

Lauvstøveien 43E



Prisantydning: **kr 5 950 000,-**





Terrasse med utgang fra stuen.



Rolig, attraktiv og supersentralt beliggende da det kun er en liten spasertur unna Grimstad sentrum.

Området
Grimstad

Adresse
Lauvstøveien 43E

Prisantydning
kr 5 950 000,-

Omkostninger: **kr 165 220,-**
Totalpris: **kr 6 115 220,-**
Kommunaleavgifter: **kr 20 953,-**
Formuesverdi: **kr 1 380 952,-**

Primærrom: 170 m²
Bruksareal: 202 m²

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2018
Soverom: 6
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 379 m²



Camilla Stenberg Rimestad
Eiendomsmegler

40 40 80 31
camilla@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Grimstad
Storgaten 10
37 25 70 00
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

LAUVSTØVEIEN 43E

OM EIENDOMMEN

INNHold

Følgende planløsning:

- 1. Etasje: Gang bod og garasje.
- Hybel 1. Etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.
- 2. Etasje: Stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.
- 3. Etasje: 3 soverom, gang, bad og bod.

STANDARD

Dette er en pen enebolig som holder en høy standard. Eier kjøpte boligen ny i 2018 og har gjort store oppgraderinger for ca. 900.000. Boligen er innholdsrik og har en god, familievennlig planløsning. Følgende standard kan i hovedsak nevnes:

Romslig og pen gang med store gulvfliser med varmekabler. I gangen er det stor skyvegarderobe for oppbevaring, samt bod under trappen.

Stue og kjøkken er et flott allrom for både store og små. Godt lysinnslipp fra store vindusflater. Dobbel dør ut til stor og solrik terrasse, med sol til kl 21.40. I forbindelse med kjøkken er det plass til spisebord. Her er det god plass til å samle venner og familie rundt et langbord.

Kjøkken har åpen løsning mot stuen, men ligger likevel noe skjermet fra deler av rommet. Plassen er godt utnyttet med innredningen montert i en smart u-form med god arbeidsflate. Innebygde hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, stekeovn og kokeapp.

Planløsningen byr på et bad i andre etasje, samt ett bad i 3. etasje. Badet i 2. etasje er romslig og kombinert vaskerom/bad. Helfliset og innredet med dusjnise, toalett og servant med innredning. Badet i 3. etasje er helfliset med varmekabler og innredet med dusjnise, toalett og servant med innredning.

Soverom og garderobe:
Boligen har 4 pene soverom - ett i 2. etasje og tre i 3. etasje. Alle soverommene har skyvegarderobe. Samt det er god lagringsplass i kott i kneveggene i 3. etasje. Fra det ene soverommet i 3. etasje er det dobbel dør ut til solrik balkong.

Utleiedelen i 1. etasje har 2 soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad med dusj og en praktisk bod for oppbevaring.

AREALER MED BESKRIVELSE

- Primærrom: 170 kvm, Bruksareal: 202 kvm
- Sekundærrom:
- Bra. pr. etasje.: 1. etg. 88 m² - 2. etg. 67 m² - 3. etg. 47 m².
- P-rom inkl:
- Hybel: Stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.
- 1. etg: Gang.
- 2. etg: Stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.
- 3. etg: 3 soverom, gang og bad.
- S-rom inkl:
- Hybel: Bod
- 1. etg: Garasje og bod.
- 3. etg: Bod.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

Plantegninger fra Grimstad kommune stemmer ikke. Det er små endringer: Garasje og bod er slått i sammen. Inngangsdør er flyttet. Vegger i 2. etasje mellom soverom og kjøkken er noe endret.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2018 i følge Grimstad kommune.

OPPVARMING

Det er varmemefolie/varmekabler i alle oppholdsrom. Vedovn i stuen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Andreas Natvig 13.05.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG2

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken i utleiedel.
Kjøkkenet i utleiedel har ventilator med omluft (kullfilter).

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanddamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Var ein innom i fjor. Ingen feil.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Beskrivelse: Er 3-roms leilegheit med eigen inngang i sokkeletg.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: 3-roms i sokkeletg.

BELIGGENHET

ADKOMST

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET

Beliggende på Lauvstø med gode solforhold.
Rolig, attraktiv og super sentralt beliggende da det kun er en liten spasertur unna Grimstad sentrum med butikker og spisesteder, samt til sjøen og båthavna. Området er også familievennlig med trygg gangavstand til Jappa og Frivold barneskole, samt til Grimstad ungdomskole. Her kan du sette fra deg bilen , da det er sykkel og gå avstand til alle de unges fritidsaktiviteter.

TOMT

Areal: 379 kvm, Eierform: Eiet tomt
Tomten er opparbeidet med plen og terrasser. God plass til å parkere på tomten.
Meget srør og solrik terrasse med sol til kl 21.40.

PARKERING

Parkering på tomten og i garasje.

Kurs til å innstalere ladeboks.
Biloppstillingsplass ved sida av gjerdet til hybel.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 15.06.2018.
Ferdigattesten gjelder enebolig med hybel eller sokkelleilighet, Nytt bolig - boligformål over 70m2. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til Områder for boliger m/tilhørende anlegg, tilhører reguleringsplan LAUVSTØ, Kommunedelplan sentrum, Byplanen, Ikrafttreldesdato: 27.10.2008,19.10.1977. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Arealplaner under arbeid: Plannavn: Smørsund - Vesterled 15, Torskeholmen

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har ikke vannmåler.

HEFTELSER / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:
Ingen heftelser følger.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsopgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:
Ingen rettigheter funnet.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter D

LAUVSTØVEIEN 43E

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

148 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 950 000,-))

165 220,- (Omkostninger totalt)

6 115 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 20 953 pr. år

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruk vann og avløp og vannmålergebyr. (17.052,-)

Renovasjonsgebyr årsprognose for 2023 kr. 3.901 ,-. Gebyret faktureres forhold til antall tømminger.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 8.196,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 1 380 952,- for år 2021. Sekundær: Kr. 4 971 425,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Lauvstøveien 43E, Gnr. 200 Bnr. 1438 i Grimstad kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

SELGER

Sam Inge Høyland

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap/ kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr/ stekeovn/ koketopp medfølger i handelen.

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 40 40 80 31.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har

LAUVSTØVEIEN 43E

megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighol

OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeqleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

21-23-0096

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplette oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig

på Sørmeqlerens hjemmeside www.sormegleren.no/21-23-0096. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Camilla Stenberg Rimestad, tlf. 40 40 80 31

VEDERLAG

Enkeltannonse GAT 20.05.23 (Kr.2 500)
Enkeltannonse GAT 03.06.23 (Kr.2 500)
Enkeltannonse GAT 17.06.23 (Kr.2 500)
Enkeltannonse 19.08.23 (Kr.2 500)
Grunnpakke markedsføring (Kr.8 600)
Oppgjør (Kr.10 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 5 950 000,-) (Kr.49 000)
Tilrettelegging (Kr.15 900)
Totalt kr. (Kr.94 985)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 18.10.2023



Her er det god plass til å samle venner og familie rundt et langbord.



Godt lysinnslipp fra store vindusflater.



Stue og kjøkken er et flott allrom for både store og små.



Stue.



Dobbel dør ut til stor terrasse.





Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, stekeovn og koketopp.



Plassen er godt utnyttet med innredningen montert i en smart u-form med god arbeidsflate.



Boligen har 4 pene soverom - ett i 2. etasje og tre i 3. etasje. Alle soverommene har skyvegarderobe.



Soverom 2. etasje.



Bad 2. etasje.



Badet i 2. etasje er romslig og kombinert vaskerom/bad.



Soverom med dobbel dør ut til balkong.





Soverom 3. etasje.



Soverommene er romslige med plass til kontorpult.



Soverom 3. etasje.



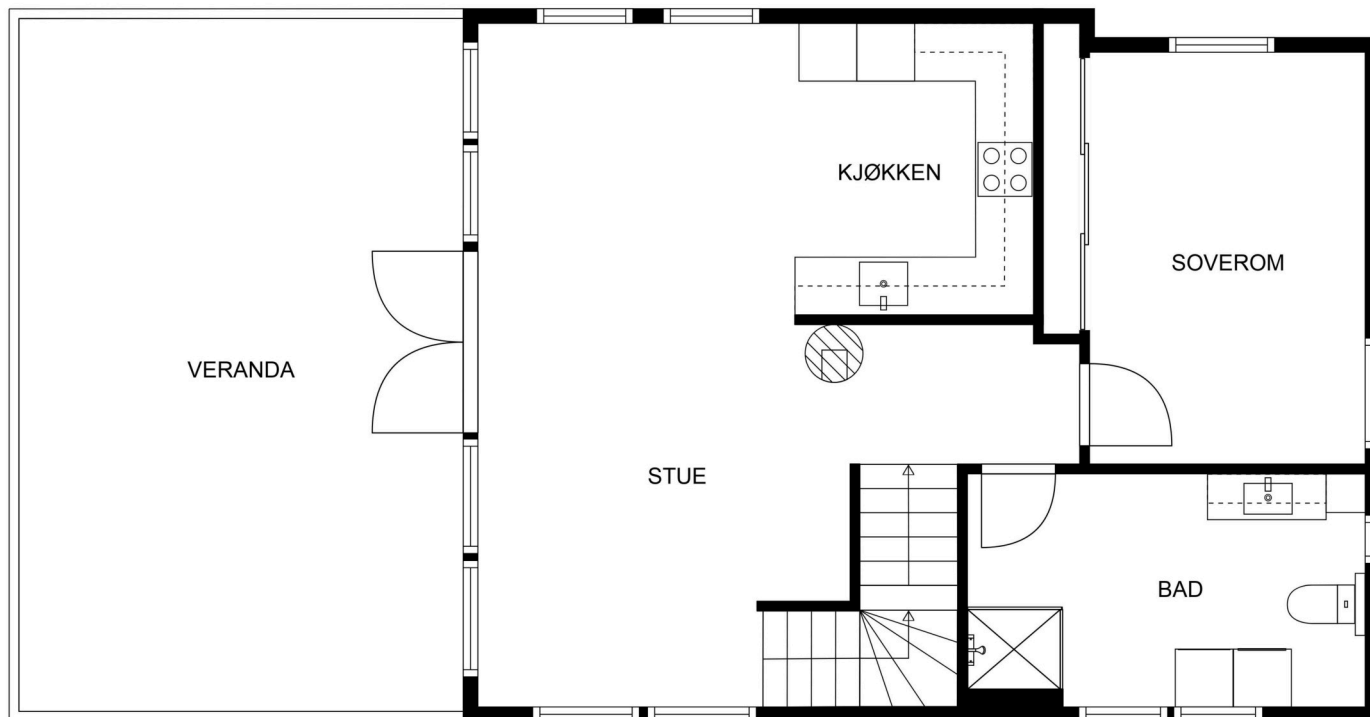
Soverommene er romslige med plass til kontorpult.



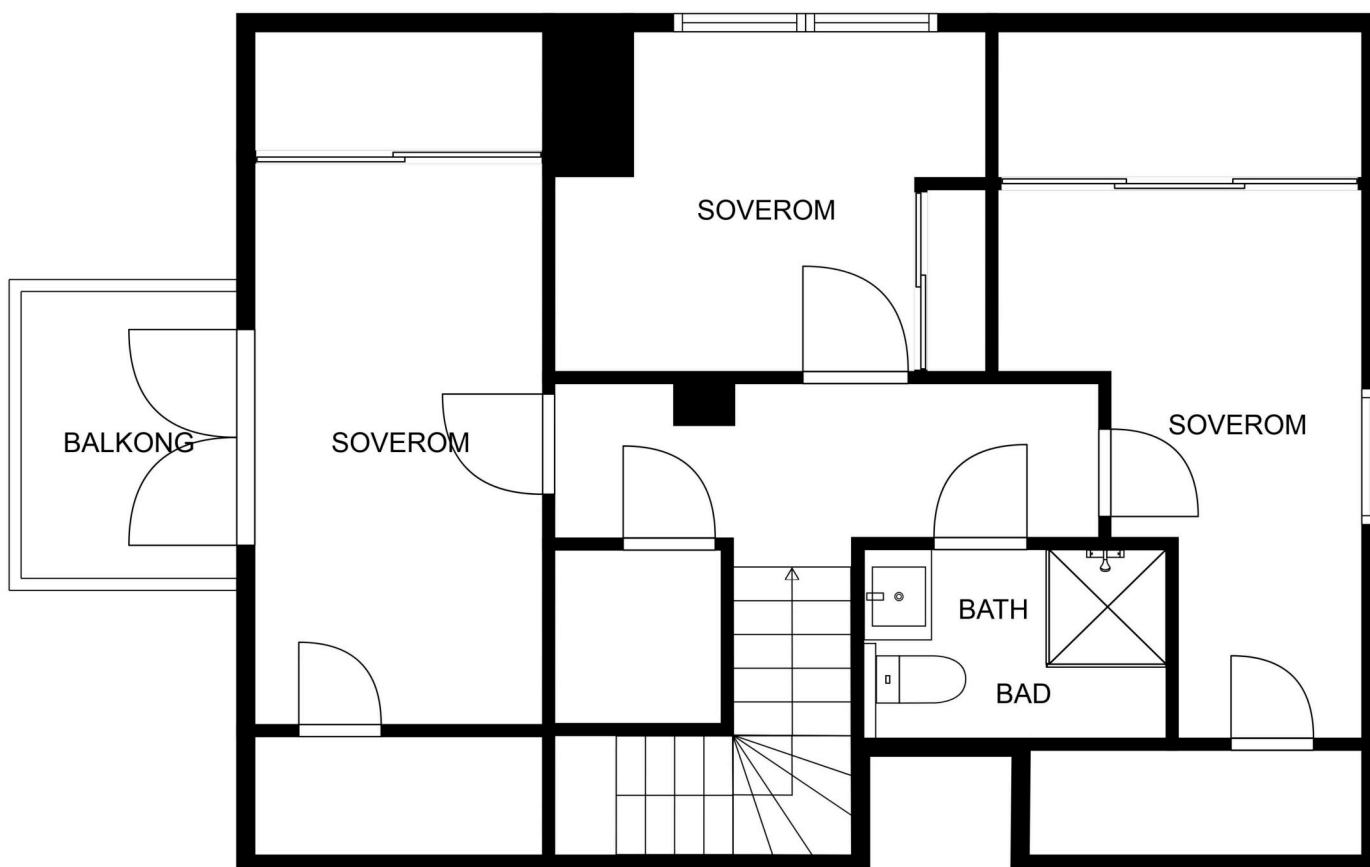
Badet i 3. etasje er helfliset med varmekabler og innredet med dusjnisje,



Helfliset bad i 3. etasje.



2. etasje



3. etasje



Utleiedelen i 1. etasje har 2 soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og bod.



Hybel.

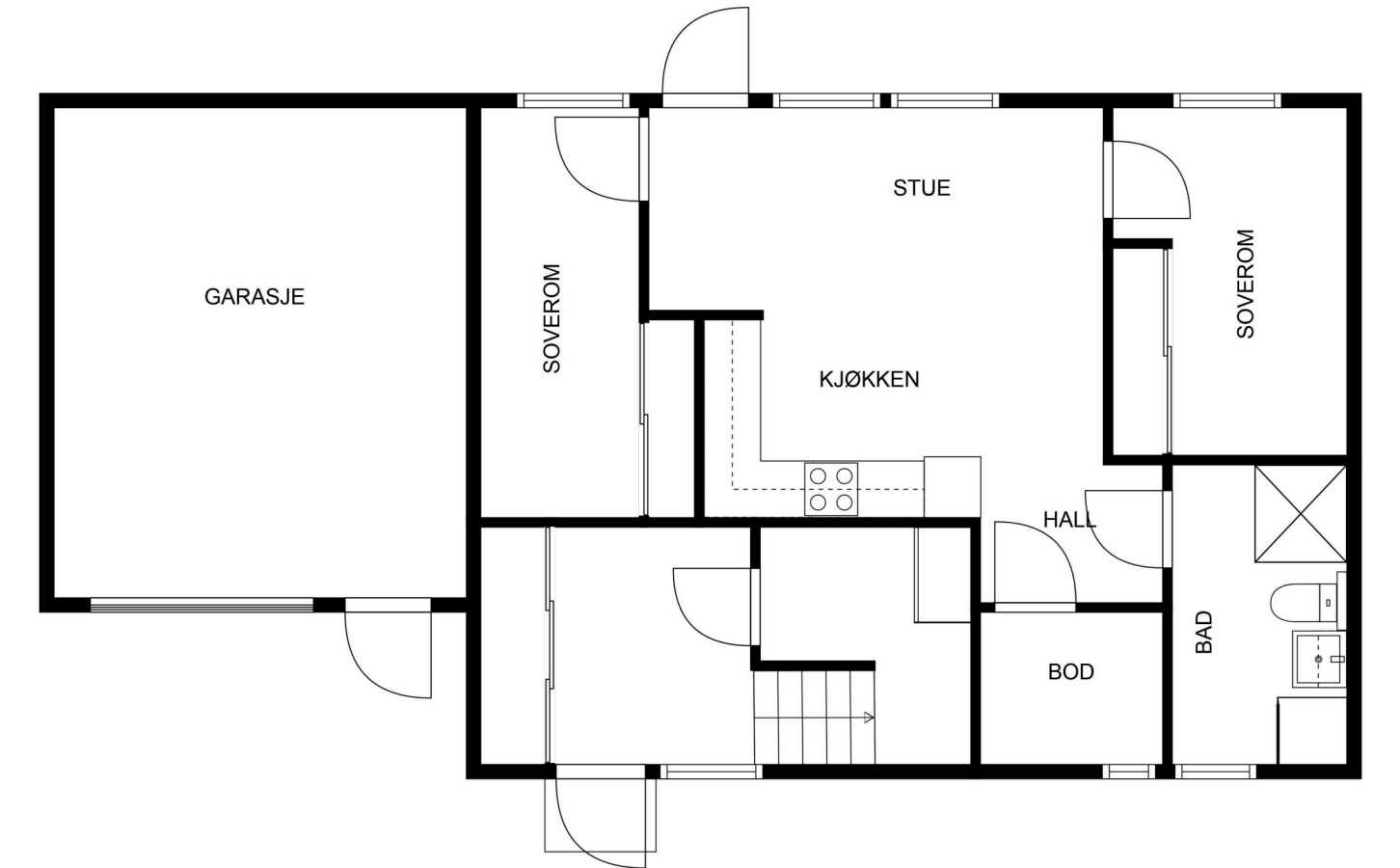


Hybel.





Adkomst til boligdel.



1. etasje



Inngang til utleiedel på denne siden av boligen.



På terrassen er det god plass til hagemøbler og grill.



Terrasse med utgang fra stuen.



Garasje i forbindelse med boligen og asfaltert innkjørsel.



Garasje.



Adkomst til utleiedel.



Asfaltert innkjørsel.



Plen på baksiden av boligen.

Lauvstøveien 43E

Nabolaget Lauvstø/Grøm - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚏 Grimstad Odden	6 min 🚶
Totalt 13 ulike linjer	0.4 km
🚗 Grimstad Odden	6 min 🚶
Totalt 7 ulike linjer	0.4 km
🚉 Rise stasjon	18 min 🚶
Linje R50	17.6 km
🚢 Gårdalsbukta kai	19 min 🚶
Linje 001	17.9 km
🚢 Guldsmedenga ferjekai	21 min 🚶
Linje 191	18.1 km

Skoler

Frivoll skole (1-7 kl.)	22 min 🚶
154 elever, 8 klasser	1.6 km
Jappa skole (1-7 kl.)	24 min 🚶
315 elever, 22 klasser	1.7 km
Holviga barneskole (1-7 kl.)	6 min 🚶
414 elever, 20 klasser	2.9 km
Drottningsborg ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚶
150 elever, 12 klasser	0.6 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 🚶
380 elever, 27 klasser	1.4 km
Dahlske videregående skole	11 min 🚶
700 elever, 36 klasser	0.9 km
Drottningsborg videregående skole	11 min 🚶
200 elever, 7 klasser	6.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

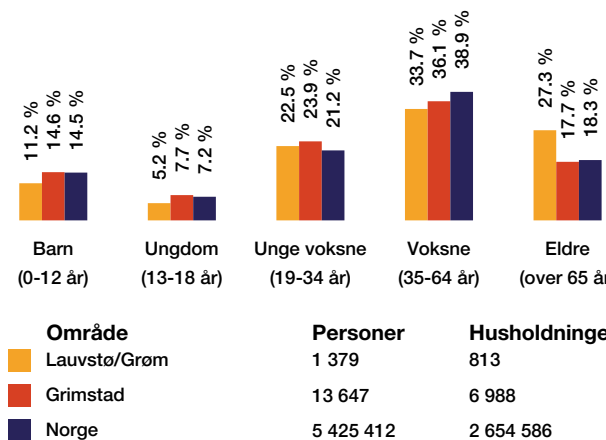
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Markveien kulturbarnehage (1-5 år)	10 min 🚶
54 barn	0.7 km
Storgaten barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
43 barn	1 km
Villa Matilda Fuhr (1-5 år)	16 min 🚶
58 barn	1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Grimstad	6 min 🚶
PostNord	0.5 km
Coop Extra Grimstad	7 min 🚶
Søndagsåpent	0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport



Grimstadhallen - squash
Aktivitetshall, squash

11 min
0.8 km



Dahlske Balløkke kunstgress
Ballspill

13 min
1 km



Gym36

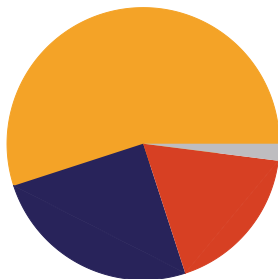
9 min



Aktiv Trening Grimstad

14 min

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Oddensenteret

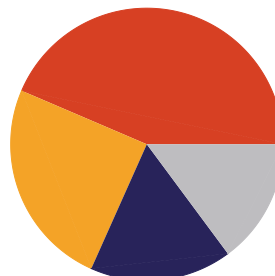
9 min



Apotek 1 Interiørgården

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



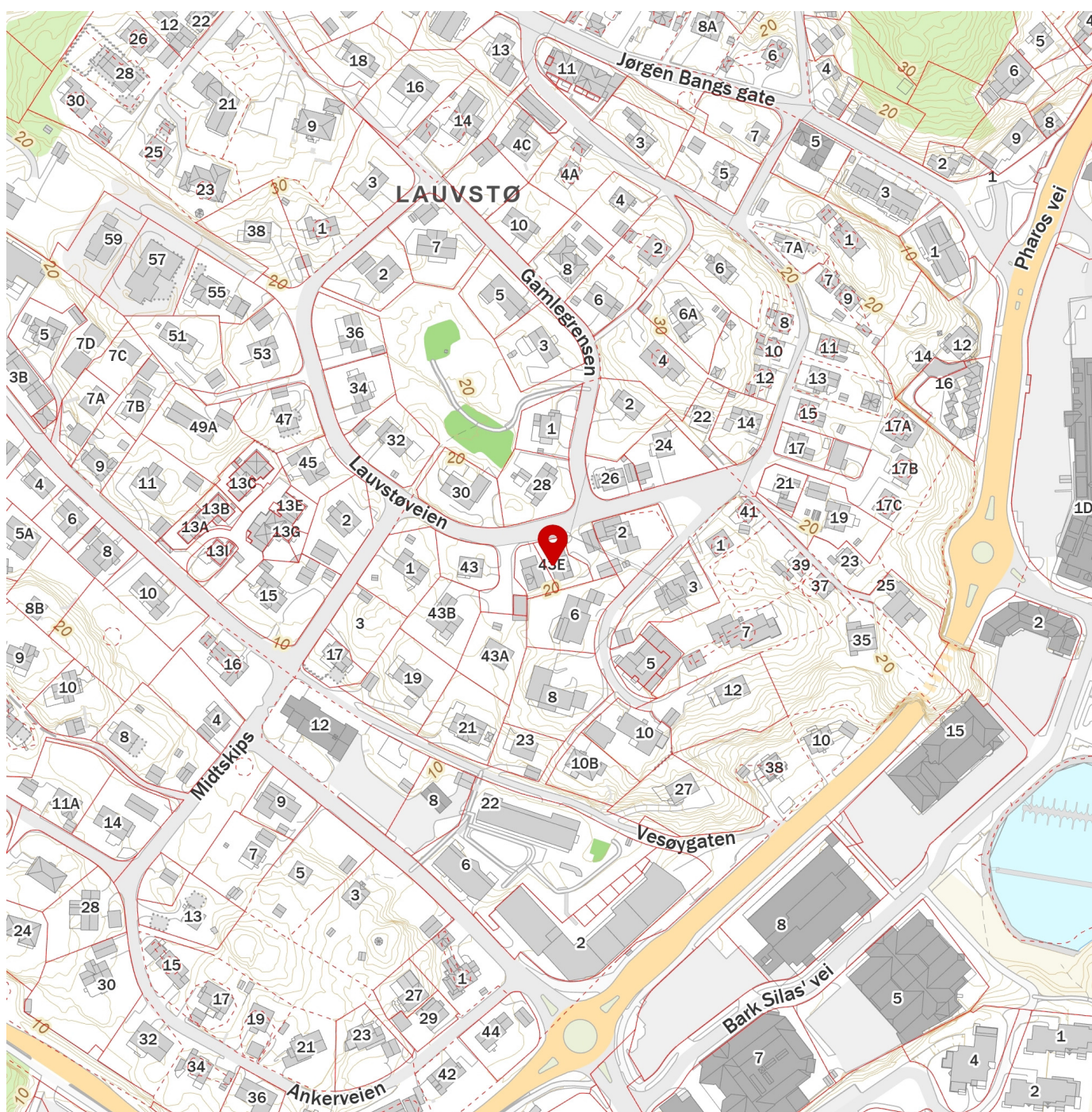
0%

53%

Lauvstø/Grøm
Grimstad
Norge

Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmejlaren, avd. Grimstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglander/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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere



Sam Inge Høyland
9578-5993-4-2513822

03.05.2023 11.09

Dokumenter i transaksjonen

lauvstøveien 43 E.pdf	<i>Dette dokumentet</i>
-----------------------	-------------------------

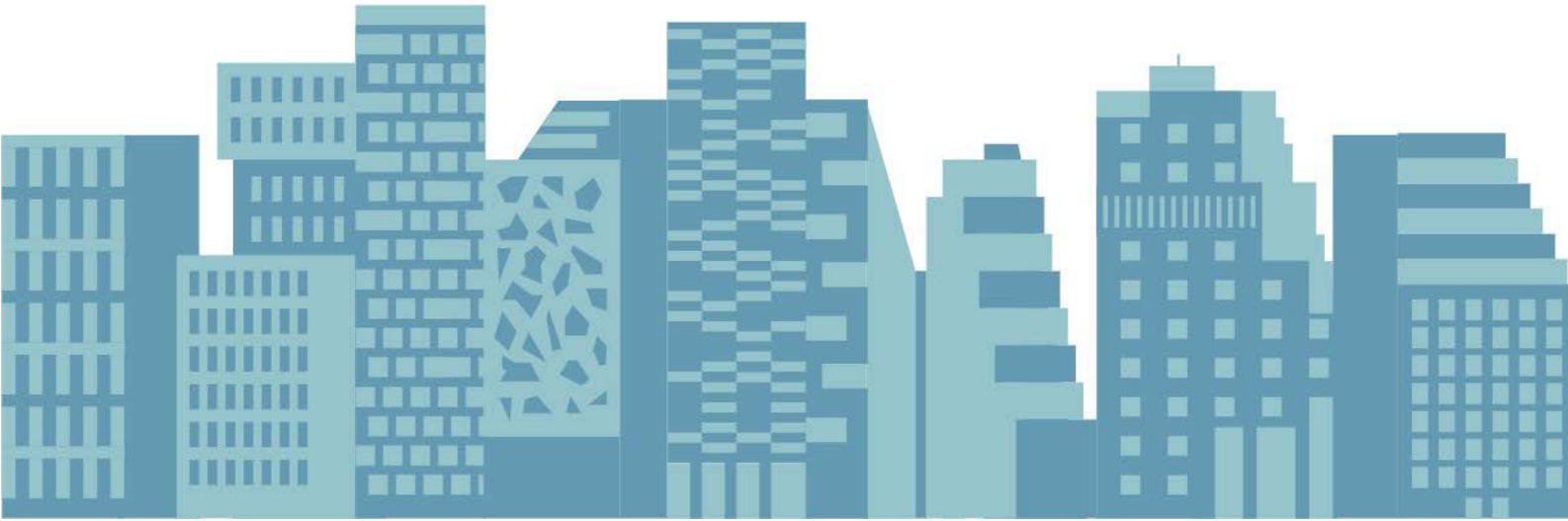


Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Lauvstveien 43E

2. Postadresse *

4876 Grimstad

Om boligeier

3. Hovedselger *

Sam Inge Høyland

4. E-postadresse hovedselger *

saminge@gmail.com

5. Telefonnummer hovedselger *

92297508

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

2018

8. Har du selv bodd i boligen? *

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Nei.

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Tak, yttervegg og fasade

14. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? *

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

- ☐ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ☒ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufte grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Rør

28. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

Skifta nokre delar. Har ikkje oversikt kva.

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstell.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

2023. Faglært. Sjå punkt 37. Skifta nokre delar.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

*

- ☒ Ja
- ☐ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☒ Ja
- ☐ Nei
- ☐ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

61. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. *

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

67. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Nei

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeeiendom: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrepet

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrepet: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere



Sam Inge Høyland
9578-5993-4-2513822

2023-10-17 11:18:54Z

Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring Lauvstøveien 43E.pdf	<i>Dette dokumentet</i>
------------------------------------	-------------------------



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Tilstandsrapport

📍 Luvstøveien 43 E, 4876 GRIMSTAD

📖 GRIMSTAD kommune

gnr. 200, bnr. 1438

Areal (BRA): Enebolig 202 m²



Befaringsdato: 13.05.2023

Rapportdato: 14.06.2023

Oppdragsnr.: 13333-2371

Referansenummer: AG7760

Autorisert foretak: M2 Takst AS



Gyldig rapport
14.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybel, bygget 2018. Sentrumsnært, godt utnyttet bolig med moderne farger og materialvalg.

Det er påpekt merknader i rapport. Mindre bygningsmessige avvik.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Garasje	24	0	24
Hybel	51	47	4
1 etasje hoveddel	13	9	4
2 etasje	67	67	0
3 etasje	47	47	0
Sum	202	170	32

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

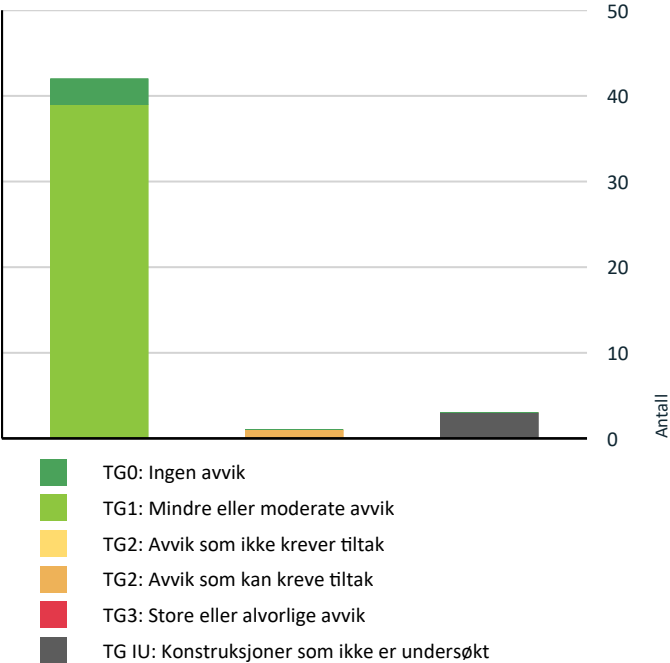
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2018

Anvendelse
Utleid bolig

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Tekking av undertak er ukjent. Yttertekking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Nedløp og beslag

! TG 1

Vannbord og vindski av tre.

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Snøfangere montert.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/opsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende. Kan med fordel monteres utkaster på bunnen av nedløp alle steder.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.



Nedløp bør ledes bort fra grunnmur.



Veggkonstruksjon

! TG 1

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Lukket tak konstruksjon. Vegger knekott er kledd igjen, ingen mulighet for kontroll. Det er en luke oppe med liten kontrollmulighet av oppbygging. Ikke observert åpenbare tegn til avvik.

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 1

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.



Noe fuktsvelling foring badetrom 2 etasje.

Dører

TG 1

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- balkongdører, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- stålport garasje, funksjon OK.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.



Overflater

TG 1

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille i tre.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Radon

TG 1

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest.

Pipe og ildsted

TG 1

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Stålrørpipe.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.



INNSENDIG

Tilstandsrapport

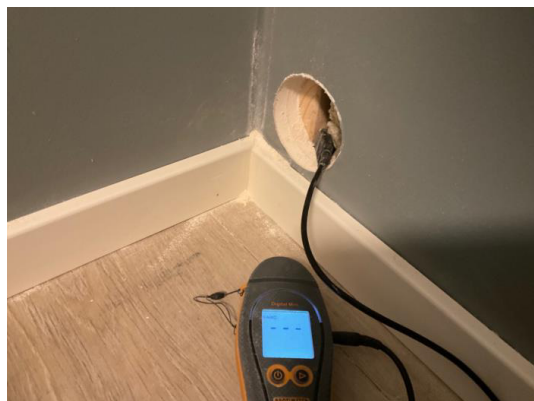
Rom Under Terreng

! TG 1

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendige side innenfor murvegg/grunnmur.

På generelt grunnlag nevnes det at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

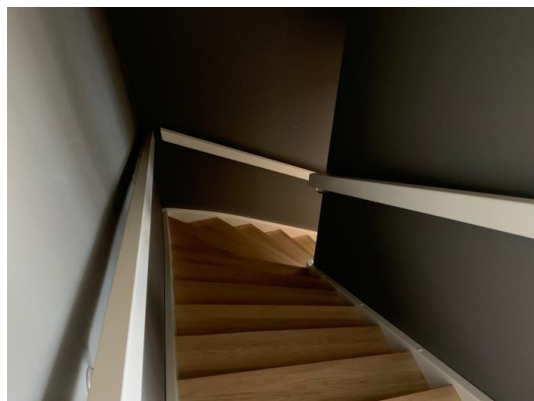
Hulltaking utført i soverom på hybel, ikke tegn til avvik. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



Innvendige trapper

! TG 1

Tretrapp. Rekkverk begge sider.



Innvendige dører

! TG 1

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

3 ETASJE > BAD

Generell



Overflater vegger og himling

! TG 1

Fliser vegger og malt slett tak.

Overflater Gulv

! TG 1

Fliser på gulv. Det er lokalt fall i dusjsone. Høydeforskjell mellom flis ved dør og flis ved slukrist er noe liten, men det er synlig membranløsning bak dørsvill som kompenserende løsning.



Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Sluktype hindrer kontrollmulighet av membranløsning. Eier har fremlagt bilde dokumentasjon på membranløsning. Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.

VÅTROM

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Vegghengt wc, innredning og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje. Drensspalte etablert ifølge eier.

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsventil.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra soverom bak dusj.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på badet, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



HYBEL > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

! TG 1

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt

Overflater Gulv

! TG 1

Fliser på gulv. Det er tilfredsstillende høydeforskjell fra topp flis ved dør til slukrist.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er synlig membranløsning i sluken. Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Vegghengt wc, innredning, dusjdør/garnityr og opplegg vaskemaskin. Normal bruksslitasje. Drensspalte etablert ifølge eier.

Ventilasjon

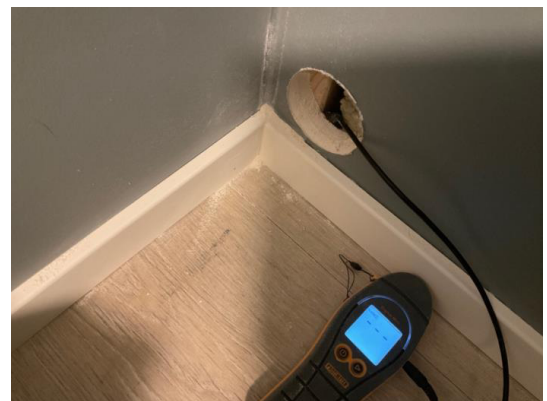
! TG 1

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsventil.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra soverom.



Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

! TG 1

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

Overflater Gulv

! TG 1

Fliser på gulv. Det er lokalt fall dusjsone. Fra dør til den andre sluken så er ikke høydeforskjellen stor nok men det er etablert en membran oppkant bak dørsvill som gjør høydeforskjell OK.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Sluk ved vaskemaskin kontrollert. Det er synlig membranløsning. Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Vegghengt wc, innredning, opplegg vaskemaskin og dusjgarnityr. Normal bruksslitasje. Drensspalte etablert ifølge eier.

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsventil.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra trapperom bak dusj.



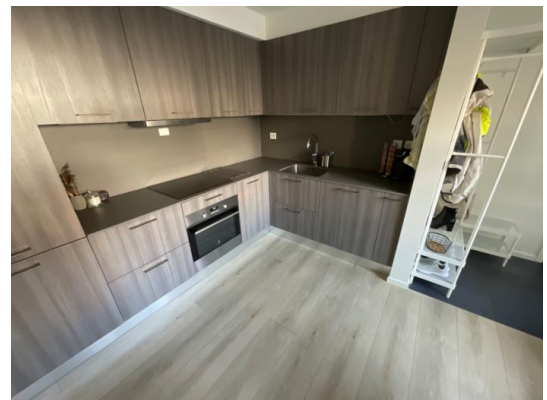
KJØKKEN

HYBEL > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Laminatgulv. Innredning med laminerte fronter og benkeplate. Lekk sensor og komfyrvakt montert.



Avtrekk

! TG 2

Ventilator fungerte OK.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanddamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Laminatgulv. Innredning med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledning.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.



Avtrekk

TG 1

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i badrom og har synlig drenerør i skap og ved gulv.



Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbyte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.



Gulvvarme

! TG IU

Alle rom unntatt boder og garasje ifølge eier. Flis og kabler. Ikke videre vurdert.

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannsbereder plassert i badrom 2 etasje og hybel og fra byggeår. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.



Elektrisk anlegg

! TG 1

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

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

Sikringskap plassert i bod 1 etg og bod hybel.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Agder el installasjon.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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

Ja

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

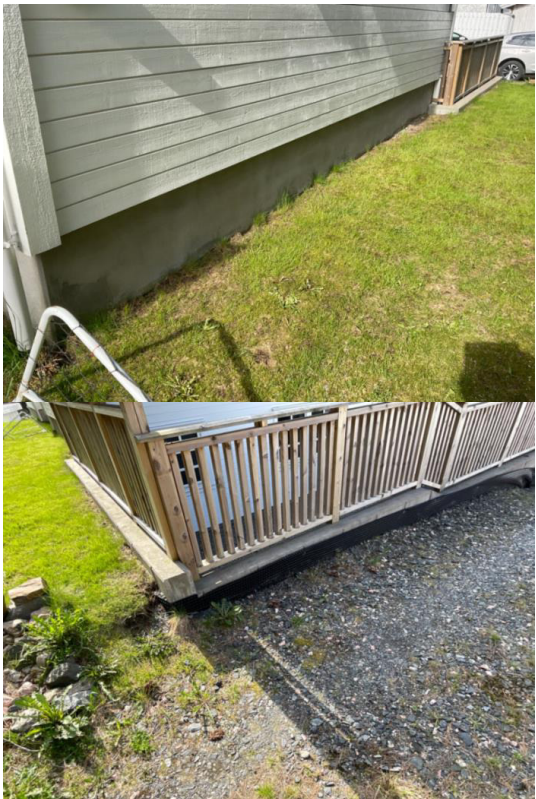
Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

Drenering

TG IU

Ikke mulig å se grunnmursplast over terreng mot tilbakefylt terreng. Dog synlig mindre del på kanten av forstøtningsmur.



Grunnmur og fundamenter

TG I

Murt /støpt grunnmur/såle. Lite flater synlig for kontorll, men ikk observer åpenbare avvik. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Forstøtningsmurer

TG I

Forstøtningsmur av forskalingsblokker. Fremstår normalt.



Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG IU

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Relativt flatt og vanskelig å vurdere eksakt funksjon. Må undersøkes ytterligere ved nedbør.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Garasje	24	0	24		Garasje
Hybel	51	47	4	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2	Bod
1 etasje hoveddel	13	9	4	Trapperom/gang	Bod
2 etasje	67	67	0	Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom	
3 etasje	47	47	0	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Gang/trapperom	Bod
Sum	202	170	32		

Kommentar

Bod 3 etasje er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Div normalt vedlikehold.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Ingen rømningsstige på de ene soverommet oppe med fallhøyde over 5m, dog er det rømning fra de andre rom og intertrapp.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2023	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	200	1438		0	379.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lauvstøveien 43 E

Hjemmelshaver

Høyland Sam Inge

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2023	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

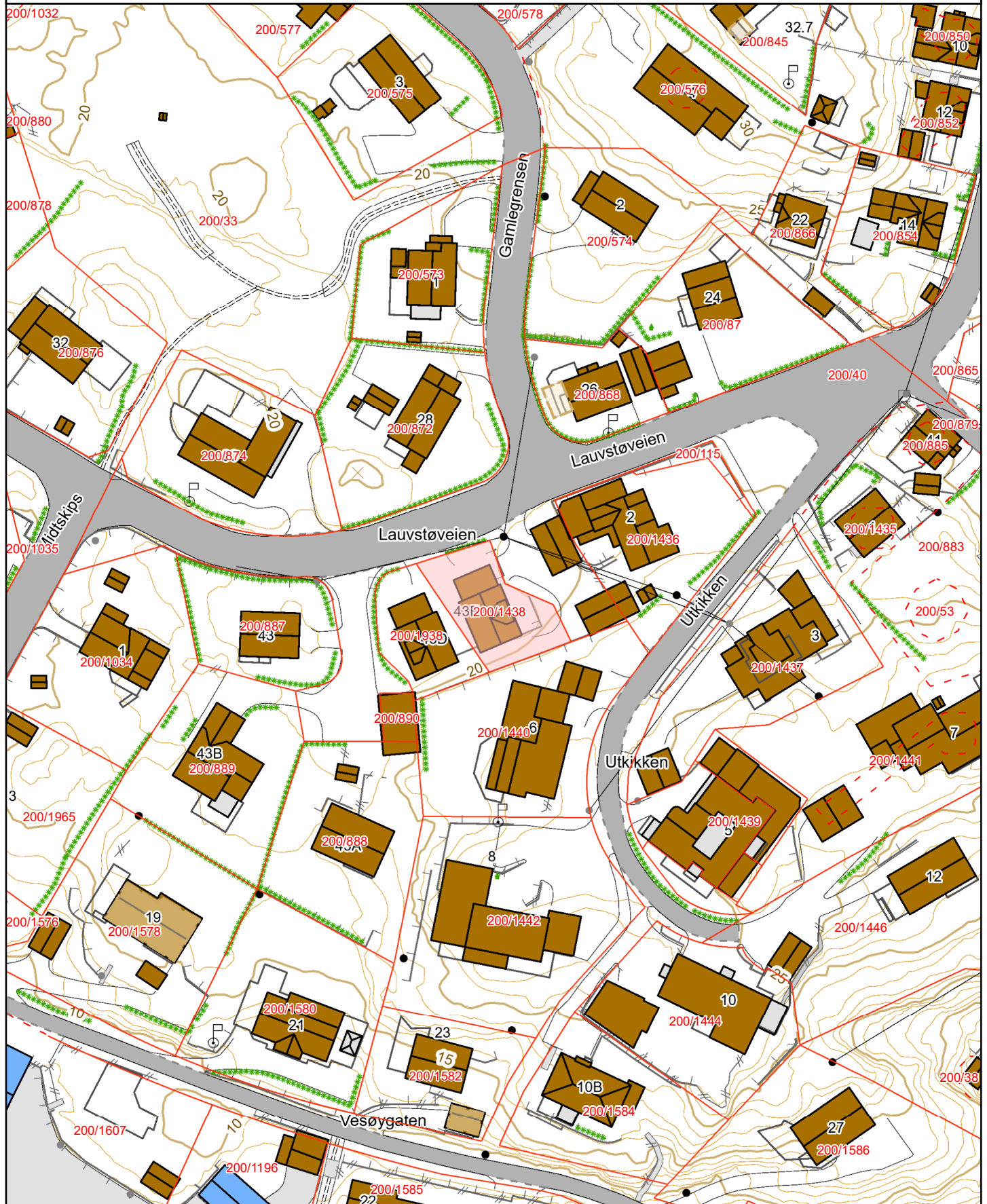
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AG7760>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Adresse: Lauvstøveien 43E, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1438/0/0





Areal og mål må ansees som veiledende

Rev		Dato		Tegn.		Kont.		Tegn.		Kont.	
U. Etg		1 : 200		1. Etg		1 : 200		2. Etg		1 : 200	
BRA 65.05 m ²		BRA 14.37 m ² BRA Bod 5.07 m ²		BRA 64.68 m ²		BRA 45.94 m ²		BYA 107.66 m ²			
U. Etg		1 : 100		1. Etg		1 : 100		2. Etg		1 : 100	
2		1		2		1		2		1	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP		UP		UP		UP	
Balkong 4.79 m ²		Takterasse 29.94 m ²		Stue/Kjøkken 39.67 m ²		Sov 9.33 m ²		Gang 7.29 m ²		Bod 2.01 m ²	
7500		7500		7500		7500		7500		7500	
A		B		A		B		A		B	
1800		5700		1800		5700		1800		5700	
1		2		1		2		1		2	
Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5		Snitt A-A		E5	
UP		UP		UP							

Reguleringsplan

Adresse: Lauvstøveien 43E, 4876 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/1438/0/0

Planident: 159,70

Ikrafttredelsesdato: 27.10.2008,19.10.1977

Plannavn: LAUVSTØ, Kommunedelplan sentrum, Byplanen



Grimstad
kommune

Målestokk:

1:1,000

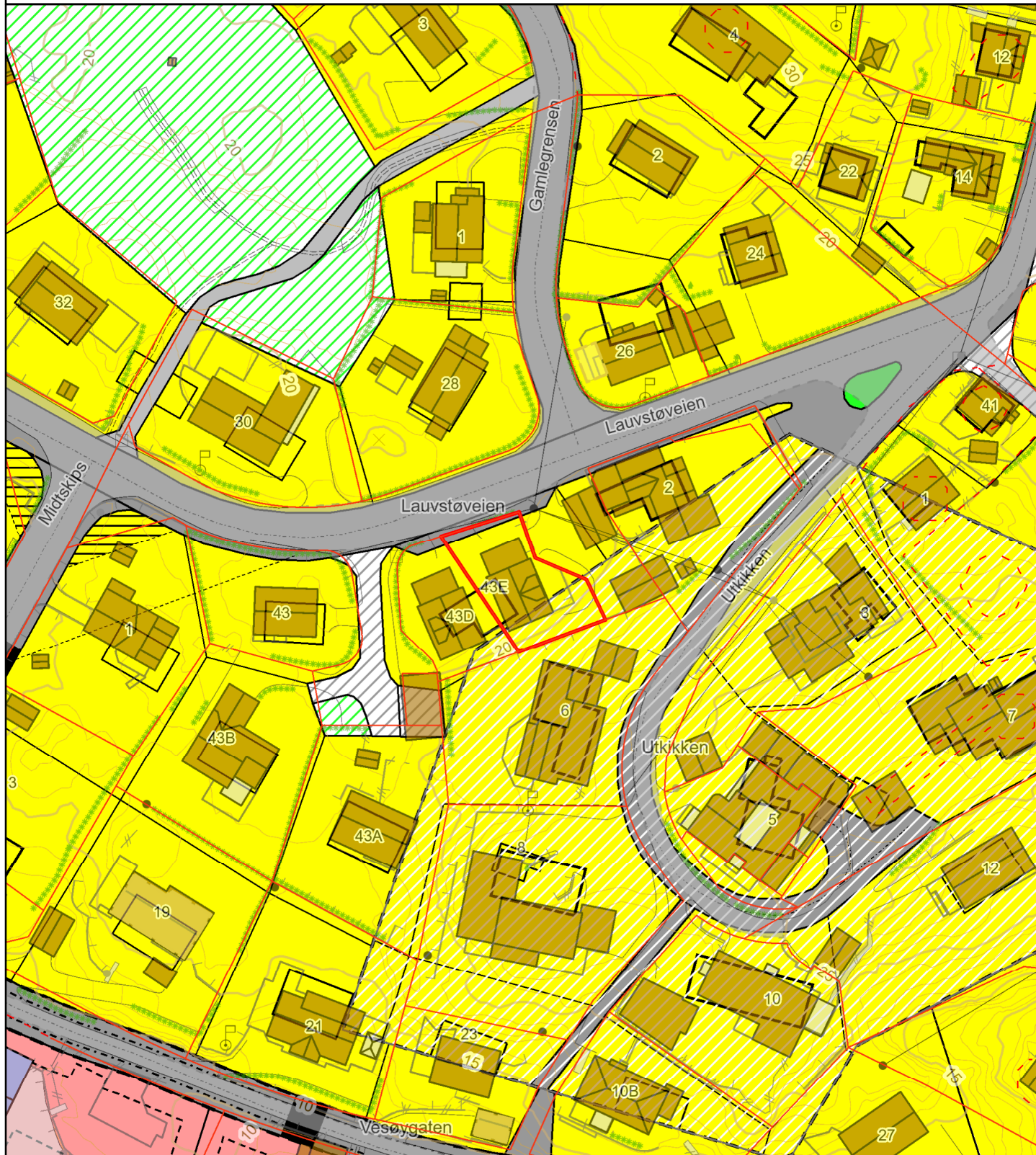
Dato:

2023-05-03



Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

-  OmrDerByplanenErGjeldende
-  Reguleringsplan restriksjonsgrense
-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1226 - Regulert fotgjengerfelt
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  Reguleringsplan formålsgrense
-  - - - Reguleringsplanomriss
-  640 - Frisiktsone
-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Kjørevei
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  FRIOMRÅDER
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1164 - Kirke, religionsutøvelse
-  1600 - Uteoppholdsareal
-  3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

KOMMUNEDELPLAN FOR GRIMSTAD BYOMRÅDE – ”BYPLANEN”

UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Retningslinjene står i kursiv under den respektive bestemmelsen.

Vedtatt av Grimstad kommunestyre 27.10 2008. Bestemmelsene er korrigert i hht kommunestyrets vedtak.

Generelt

Bestemmelsene er gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-4

Planen er inndelt i A-sone og B-sone, slik det framgår av plankartet. A-sonen omfatter i hovedsak den tettete delen av bykjernen.

§1 PLANOMRÅDET

Bestemmelsene gjelder innenfor planområdet som er merket med stiplet linje på plankartet betegnet ”Kommunedelplan for Grimstad sentrum”, vedtatt av kommunestyret 27.10.08.

§2 UNIVERSELL UTFORMING

Prinsippet om tilgjengelighet for alle skal gjelde for minst 25% av nye boligtiltak som inneholder 4 enheter eller flere. Forretnings- kontor- og offentlige bygg åpne for allmennheten skal ha tilgjengelighet for alle. Bestemmelsen gjelder både for bygninger og uteområder.

R2 I bevaringsområdene skal det ved nye tiltak tilstrebes tilgjengelighet for alle, men tilretteleggingstiltak må vurderes opp mot bevaringshensyn.

§3 PARKERING

Det vises til Grimstad kommunes parkeringsvedtekt, vedtatt av kommunestyret 27.10.08.

§4. BEVARING

For områder merket med vertikal skravur er formålet å bevare eksisterende bygninger, gatestruktur, murer, hager, vegetasjon og andre elementer med kulturhistorisk verdi.

R4.1 Dersom et område med bevaringsskravur inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan, skal området som hovedregel reguleres til spesialområde bevaring.

R4.2 Det er ikke tillatt å fjerne trær eller annen vegetasjon som er avmerket på kart, uten skriftlig tillatelse fra kommunen.

R4.3 Ved behandling av regulerings- og bebyggelsesplan, samt søknads- og meldepliktige tiltak i områder vist med bevaringsskravur skal saken oversendes Aust-Agder fylkeskommune, kulturvernseksjonen for uttalelse. Forholdet til automatisk fredete kulturminner skal avklares.

§5 PLANKRAV

Innen planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 81, 86a, 86b og § 93 a, b, c, d, h, i, j ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Det skal dokumenteres hvordan ny bebyggelse forholder seg til kommunens vedtekter for lekeplasser, parkering og minste uteoppholdsareal.

§6. AREALBRUKSFORMÅL:

De enkelte arealbruksformål er angitt på plankartet. Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplan skal arealbruken spesifiseres og detaljeres nærmere i henhold til plan- og bygningslovens §25 og kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven § 69 – 3.

***R 6.1** For områder som ligger inntil nåværende og fremtidig hovedvegnett (E18 og riksveier) skal det i bygge- og plansaker redegjøres for mulig arealmessig konflikt, og avbøtende tiltak i forhold til trafikk- og miljøbelastning. Tiltak skal gis en estetisk god utforming.*

§7 BYGGEOMRÅDE SENTRUMSOMRÅDE

Arealer avsatt til sentrumsområde kan ha blandet formål; bolig, forretning, kontor, undervisning, offentlig service, allmennyttige formål, hotell, torv, friområde m.v.

***R 7.** Støyende virksomheter som diskotek, kino og lignende bør ikke inngå i samme bygg som bolig.*

§8. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

Hensikten med bestemmelsene er å legge til rette for to ulike fortettingsstrategier. Bestemmelsene og retningslinjene skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap og biologiske mangfold.

§8.1 Strategi 1 gjelder i de etablerte villa-områdene på bebygde tomter. Fortetting i områder med småhuskarakter skal opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter.

§8.2 Strategi 2 gjelder åpne områder eller der bebyggelse av noe omfang saneres. Fortetting i slike områder kan ha høy utnyttelsesgrad. Alle områder som avmerkes som boligområder skal ha følgende bestemmelser:

§8.3 Lekeplass

Det vises til Grimstad kommunes lekeplassvedtekt, vedtatt av kommunestyret 27.10.08.

§8.4 Uteoppholdsareal

Det vises til Grimstad kommunes vedtekt for uteoppholdsareal, vedtatt av kommunestyret 27.10.08.

***R 8.1** Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av tomter. Ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne.*

R 8.2 Ved vurdering av dominerende bebyggelsesstruktur skal det legges vesentlig vekt på eksisterende bebyggelses avstand til vei og bygningers plassering i forhold til hverandre. Der bebyggelsen i nærområdet har en enhetlig avstand til vei skal denne avstanden videreføres. Videre skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelses plassering i forhold til andre strukturerende elementer som turdrag, bekkeløp og grøntdrag.

R 8.3 I områder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer.

R 8.4 Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene.

R 8.5 Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes.

R 8.6 Ved fortettingsprosjekter over 10 enheter skal trafikk-løsning for fotgjengere, syklist, bil og sikker skoleveg dokumenteres.

§9 **GJELDENE REGULERINGSPLANER**

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

Navn:	Stadf./vedtatt	Sist vedtatt/endret:
Grømbukt,	21.06.1979	30.10.2006
Vesøya	10.11.1970	19.09.2002
Oddenområdet	30.08.1999	13.09.2005
Lauvstø	14.09.1961	09.06.1995
Gamlegrensen – Jørgenbangsgate	23.11.1979	
Midskips nr3 – Vesøygatens forleng.	19.10.1977	
Jørgen Bangsgt. - Vesterled	29.08.1988	
Kirkeenga -Fagervold - AID.	01.07.1966	12.08.1981
Vesterled-Grooseveien-Øygårdsd.	31.03.1980	26.04.2004
Grømheia	27.07.1978	17.02.1997
E18 – Øygårdsdalen – Morholt 1	26.08.1991	17.02.1997
Grøm Gård	20.02.1964	
Lillesandsvn- Skaregrømsv – Markv.	20.12.1974	
Berge – Frivold	08.03.1978	14.04.1994
Tønnevoldsgt. - Skaregrømsv – Thorsgt	27.12.1974	03.12.1982
Grimstad sentrum	11.11.1991	05.04.2005
Storgata 71	31.08.1988	08.03.1990
Fuhrområdet	22.04.2002	15.02.2005
E18 X Frivold	07.12.1987	
Jappa skoleområde	28.09.1998	
Levermyr – Skredderheia	31.03.1980	31.08.1988
Fladefjell	08.12.1997	18.04.2005
Langhaven – Biesletta	16.05.1978	
Bieheia 1-3	08.10.1990	10.12.2007
Bie Camping	25.06.2007	

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

§1.

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

§2.

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

§3.

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

§4.

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

§5.

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

§6.

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

§7.

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

§8.

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

§9.

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

§10.

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

§11.

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

Planforslag datert	20.6.1960
Stadfestet	14.9.1961
Revidert, stadfestet	19.10.1977

Arealplaner under arbeid

Adresse: Lauvstøveien 43E, 4876 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/1438/0/0

Planident: 313,305

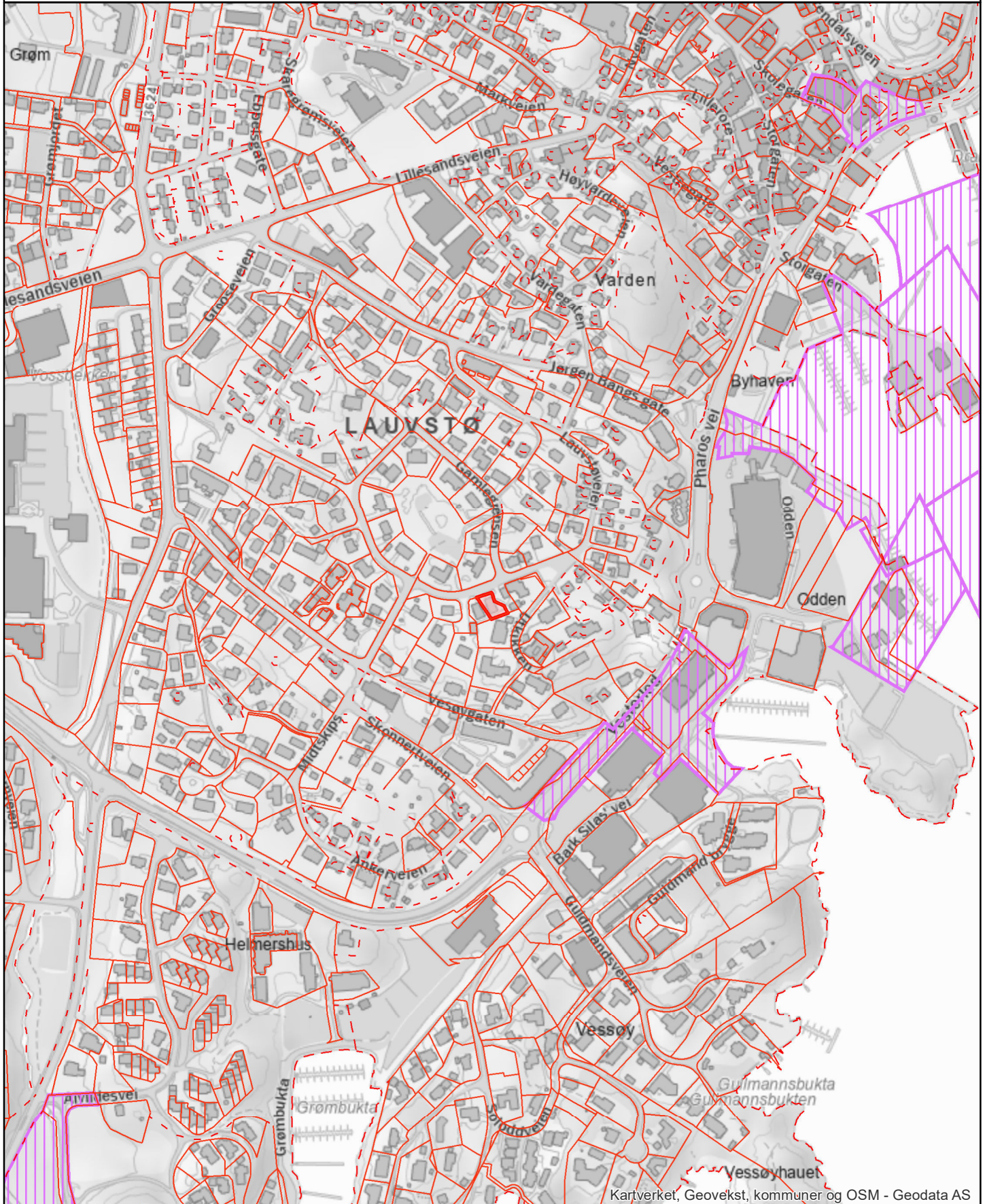
Plannavn: Smørsund - Vesterled 15, Torskeholmen

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2023-05-03



Grimstad
kommune





Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Eyvind Aasen

Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 97 99 42 09
eyvind.aasen@sor.no



Kristine Jensen

Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 95 99 36 32
Kristine.jensen@sor.no

www.sor.no | tlf.: 38 10 92 00
grimstad@sor.no | facebook.com/sparebankensor



SPAREBANKEN SØR

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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

BUDSKJEMA

OPPDAGSNR. 21-23-0096



Eiendom:

Lauvstøveien 43E, 4876 Grimstad

Gnr. 200 Bnr. 1438 i Grimstad kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er:

☐

Forbruker

☐

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/-sted

Postnr/-sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no

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

Legg inn bud

Identifiser deg med:

-  **BankID**
Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
-  **BankID på Mobil**
Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
-  **Ingen elektronisk ID**
Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

CAMILLA STENBERG RIMESTAD | Eiendomsmegler | **40 40 80 31** |
camilla@sormegleren.no | **GRIMSTAD** | Storgaten 10 | 37 25 70 00