0072 (Mathias Carlsen)
Vår referanse: 3138119/21050415
Bestilling: C3 2023-04-12 (3) 26

Dato
12.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1456	37	19.3.1982	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4202 GRIMSTAD	38	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

GRIMSTAD OPPMÅLINGSVESEN
Kommunens navn (ev. stempel)

Jnr
25/82

Dagbokstempel

DAGBOKFØRT
19.12.82 01455
SØRENSKRIVEREN
SAND

MIDLERTIDIG FORRETNING

i henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2-6

Midlertidig forretning for-	Gnr 38	Bnr 131	Festnr	Bruksnavn Mæcusmoen
	Representasjonskoordinater x 40700 y 16620 z		Kartblad 12NGO BQ-9-1-37	

(Kryss av under)

Det er rekvirert-	<input checked="" type="checkbox"/> delingsforretning for en parsell av	Gnr 38	Bnr 1
	<input type="checkbox"/> kartforretning over festgrunn av	Gnr	Bnr

Forretningen er rekvirert-	Dato 1.10.1981	Rekvirentens navn Einar Larsen
----------------------------	-------------------	-----------------------------------

Tillatelse er gitt-	<input checked="" type="checkbox"/> av bygningsrådet, den	Dato 9.12.1981	Sak nr R.185/81
	<input type="checkbox"/> etter delegasjonsinstruks	Dato	Sak nr

Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.

Beliggenhet og grenser -	<input type="checkbox"/> er påvist i marken	<input checked="" type="checkbox"/> er ikke påvist i marken	Anslått areal 7500	Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden
--------------------------	---	---	-----------------------	---

Innbetalt gebyr er -	Kr.
----------------------	-----

Frist for utstedelse av målebrev-	Dato 18/3 1984	Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen
-----------------------------------	-------------------	--

Det attesteres at forretning som nevnt over er rekvirert.

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved at målebrev er gjort ferdig og underskrevet senest innen den angitte tidsfrist.

Vilkårene for å fullføre forretningen er tilstede.

Grimstad den 18/3 1982

[Signature] for Oppmålingssjefen i Grimstad

Dagbokstempel ved tinglysing	Tinglyingsstempel
------------------------------	-------------------

Forretningen er fullstendig gjennomført-	Dato	Målebrev nr	Underskrift
--	------	-------------	-------------

EIE ASKER
POSTBOKS 282
1383 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 39-23-0072 (Mathias Carlsen)
Vår referanse: 3138121/21050425
Bestilling: C3 2023-04-12 (3) 24

Dato
12.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 2049 Embete: 37 Registrert: 27.4.1982 Rettsstiftelse: ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4202 GRIMSTAD	38	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

62-11-133

Brett kopi bekrefte
Britt Horvei Hamborg



Nr 2177 Forr: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12-79 Denne blanketten brukes både som original og gjensvar.

12.04.2023

DAGBOKFØRT

27. APR 2023 10:20:49

SØRENSKRIVEREN I
SAND

ERKLÆRING

Undertegnede Einar Larsen, erklærer herved overfor eieren av gnr.38, bnr.131 i Grimstad kommune, Pop-Sko Management A/S, Oslo, at et areal på ca.7,5 dekar av min eiendom, gnr.38, bnr.1 i Grimstad kommune ikke vil bli utbygget eller økonomisk utnyttet på annen måte uten samtykke fra eieren av gnr.138, bnr.131, Grimstad. Det omhandlede areal skal som nå være et skogbruksområde.

Nærværende erklæring blir å tinglyse som en heftelse på gnr.38, bnr.1 i Grimstad.

Grimstad, den 15/4-23


Einar Larsen ektefelles samtykke

Det bekreftes herved at denne erklæring er undertegnet i mitt nærvær og at underskriveren er over 18 år


Knut Fossen
STATSAUTORENDEDOMSREGLER

Rett kopi bekreftes

EIE ASKER
POSTBOKS 282
1383 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 39-23-0072 (Mathias Carlsen)
Vår referanse: 3138120/21050420
Bestilling: C3 2023-04-12 (3) 25

Dato
12.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2031	37	26.4.1982	BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4202 GRIMSTAD	38	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Britt Horvei Hamborg



SKJØTE

Undertegnede Einar Larsen

f.nr. skjøter og overdrar sin eiendom

enebolig gnr. 38, bnr. 131
Grimstad

til Popsko Management a/s f.nr.

med full eiendomsrett og hjemmel.

Festeretten overdras til kjøper.

Eiendommen skal ha rett til adkomstvei over gnr. 38, bnr. 1.

Eiendommen skal ha rett til brønn og vedlikehold av vannledning
over gnr. 38, bnr. 1, Grimstad.

Kjøper er klar over at 3-tre hytteeiendommer idag har adkomstve
over gnr. 38, bnr. 131. Grimstad

Kjøpesummen er kr. 00/100

og er avgjort på omforenet måte.

Skjøtet vedtas :

Som kjøper: For Popsko
Management A/S

Arendal den 16/4 1982

X Jan Jørgensen

hjemmelsinnehaver

Tom Larsen

Ektefelles samtykke

Det bevitnes herved at dette skjøte er undertegnet i mitt/vårt nærvær, og at underskriveren(e) er over 18 år.
Vi er begge myndige og bosatt i Norge.

1. navn Knut Fossen

2. navn Knut Fossen

Knut Fossen
STATSAU/ EIENDOMSMEGLERFIRMA
Østregate 10 - Tlf. 041-22185 - Arendal

Rett kopi bekreftes

EIE ASKER
POSTBOKS 282
1383 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 39-23-0072 (Mathias Carlsen)
Vår referanse: 3138122/21050430
Bestilling: C3 2023-04-12 (3) 22

Dato
12.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2050	37	27.4.1982	FORKJØPSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4202 GRIMSTAD	38	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING.

DAGBOKFØRT

27. APR 82 02050

SØRENSKRIVEREN I
SAND

Undertegnede Einar Larsen, erklærer herved at eieren av gnr.38, bnr.131 i Grimstad, Pop Sko Management A/S, Oslo, har fortrinnsrett til leie av et areal på ca. 7,5 dekar av gnr.38, bnr.1 i Grimstad, som ligger opp til gnr.38, bnr.131 i Grimstad. Fortrinnsretten til leie gjelder til en leiesum som tilsvarende markedsleien.

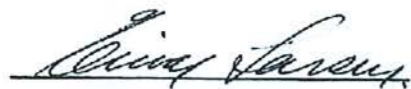
Eieren av gnr.38, bnr.131 i Grimstad, har videre forkjøpsrett ved salg til samme eiendom. Forkjøpsretten kan utøves til markedspris.

Ved ønske om utleie eller salg av nevnte eiendom plikter eieren av gnr.38, bnr.1, skriftlig å underrette eieren av gnr.38, bnr.131. Innen 14 dager etter mottatt varsel må eieren av gnr.38, bnr.131 gi beskjed om fortrinnsretten til leie eller kjøp ønskes benyttet.

Såvel forkjøpsrett som fortrinnsrett til leie gjelder også ved salg eller utleie av deler av det omhandlede areal.

Nærværende erklæring blir å tinglyse som heftelse på gnr.38, bnr.1 i Grimstad.

Grimstad, den 15/4-82.


Einar Larsen


ektefelles samtykke

Det bekreftes herved at denne erklæring er undertegnet i mitt nærvær og at underskriverne er over 18 år.


Knut Fossen
STATSRÅD/EIENDOMSMEGLER

Rettskopi bekreftes

SAK NR.: 592/82

GRIMSTAD KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN (TEKNISK SJEF) GCj/-

UTSKRIFT AV BYGNINGSRÅDETS MØTEBOK AV 17.11.1982

ANMELDER/SØKER

GJENPART

Jan Jørgensen
Torvet 2

OSLO 1.



RYDDING AV STRNAD OG LEGGING AV TPELEMMER GNR. 38 BNR.131, MARCUS-MOEN, JAN JØRGENSEN.

Søknad innkommet 27.8.1982. Området er ikke regulert.

Det søkes om rydding av strandområdet som er 15 meter langt og 4 meter bred. Søkeren ønsker videre å legge løse lemmer i en lengde av 10 meter og 3,5 m bredde når stranden er ryddet. Lemmene skal kun ligge ut i juni, juli og august.

Park og friluftsutvalget har behandlet saken i møte 30.9.1982, sak46/82, og utvalget fant ikke å kunne anbefale at det legges løse lemmer i strandområdet. Utvalget mener at en slik innretning vil være til hinder for den frie ferdsel langs strandsonen, da det t-lgjengelige areal under eksisterende forhold er smalt.

Tilgjengeligheten langs strandlinjener er viktig. Selv om det er søknad om bruk av trekonstruksjon/lemmer, 3 måneder i året, så er dette i den perioden da det er mange som bruker kyststripen til rekreasjon og turområde, og en slik tilrettelegging som omsøkt vil være til hinder for den frie ferdsel.

FORSLAG TIL VEDTAK:

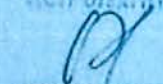
Bygningsrådet har ingen merknader til rydding av strandområdet, men kan ikke godkjenne anlegg av løse trelemmer som omsøkt, på gnr-38 bnr.131, da dette vil være til hinder for fri ferdsel langs strandsonen.

VEDTAK FATTET MED TRE MOT TO STEMME:

Bygningsrådet har ingen merknader til rydding av strandområdet, og godkjenner utlegging av løse trelemmer på gnr. 38 bnr.131. Pådet forutsetter at lemmene blir tatt inn som anført i søknaden.

Mindretallet stemte for innstillingen.

Rettskopi bekreftes


Bygningssjef.

Rettskopi bekreftes
Britt Horvei Hamburg





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Stangholmveien 21
4885 GRIMSTAD

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Odd André Engh

Oppdragsnummer: 1110240219

Telefon: 900 44 917
E-post: odd.andre.engh@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 28.08.2024

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