

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Partner

## Martine Strand

**Mobil** 936 15 788  
**E-post** martine.strand@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Arendal**  
Vestre Gate 2, 4836 Arendal.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 76 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 066 100,-  
**Selger:** Reidar Jortveit  
Clare Patricia Jortveit

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1972  
**BRA-i/BRA Total** 141/156 kvm  
**Tomtstr.:** 201.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 3, bnr. 166  
Gnr. 3, bnr. 141  
**Oppdragsnr.:** 1409250015

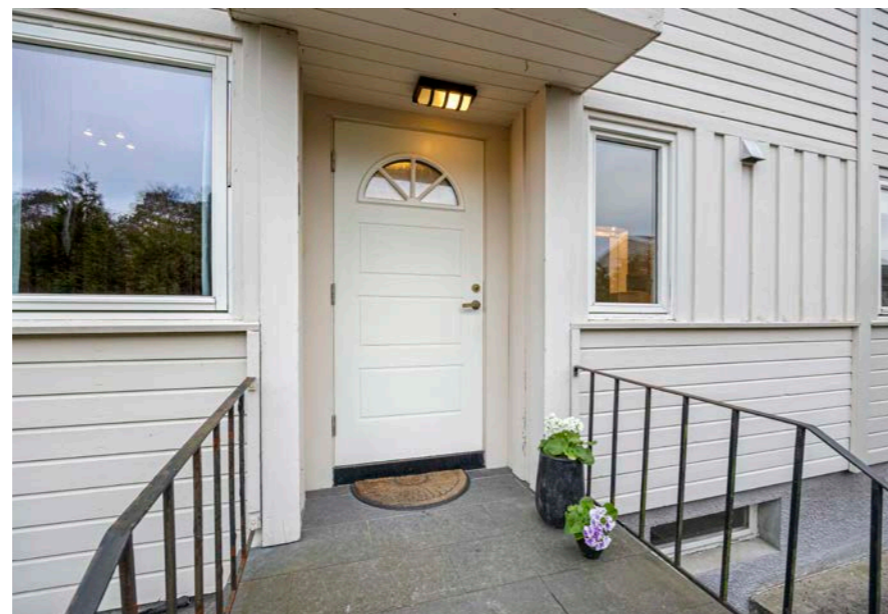
# Rekkehus med garasje, solrik veranda og hage. Kort vei til UiA.

Innholdsrikt rekkehus med garasje. Boligen har gangavstand til UiA, Groos med strender og turområder, badstue og strender, Holvika småbåthavn, skoler, barnehage og idrettsanlegg. Trygg vei til Holviga barne- og ungdomsskole.

Beliggende i attraktivt og barnevennlig boligområde i attraktive Groosåsen kun 3 km. vest for Grimstad sentrum. Kort vei til bussforbindelser.

Inneholder:  
Vindfang, gang, tre soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken. Solrik og usjenert veranda, samt terrasse og hage.  
I tillegg kjelleretasje med trapp fra hovedetasje, samt separat inngang. Her er det vaskerom, boder, gang og stort kjellerrom.

Velkommen til visning!



# Innhold

Velkommen .....	2
Bilder .....	4
Plantegning .....	22
Om eiendommen .....	26
Nabolagsprofil .....	36
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	61
Energiattest .....	90
Forbrukerinformasjon .....	100
Budskjema .....	101



Sentralt beliggende i attraktivt område med kort vei til UiA og til Groos, samt til idrettsanlegg, turnhall, skoler, bussforbindelser m.m.

# Solveien 17B

Beliggende i attraktivt og barnevennlig boligområde i Groosåsen syd, 3 km vest for Grimstad sentrum, og i gangavstand til universitetet, Sørlandets Teknologipark, Groos friområde med flotte strender og Holvika småbåthavn. Trygg vei til barne- og ungdomsskole i Holvika. Nærhet til friidrettshall, turnhall, kunstgressbane m.m. Det er også flere barnehager i området, samt kort vei til Dahlske vgs.

Groosåsen kun 3 km. vest for Grimstad sentrum. Kort vei til bussforbindelser.

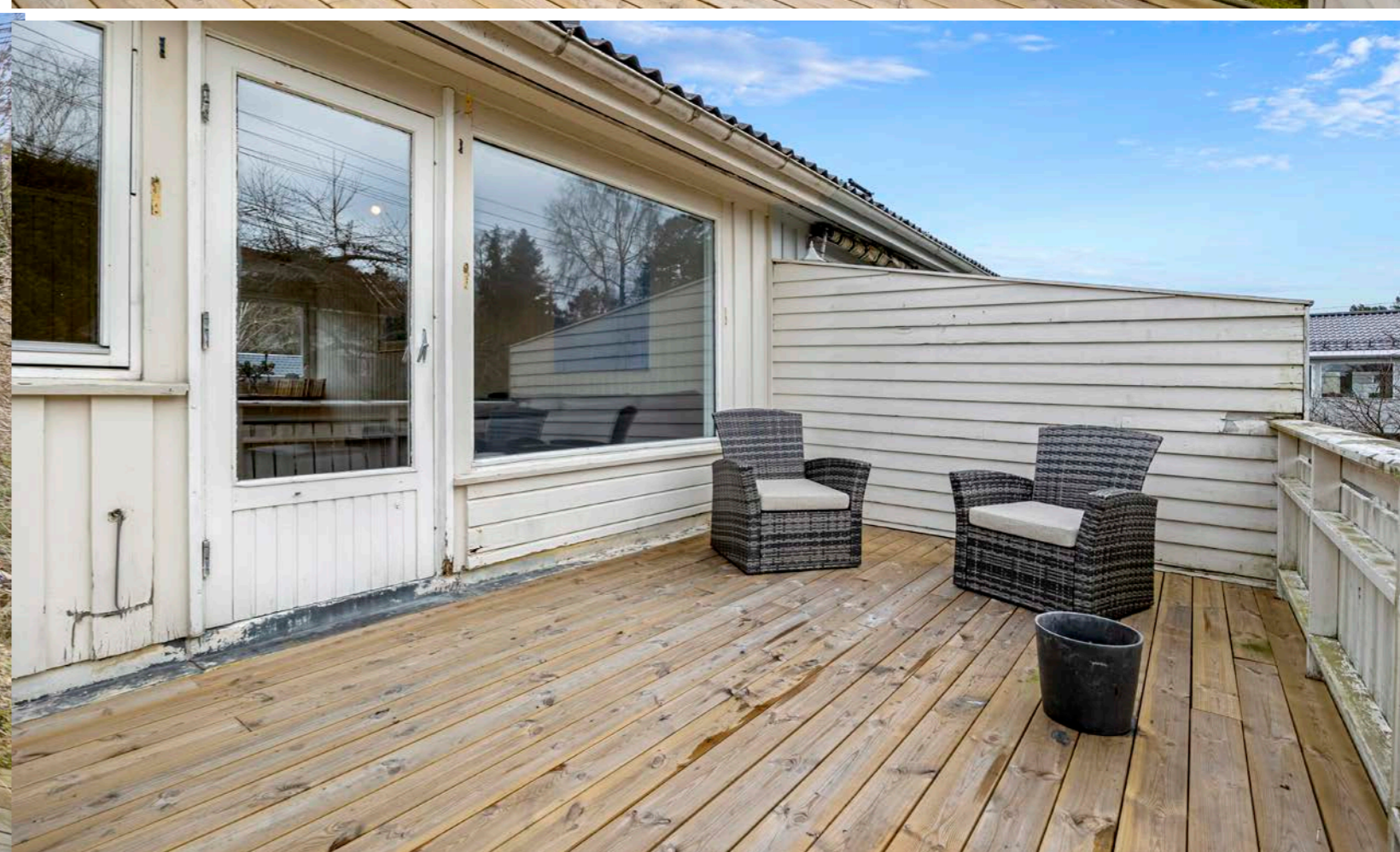
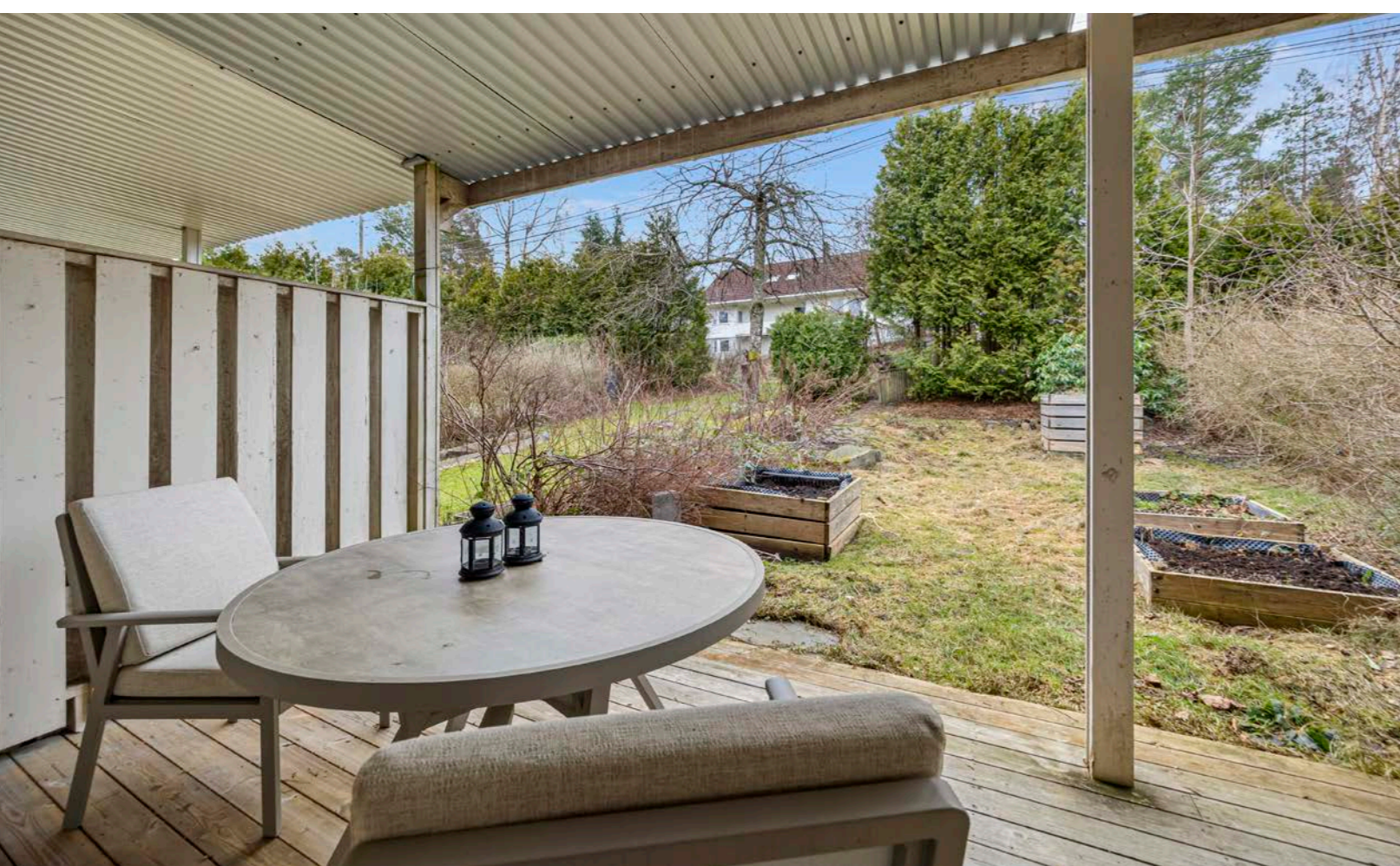
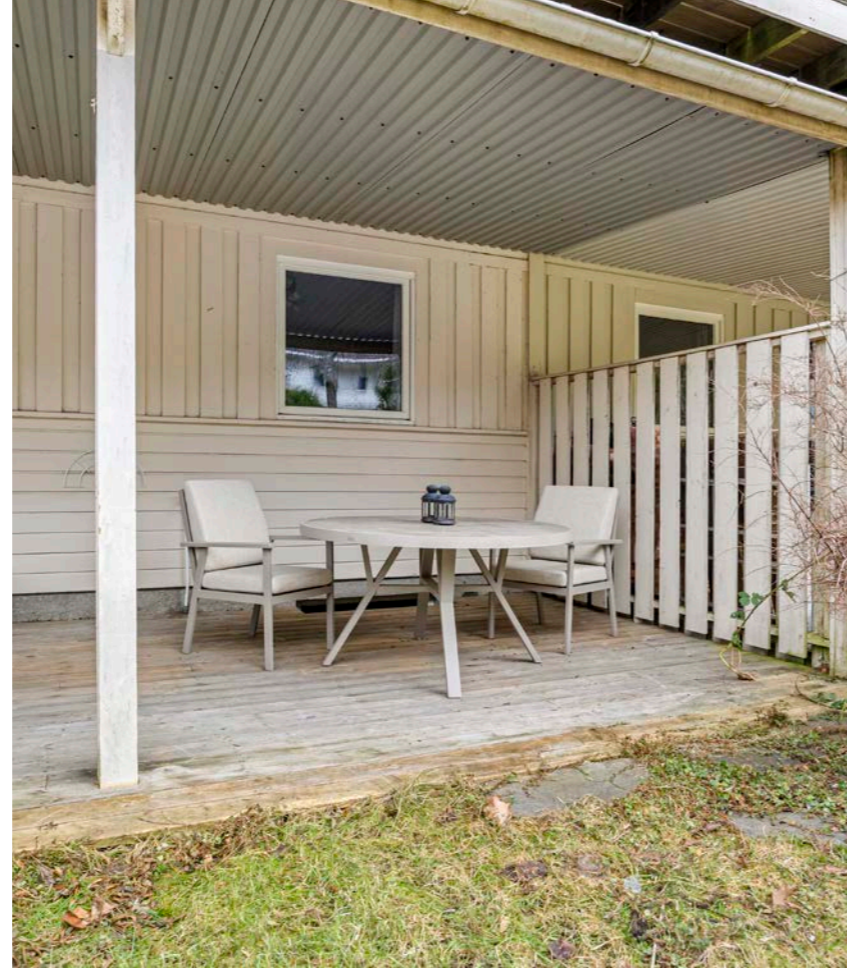
Inneholder:  
Vindfang, gang, tre soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken. Solrik og usjenert veranda, samt terrasse og hage.

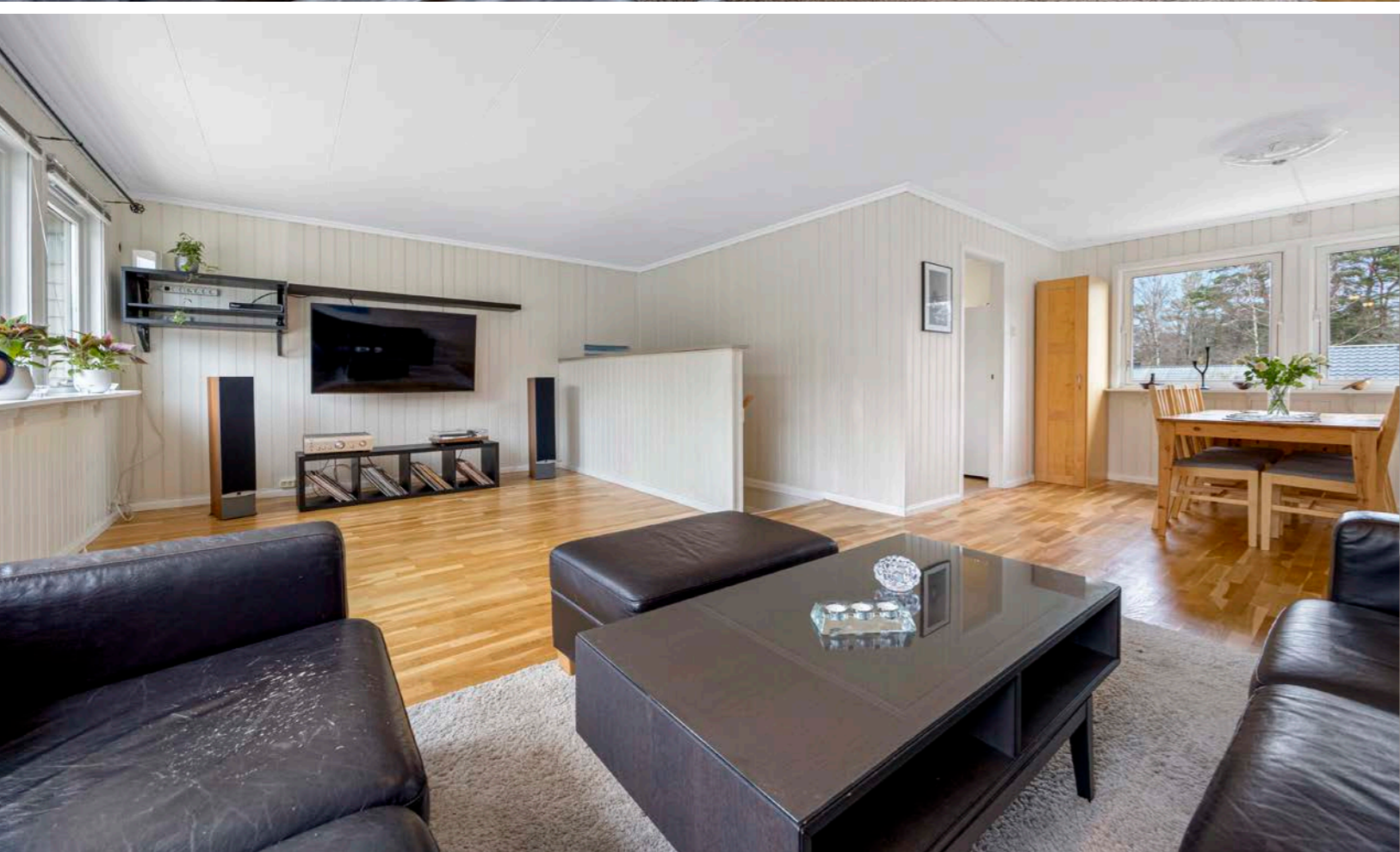
I tillegg kjelleretasje med trapp fra hovedetasje, samt separat inngang. Her er det vaskerom, boder, gang og stort kjellerrom.



Velkommen til Solveien 17B - Et rekkehus i attraktive Groosåsen. Garasje, tre soverom, hage og solrik veranda. Kort vei til UiA, flotte turområder, skoler, barnehager, idrettsanlegg m.m.

Terrasse og hage.







Kjøkken med hvitevarer.



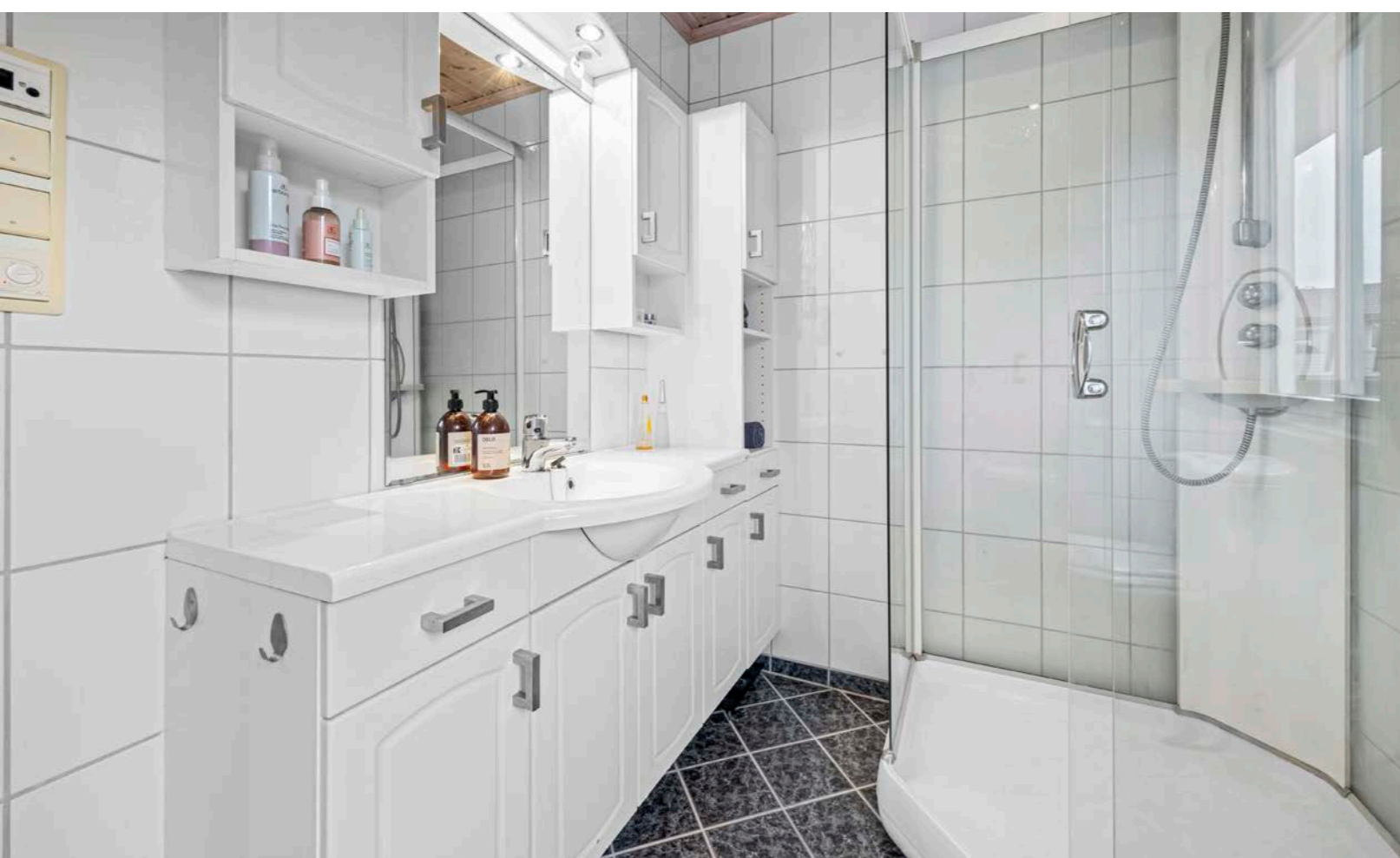
Tre soverom i hovedetasje.  
På det ene soverommet er det skyvedørgarderobe og utgang til terrasse og hage.





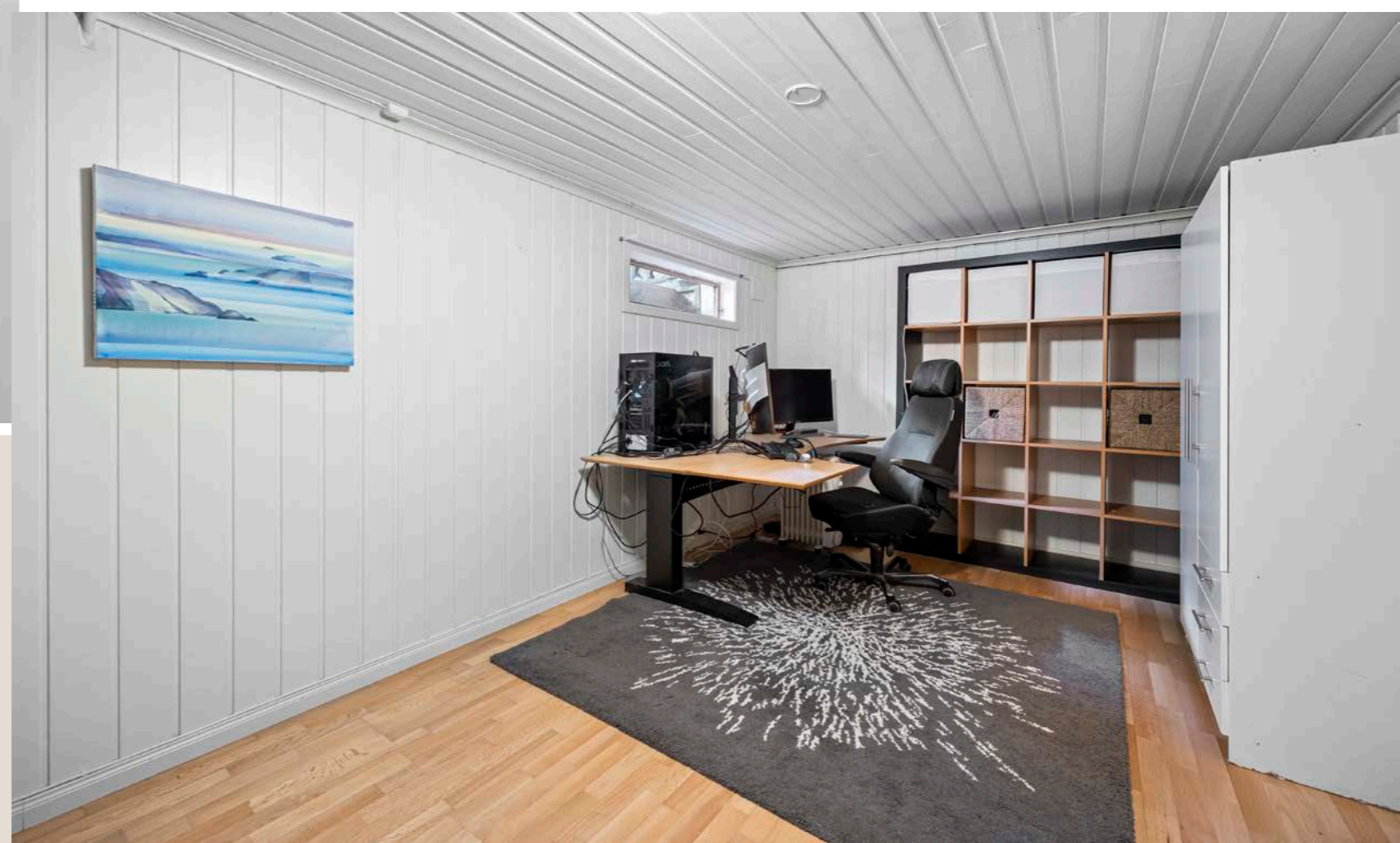


# BAD & GANG





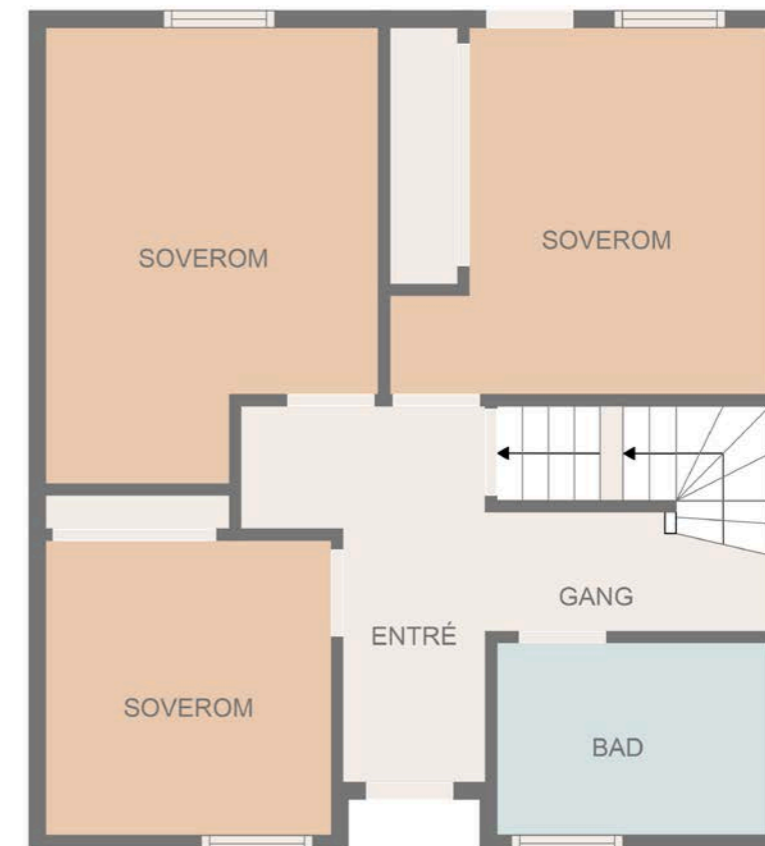
Gang i underetasje. Det er egen inngang til underetasje fra utsiden.



# PLANTEGNINGER

## Plantegning

1. etasje



aktiv.  
HR | rimereit.no

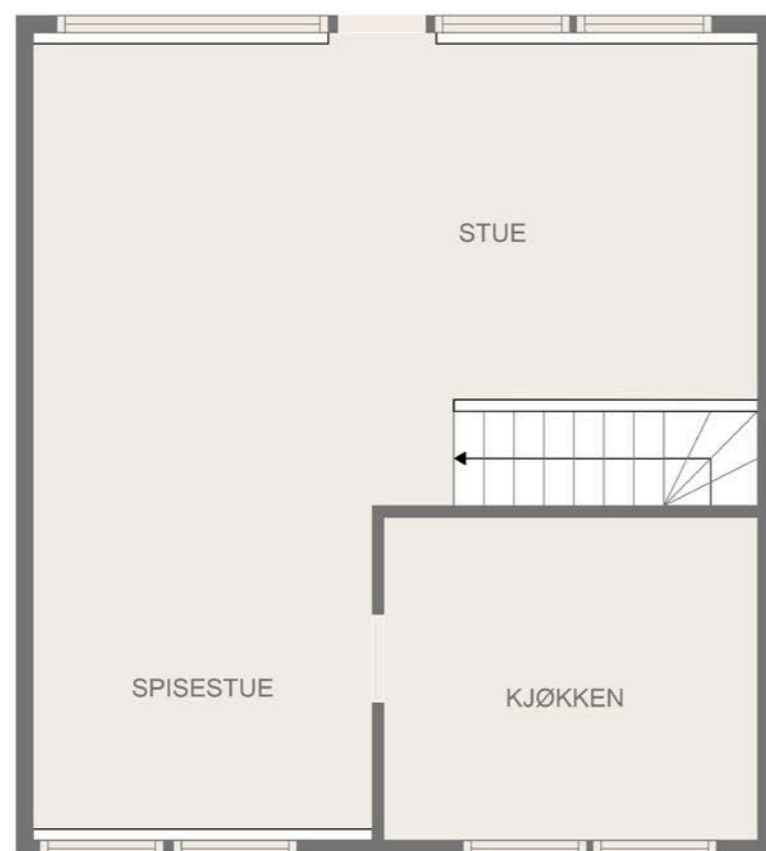
MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



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

# Plantegning

2. etasje



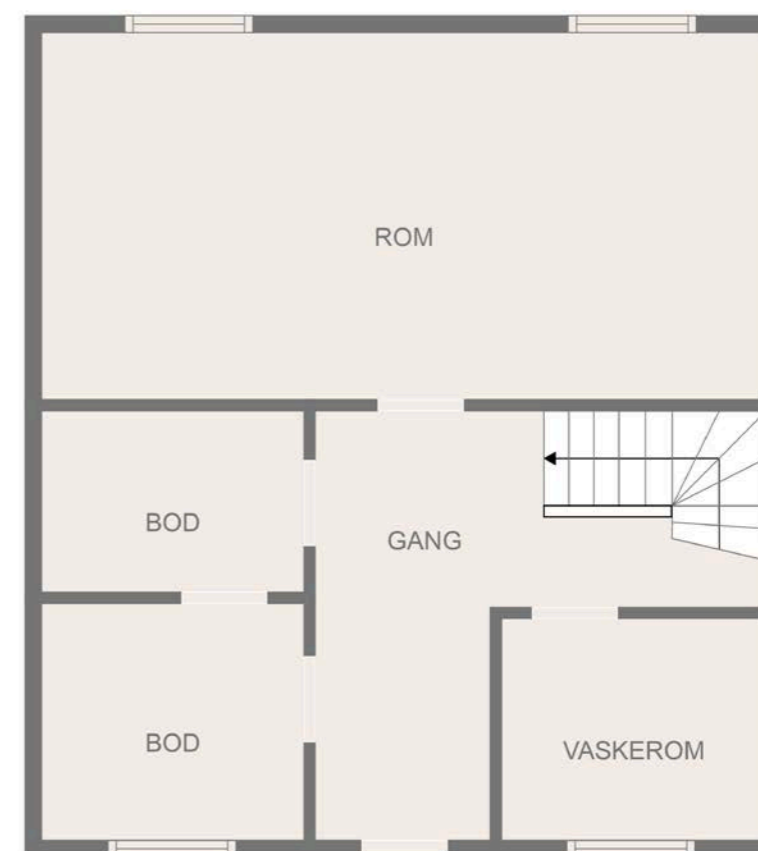
aktiv.  
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



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

U. etasje




aktiv.  
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



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: 141 m<sup>2</sup>

BRA - e: 15 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 156 m<sup>2</sup>

TBA: 39 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 46 m<sup>2</sup> Gang, vaskerom, 2 boder og stue. 1. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Gang, bad, 3 soverom, trappegang.

2. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m<sup>2</sup> Terrasse.

2. etasje

19 m<sup>2</sup> Veranda.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkebolig:

Bruksareal = 141m<sup>2</sup>.

P- rom = 132m<sup>2</sup>.

S- rom = 9m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

201.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet med terrasse, plen, pallekarmen til diverse beplantning, hekk.

### Beliggenhet

Beliggende i attraktivt og barnevennlig boligområde i Groosåsen syd, 3 km vest for Grimstad sentrum, og i gangavstand til universitetet, Campus, Ericsson, Groos friområde med flotte strender og Holvika småbåthavn. Trygg vei til barne- og ungdomsskole i Holvika.

### Adkomst

Følg Vesterled ut av Grimstad sentrum. I rundkjøring ved Dahlske vgs., ta til venstre inn Terje Løvås vei. Fortsett Terje Løvås vei gjennom ny rundkjøring og til du kommer til Dr. Erichens vei, ta inn til venstre. Ta til venstre igjen, inn Solveien, og garasjerekken ligger på høyre side. Garasjen er nr. 2 øverst fra veien. Følg lite vei forbi garasjene og huset er hus nr. to på høyre side. Boligen er merket med AKTIV til salgs plakat. Velkommen til visning!

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Nærhet til kunstgressbaner, turn- og idrettshall, friidrettshall m.m.

### Skolekrets

Holvika barne- og ungdomsskole. Flere barnehager i området. Kort vei til UiA, Dahlske osv.

### Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser ute ved hovedveien.

### Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 10.02.2025 av takstmann Erik Sørensen AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektriker byttet avtrekksvifte på bad.

Hadde en rørlegger for å rense sluken under dusj for 3-4 år siden.

Arbeid utført av Eskedal Elektriske

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

Ja: Beskrivelse Under vinterstorm vinteren 23/24 blåste 3 mønestein av taket og vi fikk en liten lekkasje ned i stuen. Vi la på mønestein igjen og har ikke merket noe fukt siden, men taket er gammelt og bør tas snarest.

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

Ja: Beskrivelse Det er noe som ser ut som små setningsskader mellom murtrappen inn til 1.etasje og selve bygget. Tror det har vært uendret siden vi flyttet inn.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært - Beskrivelse:

Installert varmepumpe, oppgradert til automatsikringer i sikringsskap og utvidet med et par nye kretser. Jeg svarer Ja på samsvarserklæring fordi dette er utført av firma og jeg antar de har dette, men jeg kan ikke huske å fått kopi.

Om ønsket kan jeg kontakte firma og bed om kopi. Arbeid utført av Eskedal Elektriske

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse La nye bord på terrassen og byttet ut to bjelker som var dårlige. Kappet enden på et par bjelker som var dårlige.

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

Ja - Beskrivelse Vi hadde en lekkasje ifm mønestein som blåste av (nevnt tidligere) som vi opprinnelig forsøkte å rapportere til forsikring, men det ble en så liten sak at vi fikset dette midlertidig selv i påvente av å få lagt nytt tak.

Tilleggs kommentar:

Noen veggbord ut mot terrassen i 2.etasje er dårlige og bør byttes, og det er en sprekk i vindu i kjeller. Det er et lite hull i vegg i stua etter den gamle varmepumpa som vi byttet for 3 år siden. Der har vi bare dyttet i noe isolasjon, men det mangler deksel på begge sider. Hullet er opp under takskjegget så det er ikke utsatt for regn/fukt. Karmen på innerdør til det ene soverommet er ødelagt. Kan sikkert limes, men det kan også være at en ønsker å bytte hele karmen. Vi har

ikke gjort noe med dette siden den ble ødelagt for mange år siden da døra fremdeles funker. Vi har ikke skjeggkre, men jeg så et par sølvkre ifm utflytting. Har ikke vært noe jeg har lagt merke til før, men siden egenerklæring bare spurte om skjeggkre tenkte jeg det var greit å nevne. Vi merket også under rydding at et av vinduene i kjelleren har en sprekk.

#### Innhold

1. etg.: Vinfang, gang, bad, tre soverom, hvorav det ene har utgang til terrasse og hage.  
2. etg.: Stue og kjøkken med utgang til veranda.  
U. etg.: Tilgang til underetasje både fra 1. etasje, i tillegg er det trappegang og dør utenfra. Praktisk om man skal ha inn dekk, ski eller andre ting fra utsiden. Etasjen består av gang, vaskerom, to boder og stort kjellerrom som beyttes som kontor/kjellerstue. Rommet er ikke godkjent til varig opphold.

#### Standard

Lys og trivelig bolig som passer fint for en familie, for enslige, for et par, for studenter, til utleie grunnet nærhet til UiA.  
Boligen holder normalt god standard, men det fremkommer av tilstandsrapporten av taket for modent for utskifting.  
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:

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler, ingen

brannvegg mellom de ulike boenhetene er kun noe plater side øst. Isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.

Pkt under vaskerom:

Kontroll i tilliggende konstruksjoner  
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fuktmålt i betonggulv ute ved yttervegger og i bunnen av nevnte vegger i mur. Fukt er relatert til utvendig drenering. Hulltaking er bort valgt pga. rør ligger åpne.

Innvendige overflater

En dørkarm til soverom nord-øst 1. etasje trenger utbedringer.  
Gamle fuktmerker i himlingen i stue 2. etasje over trapp.  
Flere gulvfliser i gang U- etasjen har liten limdekning. Hull i vegger syd ende vest i stue 2. etasje er ikke tettet.

Innvendige trapper

Trapper er av type sving. Barnesikring mellom trinnene og rekkverk mangler på trapp til U- etasjen.  
Anbefalt tiltak:  
Håndløpere og barnesikring bør monteres på trapp til U- etasjen.

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har lufting fra gesimser. Utlufting av loft kunne med fordel vært bedre pga. isolasjon går mot undertak ute ved takfoter.

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 198 liter, 2003 modell, montert i vaskerommet. TG er pga. alder.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og 4 stk. koblet i U- etasjen.  
Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.  
Råte i bunnen av stort vindu i stue på vegg syd.  
Anbefalt tiltak:  
Stort vindu i 2. etasje må skiftes.  
Estimert kostnad:  
25 000,-

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med eternittplater. Undertak består av armert plast, er stedvis defekt. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

Utstyr på tak

Snøfanger mangler, må monteres for å lukke avviket. Samlet vurdering:  
Tekkingen er nå pga. elde og slitasje moden for utskifting.  
Anbefalt tiltak:

Ny tekking av tak.

Estimert kostnad:

185 000,-

Ventilasjon

Ventil blendet, skal i følge NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Anbefalt tiltak:

Installere mekanisk avtrekk.

Estimert kostnad:

10 000,-

#### 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. Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

#### TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber.

#### Parkering

Parkering i garasje i rekke, samt foran garasje.

#### 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. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe. Varmekabler på bad.

### Energikarakter

E

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

### Kommunale avgifter

Kr 17 995

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr. Det gjøres

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

### Eiendomsskatt

Kr 4 114

### Formuesverdi primær

Kr 658 937

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 635 748

### Formuesverdi sekundær år

2023

### 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 3, bruksnummer 166 i Grimstad kommune. Gårdsnummer 3, bruksnummer 141 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:

4202/3/166:

06.08.1973 - Dokumentnr: 3007 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:3 Bnr:167

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1973 - Dokumentnr: 4452 - Erklæring/avtale OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK.

VERTIKALDELTE BOLIG.

PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE

FRA HUSBANKEN

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1973 - Dokumentnr: 4453 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:3 Bnr:168

Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1973 - Dokumentnr: 280 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4202 Gnr:3 Bnr:141

01.01.2020 - Dokumentnr: 301305 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0904 Gnr:3 Bnr:166

### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 07.08.1972 foreligger.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.08.1972.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Stikkvei inn til boligene er privat. Her vil vedlikehold av vei, samt av ledningsnett bekostes av naboer i fellesskap.

### Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til Områder for boliger m/tilhørende anlegg i reguleringsplan GROOSÅSEN SØNDRE, Bebyggelsesplan Solvn, Dalvn, Møllevn vedtatt 01.01.1971.

Gjeldende kommuneplan - Grimstad, vedtatt

21.10.2019 med formål: nåværende

boligbebyggelse.

### 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 bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### Kommentar konsesjon

Boligen eier 1/40 av gnr. 3, bnr. 141, realsameie. Det består av tomten til garasjerekker og andre



fellesområder. Kjøper må i den forbindelse signere på skjema for egenerklæring om konsesjonsfrihet. 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.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odell på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

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

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

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

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

næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Etter avtale.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 100 (Omkostninger totalt)

92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 082 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 084 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 76 100

#### **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.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

#### **Meglens vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
3 800 Garantipremie/inneståelse  
18 750 Markedspakke  
6 950 Oppgjørsvederlag  
4 389 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
8 900 Tilretteleggingsgebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 87 639

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr

15 000,- for utført arbeid.

#### **Oppdragsansvarlig**

Martine Strand  
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Partner  
martine.strand@aktiv.no  
Tlf: 936 15 788

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2  
4836 Arendal  
Tlf: 469 09 000

#### **Salgsoppgavedato**

14.02.2025

# Nabolagsprofil

Solveien 17B - Nabolaget Groosåsen sør - vurdert av 55 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Groosåsen søndre Linje 101, N101, 140	3 min	0.2 km
Rise stasjon Linje R50	19 min	19.7 km
Kristiansand Kjevik	35 min	

## Skoler

Holviga barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	13 min	1 km
Holviga ungdomsskole (8-10 kl.) 167 elever, 9 klasser	13 min	1 km
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) 172 elever, 14 klasser	20 min	1.5 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	17 min	1.3 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	11 min	8.5 km

## Ladepunkt for el-bil

J.B.U Eiendomsutvikling - Teknologip...	14 min
Universitetet i Agder P-hus, Grimstad	14 min

«Kulturelt mangfold, hyggelige mennesker og vakre naturomgivelser»

Sitat fra en lokalkjent

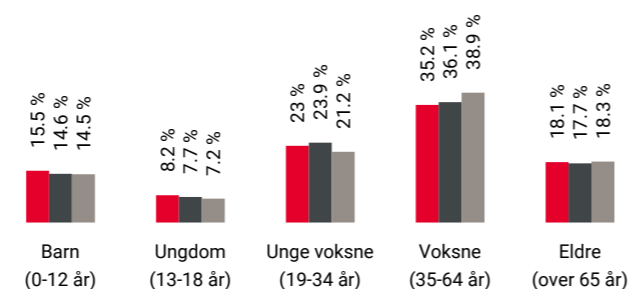


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 85/100

Naboskapet  
Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Groosåsen sør	858	415
Grimstad	13 647	6 988
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Askeladden Tur- og aktivitetsbgh (1-5 år)	10 min	0.8 km
Hokus Pokus barnehage Grimstad (1-5 ...)	11 min	0.8 km
Alven eventyrbarnehage i Trollvika (1-5 ...)	15 min	1.1 km

## Dagligvare

Joker Holvika PostNord	17 min	1.2 km
Rema 1000 Grøm PostNord	20 min	1.4 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100

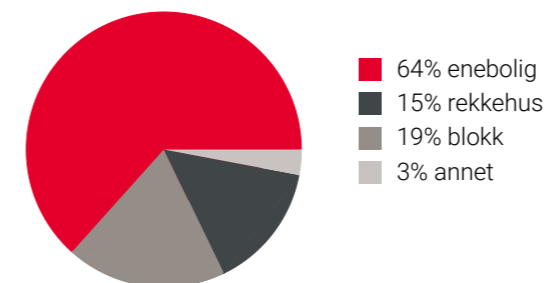
Trafikk  
Lite trafikk 88/100

Støynivået  
Lite støynivå 88/100

## Sport

Støyderbekken nærmiljøanlegg ball...	4 min
Ballspill	0.3 km
Grimstad tennisklubb	8 min
Tennisbane	0.6 km
Fresh Fitness Grimstad	15 min
Gym36	20 min

## Boligmasse



«Lokalisert bra med tanke på korte avstander til det meste; sjø og strand, by, skog, skoler(barneskole, ungdomsskole, videregående og universitet). Max 15 min gangavstand til samtlige.»

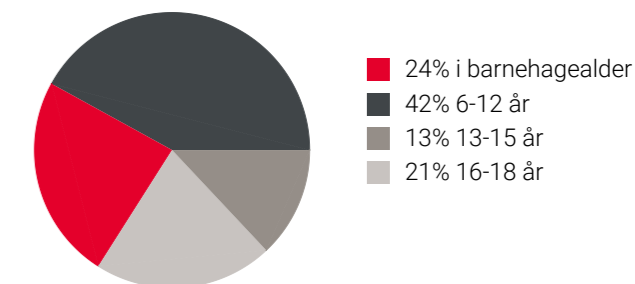
Sitat fra en lokalkjent



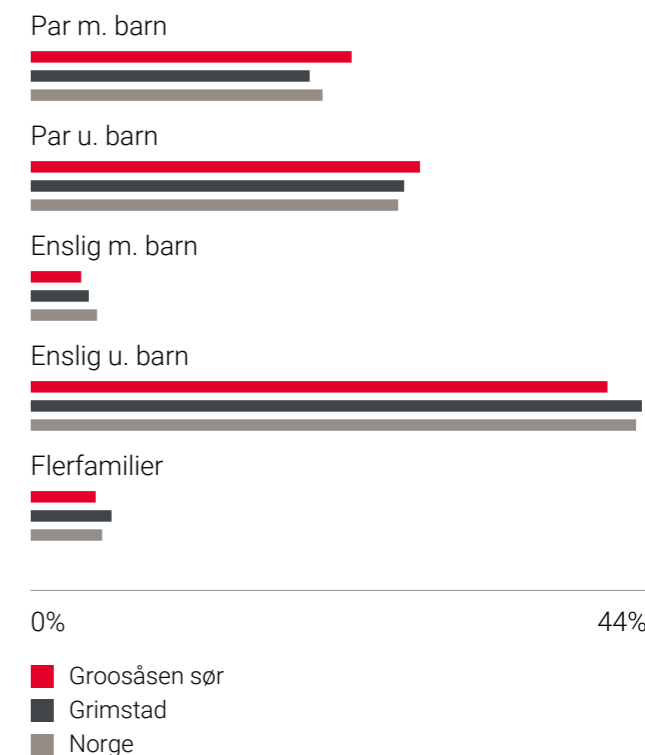
## Varer/Tjenester

Grimstad Stormarked	26 min
Apotek 1 Interiørgården	26 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

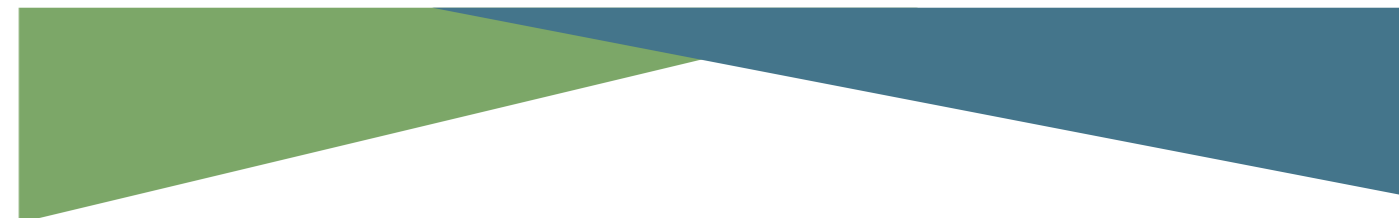
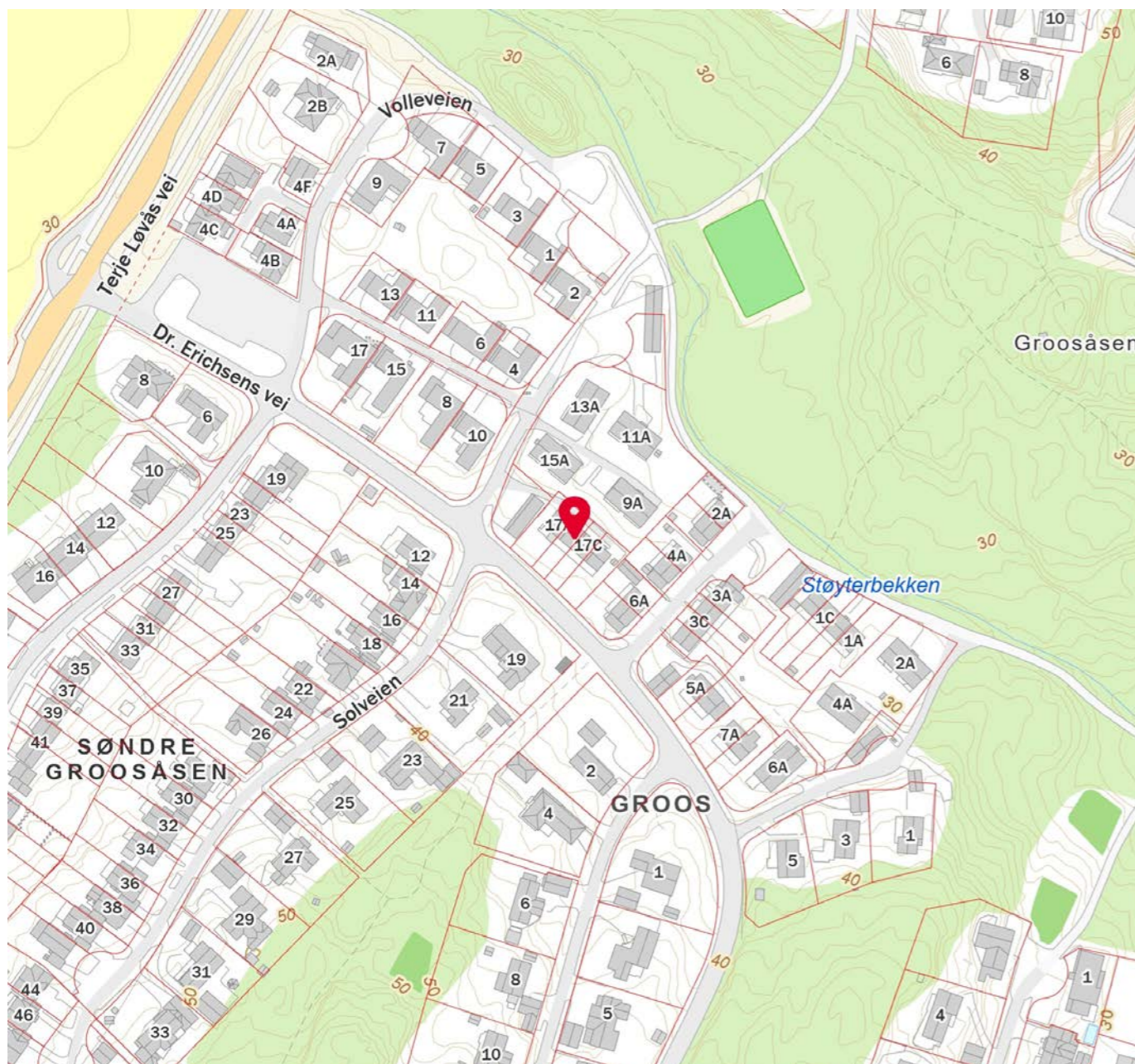
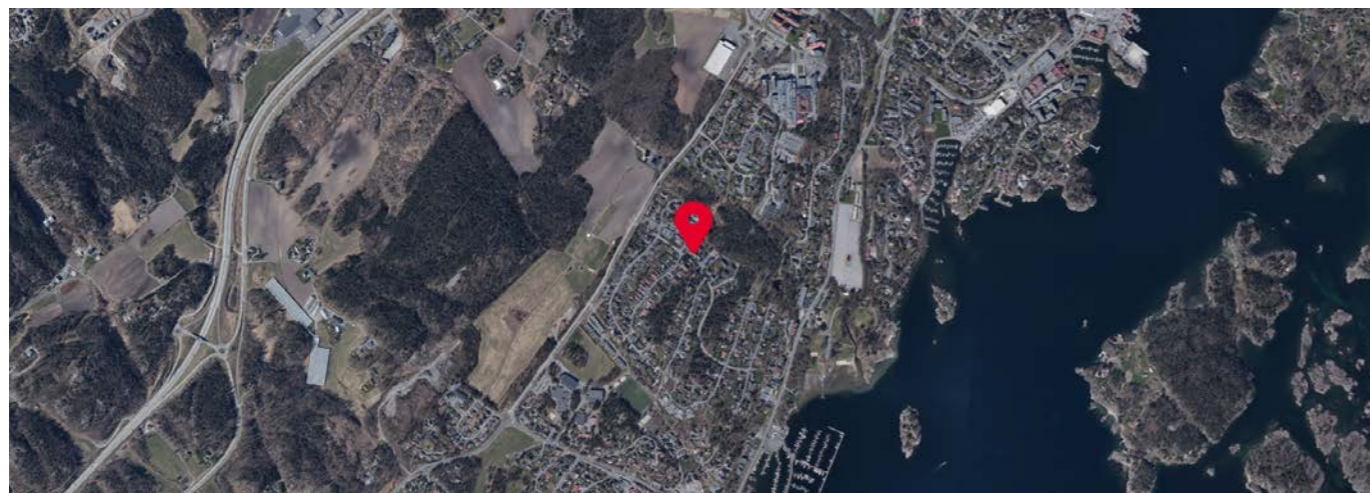


## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Groosåsen sør	Grimstad	Norge
Gift	37%	33%	33%
Ikke gift	51%	54%	54%
Separert	8%	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%	4%



# Tilstandsrapport - NS 3600

## Solveien 17B

4879 Grimstad

Gnr: 3 Bnr: 166



**Bygningssakkyndig**  
Erik Sørensen

**Rapport kode:** 088725  
**Opprettet:** 09.02.2025  
**Utskrift:** 10.02.2025



### Erik Sørensen AS

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



## Solveien 17B

4879 Grimstad

Gnr.: 3 Bnr.: 166

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.02.2025

Utskrift: 10.02.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Solveien 17B

4879 Grimstad

Gnr.: 3 Bnr.: 166

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.02.2025

Utskrift: 10.02.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

### Egenerklæringsskjema

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

### Teknisk verdi

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

### Hulltakning

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

### Rapporten

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

### Undersøkelsesnivå

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

### Personvern

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

### Tilleggsundersøkelse

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

### Krav til utarbeidelse av rapport

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

### Referansenivå

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

### Levetidsbetraktninger

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

### Avvik

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

### Kostnadsestimat for TG3

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

## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

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

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

### Vesentlige avvik

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

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

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

### Ikke undersøkt

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

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

## Solveien 17B

4879 Grimstad  
Gnr.: 3 Bnr.: 166

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



## Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

### Bygningsansvarlig

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

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

# NITO

### Godkjenningsmerker / logoer



## Solveien 17B

4879 Grimstad  
Gnr.: 3 Bnr.: 166

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



## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.  
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.  
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.  
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.  
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.  
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.  
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.  
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.  
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.  
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.  
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.  
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.  
Eternitplater er spesialavfall mht. sanering.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

### Forutsetninger

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

## Oppsummering av bygningens tilstand

### Rekkebolig

TG 0  
2 stk

#### Geologiske forhold

Skredfare  
Flomfare

TG 1  
21 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)  
**Grunnmur og fundamenter**  
Grunnmur  
**Yttervegg**  
Konstruksjon

**Renner, nedløp og beslag**

Renner og nedløp

**Vaskerom - U- etasjen**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Kjøkken - 2. etasje**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

Etasjeskiller

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannrør (stoppekran)

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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmpumpe)

**TG 2**  
13 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

**Drenering**

Drenering og fuktsikring

**Yttervegg**

Kledning

**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

**Renner, nedløp og beslag**

Beslag

**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

**Bad - 1. etasje**

Samlet vurdering:

**Vaskerom - U- etasjen**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

**Innvendige overflater****Innvendige trapper**

Innvendige trapper

**Loft (innredet og uinnredet)**

Konstruksjonsoppbygging

**Radon**

Radon

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Varmtvannsbereider

**TG 3**  
3 stk**Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdører

25 000,-

**Yttertak**

Samlet vurdering:

185 000,-

**Vaskerom - U- etasjen**

Ventilasjon

10 000,-

**Estimerte kostnader på TG3** 220 000,-**TG IU**  
1 stk**Terrasser og plattinger på terreng**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Rekkebolig i fra begynnelsen av 70 tallet med tilhørende garasje i fellesanlegg, beliggende på en sentral tomt.

Boligen har nå noe elde og slitasje utvendig, hvor det er behov for noe vedlikehold. Det som først står for tur er taktekingen.

Innvendig må en være obs på kommentarer til badet.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Solveien 17B

4879 Grimstad  
Gnr.: 3 Bnr.: 166

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



## Solveien 17B

4879 Grimstad  
Gnr.: 3 Bnr.: 166

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



## Oppdragsopplysninger

Rekvirent			
Rekvirent:	Clare Patricia Jortveit Reidar Jortveit	Rekvirent dato:	28.01.2025
Besiktigelse			
Til stede:	Reidar Jortveit Takstmann Erik Sørensen	Besiktigelsesdato:	06.02.2025

## Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger			
Kommunenr	Gnr	Bnr	
4202	3	166	
Adresse:	Solveien 17B, 4879 Grimstad	Kommune:	Grimstad
Eieropplysninger			
Hjemmelshaver(e):	Reidar Jortveit Clare Patricia Jortveit		

## Dokumentkontroll

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

Dokumenter		
Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	07.02.2025	

## Tomteopplysninger

Tomten	
Tomtens areal (m <sup>2</sup> ):	201,2
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse
Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Kommentar til tomteopplysninger
Eiendommen ligger i et regulert område.

## Bygninger på eiendommen

Rekkebolig	
Byggeår	1972



## Solveien 17B

4879 Grimstad  
Gnr.: 3 Bnr.: 166

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



## Solveien 17B

4879 Grimstad  
Gnr.: 3 Bnr.: 166

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



## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasst balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Rekkebolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
U- etasjen	46	
1. etasje	47	20
2. etasje	48	19
<b>Sum:</b>	<b>141</b>	<b>39</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>141</b>	

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	<b>BRA-i:</b> Gang, vaskerom, 2 boder, stue.
1. etasje	<b>BRA-i:</b> Gang, bad, 3 soverom, trappenedgang. <b>TBA:</b> Terrasse.
2. etasje	<b>BRA-i:</b> Stue, kjøkken. <b>TBA:</b> Terrasse,

### Garasje

#### Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	15
<b>Sum BRA:</b>	<b>15</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-e:</b> Garasjeplass.

### Kommentar til arealopplysninger

Rekkebolig:  
Bruksareal = 141m<sup>2</sup>.  
P- rom = 132m<sup>2</sup>.  
S- rom = 9m<sup>2</sup>.

## Bygningsbeskrivelse

### Rekkebolig

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

Terreng er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

##### Anbefalt tiltak:

Her må iht. NS 3600 etableres fall ut i fra mur.

TG 1

##### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

##### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

##### Grunnmur

Grunnmur består av sementblokker. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig trapp side nord.

#### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate skal i følge tidligere opplysninger være montert på tilbakefylte vegger i ca 2000, unntagen side nord.

##### Anbefalt tiltak:

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje.

## Solveien 17B

4879 Grimstad  
Gnr.: 3 Bnr.: 166

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



### Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Konstruksjon

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

TG 2

##### Kledning

Kledning er av type liggende og noe stående, er sløffet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Musebånd og lusinger mangler. Råte i enkelte kledningsbord på vegg syd 2. etasje.

##### Anbefalt tiltak:

Kledning med råteskader må på sikt byttes.

### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 3

##### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og 4 stk. koblet i U- etasjen. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

Råte i bunnen av stort vindu i stue på vegg syd.

##### Anbefalt tiltak:

Stort vindu i 2. etasje må skiftes.

##### Estimert kostnad:

25 000,-

### Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

#### Vurdering / Avvik

TG IU

##### Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse 2. etasje og begrenset tilgang i 1. etasje hvor bærebjelke er med liten dim. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

## Solveien 17B

4879 Grimstad  
Gnr.: 3 Bnr.: 166

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



### Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler, ingen brannvegg mellom de ulike boenhetene er kun noe plater side øst. Isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er kun besikket i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.

### Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

##### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med eternittplater. Undertak består av armert plast, er stedvis defekt. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

##### Utstyr på tak

Snøfanger mangler, må monteres for å lukke avviket.

TG 3

##### Samlet vurdering:

Tekkingen er nå pga. elde og slitasje moden for utskifting.

##### Anbefalt tiltak:

Ny tekking av tak.

##### Estimert kostnad:

185 000,-

### Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket. Renner og nedløp har vanlig elde mht. alder.

TG 2

##### Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming, maling flasser noe på takfotbeslag, bør utbedres.

### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

#### Vurdering / Avvik

##### Overflater - Gulv

Gulv i betong, påforet i de fleste rom.

##### Overflater - Vegger

Vegger i mur, påforet i de fleste rom.

## Solveien 17B

4879 Grimstad  
Gnr.: 3 Bnr.: 166

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



### Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 2

### Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Fukt målt i betonggulv ute ved bunn av yttervegger side nord, er relatert til utvendig drenering og synlig på vegger. Her må en være obs på at utførende vegger og påforede gulv under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.

## Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Renovert ca 2002.

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til kant av kabinett er 18mm. Sluk lar seg kun delvis inspisere.

#### Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

#### Overflater - Himling

Himling er med panel.

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert, men være obs på at halve brukstiden nå er passert.

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

#### Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kabinett.

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kabinett kommer opp av gulvet.

TG 2

#### Samlet vurdering:

Her må en være obs på alder til rommet hvor halve brukstiden på eventuelt membran er passert.

## Solveien 17B

4879 Grimstad  
Gnr.: 3 Bnr.: 166

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



## Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger. Gulvet har fall mot sluk.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er i mur og noe panel.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 1

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg i fra ca 2008 utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

TG 1

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 3

#### Ventilasjon

Ventil blendet, skal i følge NS-3600 være mekanisk på våtrom.

#### Anbefalt tiltak:

Installere mekanisk avtrekk.

#### Estimert kostnad:

10 000,-

TG 1

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 2

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fuktmålt i betonggulv ute ved yttervegger og i bunnen av nevnte vegger i mur. Fukt er relatert til utvendig drenering.

Hulltaking er bort valgt pga. rør ligger åpne.

## Innvendige overflater

### Vurdering / Avvik

TG 2

En dørkarm til soverom nord-øst 1. etasje trenger utbedringer.

Gamle fuktmerker i himlingen i stue 2. etasje over trapp.

Flere gulvfliser i gang U- etasjen har liten limdekning.

Hull i vegger syd ende vest i stue 2. etasje er ikke tettet.

## Solveien 17B

4879 Grimstad  
Gnr.: 3 Bnr.: 166

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



### Kjøkken 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

#### Vurdering / Avvik

TG 1

**Overflater - Gulv**  
Gulvet er med belegg.

TG 1

**Overflater - Vegger**  
Veggene er med plater som er tapetsert. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

**Overflater - Himling**  
Himling er med takess.

TG 1

**Avløp og vannrør**  
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

**Avtrekk**  
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

**Innredning**  
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speilfronter.

### Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

#### Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

**Etasjeskiller**  
Høydeavvik i gang U- etasjen er 8mm.  
Høydeavvik i bad nord U- etasjen er 9mm.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 7mm.  
Høydeavvik i soverom nord-øst 1. etasje er 11mm.

Høydeavvik i stue 2. etasje er 12mm.  
Høydeavvik i kjøkken 2. etasje er 7mm.

Takhøyde i U- etasjen er 2,07m.

## Solveien 17B

4879 Grimstad  
Gnr.: 3 Bnr.: 166

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



### Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

#### Vurdering / Avvik

TG 2

**Innvendige trapper**  
Trapper er av type sving. Barnesikring mellom trinnene og rekkverk mangler på trapp til U- etasjen.

**Anbefalt tiltak:**  
Håndløpere og barnesikring bør monteres på trapp til U- etasjen.

### Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

#### Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

### Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

#### Vurdering / Avvik

TG 2

**Konstruksjonsoppbygging**  
Kun kaldt øverloft som har lufting fra gesimser. Utlufting av loft kunne med fordel vært bedre pga. isolasjon går mot undertak ute ved takfoter.

### Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

#### Vurdering / Avvik

**Rømningsvei**  
Små vinduer i stue U- etasjen.

**Dagslysflate**  
Små vinduer i stue U- etasjen.

**Takhøyde**  
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

## Solveien 17B

4879 Grimstad  
Gnr.: 3 Bnr.: 166

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



### Radon

NS 3600 - Pkt. 14

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Radon

Radonmåling er ikke utført.  
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

##### Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

### Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

#### Vurdering / Avvik

TG 0

##### Skredfare

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

TG 0

##### Flomfare

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

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjonstestet.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast. Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 2

##### Varmtvannsbereder

VVS bereder à 198 liter, 2003 modell, montert i vaskerommet. TG er pga. alder.

TG 1

##### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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

TG 1

##### Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Varmepumpe i fra 2019 montert i 2. etasje i 2022.

## Solveien 17B

4879 Grimstad  
Gnr.: 3 Bnr.: 166

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



### Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

##### Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Grunnmur:  
Mur er ikke montert, sviller ligger an rett på grunn. Gulvet er med grus.

Yttervegger:  
Yttervegger er i tre med liggende kledning, har vanlig elde.

Takkonstruksjon:  
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av åser med dim. 2"x5".

Taktekking:  
Taket er tekket med papp i fra ca 2008. Undertak består av bord, noen synlige pappspiker.

Bygningen er i meget enkel utførelse og har nå behov for noe vedlikehold/oppgradering.

### Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

#### Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg vest.  
Hovedsikring 40 ampere, 10 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

#### Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1972	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2020	Innmat sikringsskap, samsvarserklæring i skap.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	

## Solveien 17B

4879 Grimstad  
Gnr.: 3 Bnr.: 166

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



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

### Observerte mangler

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

### Vurdering / Avvik

#### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

## Solveien 17B

4879 Grimstad  
Gnr.: 3 Bnr.: 166

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



### Bilder



Sikringsskap.

### Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

#### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

##### Boligen generelt

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

##### Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	

## Solveien 17B

4879 Grimstad  
Gnr.: 3 Bnr.: 166

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



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

## Signatur

Signatur	
Rykene - 10.02.2025 Sted - Dato	 ERIK SØRENSEN

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250015	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Clare Patricia Jortveit	Reidar Jortveit
Gateadresse	
Solveien 17B	
Poststed	Postnr
GRIMSTAD	4879
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	1162143

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CPJ, RJ

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar
- 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
- 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 skjevgkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar   
 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1409250015

- 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   
 Beskrivelse
- 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

Document reference: 1409250015



## Tilleggskommentar

Noen veggbord ut mot terrassen i 2.etasje er dårlige og bør byttes, og det er en sprekk i vindu i kjeller. Det er et lite hull i veggen i stua etter den gamle varmepumpa som vi byttet for 3 år siden. Der har vi bare dyttet i noe isolasjon, men det mangler deksel på begge sider. Hullet er opp under takskjegget så det er ikke utsatt for regn/fukt. Karmen på innerdør til det ene soverommet er ødelagt. Kan sikkert limes, men det kan også være at en ønsker å bytte hele karmen. Vi har ikke gjort noe med dette siden den ble ødelagt for mange år siden da døra fremdeles funker. Vi har ikke skjeggkre, men jeg så et par sølvkre ifm utflytting. Har ikke vært noe jeg har lagt merke til før, men siden egenerklæring bare spurte om skjeggkre tenkte jeg det var greit å nevne. Vi merket også under rydding at et av vinduene i kjelleren har en sprekk.

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 nedstigende 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
Clare Jortveit	f3b296ea9ddedcb324fe0f0 46987c47f02a5f2c2	07.02.2025 17:17:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidar Jortveit	a5d4e147d3e17e0dbeb6dc8 4cdacf1eb9aee46d3	07.02.2025 14:29:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409250015

Document reference: 1409250015

- 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>

Grimstad Kommune

Postboks 123  
4891 GRIMSTAD  
Tlf. 37 25 03 33  
postmottak@grimstad.kommune.no



## Megleropplysninger

### 1900 Kommunale avgifter og gebyr:

#### Solveien 17 B, 4879 Grimstad

#### 3/166

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
603100	Vann forbruk   01.01.2025 - 31.01.2025   Enhetspris 7,80 pr m3	(H) Pr termin	1,00	97,50	97,50
603150	Abonnement vann   01.01.2025 - 31.01.2025   1,00 stk   Årsbeløp kr 1 450	(H) Pr termin	1,00	120,81	120,81
603200	Avløp forbruk   01.01.2025 - 31.01.2025   Enhetspris 14,49 pr m3	(H) Pr termin	1,00	181,12	181,12
603203	Abonnement avløp   01.01.2025 - 31.01.2025   1,00 stk   Årsbeløp kr 2 457	(H) Pr termin	1,00	204,79	204,79
603510	Eiendomsskatt bolig   01.01.2025 - 01.02.2025   1 143 000 x 3,60 promille   Årspris 4 114	Pr termin	1,00	342,83	342,83
<b>Netto:</b>					<b>947,05</b>
<b>Brutto:</b>					<b>NOK 1 098,11</b>

Mva. høy sats 25% (H): NOK 151,06 Grunnlag NOK 604,22

Det er 12 terminer i året.

Ref:

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

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.



**FERDIGATTEST**  
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.	359/21
Dato, avsluttende synsforr.	7/8 - 1972

Arbeidssted	Solveien 17 A-B-C-D, 4879 Grimstad
Arbeidets art	Bybygg i tre 2 etasjer på mur.
Bygningens art	Vanningshus 4-manns bolig med kjeller.
Byggherre	A/S. Agda Bygg, 4850 Åsli
Byggemelder	-
Ansvarshavende	- - Gunna Sigridnes w/ form. Brute

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader:

Bygn. oppf. etter godkj. tegn.  
Gangbredde er 1,1 m.

Vike, den 7/8 - 1972  
Morgan Syder









# Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 31.01.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	166	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solveien 17B, 4879 GRIMSTAD								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Renovasjon	4 817,84 kr
<b>Sum</b>	<b>4 817,84 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	361,40 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	843,06 kr
				<b>Sum</b>	<b>4 817,83 kr</b>	<b>1 204,46 kr</b>

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

## Grunnkart

Adresse:  
Gnr/Bnr: 3/166/0/0



Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 201 m<sup>2</sup>  
Dato: 2025-01-31



## Tegnforklaring - Grunnkart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

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



### Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-3/166/0

Bruksnavn	SOLVEIEN 17 B	Beregnet areal	201.2
Etablert dato	23.01.1973	Historisk oppgitt areal	201.2
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

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

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
REIDAR JORTVEIT		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
CLARE PATRICIA JORTVEIT		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	23.01.1973		M 2590	

### Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------

### Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer
----------	-----	-----------	---------------	------------------

### Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato
--------------------	-----------

### Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

### Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

### Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1000	201.2	

### Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166749298	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

#### Bygning 166749298: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	139.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	139.0
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	139.0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

H01	1	48.0	0.0	48.0	0.0
H02	0	48.0	0.0	48.0	0.0
K01	0	43.0	0.0	43.0	0.0

### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Solveien	17B		4879 GRIMSTAD



Ordre: 71977

Eiendom: 4202-3/166  
Solveien 17B  
4879 Grimstad

## K42020014 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

LARS.NAESS@GRIMSTAD.KOMMUNE.NO, 04.02.2025 09:14:

### Levert til kunde

Eiendommen er tilkoppert offentlig VA, ingen vannmåler.  
Privat vei.



## Ledningskart

Adresse:  
Gnr/Bnr: 3/166/0/0



Målestokk: 1:1,000  
Areal: 201 m<sup>2</sup>  
Dato: 2025-01-31



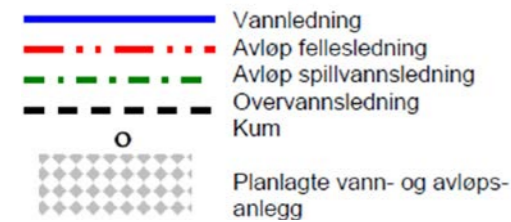
## Tegnforklaring - Ledningskart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

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

### Vann og avløp



## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GROOSÅSEN SØNDRE, FJÆRE KOMMUNE.

### § 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

### § 2.

- a) I området for konsentrert boligbebyggelse kan oppføres rekkehus, kjedehus og atriumhus. Rekke- og kjedehusene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Ingen av feltene kan bebygges før det for vedkommende felt foreligger godkjent tomtedeling dersom bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan for hele feltet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Høyden fra ferdig planert terreng til topp møne må ikke for 2 etasjes hus overstige 8,75m - for hus med underetasje må høyden fra ferdig planert terreng til topp møne ikke overstige 12 m.
- b) I områdene for frittliggende bebyggelse kan husene oppføres i inntil 1,5 etasje. Underetasje kan innredes der terrenget tillater det innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,15. Høyden fra ferdig planert terreng til topp møne må for 1,5 etasjes hus ikke overstige 7,5m - for hus med underetasje må den ikke overstige 10,5m. Bebyggelsen skal oppføres som vist på planen med møneretning som angitt og skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.

### § 3.

I området for frittliggende bebyggelse kan garasjer oppføres med grunnflate ikke over 42m<sup>2</sup>. Garasjene skal sammenbygges med bolighuset og skal tilpasses dette med hensyn til form, farge og materialvalg. Garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. På situasjonsplanen skal videre være vist oppstillingsplasser for 2 biler.

I området for konsentrert bebyggelse skal det avsettes 2 oppstillingsplasser for bil pr. leilighet

### § 4.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

### § 5.

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller annen buskbeplantning. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette maksimum være 80 cm høyt, og må i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Porter må ikke ha større høyde enn gjerdet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 6.

De ikke bebygde områder må gis en tiltalende utforming og beplantning. Ved byggeanmeldelse skal innsendes til bygningsrådet kotert situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan tomte tenkes planert samt hvordan tørkeplass, oppholdsplass og søppelkasse tenkes plasert. Det må innsendes plan i målestokk 1:500 for alle utendørs fellesanlegg, så som lekeplasser, oppholdsplasser o.l. samt planering, terrassering og beplantning av disse.

§ 7.

Avkjørselsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre, og traseen for atkomsvegen må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. I området for konsentrert bebyggelse skal det på hvert av feltene være minst 1 småbarnlekeplass. Plassens størrelse fastsettes av bygningsrådet.

§ 9.

Felles bestemmelser:

Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboene.

§ 10.

Det er ikke tillatt med beplantning som etter bygningsrådets skjønn er til ulempe for de omboende eller den offentlige ferdsel. Eksisterende verdifulle trær på området må i størst mulig utstrekning bevares.

§ 11.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

§ 12.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Fjære kommune.

Stadfestet av fylkesmannen 28.07.1969

**SE NESTE SIDE FOR REG.BESTEMMELSER TIL ENDRING VOLLEVEIEN 2 OG 4.**

**REGULERINGSENDRING FOR DEL AV GROOSÅSEN SØNDRE,  
VOLLEVEIEN 2 OG 4,  
REGULERINGSBESTEMMELSER.**

**§ 0 GENERELT**

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Kartet er i målestokk 1:1000

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder:
  - Boligområder B1 og B2
- Byggeområder:
  - Felles adkomstvei FA1
  - Felles lek FL1
- Offentlig trafikkområde
  - Støyvoll

**FELLES BESTEMMELSER**

Området er regulert til boligformål. Boliger kan være frittliggende, sammenkjedet eller sammenbygget, og husene skal være tilpasset terrenget for den enkelte tomt. Det må legges vekt på bebyggelsens utforming og plassering, slik at bygninger får en god landskapsmessig tilpassning og at silhuettvirkning unngås.

Garasje må bygges som en del av huset. Boligene kan oppføres i to fulle etasjeplan eller 1 etasje og innredet loft. I boliger med to fulle etasjeplan kan ikke loft innredes. Mønehøyde skal ikke overstige 9m målt fra gulv i laveste etasje, for boliger hvor terreng gir mulighet for underetasje, for øvrige skal mønehøyde ikke overstige 8m målt fra gulv i laveste etasje. Kotehøyde for topp grunnmur må godkjennes av bygningsmyndigheten.

Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming. Byggesøknad for alle tomtene i hvert felt skal leveres samtidig.

Hver enhet skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler, manøvreringsareal, m.v. i henhold til kommunens vedtekter til § 69,3 i plan- og bygningsloven.

Maks utnyttelse for alle tomtene i et felt samlet er 38 % BYA.

**§ 1 BYGGEOMRÅDER**

**1.2 BOLIGFELT B1**

1.2.0 Nye bygninger skal plasseres som vist på planen. Der det etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, og dette ikke er til vesentlig ulempe for omkringliggende bygninger, kan det foretas mindre justeringer av bebyggelsen.

### 1.3 BOLIGFELT B2

B2 er utført som flateruleringsplan. Det må utarbeides bebyggelsesplan for feltet før byggetillatelse kan gis. Av planen skal det fremgå adkomst og parkeringsløsning.

### 2 FELLESOMRÅDER

2.1 Område FL1 er regulert til sandlek. Området er ca. 500 m<sup>2</sup> og kan benyttes for område B1. Sandlekeklassen møbleres etter Grimstad kommunes normer og den skal være opparbeidet og sikret før det gis brukstillatelse for første bolig. I bebyggelsesplan for B2 skal det innarbeides nødvendig areal til felles lek for området.

2.2 Felles adkomst, FA1, skal benyttes som adkomst til eiendommene i B1.

### §3 UNNTAK

3.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet.

3.2 Det er ikke tillatt å opprette avtaler som er i strid med reguleringsbestemmelsene for planen.

G.T.E. 28.11.00

Vedtatt i kommunestyret 29.01.01, sak 002/01.

## Oversiktskart

Adresse:  
Gnr/Bnr: 3/166/0/0



**Grimstad  
kommune**

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 201 m<sup>2</sup>  
Dato: 2025-01-31





# Matrikkelkart



Adresse:  
Gnr/Bnr: 3/166/0/0

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 201 m<sup>2</sup>  
Dato: 2025-01-31



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.  
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)  
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)  
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.

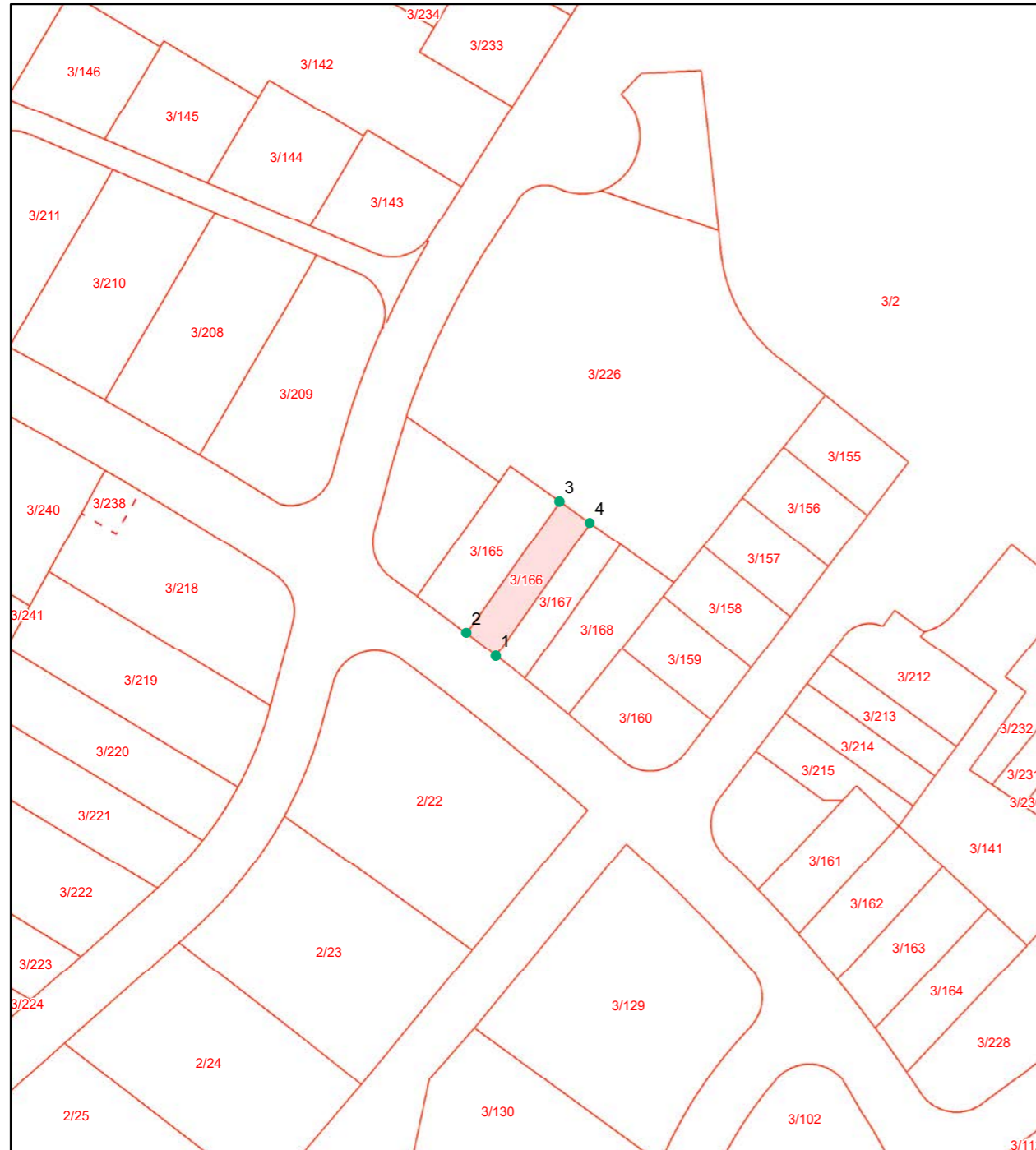
### Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
201.2		EURF89 UTM Sone 32

### Grensepunkt/Grenselinje

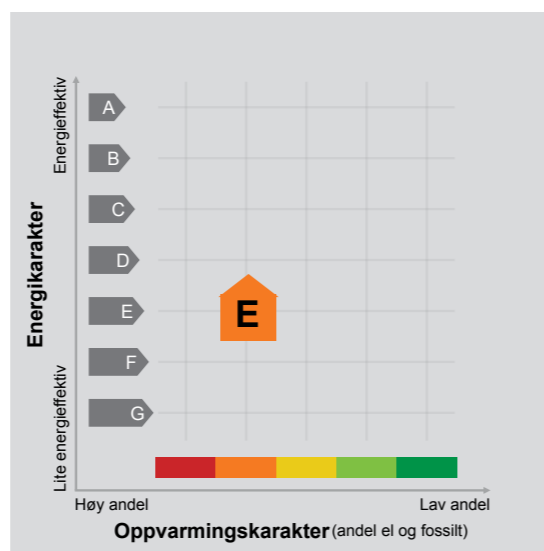
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Langde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6465446.31378	474948.139532	Ikke spesifisert	6.79	Umerket		Totalstasjon	13	0
2	6465450.44276	474942.758782	Ikke spesifisert	29.62	Umerket		Totalstasjon	13	0
3	6465474.52714	474959.89744	Ikke spesifisert	6.79	Umerket		Totalstasjon	13	0
4	6465470.60132	474965.420378	Ikke spesifisert	29.86	Umerket		Totalstasjon	13	0

side: 1



## ENERGIATTEST

Adresse	Solveien 17B
Postnummer	4879
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	166
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	166749298
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77065
Dato	07.02.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	1972
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	140
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

#### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

#### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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





## 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.

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



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

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

## 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 eiendoms-  
megling § 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

- 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.

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Solveien 17B  
4879 GRIMSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Arendal  
**Saksbehandler:** Martine Strand

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 936 15 788  
**E-post:** martine.strand@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: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre