

# Fjæreveien 271

Spedalen/Vik



Prisantydning: **kr 2 990 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormegleren.no



# Eldre, innholdsrik enebolig med 2 garasjer og stor tomt. Usjenert og landlig. Renovering må påregnes.

## OMRÅDE

**Spedalen/Vik**

## ADRESSE

**Fjæreveien 271, 4885**

**GRIMSTAD**

## Prisantydning

**kr 2 990 000,-**

Omkostninger: **kr 95 050,-**

Totalpris: **kr 3 085 050,-**

Formuesverdi: **kr 889 635,-**

Kommunale avgifter: **kr 14 753,- per år**

Eiendomskatt: **kr 5 988,-**



BRA-i: 143 m<sup>2</sup>

BRA-e: 71 m<sup>2</sup>

BRA Total: 214 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1950

Soverom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2298.3 m<sup>2</sup>

## Dajmi Irene Egenæs Birkedal

Eiendomsmegler - Avdelingsleder

**913 48 590**

**dajmi.birkedal@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Grimstad**

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

sormegleren.no

# FJÆREVEIEN 271

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 16 i Grimstad kommune.

### Areal

BRA - i: 143 m<sup>2</sup>

BRA - e: 71 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 214 m<sup>2</sup>

TBA: 45 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 71 m<sup>2</sup> Kjeller

1. etasje

BRA-i: 91 m<sup>2</sup> Vaskerom, soverom, toalettrom, gang/trapperom, stue, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang/trapperom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m<sup>2</sup> Terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til 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 M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 17.07.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Enebolig bygget rundt 1950, vært i familiens eie siden nytt. Usjenert romslig tomt, to garasjer, den ene innredet som hybel. Innholdsrik bolig utfra areal.

Noe moderniseringer utført med tiden, men det meste er eldre årgang. Boligen ansees som moden for vedlikehold og modernisering.

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. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt. 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.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Taktekking,TG2

Undertekking trolig takshingel. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekkning, dette er ikke utført. Yttertekkning blikkplater. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater. Undersøkelse er utført fra bakkenivå, innvendige overflater, og evt tilgjengelige deler av loft dersom dette finnes.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Nedløp og beslag,TG3

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av taggjennomføringer/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. Det er noe eldre fuktskjolder på loft. Vannbord og vindski av tre. Noe med beslagsløsning. Takrenner og nedløp i plast og stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Noe eldre fuktskjolder loft, oppsyn. Noe nedbøyning av takrenne i front. Noe fuktmerke ved lufteventil vaskerom. Stevdis vesentlig råte vabnbord, tg3.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Noe vedlikehold påregnes med retting av takrenne. Oppsyn beslagsløsninger og vurdere luftelyrer ytterligere for å sjekke fukt vaskerom. Bytte råte.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon,TG3

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kledning er eldre , men ukjent når. Det er stedvis råtepunkter vannbord og kledning som må byttes. Man bør foreta en ytterligere vurdering, mest sannsynlig bytter man bord her og der for deretter større moderniseringer på sikt.

- Tiltak:

- Ytterligere vurdering og bytte dårlige kledningsbord.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Eldre kosnruksjoner/byggeskikk var ofte at det ble bygget med mindre lufting av kosnruksjoner enn man gjør idag. Dette kan medføre kondensfukt mm på loft. Ikke observert åpenbare avvik som følge, men kun kontrollert fra lukene. På eldre konstruksjon så er det risiko for aktivitet borrebille, ikke observert åpenbare tegn til dette. Noe skjevheter/aldersforvitring må forventes.

Andre tiltak:

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

#### Vinduer,TG2

Trevinduer med isolerglass. Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vinduer er generelt eldre. Fra 1978 oppe. Fra 1976/78 nede. Alder og værslitasje. Enkelte med redusert funksjon mm. Eldre vinduer i kjeller også.

Tiltak:

- Vedlikehold/utskiftninger påregnes. Må vurderes ytterligere etter vedlikehold for å vurdere status.

#### Dører,TG2

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill. - balkongdør oppe, tredør med isolerglass. Fra 1977. - inngangsdør, eldre tredør. Balkongdør stue, tredør med isolerglass, fra 80/90 tallet - inngangsdør vaskerom, tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Balkongdør oppe, fra 1977. Tar litt i karm og slark i håndtak. Inngangsdør tar i karm. Noe alder og værslitasje balkongdør stue. Håndtak balkongdør går feil fei utv side. Inngangsdør vaskerom, lysglimt mellom karm og dørblad.

- Tiltak:

- Vedlikehold/modernisering.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Balkong oppe med zinktekking. Terrassebord vaskerom og stue.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift. Eldre zinktekking oppe. Alder og værslitasje treverk.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Modernisering zink tekking oppe påregnes. Treverk og vedlikehold må vurderes.

#### Utvendige trapper,TG3

Trapp med skiferstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ingen håndløper i trappen. NorskStandard gir da tg3 selv om den har fungert i disse årene uten håndløper.

- Tiltak:

- Håndløper anbefales.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

#### Overflater,TG2

Overflater er generelt eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Generelt eldre overflater.

- Tiltak:

- Modernisering må vurderes av kjøper.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskille i tre. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk. Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis knirk. Spesielt badrom.

#### Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### Radon,TG2

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
  - Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: <https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>
- Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften. Dersom deler av boligen er utleid så utløser dette krav om radonmåling.
- Andre tiltak:
  - Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

#### Pipe og ildsted,TG2

Teglsteinspipe. Eldre peis i stue, samt oljefyr. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Mangler ubrennbar flate foran ildsted i stue.
- Andre tiltak:
- Kan med frodel byttes til mer rentbrennende ildsted. Oppsyn utfra alder. Etablere ubrennbar flate på gulv foran ildsted.

#### Innvendige trapper,TG2

##### Tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm.
- Andre tiltak:
- Håndløper anbefales på begge sider.

#### Innvendige dører,TG2

##### Tredører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon. Noe stedvis merker på dørblad/karm.
- Tiltak:
- Noe justering/vedlikehold.

#### Våtrom

1 etasje > Vaskerom

#### Generell,TG3

Eldre vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Eldre vaskerom. Belegg på gulv, stedvis feil fall. Man ønsker fall mot sluken men det er fall mot andre hjørnet. Misfarging belegg. Eldre våtromsplater vegger. Lufteventil i tak, her er det fuktskjolder. Ukjent årsak.

- Andre tiltak:
  - Rommet har en bruksverdi så må man selv vurdere om det ansees økonomisk rasjonelt å modernisere. Vurdere fukt ved lufteventil.
- Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

2 etasje > Bad

Generell,TG3

Eldre badrom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrom før 1997 får en slik vurdering grunnet enklere krav i byggeforskrifter før 1997. Sådanne kan rommet ha en OK bruksverdi men får en dårlig karakter pga alder. Belegg på gulv. Det er ikke fall mot sluk i rommet ihht dagens krav og løsninger. Belegg er klemt i sluk. Det er mye knirk i gulv. Noe riss i sveiseutstyr belegg, ikke tett løsning. Eldre våtromsplater vegger. Innredning, wc og dusjkabinett. Kabinett spesielt fremstår dårlig, fuger i kanter mm. Lufteventil tak.

- Andre tiltak:

- Rommet ansees modent for totalrenovering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

1 etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Parkettgulv. Innredning av noe nyere årgang. laminerte trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt. Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mangler front på oppvaskmaskin. Noe merke benkeplate.

- Tiltak:

- Vurdere modernisering/vedlikehold.

Spesialrom

1 etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Belegg på gulv. Eldre tapet vegger. Nyere wc og eldre innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen lufteventil. NorskStandard gir tg3 når det ikke er etablert noen lufting av rommet selv om et har fungert fint med dagens bruk. Eldre overflater og innredning.

- Tiltak:

- Modernisering må vurderes av kjøper, og lufteventil/vifte vurderes.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

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

Avløpsrør,TG2



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

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

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

Varmepumpe,TG2

Varmepumpe i stue. Fra 2012. Estimert levetid er 10-15 år. Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tiltak

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

Branntekniske forhold,TG3

17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kommentar:

18.Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar:Tg3 alder.

19.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kommentar:

20.Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG2

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger.

Vurdering av avvik:

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

- Det er observert saltutslag og/eller malingflass som tilsier at drenering ikke fungerer optimalt.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Slik som bruken er idag så anbefales oppsyn og vurdering inntil videre.

Terrengforhold,TG2

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

- Det er avvik:

- Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

- Tiltak:

- Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornyning av dreneringsløsninger rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd

og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

- Det er avvik:

- Trolig vann og avløpsrør fra byggeår/eldre årgang mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Oljetank,TG3

Oljetank nedgravd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Oljefyring opphørte 2020. Det er krav om at oljetank tømmes for olje for å unngå forurensning i grunn ved evt rusten tank mm. Man må derfor sørge for at tanken er tømt og rensset, samt evt fylle den med pukk/ annet. Må utføres av kvalifisert firma og fremskaffe dokumentasjon på dette.

- Tiltak:

- Tømme og rense oljetank samt fremskaffe dokumentasjon på dette.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det ene rommet i 2 etasje står som garderobe. Rom 1 etasje står som arbeidsrom. Fasade og garasje ved boligen stemmer ikke med dagens plan. Garasje er ikke søkt innredet eller ment for varig opphold.

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

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

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

Lav takhøyde oppe, ca 205cm. 194-204 i kjeller.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

2298.3 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Romslig tomt som grenser til skog i bakkant. Tomten er opparbeidet med plen og noe frukttrær.

Eiendommen er ikke oppmålt, og har usikre grenser. Oppgitt areal er basert på skylddeling og matrikkelinfo.

Skylddelinger kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens arealet kan derfor avvike i større eller mindre grad

### **Beliggenhet**

I landlige omgivelser på Fjære med nærhet til fine turområder. Kort vei til skoler på Vik og busstopp. På Vik er det også matbutikk. Flotte tur- og rekreasjonsområder like på utsiden av døren, Fjæreheia, jernbanelinja og Temse ligger like nærheten og har fine turfasiliteter.

### **Adkomst**

Fra sentrum følg Arendalsveien og ta så til høyre mot Vikkilen. Fortsett mot Vik og ta til venstre mot Fjære kirke i rundkjøringen. Boligen ligger på høyre hånd og er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

**Bebyggelsen**

Enebolig med garasje

**Barnehage/Skole/Fritid**

Vik

**Skolekrets**

Vik

**Offentlig kommunikasjon**

Buss

**Bygningssakkyndig**

M2 Takst AS v/Andreas Natvig

**Type takst**

Boligsalgsrapport

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Punkt 2 utført arbeid på bad, nytt arbeid utført av faglært i 2022 da det ble byttet blandebatteri ved vask på bad.

Punkt 4 utført arbeid på tak nytt arbeid utført av faglært i 2010 da det ble lagt nytt yttertak.

Punkt 8, utført drenering rundt grunnmur, usikker på om faglært og når det ble gjort.

Punkt 10 utført arbeid på elektrisk arbeid, nytt arbeid utført av faglært i 2022 da det ble rettet etter nye krav.

Punkt 14, tror den nedgravde oljetanken er tømt.

Punkt 16 utført arbeid på varmeanlegg nytt arbeid utført av faglært i 2013 da varmepumpe ble installert.

Punkt 28 andre forhold som er av betydning, E-18 båndlagt hensynssone.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

**Innhold**

1. etg: Gang, kjøkken, stue, bad, vaskerom, arbeidsrom. Tilbygg: Stue, soverom, bad.

2. etg: Gang, 3 soverom, bad, bod

Uinnredet kjeller under deler av huset.

Grimstad kommune opplyser at det ikke foreligger godkjente byggetegninger fra den gangen boligen ble bygget i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Det foreligger kopi av byggesøknad og vedtak for påbygg til bolig på ca 25 kvm, det fremkommer ikke av søknaden om hva dette arealet skal brukes til. Denne delen fungerer i dag som en utleiedel. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar. er ikke godkjent for varig opphold.

**Standard**

Gulv: Belegg i gang, bad, vaskerom, soverom. Parkett i stue og kjøkken. Vegg til vegg teppe på hovedsoverom i 2. etg.

Vegger: Malt panel i stue, kjøkken, plater i gang, tapet i på soverom og diverse rom. Hovedsoverom har ubehandlet panel på vegger og tak.

Bad: Plater på vegger.

Innholdsrikt hus med mange rom. Kjøkken er byttet for en del år siden, har folierte fronter og benkeplate i laminat. Integreerte hvitevarer bestående av komfyr, stekeovn og oppvaskmaskin.

Stuen er lys og har gode møbleringsmuligheter. Utgang til stor veranda.

Badene er enkelt utstyrt med servant, wc og dusj. Separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel utgang til baksiden.

Alle soverommene har god plass til senger og møblement. Stor skyvedørsgarderobe med speildører på hovedsoverom.

Tilbygget er i dag leid ut.

**Innbo og løsøre**

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.

**Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Komfyr, oppvaskmaskin (mangler front på oppvaskmaskin)

**TV/Internett/Bredbånd**

Boligen har internett i dag, ukjent leverandør og type.

**Parkering**

Det er dobbel garasje med 2 vippeporter under tilbygget, samt en frittstående garasje. I tillegg biloppstillingsplasser på tomten.

**Forsikringselskap**

Frende

**Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

Byggeår er opplyst fra selger og er anslått.

Det er forekomst av Parkslirekne på eiendommen. Denne er på Norsk fremmedartliste og er en plante som er vanskelig å bekjempe.

**ENERGI****Oppvarming**

Peis med innsats og varmepumpe. Varmekabler på vaskerom og bade i 2. etg. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Det ligger en nedgravd oljetank på utsiden, den er tømt for olje men ikke sanert. Som en følge av Stortingets klimaforlik fra 2012 er det med virkning fra og med 1. januar 2020 innført forbud mot oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader for dette. For mer informasjon og støtteordninger, se [www.enova.no](http://www.enova.no).

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Oransje

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 14 753

**Kommunale avgifter år**

2024

**Eiendomsskatt**

Kr 5 988

**Eiendomsskatt år**

2024

---

**Info eiendomsskatt**

Eiendommen har en e-skatt på kr. 499,42 pr. mnd

**Formuesverdi primær**

Kr 889 635

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 380 613

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4202/23/16:

01.11.1949 - Dokumentnr: 1347 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: SEVERIN D. SYVERTSEN.

Forbehold om at eldre servitutter eksisterer og er lesbare.

07.01.1975 - Dokumentnr: 72 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:23 Bnr:2

Rettighetshaver har rett til å kjøre med traktor til sin skogeiendom over denne.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av boligens alder. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Se kommunedelplan med plannavn E18 Dørdal-Grimstad, hensynssone Kp Bondleggingssone. Denne eiendommen ligger i båndlagt sone.

**Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, og er godkjent med kun en boenhet. Deler av boligen er i dag innredet som en egen utleiedel, det fremgår ikke av søknad eller vedtak hva rommene er omsøkt til hos Grimstad kommune. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette. Denne delen er i dag utleid for kr 5.000,- + strøm. ( Det er egen strømmåler i denne delen) Leietaker ønsker å fortsette leieforholdet hvis

mulig.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke boplikt på eiendommen

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er over to mål, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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 bygningssakkyndig 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.

#### **Prisantydning**

Kr 2 990 000

#### **Totalpris**

Kr 3 085 050

---

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 74 750

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 95 050,-

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

**Overtakelse**

Etter avtale.

**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.

**Betalingsbetingelser**

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. Sørmeglere 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.

**Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har 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 avvikle 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 mislighold.

#### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

#### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Alle vedlegg til salgsoppgaven må leses nøye før budgivning.

#### **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 rettshjølpsforsikring 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](http://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.

#### **Meglernes vederlag**

Meglernes vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 11.950,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 88 750,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

#### **Selger**

Rolf Tore Knudsen Vik

#### **Oppdragsansvarlig**

Dajmi Irene Egenæs Birkedal  
Eiendomsmegler - Avdelingsleder  
[dajmi.birkedal@sormegleren.no](mailto:dajmi.birkedal@sormegleren.no)  
Tlf: 913 48 590

#### **Ansvarlig megler**

Dajmi Irene Egenæs Birkedal  
Eiendomsmegler - Avdelingsleder  
[dajmi.birkedal@sormegleren.no](mailto:dajmi.birkedal@sormegleren.no)  
Tlf: 913 48 590

Sørmeqleren AS, avd. Grimstad, Storgaten 10  
4876 GRIMSTAD  
Tlf: 372 57 000  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

#### **Salgsoppgavedato**



03.09.2024

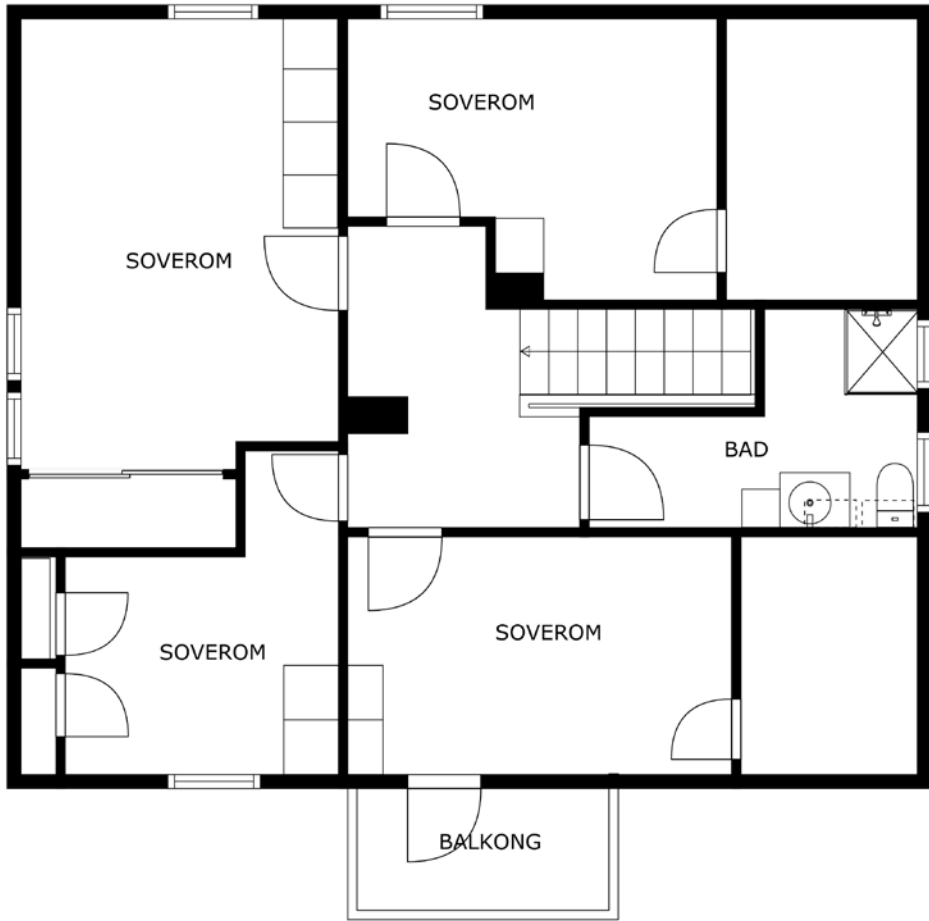




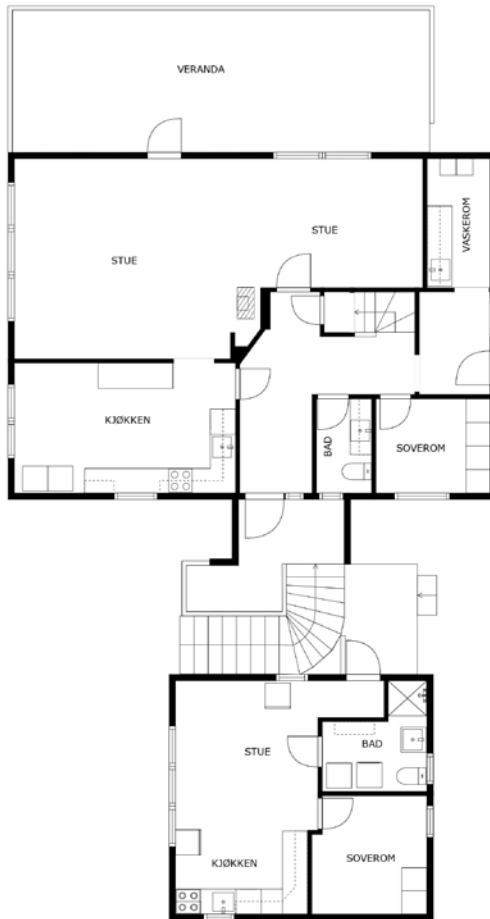
Stor og usjenert beliggende tomt



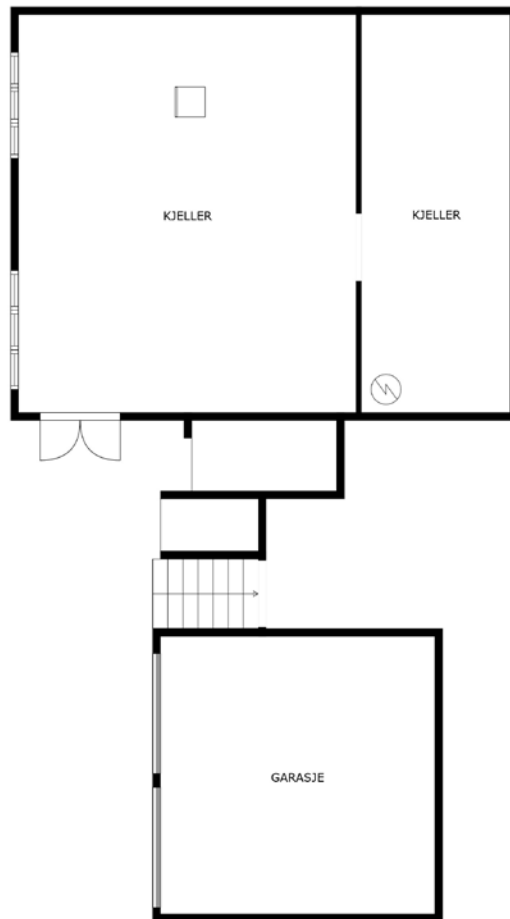
Garasje og biloppstillingsplass



Plantegning 3. etg.



Plantegning hovedetasje



Plantegning kjeller



Frukttrær i egen hage



Her er utgang til terrasse fra stuen



Stuen er stor og har plass til sofagruppe og spisebord



Stuen har stor peis



Stue



Stue



God arbeidsbenk ved vinduet



Kjøkkenet har god plass til oppbevaring med gode over og underskap



Gangen har plass til å henge fra seg tøy og sette fra seg sko



Bad



Praktisk vaskerom



Loftstue



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Stue og kjøkken i åpen løsning i utleid del



Rom som brukes til soverom i utleid del



Bad i utleid del



Bilde av oppkjørsel til boligen



Terrassen er stor og har plass til hagemøbler



Terrasse



Fra uteområdene



Frittstående garasje





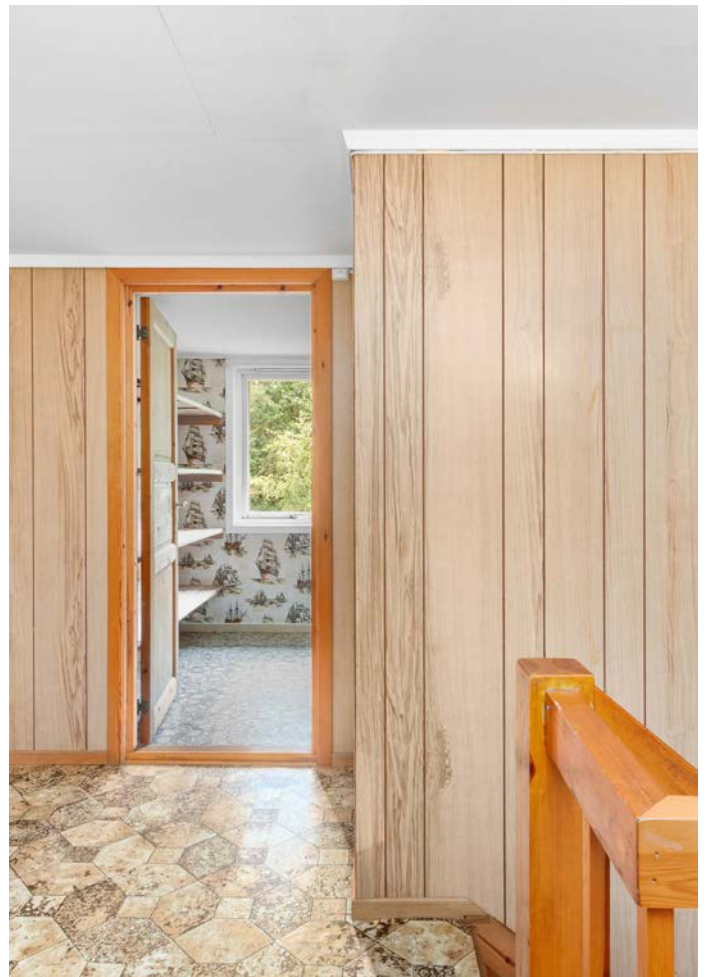
Stue



Kjøkkenet har god plass til oppbevaring med gode over og underskap



God arbeidsbenk ved vinduet



Gangloft

# Tilstandsrapport

 Fjæreveien 271, 4885 GRIMSTAD

 GRIMSTAD kommune

 gnr. 23, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 313 m<sup>2</sup> BRA-i: 178 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.06.2024

Rapportdato: 03.09.2024

Oppdragsnr.: 13333-3509

Referansenummer: MA6875

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



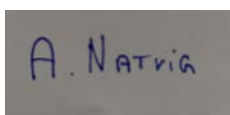
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



### 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist 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 bygget rundt 1950, vært i familiens eie siden nytt. Usjenert romslig tomt, to garasjer, den ene innredet som hybel. Innholdsrik bolig utfra areal.

Noe moderniseringer utført med tiden, men det meste er eldre årgang. Boligen ansees som moden for vedlikehold og modernisering.

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.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

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](mailto:post@m2takst.no).

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det ene rommet i 2 etasje står som garderobe.

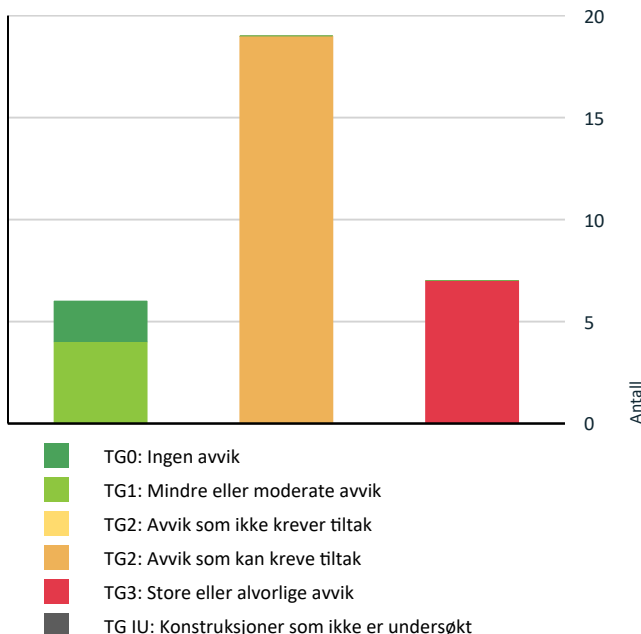
Rom 1 etasje står som arbeidsrom.

Fasade og garasje ved boligen stemmer ikke med dagens plan.

Garasje er ikke søkt innredet eller ment for varig opphold.

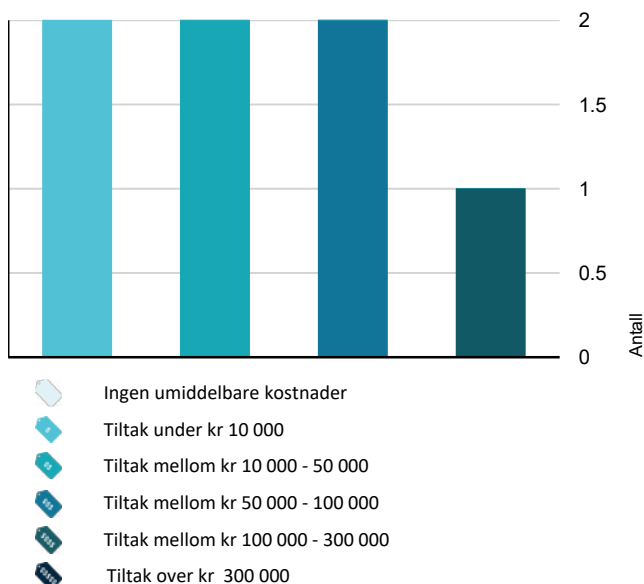
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

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.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

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

Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

Forøvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmepumpe	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1950

**Kommentar**  
Ref eier

**Anvendelse**  
Ubebodd

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Noe vedlikehold påregnes med retting av takrenne. Oppsyn beslagsløsninger og vurderer luftelyrer ytterligere for å sjekke fukt vaskerom. Bytte råte.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Undertekking trolig takshingel. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført.

Ytterteking blikkplater.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Undersøkelse er utført fra bakkenivå, innvendige overflater, og evt tilgjengelige deler av loft dersom dette finnes.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 3 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning er eldre, men ukjent når. Det er stedvis råtepunkter vannbord og kledning som må byttes. Man bør foreta en ytterligere vurdering, mest sannsynlig bytter man bord her og der for deretter større moderniseringer på sikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere vurdering og bytte dårlige kledningsbord.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 3 Nedløp og beslag

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av taggjennomføringer/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. Det er noe eldre fuktskjolder på loft.

Vannbord og vindski av tre. Noe med beslagsløsning.

Takrenner og nedløp i plast og stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Noe eldre fuktskjolder loft, oppsyn. Noe nedbøyning av takrenne i front. Noe fuktmerke ved lufteventil vaskerom.

Stedvis vesentlig råte vannbord, tg3.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Eldre kosnstruksjoner/byggeskikk var ofte at det ble bygget med mindre lufting av kosnstruksjoner enn man gjør idag. Dette kan medføre kondensfukt mm på loft.

Ikke observert åpenbare avvik som følge, men kun kontrollert fra lukene.

På eldre konstruksjon så er det risiko for aktivitet borrebille, ikke observert åpenbare tegn til dette.

Noe skjevheter/aldersforvitring må forventes.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



## TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er generelt eldre. Fra 1978 oppe. Fra 1976/78 nede. Alder og værslitasje. Enkelte med redusert funksjon mm. Eldre vinduer i kjeller også.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utskiftninger påregnes. Må vurderes ytterligere etter vedlikehold for å vurdere status.

## TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør oppe, tredør med isolerglass. Fra 1977.

- inngangsdør, eldre tredør.

Balkongdør stue, tredør med isolerglass, fra 80/90 tallet

- inngangsdør vaskerom, tredør.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Balkongdør oppe, fra 1977. Tar litt i karm og slark i håndtak. Inngangsdør tar i karm. Noe alder og værslitasje balkongdør stue. Håndtak balkongdør går feil feil utv side. Inngangsdør vaskerom, lysglimt mellom karm og dørbblad.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Vedlikehold/modernisering.

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Balkong oppe med zinktekking. Terrassebord vaskerom og stue.

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Eldre zinktekking oppe.

Alder og værslitasje treverk.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Modernisering zink tekking oppe påregnes. Treverk og vedlikehold må vurderes.



## **Utvendige trapper**

Trapp med skiferstein.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Ingen håndløper i trappen. NorskStandard gir da tg3 selv om den har fungert i disse årene uten håndløper.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Håndløper anbefales.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNSENDIG

### **Overflater**

Overflater er generelt eldre.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Generelt eldre overflater.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper.

### **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

**Vurdering av avvik:**

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert.

Stedvis knirk. Spesielt badetrom.

**Konsekvens/tiltak**

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### **Radon**

# Tilstandsrapport

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

## Vurdering av avvik:

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

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:

<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Dersom deler av boligen er utleid så utløser dette krav om radonmåling.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Eldre peis i stue, samt oljefyr.

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

## Vurdering av avvik:

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

Mangler ubrennbar flate foran ildsted i stue.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan med frodel byttes til mer rentbrennende ildsted. Oppsyn utfra alder. Etablere ubrennbar flate på gulv foran ildsted.



## TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.



## TG 2 Innvendige dører

Tredører.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon. Noe stedvis merker på dørbblad/karm.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering/vedlikehold.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

Eldre vaskerom.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre vaskerom. Belegg på gulv, stedvis feil fall. Man ønsker fall mot sluken men det er fall mot andre hjørnet. Misfarging belegg. Eldre våtromsplater vegger.

Lufteventil i tak, her er det fuktskjolder. Ukjent årsak.

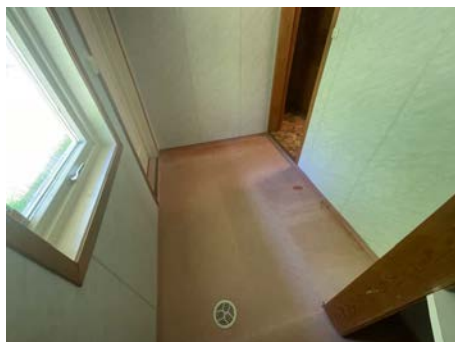
## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet har en bruksverdi så må man selv vurdere om det ansees økonomisk rasjonelt å modernisere. Vurdere fukt ved lufteventil.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

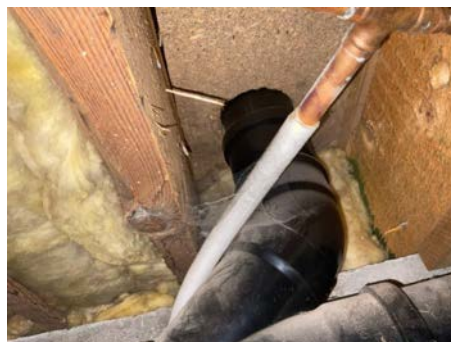


## 1 ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Det ble utført observasjon og fuktmåling unnenfra kjeller, ikke tegn til avvik.



## 2 ETASJE > BAD

### Generell

Eldre badrom.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom før 1997 får en slik vurdering grunnet enklere krav i byggeforskrifter før 1997. Sådanne rom kan ha en OK bruksverdi men får en dårlig karakter pga alder.

Belegg på gulv. Det er ikke fall mot sluk i rommet ihht dagens krav og løsninger. Belegg er klemt i sluk. Det er mye knirk i gulv. Noe riss i sveiseutstyr belegg, ikke tett løsning.

Eldre våtromsplater vegger.

Innredning, wc og dusjkabinett. Kabinett spesielt fremstår dårlig, fuger i kanter mm.

Lufteventil tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet ansees modent for totalrenovering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 2 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Fuktmåling utført fra kott baksiden av dusj. Ikke tegn til avvik.

Fuktmåling 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.



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning av noe nyere årgang. laminerte trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler front på oppvaskmaskin. Noe merke benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere modernisering/vedlikehold.



### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

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.

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv. Eldre tapet vegger. Nyere wc og eldre innredning.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen lufteventil. NorskStandard gir tg3 når det ikke er etablert noen lufting av rommet selv om et har fungert fint med dagens bruk. Eldre overflater og innredning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper, og lufteventil/vifte vurderes.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

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

## Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe i stue.

Fra 2012. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

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



### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i kjeller og nyere ukjent årgang. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.



### TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 forenklete 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.*

Sikringskapp plassert i kott under trapp. Eldre skrusikring. El.tilsyn gjennomført 24.06.21. rapport 1053617

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

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**

#### Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Det anbefales på eldre anlegg å kontakte egen takstmann som er fagkyndig og kan lage egen rapport på el. anlegget.



#### **TG 3** Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Tg3 alder.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarsler?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 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.

### **TG 2** Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er observert saltutslag og/eller malingflass som tilsier at drenering ikke fungerer optimalt.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Slik som bruken er idag så anbefales oppsyn og vurdering inntil videre.



# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt/støpt grunnmur. Ikke observert åpenbare avvik som strørre sprekker mm. Dog kan vedlikeholdsbehov forekomme utfra alder.

## 1 TG 2 Terrengforhold

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornyning av dreneringsløsninger rundt boligen.

## 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trolig vann og avløpsrør fra byggeår/eldre årgang mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## 1 TG 3 Oljetank

Oljetank nedgravd.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

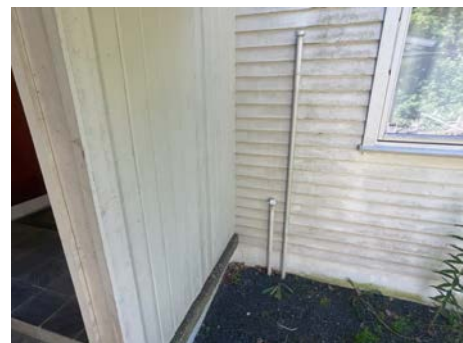
Oljefyring opphørte 2020. Det er krav om at oljetank tømmes for olje for å unngå forurensning i grunn ved evt rusten tank mm. Man må derfor sørge for at tanken er tømt og renset, samt evt fylle den med pukk/annet. Må utføres av kvalifisert firma og fremskaffe dokumentasjon på dette.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tømme og rense oljetank samt fremskaffe dokumentasjon på dette.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

### Beskrivelse

Garasje er enklere vurdert og beskrevet og må ikke regnes som en fullverdig tilstandsrapport. Det kan være bygningsmessige avvik som ikke er beskrevet.

Kjøkkeninnredning av eldre årgang, fremstår slitt med stedvis fuktskjolder/svelling mm. Samme med vifte, mye fett og redusert funksjon. Vinduer er hovedsaklig fra 70 tallet ser det ut til, det er varierende grad av jordslag i karmen som tilsier dårlig ventilasjon eller lite lufting generelt av leietaker. Knirk i gulv. Tredører, slitt/bruksslitasje. Badet med malt betonggulv eller plast, ikke fall mot sluk ihht dagens løsninger. Våtromsplater dusj, her er det synlige skader/fukt. Mugg/jordslag i tak. Bad er modent for modernisering. Trolig punktert et isolerglass. Blikktak med plastrenner, eldre. Kledning fremstår hovedsaklig normal men i front er det noe merker fra tidens tann. Leca grunnmur, mindre riss observert. Ikke synlig noen grunnmursplast som dreneringsløsning, fukt garasje kan forekomme. Loft over soverom anbefales kontrollert, ikke tilgang befaringsdagen. Varmtvannsbereider i kjeller, eldre. Også eldre kobber rør. På takoverbygg ved inngangsparti er det endel fuktskjolder i tak, oppsyn/vedlikehold. Generelt modent for vedlikehold/modernisering.



## Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

### Beskrivelse

Garasje er enklere vurdert og beskrevet og må ikke regnes som en fullverdig tilstandsrapport. Det kan være bygningsmessige avvik som ikke er beskrevet.

Støpt gulv. Lite synlig grunnet tepper mm, mindre riss i dekke må forventes. Taktekking, enkle blikkplater. Uisolert. Ikke takrenner. Trekledning, trenger maling. Tredør og port, noe alder og værslitasje. Garasjen er nyere årgang men har etterslep normalt vedlikehold.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

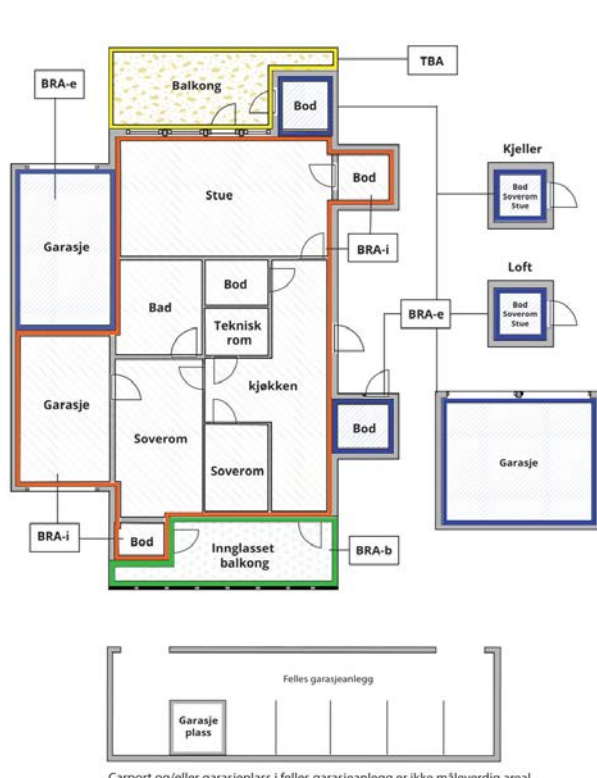
## Hva er måleverdig areal?

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.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## 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.

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		71		71	
1 etasje	91			91	42
2 etasje	52			52	3
<b>SUM</b>	<b>143</b>	<b>71</b>			<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>214</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Grovkjeller/bod	
1 etasje	Vaskerom , Soverom , Toalettrom , Gang/trapperom , Stue , Kjøkken		
2 etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang/trapperom, Bad		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det ene rommet i 2 etasje står som garderobe.  
Rom 1 etasje står som arbeidsrom.

Fasade og garasje ved boligen stemmer ikke med dagens plan. Garasje er ikke søkt innredet eller ment for varig opphold.

#### 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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* La takhøyde oppe, ca 205cm. 194-204 i kjeller.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		32		32	
Innredet del	35			35	
<b>SUM</b>	<b>35</b>	<b>32</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	
Innredet del	Bad/vaskerom , Entré , Innredet som soverom , Innredet som stue/kjøkken		

### Kommentar

#### Garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		32		32	
<b>SUM</b>		<b>32</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>32</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	143	71
Garasje	0	67
Garasje	0	32

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Rolf Tore Knudsen Vik	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	23	16		0	2298.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fjæreveien 271

### Hjemmelshaver

Vik Rolf Tore Knudsen

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 yttertakk 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, 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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/MA6875>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Nabolagsprofil

Fjæreveien 271 - Nabolaget Vik - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Holletjenna Linje 145, 146	5 min 0.4 km
Vikkrysset/Fjære skole Totalt 11 ulike linjer	12 min 0.9 km
Rise stasjon Linje R50	14 min 13.8 km
Svinodden ferjekai Linje 191	17 min 15.2 km
Kolbjørnsvik ferjekai Linje 191	17 min 14.9 km

## Skoler

Fjære barneskole (1-7 kl.) 283 elever, 14 klasser	19 min 1.4 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) 375 elever, 28 klasser	7 min 4.8 km
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) 172 elever, 14 klasser	7 min 5.7 km
Holviga ungdomsskole (8-10 kl.) 167 elever, 9 klasser	10 min 8.2 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	7 min 5 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	6 min 6.2 km

«Lite byggefelt, sentralt. har skole, butikk og buss i umiddelbar nærhet»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

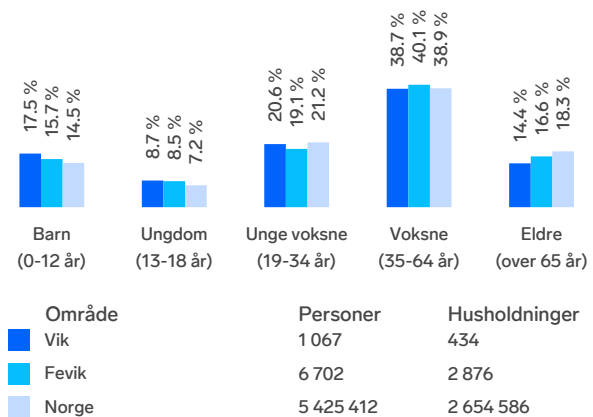
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Vikkilen barnehage (1-5 år) 24 barn	20 min 1.6 km
Temseveien barnehage (0-5 år) 48 barn	4 min 2.1 km
Hausland barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 3.4 km



## Dagligvare

Joker Vik	15 min
Rema 1000 Bie PostNord	5 min 3.6 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

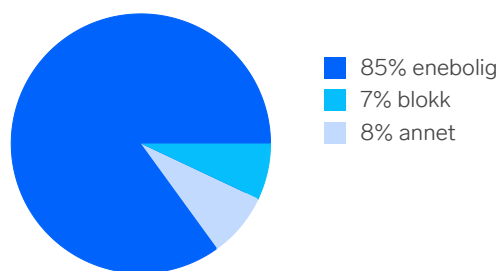
 **Støynivået**  
Lite støynivå 85/100

 **Gateparkering**  
Lett 82/100

## Sport

-  Fjære barne- og ungdomsskole 11 min   
Ballspill 0.8 km
-  Vik kunstgressbane 11 min   
Fotball 0.8 km
-  Family Sports Club Grimstad 6 min 
-  Studio Day 6 min 

## Boligmasse



«Landlig, men sentralt. Barne og ungdomsskole, samt idrettshall og nærbutikk. Gode bussforbindelser.»

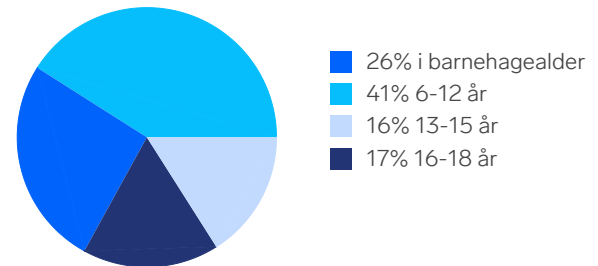
Sitat fra en lokalkjent



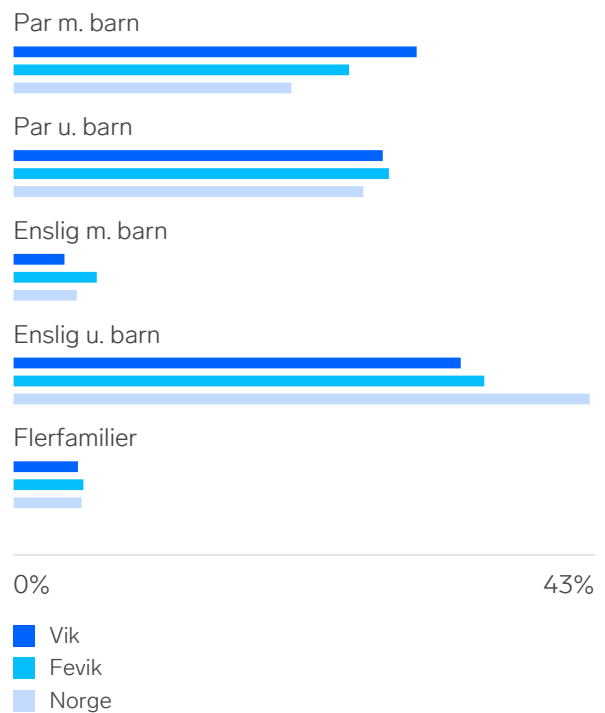
## Varer/Tjenester

-  Fevik Senter 7 min 
-  Fokus Apotek 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

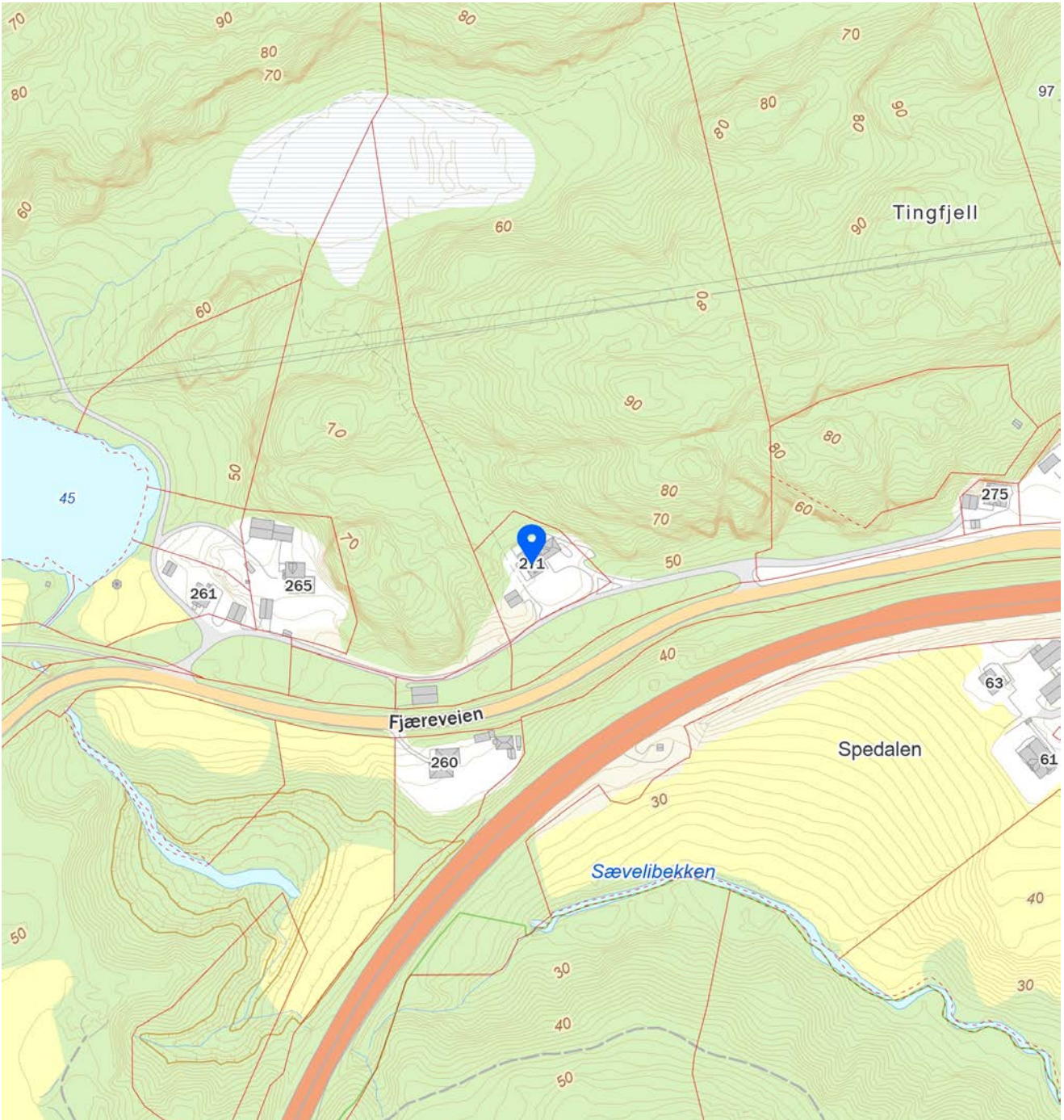
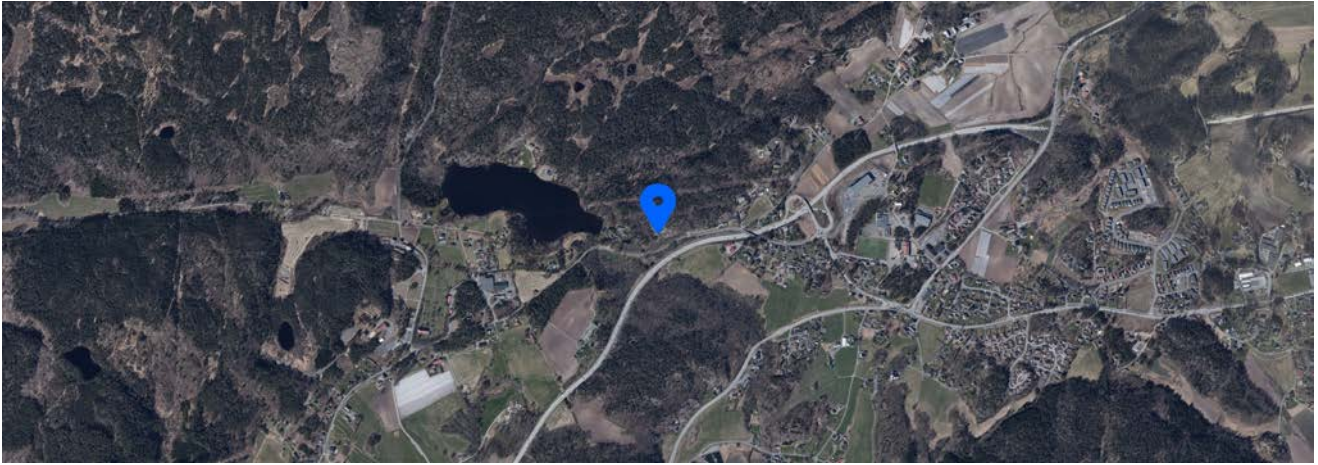


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



# Egenerklæring

Fjæreveien 271, 4885 GRIMSTAD

24 Jun 2024

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Fjæreveien 271

**Postadresse**

Fjæreveien 271

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni,2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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.

flyttet inn 20,06,2023, bor der enda

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Vik, Rolf Tore Knudsen

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2022

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet blandedbatteri ved vask på bad

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

His Rør

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2010

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt yttertak

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**



ukjent

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

30+

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

usikker om de var faglærte eller ikke. Drenering rundt grunnmur

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

retting etter nye krav

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

østerhus elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja  Nei

## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?  
tror den er tømt
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall  
2013
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
varmepumpe installert
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
ukjent
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---





17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja  Nei  Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

båndlagt pga kanskje ny vei



**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93796422**

# Egenerklærings skjema

Name

Vik, Rolf Tore Knudsen

Date

2024-06-24

Identification

 bankID Vik, Rolf Tore Knudsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Vik, Rolf Tore Knudsen

24/06-2024  
15:25:47

BANKID

# 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/kommentar):  
 Kjøleskap                     Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin             Annet: Hangler front på oppvaskmaskin
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene 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

RTK

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 løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Følger med: Veggseksjon, vitrineskap,  
snøfres (aktuelt tilstand), en del verktøy og  
noe div materialer

Grimstad 26/7-24

Sted/dato

Rolf Tore K. Vik

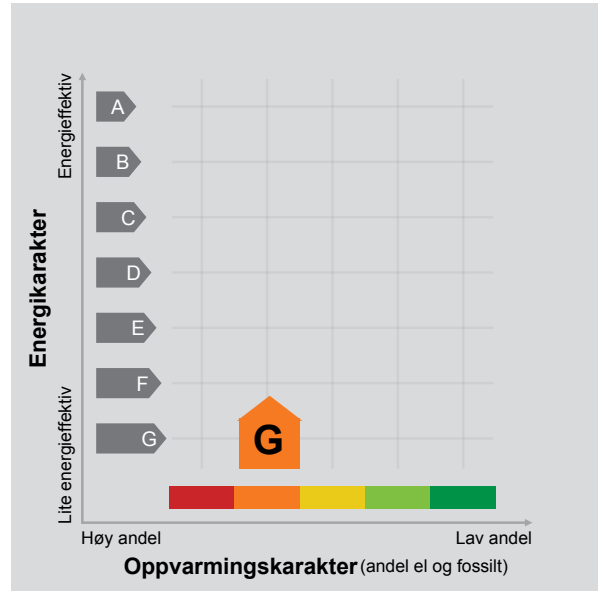
Selgers signatur

Rolf Tore K. Vik

Selgers signatur

# ENERGIATTEST

Adresse	Fjæreveien 271
Postnummer	4885
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166809304
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-18265
Dato	01.09.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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







---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket


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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1954
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	214
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 5: Montering tetningslister

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

## Brukertiltak

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

## **Tiltak 12: Luft kort og effektivt**

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

## **Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Tiltak 14: Tiltak utendørs**

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

## **Tiltak 15: Redusér innetemperaturen**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

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

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

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

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

### **Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

# Grunnkart

Adresse: Fjæreveien 271, 4885 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 23/16/0/0



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 2298 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-06-21



## Tegnforklaring - Grunnkart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

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

# Oversiktskart

Adresse: Fjæreveien 271, 4885 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 23/16/0/0



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 2298 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-06-21



# Matrikkelkart



Grimstad  
kommune

Adresse: Fjæreveien 271, 4885 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 23/16/0/0

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 2298 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-06-21

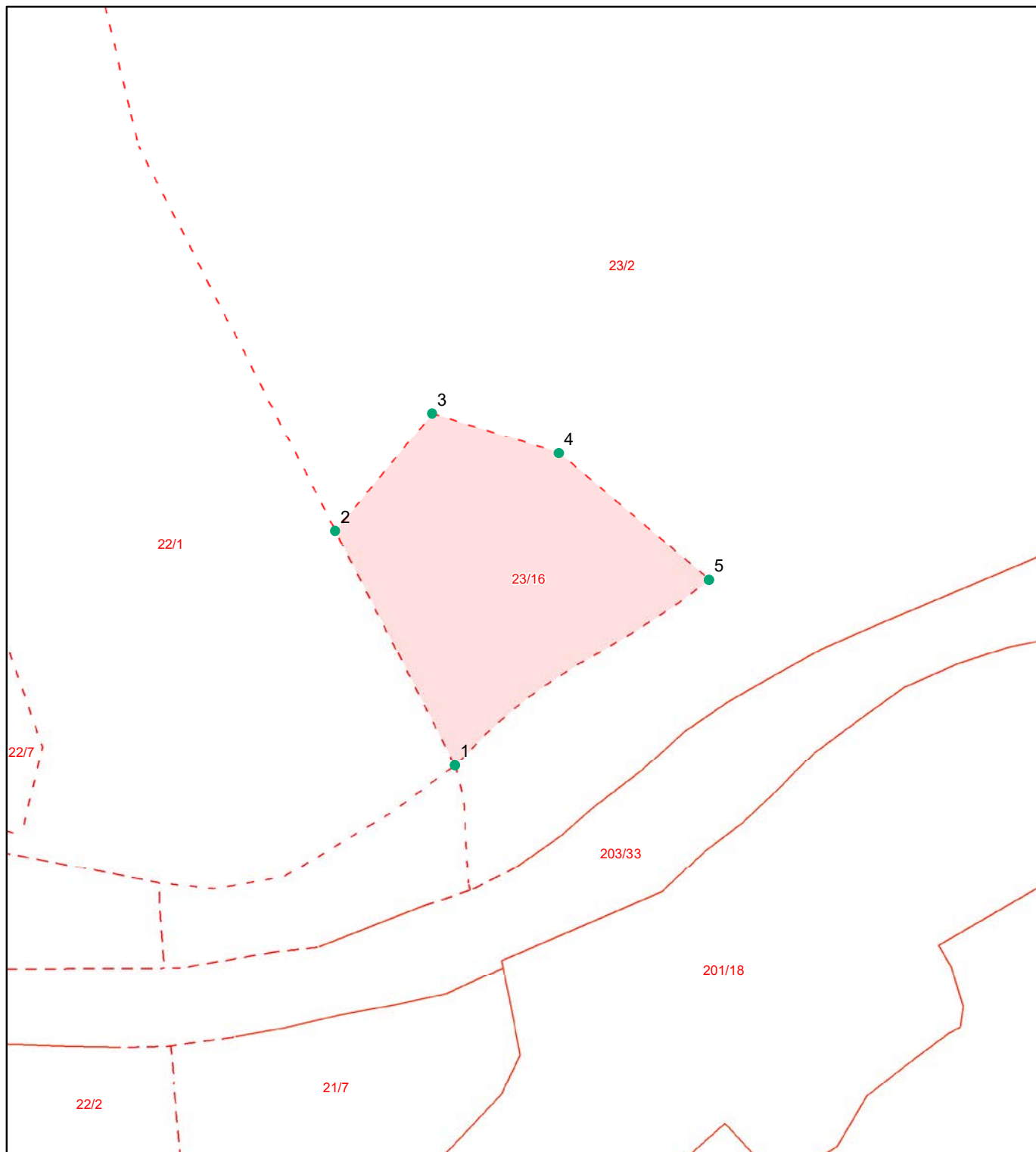


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

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





# Grensepunkt rapport

Rapportdato : 21.6.2024

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2298.3		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6469921.42003	477069.951996	Ikke spesifisert	48.28	Geometrisk hjelpepunkt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
2	6469964.34017	477048.028907	Ikke spesifisert	27.91	Geometrisk hjelpepunkt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
3	6469985.84179	477065.749138	Ikke spesifisert	24.4	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
4	6469978.56183	477089.002386	Ikke spesifisert	36.04	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
5	6469955.40851	477116.54302	Ikke spesifisert	58.01	Geometrisk hjelpepunkt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0

**Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-23/16/0**

Bruksnavn	EIKELUND	Beregnet areal	2 298.3
Etablert dato	09.12.1948	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	02.06.2023	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere        | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ROLF TORE KNUDSEN VIK		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
AF - Annen forretningstype	23.11.2022	10.02.2023	2023/1488	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SK - Skylddeling	09.12.1948			

**Teiger**

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1000	2 298.3	

**Bygninger**

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166809304	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
166809312	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300895157	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

### Bygning 166809304: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	207.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	207.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.02.2009
EB - Endre bygningsdata	18.03.2022	18.03.2022

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	207.0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	92.0	0.0	92.0	0.0
H02	0	60.0	0.0	60.0	0.0
K01	0	55.0	0.0	55.0	0.0

### Bygning 166809312: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	36.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	36.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.02.2009

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
------	---------------	-----	-----	-----	---------

U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0
---------------------------	------	-----	---	---

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	36.0	36.0	0.0

### Bygning 300895157: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	36.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	36.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.06.2021

### Bruksenheter

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

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	36.0	36.0	0.0

### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fjæreveien	271		4885 GRIMSTAD

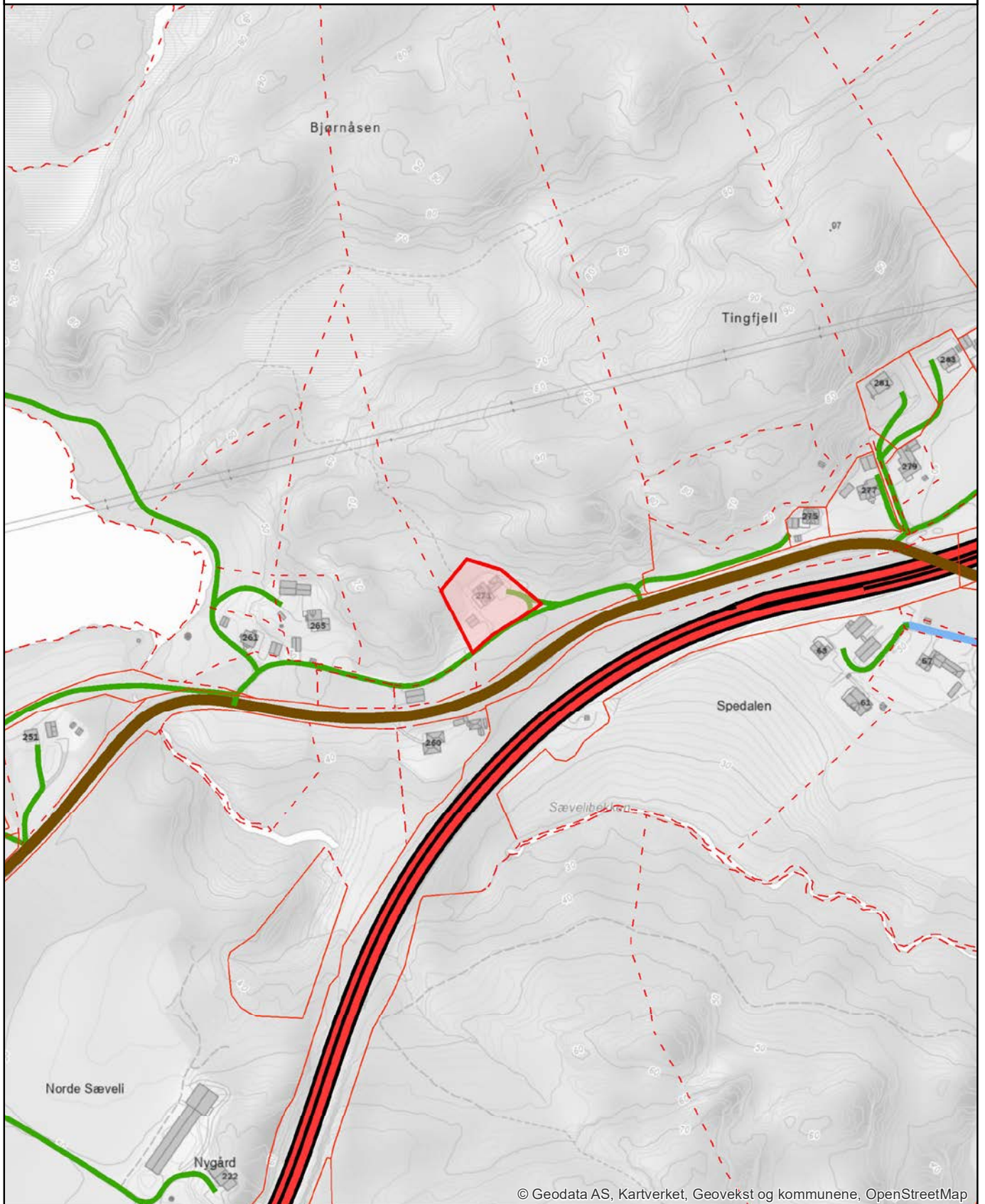
# Veikart

Adresse: Fjæreveien 271, 4885 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 23/16/0/0



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:3,500  
Areal: 2298 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-06-21



## Tegnforklaring - Veikart

### VNR\_VEGKATEGORI, VNR\_VEGSTATUS

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

# Ledningskart

Adresse: Fjæreveien 271, 4885 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 23/16/0/0



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 2298 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-06-21









# Tegnforklaring - Ledningskart

## Eiendomsgrenser

### noyaktighet

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

## Vann og avløp

-  Vannledning
-  Avløp fellesledning
-  Avløp spillvannsledning
-  Overvannsledning
-  Kum
-  Planlagte vann- og avløpsanlegg



Stenk. l. nr. 765.

Avskrift av  
dagbok nr. 72 1975

Vedlegg til  
Sand sorenskriverembete

Aug 71-1975.

S K J Ø T E

Undertegnede John Ingvald Vik, født  
skjøter og overdrar herved til min datter og svigersønn  
Marit og Roald Knudsen, født og eien-  
dommen

Gnr. 23 bnr. 16 "Eikelund"

i Grimstad kommune.

Kjøpesummen kr. 60.000,- Sekstitusen 00/100 er avgjort  
på omforenet måte.

Alle omkostningene ved overdragelsen betales av kjøperne.

Eier av gnr. 23 bnr. 2 (hovedbruket) har driftsvei  
over bnr. 16 fram til bakenforliggende skog.

Spedalen, den 7. januar 1975.

*John J. Vik*  
.....

Som selgerens ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.

*Ingeborg Vik*  
.....

Det bevitnes herved at John Ingvald og Ingeborg Vik har  
underskrevet dette skjøte i vårt nærvar, og at begge er  
over 20 år.

*[Signature]*  
.....

*[Signature]*  
.....

*[Signature]*

# Arealplaner under arbeid

Adresse: Fjæreveien 271, 4885 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 23/16/0/0

Planident:

Plannavn:

Målestokk: 1:5,000

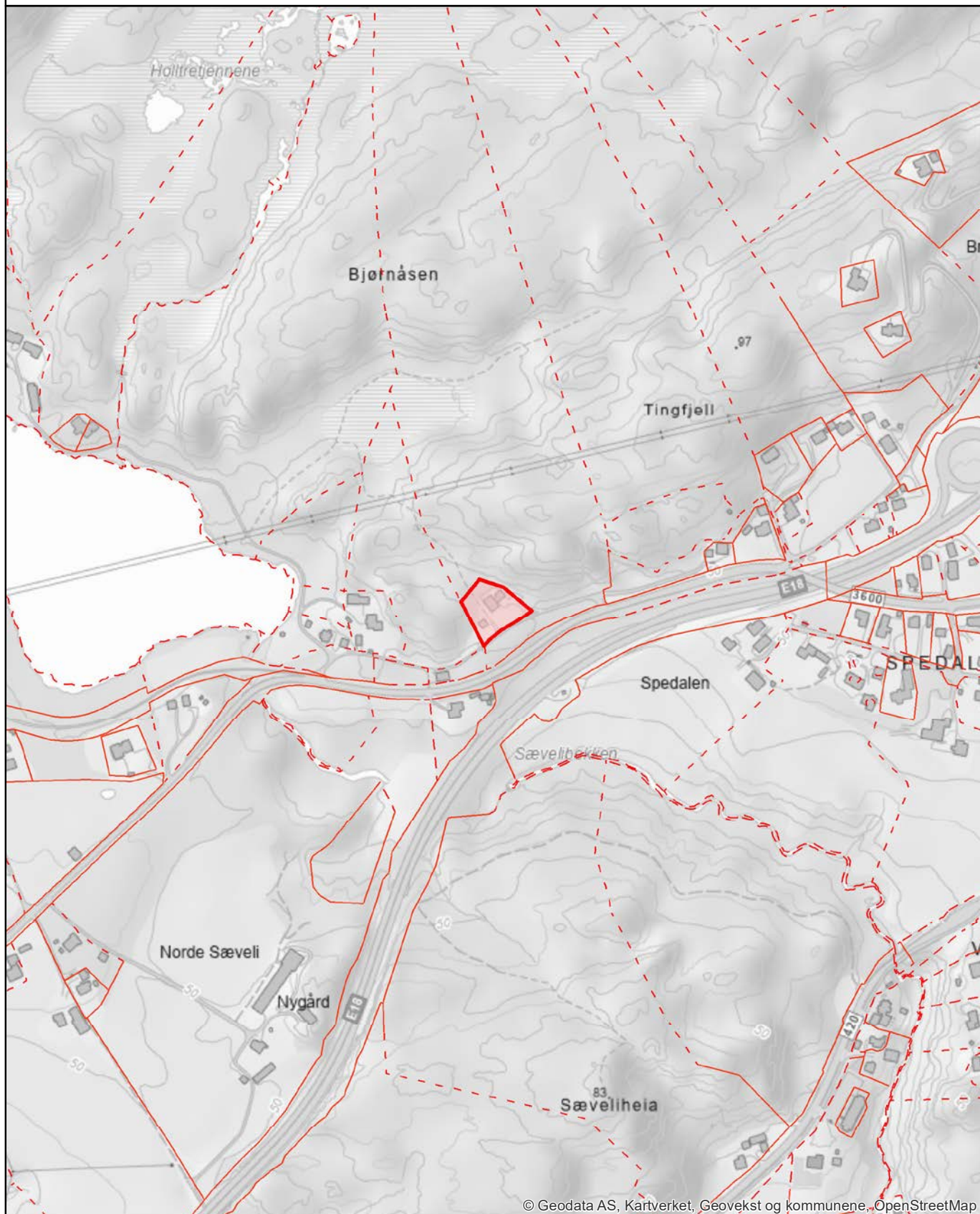
Dato: 2024-06-21



Grimstad  
kommune



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



# Reguleringsplan

Adresse: Fjæreveien 271, 4885 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 23/16/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål: Uregulert

Hensynssone:



Grimstad  
kommune

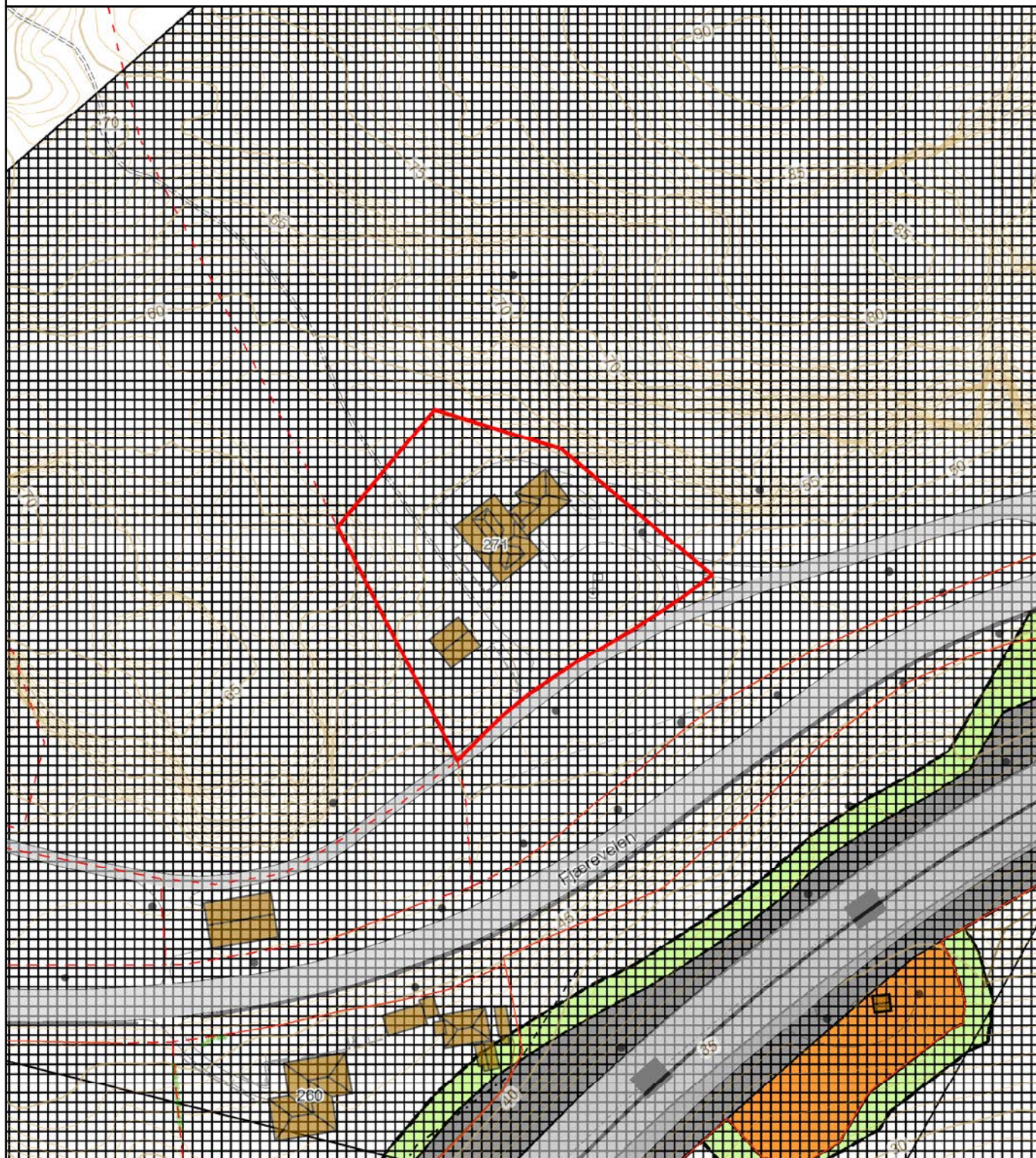
N

Målestokk:















1:1,000

Dato:

2024-06-21



# Tegnforklaring - Reguleringsplan

-  E18 - Båndleggingssone
-  - - - - Avgrensning skriftlig bestemmelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1221 - Regulert senterlinje
-  - · - · - 1227 - Regulert støyskjerm
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  — Reguleringsplan formålsgrense
-  - · - · - Reguleringsplanomriss
-  ||||| 91 - Anlegg- og riggomr.
-  1540 - Vann- og avløpsanlegg
-  2011 - Kjøreveg
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  5110 - Landbruksformål
-  3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

# Kommunedelplan

Adresse: Fjæreveien 271, 4885 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 23/16/0/0

Planident: 315

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn: E18 Dørdal-Grimstad



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

1:2,500

Dato:

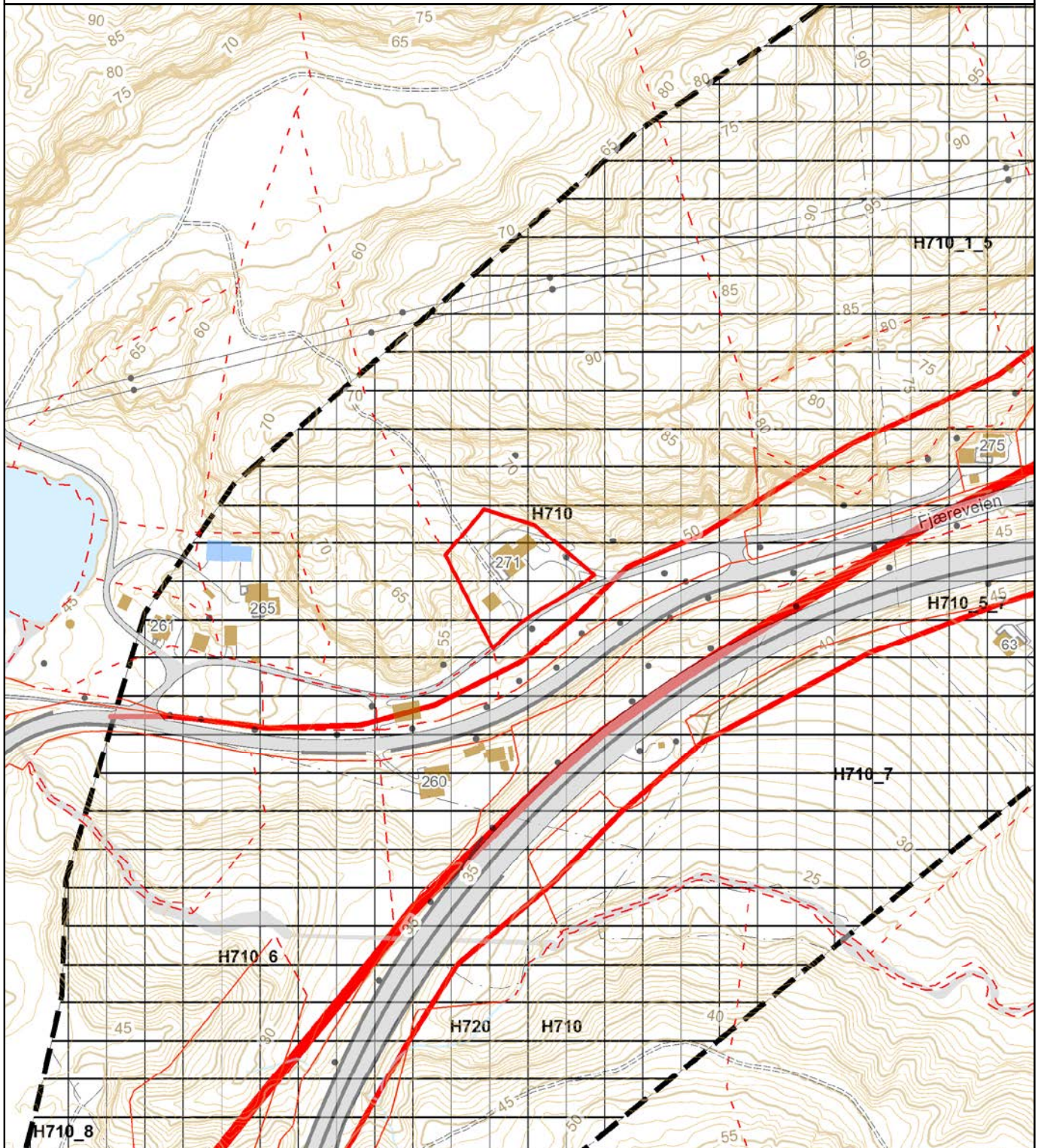
2024-06-21



Formål:

Hensynssone:

Kp Båndleggingszone



## Kommunedelplan for E18 Dørdal – Grimstad

### Planbestemmelser

Kommune:	Vedtaksdato:	Saksnr:	Arkiv:
Bamble kommunestyre	23.09.2019	52/19	17/01292
Kragerø kommunestyre	26.09.2019	86/19	17/01677
Gjerstad kommunestyre	26.09.2019	19/57	19/10024-22
Vegårshei kommunestyre	24.09.2019	19/84	19/10044
Risør bystyre	26.09.2019	19/85	19/10077-35
Tvedestrand kommunestyre	15.10.2019	19/84	19/10173
Arendal bystyre	26.09.2019	19/144	17/9842-62
Grimstad kommunestyre	24.09.2019	19/103	17/1250

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 11-8 d) og 11-9 gis følgende bestemmelser til båndleggingssonen

## 0 FORMÅL

---

Kommunedelplanen skal avklare korridor for ny E18 med tilhørende anlegg mellom Dørdal og Grimstad.

## 1 OMFANGET AV BÅNDLEGGINGEN (§ 11-9, NR. 1)

---

Arealet er båndlagt for utarbeidelse av reguleringsplan for ny E18 med tilhørende kryss, øvrige anlegg og atkomstveier.

Veianleggets endelige plassering og utstrekning skal fastlegges i reguleringsplan.

Der er ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny firefelts E18 med tilhørende anlegg samt arealer til anleggsgjennomføring.

## 2 KRAV TIL NÆRMERE ANGITTE LØSNINGER (§11-9, NR. 3)

---

På strekningen hvor veilinja i plankartet «KDP Arendal – Grimstad – Strekning 23 – Kartutsnitt 6» er vist som tunnel, skal veilinje anlegges/etableres i tunnel. Nøyaktig punkt for plassering av tunnelportal avklares i reguleringsplan.

### 3 REKKEFØLGEKRAV (§ 11-9, NR. 4)

---

#### 3.1 KRYSS, TILFØRSELSVEIER OG SIDEANLEGG

Nødvendige kollektivtiltak, inklusiv park- and rideplasser ved E18-kryss og nødvendige tilførselsveier fra/til nye E18 samt gang-sykkelveier som må etableres eller justeres som følge av ny E18 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veianlegget på den aktuelle strekningen.

Rasteplasser, døgnhvileplasser for tungtransport og kontrollplass samt mindre justeringer av tilførselsveier og gang- sykkelveier og park- and rideplasser skal ferdigstilles innen ett år etter åpning av veianlegget på den aktuelle strekningen.

### 4 FUNKSJONSKRAV TIL VEIANLEGGET (§ 11-9, NR. 5)

---

#### 4.1 GENERELLE BESTEMMELSER – HELE PLANOMRÅDET (H710)

##### 4.1.1 Ny E18 - veistandard og utforming

Hovedveien skal bygges som firefelts vei med fysisk midtdeler mellom kjøreretningene i samsvar med den Vegnormalen som gjelder på det tidspunkt reguleringsplanen vedtas.

Estetisk veileder for Nye Veier, datert 15.02.2018 skal legges til grunn ved utarbeidelsen av reguleringsplan.

Risikoreduserende tiltak for anbefalt linje beskrevet i Dok-F-001 (ROS-analysen) skal følges opp i påfølgende planfaser.

##### 4.1.2 Vassdrag

Alle bekker og elveløp, jfr.def. i Vannressursloven §2, langs og på tvers av veitraséen opprettholdes. Bruløsnings og kulverter med naturlig bunn bør benyttes framfor rørkulverter. Når fiskeførende vassdrag legges i kulvert skal de utformes slik at naturlig fiskevandring og gyting opprettholdes. Ved kryssing av gytebekker skal det være naturlig substrat i bunnen av bekken.

Veianlegget skal ikke påvirke vannstrømmen ved 200-årsflom med klimapåslag. Det skal innregnes et klimapåslag for utredninger i reguleringsplanfasen for å sikre at konsekvenser av klimaendringer blir ivaretatt i reguleringsplan.

##### 4.1.3 Jordvern

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes å unngå omdisponering av dyrka mark. Ved inngrep skal matjorda tas vare på slik at den kan disponeres til jordbruksformål, på en slik måte at det ikke fører til spredning av plantesykdommer.

##### 4.1.4 Støy og luftforurensning

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) legges til grunn i reguleringsplanarbeidet.

##### 4.1.5 Vannkvalitet

Økologisk tilstand i vannforekomster som ligger i influensområdet til ny E18 skal ikke forringes til en dårligere tilstandsklasse-som følge av bygging og drifting av veianlegget.

Rensetiltak skal tilpasses vannforekomstenes sårbarhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det avsettes tilstrekkelig areal for etablering av rensetiltak.

#### 4.1.6 Vilt

Det skal bygges tilstrekkelig med planfrie faunapassasjer til at ny E18 ikke blir en betydelig barriere for trekk av storvilt på strekningen Dørdal – Tvedestrand og tilsvarende for rådyr og småvilt på strekningen Arendal – Grimstad.

De viktigste faunapassasjene er vist i plankartet med hensynssoner, de øvrige plasseres i forbindelse med reguleringsplanen. Oppdatert kunnskap skal legges til grunn for plassering og utforming av faunapassasjer og tilliggende terreng for å sikre deres funksjon.

#### 4.1.7 Myr

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes å unngå nedbygging av myr.

## 4.2 SPESIELLE BESTEMMELSER TIL DELOMRÅDER

### 4.2.1 H710\_1 Kryss og lokalveier – standard og utforming

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal kryssene tilpasses tilstøtende veisystem, og sammenhengen i eksisterende gang-/sykkelveisystem skal opprettholdes.

*Kryss Gjerdemyra, Kragerø:*

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilrettelegges for kollektivknutepunkt med gang- og sykkelveiforbindelse fra kollektivknutepunkt til fv. 38.

*Kryss Fikkjebakke, Kragerø:*

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilrettelegges for kollektivknutepunkt med gang- og sykkelveiforbindelse til Tangen.

*Kryss Brokelandsheia, Gjerstad:*

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilrettelegges for gang- og sykkelvei gjennom kryssområdet til eksisterende kollektivknutepunkt som opprettholdes med minimum dagens standard.

*Kryss til Risør og Vegårshei:*

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilrettelegges for kollektivknutepunkt med gang- og sykkelveiforbindelse til Vinterkjær.

*Kryss Harebakken – Stoa, Arendal:*

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilrettelegges for nytt kollektivknutepunkt ved Høgedal med gang- og sykkelveiforbindelse til fv. 42 og fv. 410. Ved Harebakken skal det etableres halvt kryss med østvendte ramper og ved Stoa skal det etableres halvt kryss med vestvendte ramper.

*Kryss Asdal – Nedenes:*

Ved Asdal skal det etableres halvt kryss med østvendte ramper og ved Nedenes skal det etableres halvt kryss med vestvendte ramper.

*Kryss Spedalen, Grimstad:*

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilrettelegges for kollektivknutepunkt med gang- og sykkelveiforbindelse til Vik.



#### 4.2.2 H710\_2 Drikkevann

Delområdet viser nedslagsfelt til kommunale vannkilder.

Veianlegget skal utformes på en slik måte at vannkilden ikke forurenes.

#### 4.2.3 H710\_3 Nærmiljø

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes løsninger som minimaliserer inngrep og gir god ivaretagelse av friluftlivs-, bo- og nærmiljøkvalitetene.

Tunnellengder skal optimaliseres innenfor det som er teknisk og økonomisk forsvarlig. For løsninger med vei i dagen skal det legges vekt på støyskjerming og estetisk utforming, jf. Estetisk veileder for Nye Veier. Inngrep som ikke kan unngås følges opp med skadereduserende og/eller kompenserende tiltak.

#### 4.2.4 H710\_4 Viltpassasjer

Innenfor området skal faunapassasje etableres. Oppdatert kunnskap skal legges til grunn for plassering og utforming av faunapassasjer og tilleggende terreng for å sikre deres funksjon.

#### 4.2.5 H710\_5 Kulturarv

Delområde med verdifullt kulturmiljø. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes løsninger som minimaliserer tap av og fysiske inngrep i kulturminneverdier og deres landskapsrom. Reguleringsarbeidet skal søke løsninger som minimaliserer visuell påvirkning av omkringliggende landskap og kulturminneverdier. Dette gjelder både ved utforming av veianlegget, midlertidige anleggsområder og i byggefasen.

Gravfeltet ved Bringsvær er av spesielt stor betydning. Det skal tilstrebes løsninger som ikke går nærmere gravfeltet enn dagens E18.

#### 4.2.6 H710\_6 Naturmangfold

Delområde hvor veilinja har nærføring til viktige naturtyper og funksjonsområder. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes løsninger som unngår inngrep i verdifulle naturtyper og funksjonsområder – det gjelder både utforming av veianlegget og midlertidige anleggsområder.

Inngrep som ikke kan unngås følges opp med skadereduserende og/eller kompenserende tiltak.

#### 4.2.7 H710\_7 Faresone kvikkleireskred

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det redegjøres for hvordan tilstrekkelig sikkerhet mot skred kan oppnås for tiltak i området.

#### 4.2.8 H710\_8 Jordvern

Delområde som inneholder områder med særlig verdifull dyrket mark. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes løsninger som minimaliserer tap av dyrket mark. Dersom jord med særlig høy verdi i dette området går tapt, skal det planlegges skadereduserende og/eller kompenserende tiltak.

## 5 UTREDNINGSKRAV (11-9 NR.8)

---

### 5.1 MILJØHENSYN

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan, jfr NS 3466, i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det utredes og beskrives tiltak som er planlagt for å unngå,

begrense, istandsette og ev. kompensere for vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn i bygge- og driftsfasen. Funksjonskrav knyttet til avbøtende tiltak for naturmiljø, forurensning og ressursbruk skal konkretiseres i miljøoppfølgingsplanen.

## 5.2 FORUNDERSØKELSE FOR BERØRTE VANNFOREKOMSTER

Det skal iverksettes forundersøkelse av alle vannforekomster som kan bli påvirket av veianlegget. Utredning og forundersøkelsen skal gjennomføres legges til grunn ved valg av løsninger ved utarbeiding av reguleringsplan.

Det skal utredes hvilke kjente elvemuslingforekomster som kan bli påvirket av veien. Det må også utredes om det finnes elvemusling i andre deler av traseen. Det skal utarbeides en tiltaksplan for å sikre at elvemusling ikke blir negativt påvirket.

## 5.3 KOLLEKTIVTRANSPORT

Som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan skal det gjennomføres en utredning av behov for tilrettelegging og framkommelighet for kollektivtransport i områdene:

- Tangen – Fikkjebakke – Gjerdemyra, Kragerø kommune
- Brokelandsheia, Gjerstad kommune
- Savann – Vinterkjær, Risør kommune
- Harebakken – Stoa - Myrene, Arendal kommune
- Asdal – Nedenes, Arendal kommune
- Spedalen – Øygardsdalen - Morholt, Grimstad kommune

Utredningen skal belyse tilretteleggingsbehov knyttet til framkommelighet for kollektivtrafikk, samt kollektivknutepunkt, herunder løsninger for overgang mellom lokale, regionale og nasjonale ruter, tilgjengelighet for gående og syklende og dimensjonering av park & ride for bil og sykkel. Eksisterende kollektivtilbud legges til grunn for utredningen. Utredningen skal avklare virkningene ny E18 med nye kryss vil få på kollektivtilbudet og evt. behov for avbøtende tiltak.

## 5.4 MASSEFORVALTNINGSPLAN

Det skal utarbeides en masseforvaltningsplan med konsekvensutredning i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

## 5.5 OMRÅDESTABILITET – SIKKERHET MOT KVIKKLEIRESKRED

I områder med marine avsetninger skal sikkerhet mot kvikkleireskred utredes og områdestabilitet ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan.

## 5.6 TRAFIKALE VIRKNINGER FOR LOKALVEINETTET

Trafikale virkninger for lokalveinettet skal utredes i forbindelse med reguleringsplan.

I utredningene skal det inngå en vurdering av behov for omklassifisering av avlastet veinett som følge av ny E18.

På bakgrunn av utredningene skal dimensjoneringsklasse for lokalveier fastsettes. Behov for støytiltak, trafikksikkerhetstiltak og framkommelighetstiltak for alle trafikantgrupper som følge av

etablering av ny E18 skal belyses og ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan. Støyutredninger gjennomføres for de delene av lokalveinettet som inngår i nyanlegget – i tråd med T-1442.

#### **5.7 TRAFIKALE VIRKNINGER FOR MORHOLTKRYSSET**

Trafikale virkninger av etablering av ny E18 for Morholtkrysset skal utredes i forbindelse med reguleringsplan.

#### **5.8 FORURENSET GRUNN**

I områder der det er begrunnet mistanke om forurenset grunn skal det gjennomføres kartlegging i forbindelse med reguleringsplan.

#### **5.9 BARN OG UNGE**

Områder som er i bruk til lek og opphold for barn og unge skal kartlegges blant annet gjennom aktiv medvirkning fra barn og unge tidlig i reguleringsplanfasen. Det skal utarbeides en tiltaksplan med kompenserende tiltak, jfr. Rundskriv T-2/08, dersom slike arealer berøres.

#### **5.10 KLIMA**

Det skal utarbeides et klimabudsjett for reguleringsplanen hvor effekten av aktuelle klimatiltak kvantifiseres.

#### **5.11 SKORSTØL - TVEDESTRAND**

På strekningen Skorstøl – Tvedestrand skal blant annet mulighetene for bru- og tunnellopsninger utredes som skadereduserende tiltak, særlig med tanke på naturmiljø og friluftsliv.

## **6 BÅNDLEGGING ETTER ANNET LOVVERK (§ 11-8, D)**

---

#### **6.1 H720 – SÆVELI NATURRESERVAT**





















































































































Sæveli naturreservat er båndlagt iht. forskrift FOR-1977-12-09-4195.

#### **6.2 H740 – TRANSMISJONSNETTLEDNING**

Båndlagt område for transmisjonsnettledning i henhold til energiloven § 3-1 første ledd.

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid skal på forhånd avklares med ledningseier.

# Tegnforklaring - Kommunedelplan

	Hensynssonegrense		Kollektivtrase N		Gang-/sykkelveg (tunnel) F
	Kommunedelplangrense		Kollektivtrase (bru) N		Gang-/sykkelveg F
<b>Hensynssoneområde</b>					
	Kp Sikringszone		Taubane F		Gang-/sykkelveg (tunnel) N
	Kp Faresone		Taubane N		Gang- sykkelveg (bru) F
	Kp Støysone		++++ Sporveg (tunnel) F		Gang- sykkelveg N
	Kp Infrastruktursone		++++ Sporveg F		Gang- sykkelveg (bru) N
	Kp Angitt hensynssone		++++ Sporveg (tunnel) N		Adkomstveg (tunnel) F
	Kp Båndleggingssone		++++ Sporveg (bru) F		Adkomstveg F
	Kp Gjennomføringssone		++++ Sporveg N		Adkomstveg (tunnel) N
	Kp Detaljeringssone		++++ Sporveg (bru) N		Adkomstveg (bru) F
<b>Samferdsel punkt</b>					
	Kollektivknutepunkt (tunnel) F		++ Bane (tunnel) F		Adkomstveg N
	Kollektivknutepunkt F		++ Bane F		Adkomstveg (bru) N
	Kollektivknutepunkt (tunnel) N		++ Bane (tunnel) N		Samleveg (tunnel) F
	Kollektivknutepunkt (bru) F		++ Bane (bru) F		Samleveg F
	Kollektivknutepunkt N		++ Bane N		Samleveg (tunnel) N
	Kollektivknutepunkt (bru) N		++ Bane (bru) N		Samleveg (bru) F
	Vegkryss (tunnel) F		== Skitrekk F		Samleveg N
	Vegkryss F		== Skitrekk N		Samleveg (bru) N
	Vegkryss (tunnel) N		== Turvegtrase F		Hovedveg (tunnel) F
	Vegkryss (bru) F		==== Turvegtrase (tunnel) N		Hovedveg F
	Vegkryss N		==== Turvegtrase (bru) F		Hovedveg (tunnel) N
	Vegkryss (bru) N		==== Turvegtrase N		Hovedveg (bru) F
<b>Samferdsel linjer</b>					
	Motorferdsel i utmark F		==== Turvegtrase (bru) N		Hovedveg N
	Motorferdsel i utmark N		==== Turvegtrase (tunnel) F		Hovedveg (bru) N
	Småbåtled F		==== Gangveg (tunnel) F		Fjernveg (tunnel) F
	Småbåtled N		==== Gangveg F		Fjernveg F
	Skipsled F		==== Gangveg (tunnel) N		Fjernveg (tunnel) N
	Skipsled N		==== Gangveg (bru) N		Fjernveg (bru) F
	Kollektivtrase (tunnel) F		==== Gangveg N		Fjernveg N
	Kollektivtrase F		==== Gangveg (bru) N		Fjernveg (bru) N
	Kollektivtrase (bru) F		==== Gangveg (tunnel) F		Vegnett (tunnel) F
	Kollektivtrase (bru) N		==== Gangveg (tunnel) N		Vegnett F
	Kollektivtrase (tunnel) N		==== Gangveg (bru) F		Vegnett (tunnel) N
			==== Gangveg (bru) N		Vegnett (bru) F
			==== Gangveg N		Vegnett N
			==== Gangveg (tunnel) F		Vegnett (bru) N
			==== Gangveg (tunnel) N		
			==== Gangveg (bru) F		
			==== Gangveg (bru) N		
			==== Gangveg (tunnel) F		
			==== Gangveg (tunnel) N		
			==== Gangveg (bru) F		
			==== Gangveg (bru) N		
			==== Gangveg (tunnel) F		
			==== Gangveg (tunnel) N		
			==== Gangveg (bru) F		
			==== Gangveg (bru) N		

# Kommuneplan

Adresse: Fjæreveien 271, 4885 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 23/16/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

Bestemmelser: [https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn\\_grimstad/?plan=0](https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0)

Formål: LNRF, náv.



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

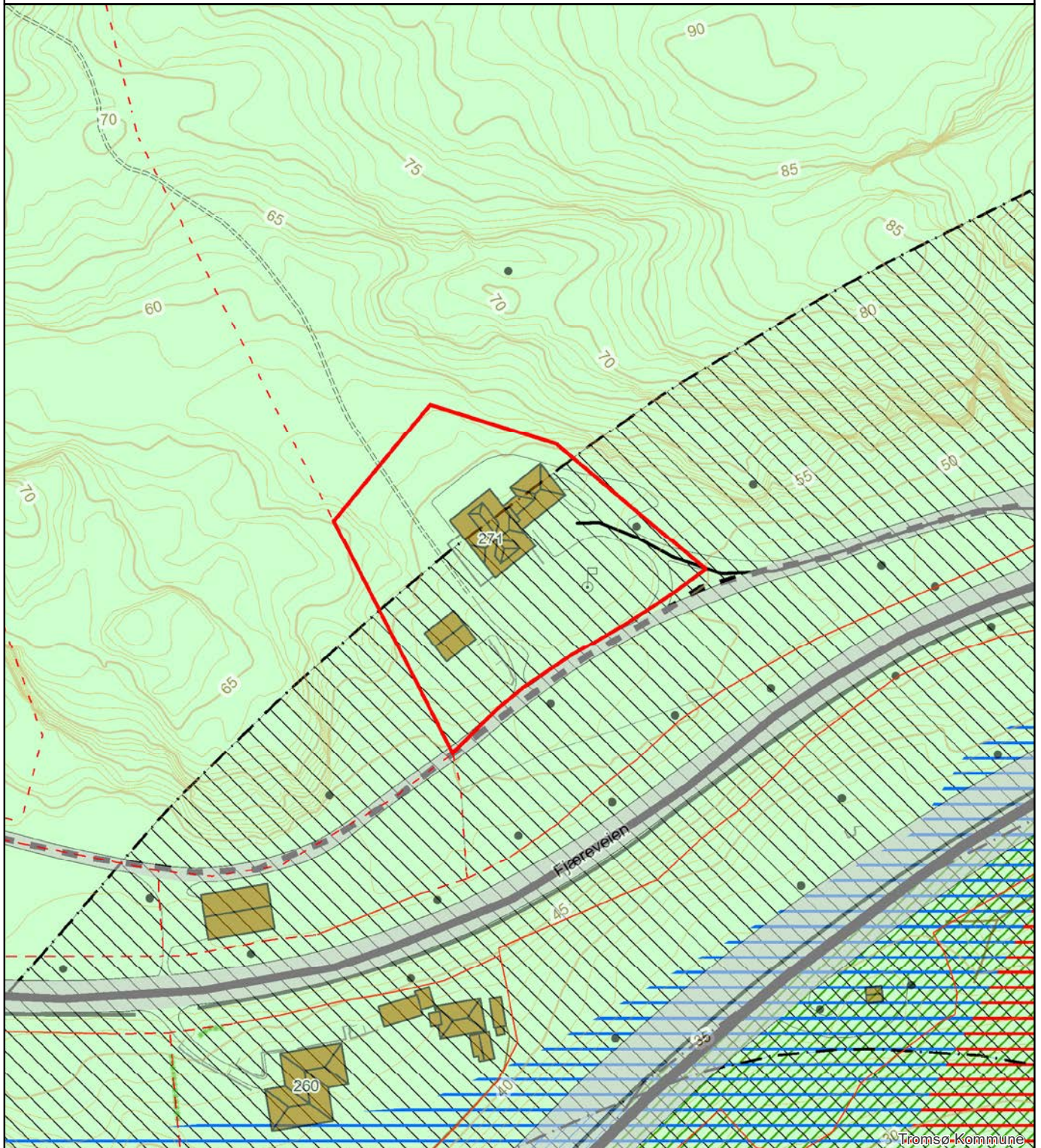
1:1,000

Dato:

2024-06-21



Hensynssone:



## Tegnforklaring -

# Kommuneplan

### KpJuridiskLinje

#### KPJURLINJE

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

### KpHensynszoneOmrade

#### presentasjon

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

### KpArealformalOmrade

#### KAO\_Presentasjon

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

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



Grimstad

Plan, miljø og landbruk

Rolf Tore Knudsen Vik  
Fjæreveien 271  
4885 GRIMSTAD

Vår ref:  
23/9746-11

Deres ref:

Dato:  
01.12.2023



## Varsel - søknad om forlengelse av båndlegging - E18 Grimstad-Arendal

Til alle grunneiere innenfor båndleggingssonen for ny E18 i Grimstad kommune

Som følge av vedtaket av kommunedelplan for ny E18 mellom Arendal og Grimstad 24. september 2019 ble det båndlagt en korridor for utarbeidelse av reguleringsplan for ny E18 med tilhørende kryss, øvrige anlegg og adkomstveier. Innenfor dette arealet er det ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny firefelts E18 med tilhørende anlegg samt arealer til anleggsgjennomføring.

Praktisk betydning av båndleggingen er at Nye Veier skal høres ved saker om tiltak på eiendommer innenfor båndleggingssonen. I den perioden båndleggingen har vært gjeldende har det i begge kommunene vært flere saker hvor det har blitt gitt godkjenning av tiltak innenfor sonen etter samråd med Nye Veier. Båndleggingen innebærer således ikke et absolutt forbud, men håndheves etter prinsipp om rimelighet.

Båndleggingen hadde en varighet på fire år, men med mulighet for å søke forlengelse for fire nye år dersom det ikke er startet opp arbeide med reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 11-8 d).

De fire årene har gått, og det har enda ikke blitt startet opp arbeide med reguleringsplanarbeid. Derimot har det blitt gjennomført verdiopptimaliseringsprosess (2021) og forprosjekt (2022). I brev datert 20. juni skriver Nye Veier at de mener det er sannsynlig at de i løpet av den kommende fireårsperioden kan være i gang med reguleringsplanarbeid på hele eller deler av strekningen Arendal – Grimstad. Nye Veier anmoder derfor Arendal og Grimstad kommuner om å søke Statsforvalteren i Agder om forlengelse av båndleggingen med fire nye år.

Dette er behandlet av bystyret i Arendal 31. august og kommunestyret i Grimstad 5. september, og begge kommunene vedtok å sende en søknad om at båndleggingssonens varighet forlenges med 4 ny år. Denne søknaden er sendt til Statsforvalteren. Som en del av saksbehandlingen, skal berørte parter få anledning til å uttale seg søknaden om fristforlengelse. Alle grunneiere tilskrives

Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad  
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad  
Telefon: 37 25 03 00

E-post: [postmottak@grimstad.kommune.no](mailto:postmottak@grimstad.kommune.no)  
Org.nr: 864 964 702  
[www.grimstad.kommune.no](http://www.grimstad.kommune.no)

Nina Broman Woxholt  
Hans Bernhard Waarum  
Geir Ragnar Hals  
Michal Piotr Bralkowski  
Johan Fredrik Bråstad Kristiansen  
Elisabeth Sellevold  
Jannicke Rosa Christensen  
Alexandra Thøll Hjaltadóttir Berglund  
Christoffer Berglund  
Rudi Løvland  
Bodil Anita Otterholt  
Irina Genadjevna Slobodchikova  
Olav Wiggen  
Asmaa Ibrahim Mousa Radwan  
Linn Camilla Stenhaus  
Carina Freitag  
Willy Abrahamsen  
Anne Merete Moen  
Espen Himle  
JOHN GAUTE LUNDEN  
TOR HELGE ARNEVIK  
KRISTIAN KONNESTAD  
JOHAN RIBE  
Jan Ellingsen  
Gjertrud Kiland  
Rolf Tetlie  
Henrik Stenhaus  
Martin Birkedal  
Olav Henningsen  
Olaf Christian Tellefsen  
Geir Delin  
GRIMSTAD SOKN  
Tina Mortensen Kjær  
Geir Mostad  
Jon Øyvind Berntsen  
Roar Johnsen  
Mohamed Baqer Altamimi  
Björg Torkildsen  
Bernt Viggo Matheussen  
LIA IDRETTSLAG  
Anita Olenkowicz  
Yohannes Yosief Yohannes  
Harald Andreassen  
Håkon Salvesen  
Tsehay Tekle Negusse  
Samia Bebeke Abedela  
Anders Kvalø Pettersen  
Kjell Hansen  
Helge Jåvold  
Magdalena Emilia Bartoszevska





Terje Wilhelmsen  
Åshild Wilhelmsen  
Abdalla Mahmoud Abe  
Hanne Maren Risbruna  
Jørgen Niemi Sletten  
Mette Kjebekk Mostad  
Cornelia Scheyka  
Leikny Tharaldsen  
Anne Grete Løvåsen  
Tormod Løvåsen  
Hoshang Mustafa Bakr  
Selem Weldyesus Redie  
NILS KRISTIAN GAUSLAA  
GARTNERIMYRA AS  
Liv Une Grønros Stensholt  
Rolf Erik Nilsen  
Widar Dokken  
Linda Idil Veronike Hansen  
APOTEKET EIENDOM ENTREPRENØR AS  
Jon Kristian Fiære  
Ragnvald Flatekval  
Christoffer Jensen  
Kjell Magne Jacobsen  
Tirhas Berhane Andemichael  
Kenneth Konnestad  
Vidar Korsvik  
Phun Bik Zathang  
Jørn Harald Moum  
Ingrid Stenberg  
Eva Elisabet Holth Patell  
Daniel Honsel  
Elin Bie Egge  
Shelley Elizabeth Veelo  
Robert Olaf Veelo  
Inger Karin Rønning  
CIRCLE K NORGE AS  
Lars Henrik Wold  
Gunnar Hørthe  
Paul Henry Nielsen  
Kjell Lunden  
Janne Waage Berset  
Ngun Sui Lung Um  
Kieu Thuy Khanh Lam  
Kevin Svenningsen  
Helene Lindbekk  
Adrian Eskedal  
JAROSLAW TOMASZ SOSIN  
Laura Matheussen  
Andre Grosvold Omre  
Jenny Runde Krogstad



Rune Steffensen  
Anders Herikstad Tveit  
Silje Kristiansen  
Bernhard Scott - Nilsen  
Stein Godberg Larsen  
Margrete Thomassen  
Tor Olav Pedersen  
Pål Reidar Svendsen  
Arne Johansen  
STATENS VEGVESEN  
Magne Bringsverd  
Torstein Vimme Ribe  
Runar Ugland  
Åsmund Nøst  
Axel Klepp  
Irene Brekke Nielsen  
Julie Cathrine Knutsen  
Carl Georg Holmquist  
Karl Martin Fossdal  
Elvedin Ganic  
Alisa Ganic  
Alf Inge Ribe  
ELLEN HAUGE  
Reidun Engan  
Jon Øystein Dahl  
Astrid Fåland  
Brit Øyerhamn Aamot  
Niclas Christian Philip Ekdahl Maan  
Hanne Wangensteen  
Gert Arne Steensohn  
Daniel Erik Mårtensson  
Kennet Lyding  
Monika Blindbæk Dahl  
Jim Reinhardtzen  
UGLAND ESTATES AS  
Anita Sørhaug Jacobsen  
Marian Bentsen  
Kåre Ragnar Aaberg  
Katarzyna Anna Bralkowska  
Rune Jakobsen  
Liv Torunn Aasheim  
Sigmunn Jørund Helledal  
Silje Bomann Wroldsen  
Else Kirsten Holte Birkenes  
Asbjørn Kvalund Reinhardsen  
Zahir Khajazada  
Anne-Lise Torp  
Amanuel Gebretnsae  
Christine Egeland Snarud  
Monica Gunstveit



19 031

130#2119:3d724c31-c6b7-4e21-a773-488aa821983b:9

Hanna Andersen  
Thor-Sondre Kirkeng  
Arkan Ahmadi  
Vidar Moseid  
Sander Stiansen  
NYE VEIER AS  
OPPLYSNINGSVESENETS FOND  
Jon Vik  
Siv Irene Omholt  
Runar Kompen  
Grethe Marie Skarstein  
Mari Janne Haugstad-Stø  
Kenneth Olsen  
Anita Solhjem Nielsen  
Willy Egge  
Åse Irene Liene Pettersen  
Arnt Josef Schikora  
Ester Marie Wik  
Christer Nordvik Jensen  
Marie Magdalena Lauritzen  
Rikke Malene Litlekalsøy Krüger  
TT Bygg Eiendom AS  
Ellen Marie Kokkersvold  
Leif Kokkersvold  
Line Levinsen  
Magne Helgesen  
Grethe Johansen  
Marius Simonsen Fosseli  
Brit Edel Eskedal  
Preben Danielsen  
Trygve Aagre  
Stig Reinert Jacobsen  
Vetle Tallaksen  
Knut Seim  
Ellen Skaregrøm  
Muhamed Karahasan  
Remsija Karahasan  
Mads Ottersland  
Øystein Dragvik  
Marianne Hausevik Johnsen  
Severine Valerie Mårtensson  
Robin Kristiansen Skotvedt  
Linn Isabel Ekdahl Maan  
Åse Andreassen  
Åge Sandland  
Øyvind Thunestvedt  
Øyvind Salvesen  
Øyvind Jåvold  
Zai Zawkhai  
Zdzislaw Olenkowicz



Ole Andreas Holm  
Ole Erik Hantho Larsen  
Oskar Larsen  
Otto Andre Haaland  
Parley Ingemann Norum  
Paul Jan Thorsnæs  
Odd Rønnestad  
Oddmund Nybo  
Olaf Jørgensen  
Oddvinn Haglund  
Oddny Stovebakken Stokkeland  
Nikolaos Savaris  
Mui Si  
Mia Sandøy  
Marius Olsen  
Marit Irene Rørvik  
Magne Sigbjørn Stormo  
Liv Ragnhild Bjerkås  
Liv Grethe Sommerstad  
Lise Ringvold Kristoffersen  
Lisa Ann Gravdal Savaris  
Lis Kove Rendal  
Linn Veronica Børresen Karlsen  
Linda Bråstad Kristiansen  
Lillian Nøst  
Lillian Christina Gjeruldsen Berg  
Lars Inge Østensen  
Laila Borgen  
Kåre Strand  
Knut Tetlie  
Kristian Steinli  
Kjetil Bjønnum  
Kjellfrid Sætre Lidi  
Kjell Otto Johnsen  
Kjell Ivar Tungland  
Kjell Ivar Jensen  
Kjell Gundersen  
Kenneth Nordbø  
Katarzyna Krol-Sosin  
Karin Dalene  
Kari Haugen  
Kai Linga  
Jørn-Tore Lindberg  
Julie Tobiassen  
Jon Ove Hetland Storhaug  
John Henning Unsgård  
Johan Vincent Espedal  
Jiena Liu  
Jarl David Omland  
Jan Erik Lindberg



Bjørn Ove Brimsøe  
Bjarne Valborgland  
Bjarne Lidi  
Bernt Jakobsen  
Berit Anita Hardeberg Moseid  
Bente Svendsen Bratlid  
Beate Egholm  
Bente Moland Somdal  
Bawi Zawkhai  
Ba Thu Thi Nguyen  
Aud Bodil Thygesen  
Annicken Jeanette Jørgenvåg  
Arne Jørgensen Glad  
Arvid Corneliussen  
Arne Eivind Andersen  
Anne Grethe Eskedal  
Anne Gurine Nybo Stokkan  
Anne Merete Arnevig Besselsen  
Anna Gunhild Lunden  
Alf Einar Eriksen  
Bobil eiendom Grimstad AS  
Bieveien 16 AS  
Daniel Sandøy  
EDEN HABTESILASIE KAHSU  
Grimstad stormarked invest AS  
Grimstad veksthus AS  
GRIMSTADPORTEN NÆRINGSPARK AS  
Grømtoppen AS  
GRIMSTAD CHIN BAPTISTMENIGHET  
Grimstad Kabel-TV AS  
FG Eiendom AS  
Fjære grendehus  
Friva AS  
IT EIENDOMSUTVIKLING AS  
Johan Bernhard Ugland  
Klingremoveien borettslag  
Therese Svendsen  
LILLESANDHUS AGDER EIENDOM AS  
Ulrikke Hornæs Konnestad

**Kopi til:** ARENDAL KOMMUNE  
STATSFORVALTEREN I AGDER  
NYE VEIER AS



718 061

1306242530724c31-e8b7-4a21-a773-486a02196f0b.15



Grimstad  
kommune

## Delegert vedtak

Roald Tore Knudsen  
Fjæreveien 271  
4885 GRIMSTAD

	Møtedato:	Saksnr.
Delegasjonssak for teknisk utvalg	14.10.2010	500/10

Avgjøres av:	Enhet: Forvaltningstjenesten	Arkivsaknr.:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Carina Alsand	2010/2962	23/16

### 23/16 - Godkjenner bod og tak over kjellerinngang - Fjæreveien 271 - Roald Tore Knudsen

#### Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-2 og godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 17.09.10 ligger til grunn for godkjenningen.

Tiltaket omfatter oppføring av frittliggende bod/redskapsbu, og tak over inngangsparti i tilknytning til eksisterende bolig.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak

#### Fakta:

Søknaden:

Bygningsmyndigheten mottok den 17.09.10 søknad om tiltak uten ansvarsrett. Da søknaden var betinget av dispensasjon, ble mangel etterlyst og søknad omgjort til ordinær søknad i brev av 30.09.10. Søknad om dispensasjon fra LNF-formålet ble mottatt 12.10.10. Det søkes om oppføring av frittliggende bod/redskapsbu med BYA/BRA (bebygd areal/bruksareal) på henholdsvis 49,0/46,0 m<sup>2</sup>, i en minste avstand til nabogrense på 4 meter. Videre skal det oppføres tak over inngangsparti i kjeller på eksisterende bolig, som vist på tegninger/situasjonsplan mottatt 17.09.10. Naboer er varslet og har samtykket i tiltaket.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger i uregulert område, og er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område, Sone 2.



GRIMSTAD  
dikterens by



Sykkelby

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

E-post: [postmottak@grimstad.kommune.no](mailto:postmottak@grimstad.kommune.no)  
Bankgiro: 2840 20 00017  
Org.nr.: 864 964 702  
[www.grimstad.kommune.no](http://www.grimstad.kommune.no)

**Vurderinger:**

## Estetiske krav:

Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret. Kommunen har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 17.09.10 og 12.10.10 til grunn for sin vurdering. Tiltaket tilfredsstillende etter kommunens skjønn rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

## Merknader/protester:

Det er ingen merknader/protester til tiltaket.

## Dispensasjoner:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven dersom hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for oppføring av frittliggende bod/redskapsbu, og tak over inngangsparti i kjeller på eksisterende bolig. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at planlagte frittliggende bods plassering har privat vei på sydlige og østlige side, og at bodens beskaffenhet faller inni omgivelsene slik at den ligger godt under høyden på topografien mot nord- og vestlig side. Tiltakshaver opplyser om at tak over inngangsparti vil vender mot gårdsplass. Tiltakshaver mener at plasseringen av boden ikke vil ha negativ innvirkning for verken landbruk-, natur-, eller friluftsområde.

## Kommunens samlede vurdering:

Da den omsøkte bod/redskapsbua og tak over kjellerinngang ikke ansees å komme i konflikt med dyrkbar mark eller allmennhetens ferdsel i område, samt at tiltaket plasseres på en allerede bebygd boligeiendom kan ikke kommunen se at dette medfører økte problemer vedrørende LNF-formålet i kommuneplanens arealdel. Kommunen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at det foreligger grunnlag for å gi dispensasjon.

## Ansvar:

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket plasseres som omsøkt, og at tiltaket ellers blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

## Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr. 2 000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Det gis i denne sak gebyrfritak på dispensasjonssøknad fra LNF-formålet, da dette ansees for å være et mindre byggetiltak på boligeiendom.

## Gyldighet:

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene søkes særskilt og godkjennes før de gjennomføres.

## Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering

Med vennlig hilsen

Carina Alsand  
Saksbehandler byggesak

Thor Berg-Larsen  
Fagansvarlig byggesak



## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

### **Klageorgan:**

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

### **Klageadressat:**

Klagen skal stiles til Fylkesmannen i Aust-Agder, men sendes til Grimstad kommune, Forvaltningstjenesten, Pb. 123, 4891 Grimstad. Besøksadresse: Arendalsveien 23.

### **Klagefrist:**

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

### **Innholdet i klagen:**

Du må presisere/oppgi:

Hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):**

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om oppsettende virkning). Slik søknad sendes til kommunen v/Forvaltningstjenesten og begrunnes. Kommunens avgjørelse om ileggelse av oppsettende virkning eller ikke, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Fylkesmannen til ny vurdering.

### **Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning:**

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven fvl. §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med kommunen v/Forvaltningstjenesten. Du vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og reglene om saksbehandlingen.

### **Kostnader ved omgjøring av vedtak:**

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten etter reglene i forvaltningsloven kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for kommunen v/Forvaltningstjenesten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

## BYGGETILLATELSE

## Ansvarshavende

Toralf Bentsen,  
Spedalen,  
4890 GRIMSTAD.

Byggets art Tilbygg og garasje

Arbeidets art Nybygg

Bygn.råd sak nr. REF. 79/78

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Eiklund, Spedalen		23	16	
Eier/Fester av tomt	Adresse		Telefon	
Roald Tore Knudsen	Spedalen, 4890 Grimstad.			

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Teknisk etat må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvise seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningskontrollens tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen v/ teknisk etat:

- for godkjenning av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
- for besiktigelse av grunn før støpning tar til
- for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- for kontroll av kult, dekning over drenering og kult i kjeller
- for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon


**Varsel om kontroll må meldes senest kl. 12.00 én arbeidsdag før kontrollen ønskes. Er arbeidet ikke kontrollert i løpet av den forutsatte dag, kan arbeidene fortsettes.**

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er utstedt. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes melding om dette for ny kontroll.

.....  
Teknisk sjef

.....  
Bygn.kontr.



3 07 U 2 / 5049002   
23/16 1977 Nybygg, Tilbygg Vedtak

ANMELDER/SØKER

GJENPART

Roald T. Knudsen,  
Spedalen,

4890 Grimstad.

TILBYGG OG GARASJE PÅ GNR: 23, BNR. 16, SPEDALEN, ROALD TORE KNUDSEN.

Melding innkommet 15.3.1977. Området er ikke regulert. Det søkes om tilbygg på 25 m<sup>2</sup> til eksisterende bolig på 63 m<sup>2</sup>, samt om oppføring av frittstående garasje på 24 m<sup>2</sup>. I forbindelse med tilbygg til boligen skal det legges inn vannklosett.

Det er ikke offentlig kloakk i området, og bygningsrådet har i møte 11.1.1978 som sak 18/78 på visse vilkår godkjent utslipp fra vannklosett i eksisterende bolig ved infiltrasjon i grunnen. Et av vilkårene er at dersom kloakkanlegget blir liggende på annen mans grunn må det fremlegges tinglyst avtale om rett til dette.

Med omsøkte tilbygg vil bolighuset få en noen spesiell utforming, men siden det gjelder eksisterende bolig finner en å kunne godta det.

IFØLGE DELEGERT MYNDIGHET GODKJENNER BYGNINGSSJEFEN OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG, SAMT FRITTSTÅENDE GARASJE PÅ GNR. 23, BNR. 16, PÅ FØLGENDE VILKÅR:

1. Bygningsrådets vilkår i sak 18/78 må etterkommes.
2. Alt arbeid må utføres overensstemmende med bygningslov, forskrifter mv.
3. Godkjente planer må ikke endres uten skriftlig godkjennelse.
4. Avkjørsel fra offentlig veg må opparbeides i henhold til "Alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsel fra offentlig veg." Det skal normalt være snuplass på egen grunn og 9" stikkrenner der hvor det er veggrøft.
5. Dersom det ikke er mulig for fei-ing fra loft skal det være fastmontert stige eller stigetrinn på tak.
6. Før arbeidet tillates igangsatt må følgende vilkår være oppfylt:
  - a. Vann- og kloakkanlegg anmeldt av godkjent rørlegger.
  - b. Byggegebyr være betalt.
  - c. Byggetillatelse (blått skjema) være utstedt til ansvarshavende.
  - d. Garasjens plassering være godkjent av teknisk etat.

Teknisk etat, 23.2.1978

-----  
bygn.sjef

## GRIMSTAD BYGNINGSRÅD

4891 GRIMSTAD

Grimstad, den 10/9-1982

## BYGGETILLATELSE

## Ansvarshavende

Roald T. Knudsen  
Spedalen

4890 GRIMSTAD.

Byggets art Garasje

Arbeidets art Nybygg

Bygn.råd sak nr. REF. 222/82

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Spedalen		23	16	
Eier/Fester av tomt	Adresse		Telefon	
Roald Tore Knudsen, Spedalen	4890 Grimstad			

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Teknisk etat må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvise seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningskontrollens tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen v/ teknisk etat:


- for godkjenning av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
- for besiktigelse av grunn før støpning tar til
- for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- for kontroll av kult, dekning over drenering og kult i kjeller
- for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon

Varsel om kontroll må meldes senest kl. 12.00 én arbeidsdag før kontrollen ønskes. Er arbeidet ikke kontrollert i løpet av den forutsatte dag, kan arbeidene fortsettes.

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er utstedt. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes melding om dette for ny kontroll.

  
Teknisk sjef



3 0 7 T W / 5048996   
23/16 1982 Nybygg Vedtak

Bygn.kontr.

GRIMSTAD KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN (TEKNISK SJEF)

GGj/-

REF. SAK NR.: 222/82  
Klagemelding sendt

ANMELDER/SØKER

GJENPART

Roald Tore Knudsen  
Spedalen

4890 Grimstad.

RIVING AV EKSISTERENDE UTHUS OG OPPFØRING AV NY GARASJE;  
GNR. 23 BNR.16, SPEDALEN, TORE ROALD KNUDSEN.

Søknad innkommet 3.5.1982. Området er ikke regulert.

Det søkes om riving av eksisterende uthus og oppføring  
av ny garasje med grunnflate 36 m<sup>2</sup>.

Garasjen er tenkt plassert: 2 meter fra nabogrense, 4 meter  
fra bolig på samme eiendom og 30 meter fra midte kommunal  
vei.


Nabovarsel er levert, ingen merknader er innkommet.

VEDTAK:

ETTER DELEGERT MYNDIGHET GODKJENNER BYGNINGSSJEFEN RIVING  
AV EKSISTERENDE UTHUS OG OPPFØRING AV NY GARASJE PÅ GNR. 23  
BNR.16, PÅ FØLGENDE VILKÅR:

1. Alt arbeid må utføres overensstemmende med bygningslov, for-  
skrifter m.v.
2. Godkjente planer må ikke endres uten skriftlig godkjennelse.
3. Avkjørsel fra offentlig veg må opparbeides i henhold til "Al-  
minnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsel fra  
offentlig veg." Det skal normalt være snuplass på egen grunn  
og 9" stikkrenner der hvor det er veggrøft.
4. Før arbeidet tillates igangsatt må følgende vilkår være oppfylt:
  - a. Ansvarsretten være i orden og byggegebyr være betalt.
  - b. Garasjens plassering være endelig godkjent av teknisk etat.
  - c. Byggetillatlese (blått skjema) være utstedt til ansvarshavende.

Teknisk etat, 10.5.1982

  
bygn.sjef

FASADE MOT VEST. MÅLESTOKK 1:50



Endret tegning godkjent:  
31.5.78 *Ø*

TEKST  
20 MAR. 1978  
H.   
BENT.

3 0 7 U 1 5049001 Des-02a  
23/16 1977 Nybygg Tilbygg Tegning

*Roald T. Krossen*

FASADE MOT SØR. MÅLESTOKK 1:50.



Endret tegning godkjent

21.5.78

*ad*



*Ronald V. Havnengen*

FASADE MOT ØST. MÅLESTOKK 1:50.



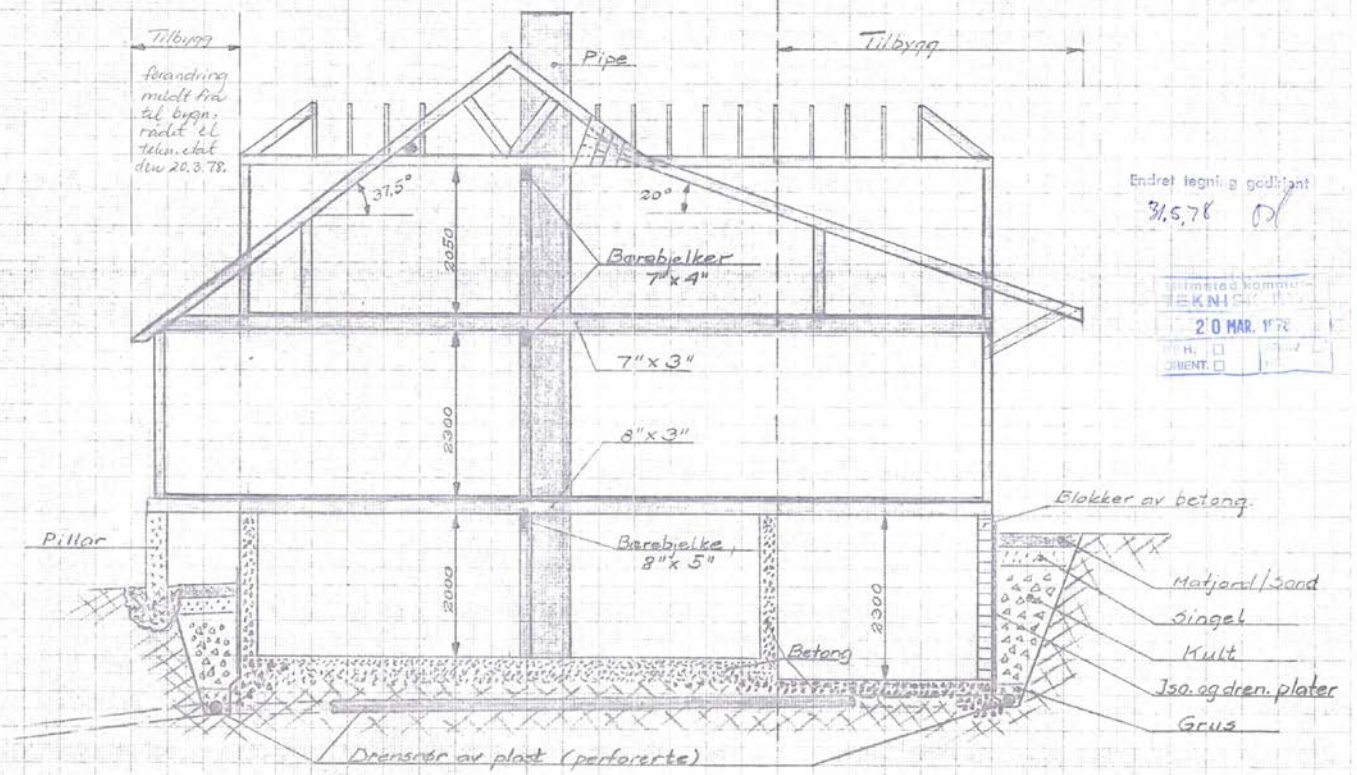
Endret tegning godkjent  
31.5.78 *Od*

Byggesaksnummer  
TEKN!  
20 MAR. 1978  
N. LI  
BYNT. D

Kaald T. Hinesen



**SNITT AV BOLIG. MÅLESTOKK 1:50.**  
 (Sett fra øst.)



Endret tegning godkjent

31.5.78

TEKNI  
 20 MAR. 1978  
 H.   
 JUBENT.

Carl G. Hrudtrem.

PLAN OVER 1. ETASJE. MÅLESTOKK 1:50.

BALKONG

STUE ~ 39,5 m<sup>2</sup>

$$\frac{f}{F} = \frac{15,39}{86,94}$$

$$\frac{f}{F} = 0,177$$



NED

VASKE-  
ROM ~ 4,8 m<sup>2</sup>

ENTRE  
~ 11,0 m<sup>2</sup>

KJØKKEN  
~ 10,8 m<sup>2</sup>

WC  
~ 1,7 m<sup>2</sup>

ARBEIDSRUM  
~ 8,1 m<sup>2</sup>

INNGANG

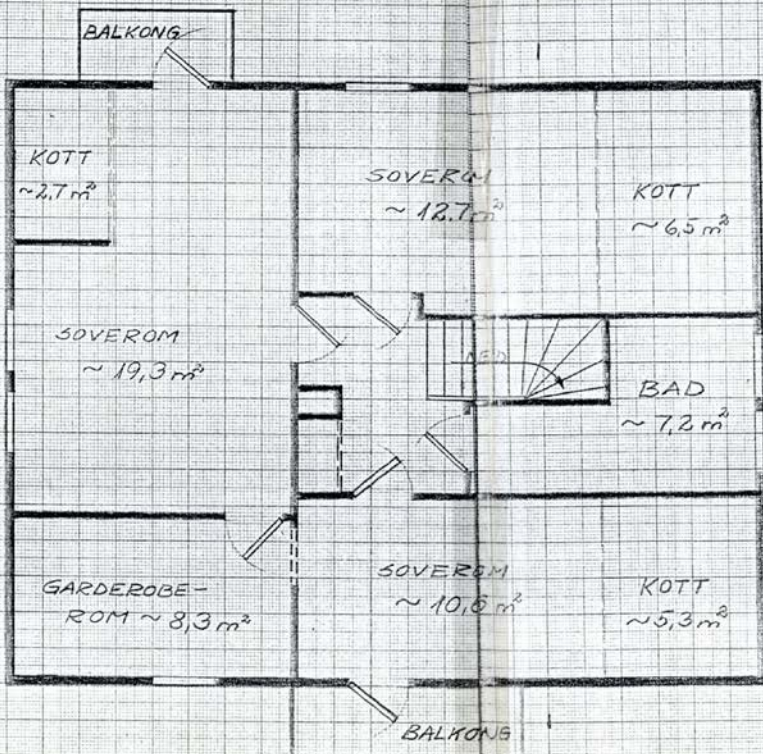
2100

10500

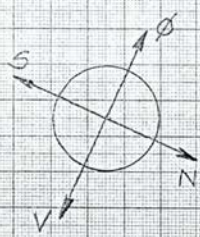
15 MAR. 1977

Roar V. Knudsen

PLAN OVER 2. ETASJE. MÅLESTOKK 1:50



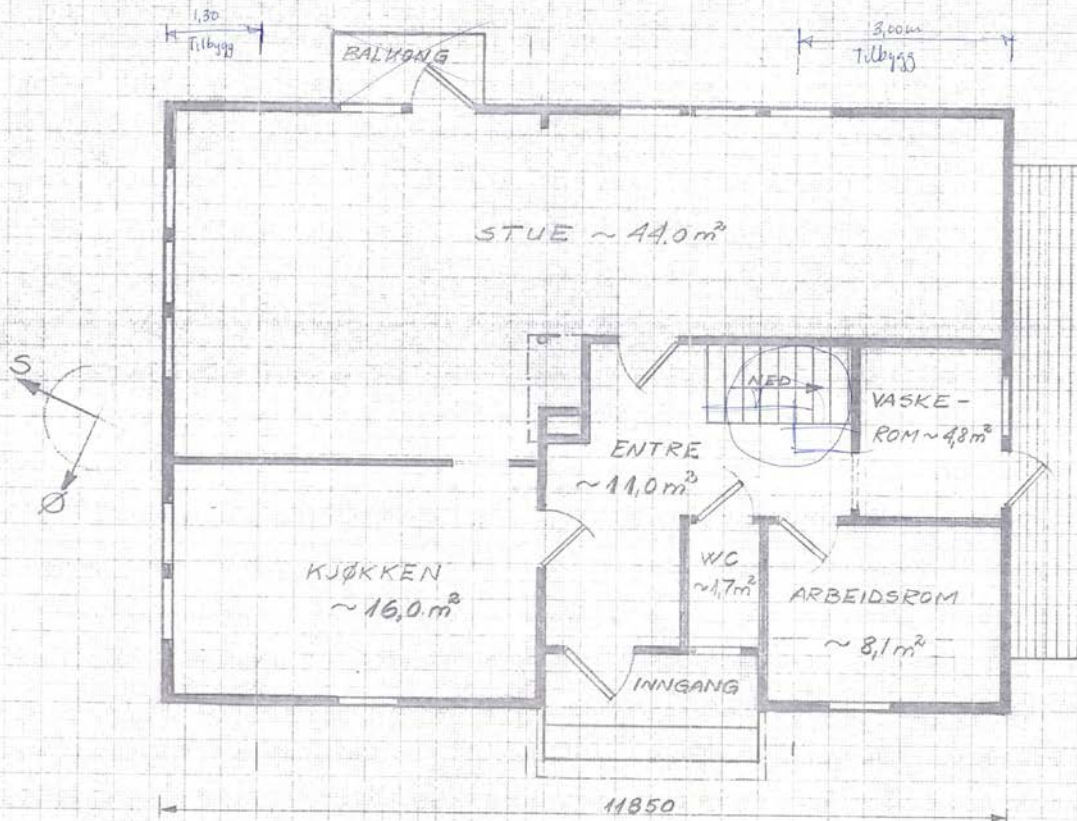
f = 3,14  
 F = 46,86  
 f = 0,174  
 F = 0,174



15 MAR 1977

Roald V. Havnem

PLAN OVER 1. ETASJE. MÅLESTOKK 1:50.



$$\frac{f}{F} = \frac{15,39}{86,94}$$

$$\frac{f}{F} = 0,177$$

Endret tegning godkjent  
31.5.78

TEKNI  
20 MAR. 1978  
B.N. Ø  
KONT. Ø

Ronald T. Knutsen



# FASADE MOT ØST. MÅLESTOKK 1:50.

BOLIG PÅ G.NR 23, B.NR 16 EIKELUND. MARIT VIK - OG ROALD T. KNUDSEN

17. SEPT. 2010  
Grimstad kommune

(VEDLEGG TIL SØKNAD OM OPPFØRELSE AV TAK OVER KJELLERINNGANG)

17. SEPT. 2010  
Grimstad kommune

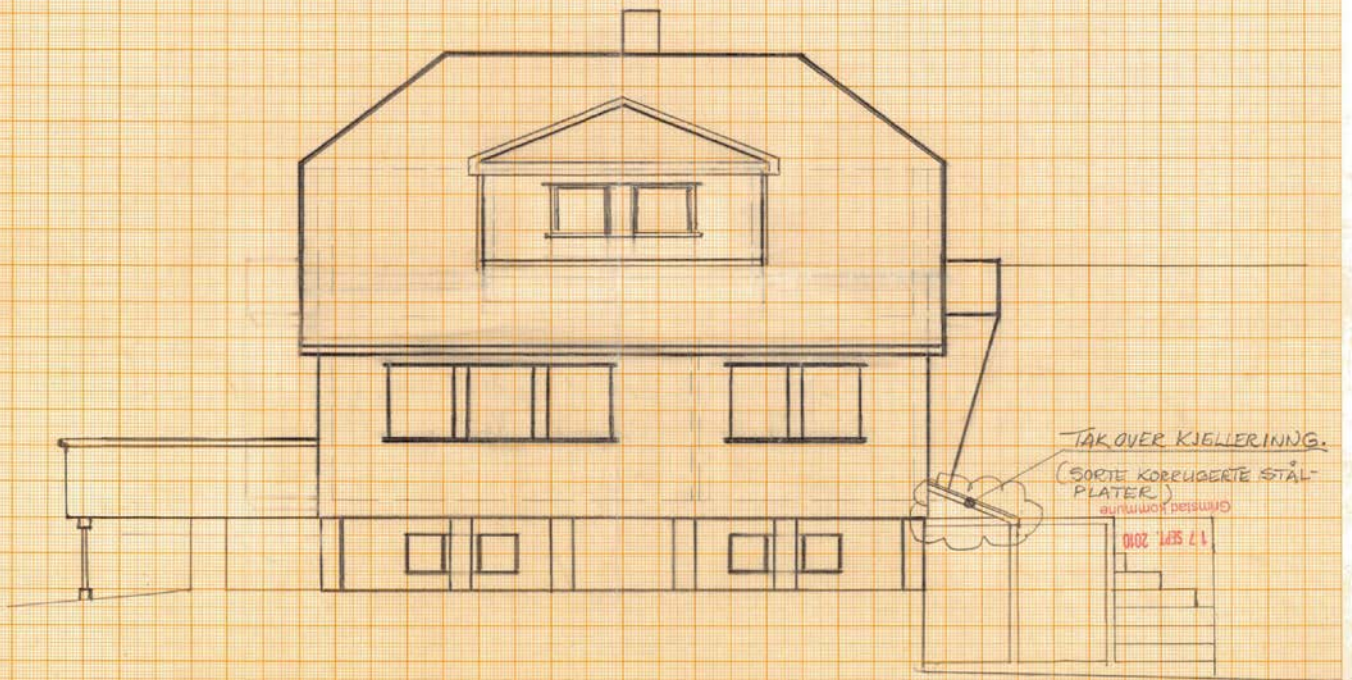


Roald T. Knudsen

FASADE MOT SØR. MÅLESTOKK 1:50.

BOLIG PÅ G.NR 23, B.NR 16 EIKELIND. MARIT VIK - OG ROALD T. KNUDSEN

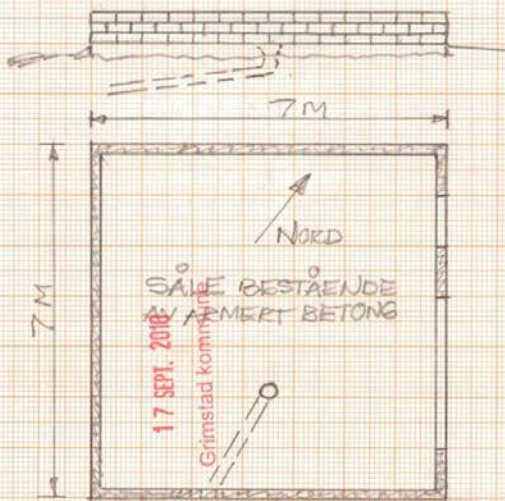
(VEDLEGG TIL SØKNAD OM OPPFØRELSE AV TAK OVER KJELLERINNGANG)



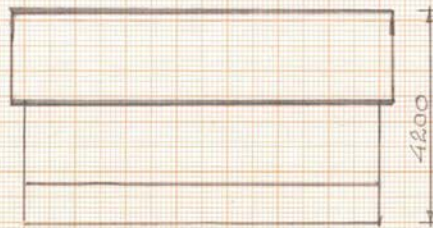
REDSKAPS- OG UTSTYRSBUI PÅ GNR 213 BNR 16, MARIT VIK - OG ROALD T. KNUDSEN

MÅLESTOKK: 1:100

GRUNNMUR AV 20 CM  
LECA-BLOKKER, 3 LAG.



GRUNNPLAN



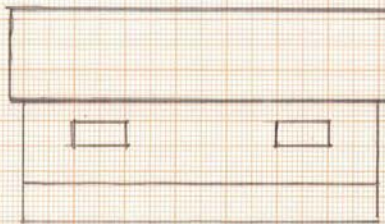
FASADE MOT NORD

7000



FASADE MOT ØST

7000



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

VEGGER AV TREPANEL, LIGGENDE.

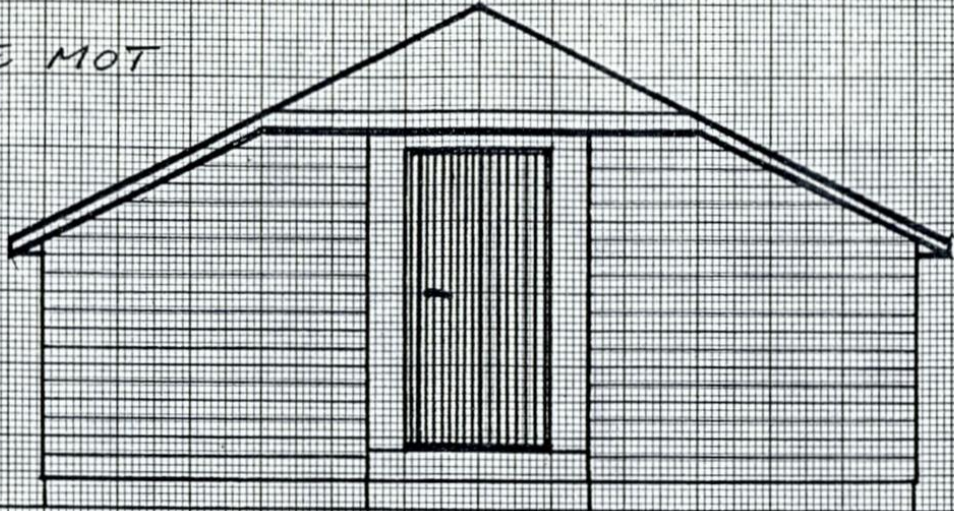
TAK AV SORTE KORRUGERTE STÅLPLATER

*Roald T. Knudsen*

GARASJE, MST 1:50

ROALD T. KNUDSEN, SPEDALEN, 23, 16.

FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

(= ØST SPEILVENDT)



3 07 T U / 5048994 Geomatikk  
23/16 1982 Nybygg Tegninge

Godkjent på vitlar  
19.12.1982

Grinestad Kommune  
**TEKNISK ETAT**  
 - 3 MAI 1982

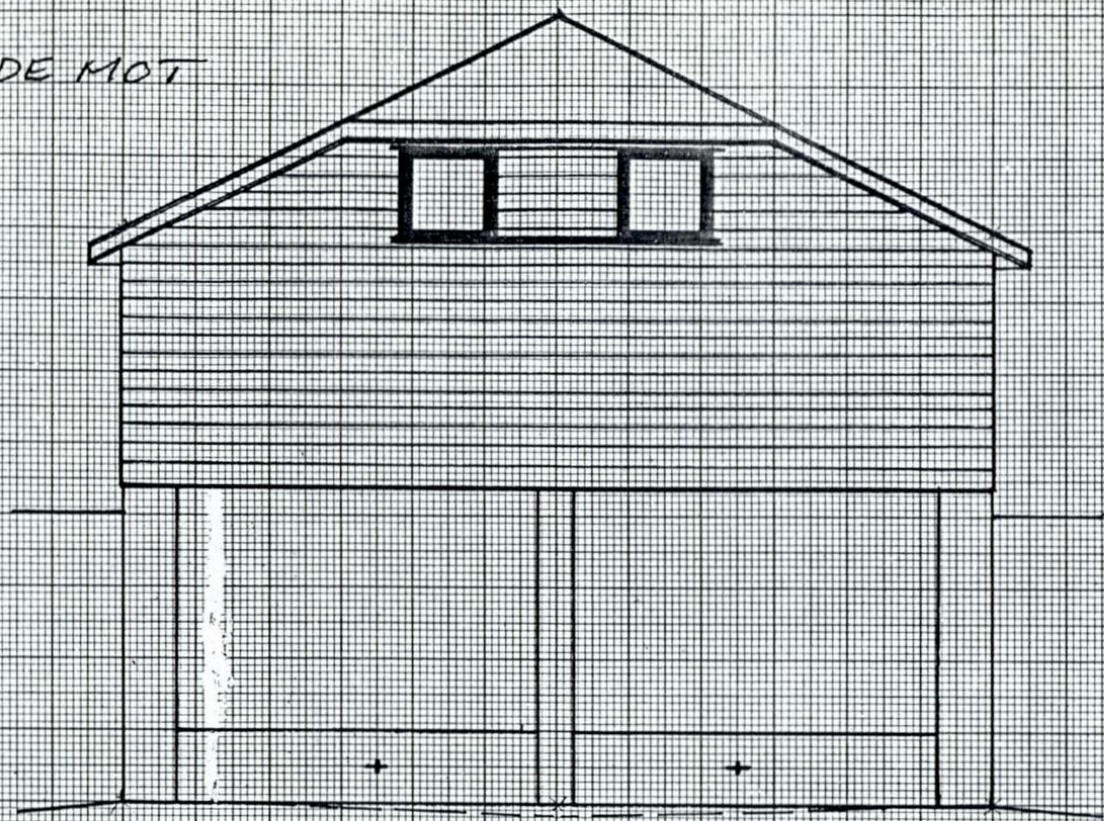
ARK. 0	ARKIV 0
TEGNET 0	16

Roald T. Knudsen

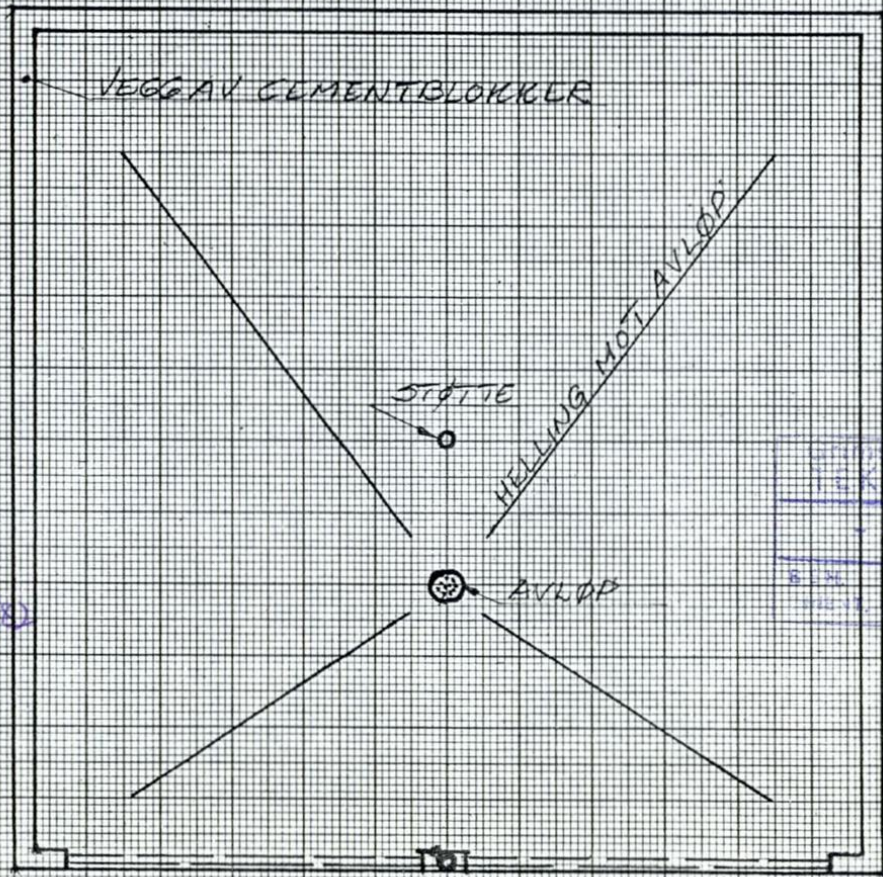


GARASJE. M.S.T. 1:50  
 ROALD T. KNUDSEN, SPEDALEN, 23, 16.

FASADE MOT  
 SØR



GRUNN-  
 PLAN



Godkjent på vilkår  
 10/5-82 [Signature]

SPEDALEN KOMMUNE  
 TEKNISK ETAT  
 3 MAI 1982  
 S.T.M. [ ] ASKIV [ ]  
 [ ] [ ] [ ]

Roald T. Knudsen

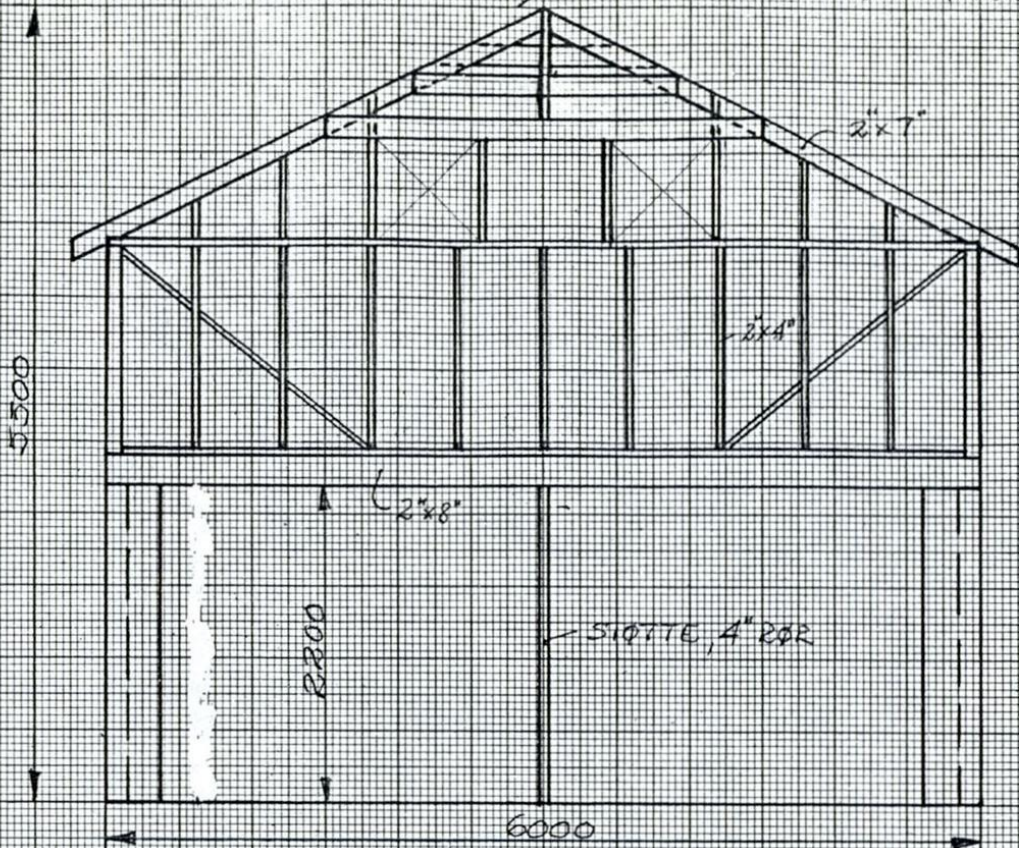
GARASJE.

ROALD T. KNUDSEN,

MST 1:50

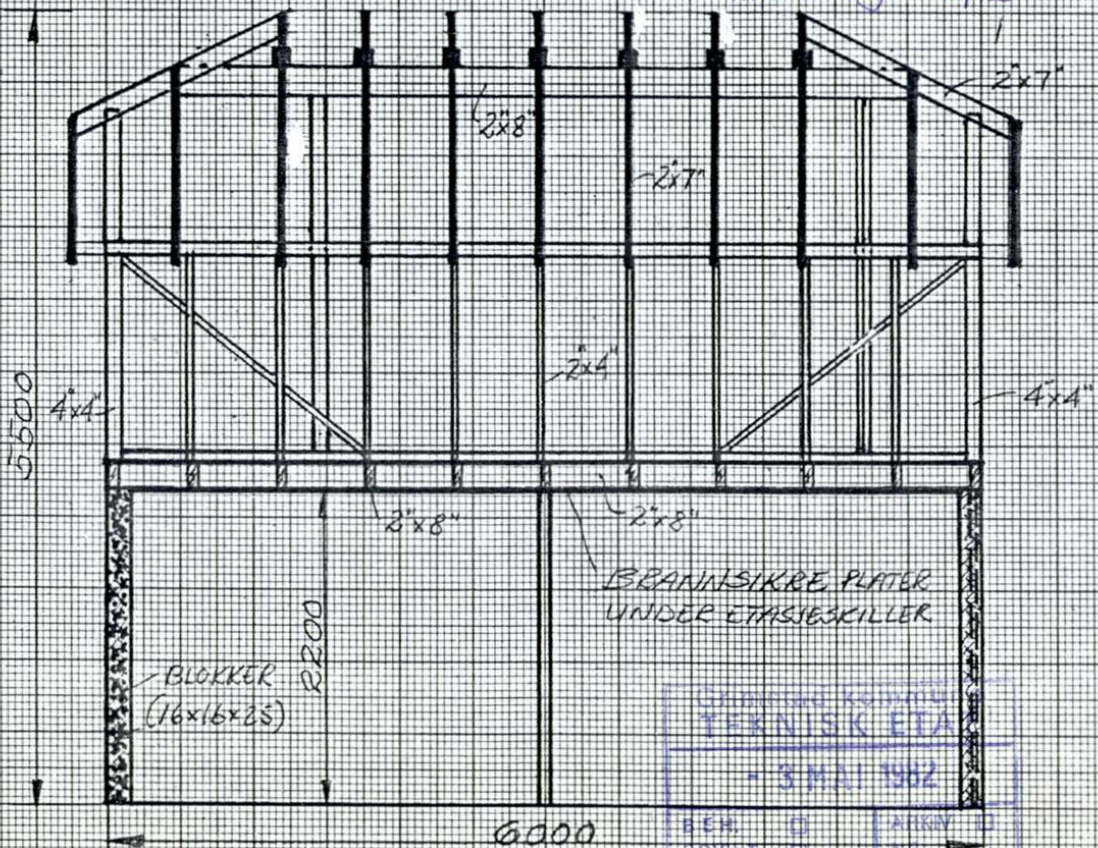
SPEDALEN, 23, 16.

REIS-  
VERK



REIS-  
VERK.

SETT  
FRA  
VEST



Godkjent på vilkår  
15.02. nr. 104. 222/82

Grunnteknisk  
**TEKNISK ETA**  
 3. MAI 1982  
 BEH. 0     ARIKV. 0  
 ORIENT. 0     NA. 0

Roald T. Knudsen



## Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 24.06.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grimstad kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4202 **Gårdsnr.:** 23 **Bruksnr.:** 16

**Adresse:** Fjæreveien 271, 4885 GRIMSTAD

**Referanse:** 21240106

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

#### Kommentar

Eiendommen har en e-skatt på kr. 499,42 pr. mnd.

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

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

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

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

## Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

<b>Kommunenr.</b>	<b>Kommune navn</b>	<b>Gnr:</b>	<b>Bnr:</b>	<b>Fnr:</b>	<b>Snr:</b>
4202	Grimstad	23	16		

<b>Adresse til bygningen</b>	Fjæreveien 271, 4885 Grimstad
<b>Avtalenr.</b>	13310
<b>Kundenr.</b>	113875

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

<b>Kommentarer:</b>
---------------------

Dato: 21.06.2024

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

**Med vennlig hilsen**

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal



# Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 21.06.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjæreveien 271, 4885 GRIMSTAD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	4 589,76 kr
<b>Sum</b>	<b>4 589,76 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	722,80 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	1 686,13 kr
				<b>Sum</b>	<b>4 817,83 kr</b>	<b>2 408,93 kr</b>

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

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

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

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



# Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 21.06.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grimstad kommune

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 23 Bruksnr.: 16

Adresse: Fjæreveien 271, 4885 GRIMSTAD

Referanse: 21240106

#### April 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 152,97
Abonnement vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 188,76
Forbruk avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 205,94
Abonnement avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 232,72
Feie-/Tilsynsgebyr	01.04.2024	30.04.2024	kr 47,67
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 828,06

#### Mars 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 152,97
Abonnement vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 188,76
Forbruk avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 205,94
Abonnement avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 232,72
Feie-/Tilsynsgebyr	01.03.2024	31.03.2024	kr 47,67
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 828,06

#### Februar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 152,97
Abonnement vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 188,76
Forbruk avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 205,94
Abonnement avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 232,72
Feie-/Tilsynsgebyr	01.02.2024	29.02.2024	kr 47,67
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 828,06

## Januar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 152,97
Abonnement vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 188,76
Forbruk avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 205,94
Abonnement avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 232,72
Feie-/Tilsynsgebyr	01.01.2024	31.01.2024	kr 47,67
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 828,06

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

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

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

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

BTMK. kr. 5.00

Nr 41 a. Arbeidsavtale dagbok nr 1347 49. Til innbetaling i pantebok. Sand sorenskriveribok

### Skjøte.

Undertegnede Sverin L. Lyvrehov

født 29/4 1890  
(Dato og årstall)

skjøter og overdrar berved til herr John S. Tich

født 13/1 1916  
(Dato og årstall)

min/vår eiendom Eikeland

g.nr. 23 br.nr. 16 av skyld mk. 0.02 i Gjæ herred<sup>1)</sup>

motvek. i \_\_\_\_\_ )

for en kjøpesum stor kr. 300.- Eikelanden brøms  
som er avgjort på omforenet måte. 300. forløbet er avgjort at vi til  
min og gjæ den 29. oktober 1949

Spedalun i Gjæ den 29. oktober 1949  
Sverin L. Lyvrehov  
(Undertegnens underskrift)

Vil jeg bekrefter berved at Sverin L. Lyvrehov  
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og underskriveren er over 21 år.

Staf L. Lunde Army Y. Lunde  
(Allesten underskrevet enten av to vitnerligbetrukket eller av notarius, lensmann, forliksmann, skjøter eller autorisert eiendomsmedler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører selskabet og tilsier til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker berved i skjøtingen.

Spedalun i Gjæ den 29. oktober 1949

Til vitnerligbet

- Staf L. Lunde Larive Lyvrehov
- Army Y. Lunde

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes.  
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



Partene ble gjort kjent med at forretningen kan plankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i hensehold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at *[Signature]* skal besørge forretningen levert (sejlet) til tinglysning.

*[Signature]*  
S. F. Petersen

*[Signature]*

Antatt til tinglysning 31/10 1949.

Sand sorenskriverembete

J. Kohro.

( Tinglyskort 31/10-1949. )

De<sup>n</sup> fraskilte del har fått g.nr. 7 br.nr. 163

" Vang II " av skyld 18 øre.

*[Signature]*  
J. Kohro

*[Signature]*



# 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!**



**Ann-Elise Rosåsen Mostad**  
Autorisert finansiell rådgiver  
Mob: 97 68 50 72  
ann-elise.rosaasen.mostad@sor.no



**Camilla Fosseli-Haugen**  
Autorisert finansiell rådgiver  
Mob: 92 41 03 24  
camilla.fosseli-haugen@sor.no

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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







Eiendom:

Fjæreveien 271, 4885 GRIMSTAD

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 Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere 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
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
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.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**DAJMI IRENE EGENÆS BIRKEDAL** | Eiendomsmegler - Avdelingsleder | **913 48 590**

**dajmi.birkedal@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. GRIMSTAD** | Storgaten 10 | 37 25 70 00