

Gjærbrøndveien 67



Prisantydning: **kr 3 490 000,-**





God plass til parkering. Frittliggende garasje.



Kjøkken 1. etasje.

Innholdsrik enebolig med garasje sentralt plassert ikke langt fra Bergemoen.

ADRESSE

Gjærbrøndveien 67, 4886
GRIMSTAD

Prisantydning

kr 3 490 000,-

Omkostninger: **kr 88 250,-**

Totalpris: **kr 3 578 250,-**

Formuesverdi: **kr 820 695,-**

Kommunale avgifter: **kr 16 586,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 008,-**

BRA-i: 190 m²

BRA-e: 20 m²

BRA Total: 210 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1954

Soverom: 3

Rom: 5

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 636.9 m²



Camilla Stenberg Rimestad

Eiendomsmegler

404 08 031

camilla@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Grimstad

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

sormegleren.no

GJÆRBRØNDVEIEN 67

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 174 i Grimstad kommune.

Areal

BRA - i: 190 m²

BRA - e: 20 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 210 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 60 m² Gang, kjøkken, bod, rom innredet som stue, rom innredet som soverom, bad/vaskerom, toalettrom.

1. etasje

BRA-i: 67 m² Felles trapperom, gang, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom.

BRA-e: 20 m² Garasje.

2. etasje

BRA-i: 63 m² Trapperom, gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.

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

Loft ca 45 kvm gulvflate, ikke måleverdig. Kjeller medtatt som BRA-I fordi det er en boenhet der.

Finnes kun tegninger på garasje hos Grimstad kommune. Boligen er trolig ikke godkjent for 3 boenheter slik innredet idag.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei og takhøyde i kjeller: Takhøyde ca 1,97m i kjeller. Ikke rømningsvinduer kjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

636.9 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt som er lagt med belegningsstein. God plass til parkering.

Frittliggende garasje.

Hagen er skjermet fra veien med høy hekk og opparbeidet med plen og beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og rolig boligområde, ca 3 km fra sentrum. Attraktivt og hyggelig boligområde på Holbekk. Meget barnevennlig med trygg skolevei både til Frivold og Landvik barneskole og sykkelavstand til Grimstad ungdomsskole. Kort avstand/gåavstand til flere barnehager i nærheten. Godt nett av gang- og sykkelstier mot sentrum. Gangavstand til Bergemoen med godt utvalg i diverse forretninger. Kort avstand til flotte turområder badestrand på Roresanden.

Adkomst

Følg rv. 404 (Opplandsveien) til Kryssen, og ta Gjærbrøndveien til venstre mot Holbekk. Følg veien og eiendommen ligger på venstre side av veien i krysset Gjærbrøndveien og Bergemoveien. Velkommen!

Bygningssakkyndig

Andreas Natvig

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen har vært utleid fra april 2015 og frem til dags dato.

Det har blitt i 2018 lagt nytt gulv i bad hvor det ble brukt faglært personell til å legge varmekabler og gulvbelegg på bad i første etasje. Det er blitt brukt erfarne hobbsnekkere som min far og meg selv, men ufaglærte personell til å sette opp godkjente baderomspanel på bad i første etasje. På bad i 2. etasje og i kjeller er det blitt brukt faglærte personell til å legge fliser og varmekabler på gulv og vegger.

Har lekket litt vann fra takvinduet som har blitt tettet og fikset av fagperson.

Det er satt inn et takvindu av hobbsnekkere min far og meg, men ble rettet opp grunnet en liten lekkasje, av faglærte fra Lillesand vedlikehold.

Byttet alle vinduene av hobbsnekkere. Det er byttet ytterkledning av meg selv og min far som er hobbsnekker og rutinerte hobbsnekkere, men ikke faglærte.

Er kommet litt fukt ved ytterdør på muren grunnet vann fra takrenner som ikke har ledet vannet ut mot gården. Dette er utbedret.

Det er kommet saltutslag i kjelleren ved inngangspartiet på muren grunnet vannet fra takrenner ikke ble ledet ut mot gården. Dette er rettet opp og tørket ut

Det er en parafintank som er tom og gravd under verandaen som ikke er synlig. Den har ikke vært i bruk på over 20 år.

Har i 2014 etterisolert loftet, satt inn 2 vinduer og lagt laminat på gulv. Arbeidet ble utført av hobbsnekkere som min far og meg selv. Det var allerede loft fra før, men pusset det opp.

Det er utleieleiligheter i boligen som ikke er søkt godkjenning hos kommunen for utleie.

Det er byttet ytterkledning på en lang (2023) og en kortsida (2018) av huset. I Første etasje er det lagt ny laminat med lydplater, nytt mdf panel i tak og vegger, byttet nytt kjøkken i 1 etasje i 2018 og nytt kjøkken i 2 etasje i 2015. Alt av oppkobling av vannrør til vask og maskin er gjort av fagpersoner fra Comfort. Alt av det elektriske er gjort av Østerhus elektro. Resten er gjort av erfarne hobbsnekkere som min far og meg selv.

For øvrig se egenerklæring som følger som vedlegg til salgsoppgave.

Innhold

Det ikke foreligger ikke godkjente byggetegninger i Grimstad kommunes arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Standard

Boligen er innredet som to leiligheter + hybel i underetasjen, men er registrert som enebolig hos kommunen. Det er kjøkken og bad i alle etasjer.

Presiserer at boligen er kun registrert med en bruksenhet.

De siste årene er deler av boligen oppgradert/pusset opp. Boligen fremstår som trivelig, lys og velholdt.

Felles inngang i 1. etasje. Hyggelig trappeoppgang som tar deg inn til leiligheten i 1. etasje og trapp opp til leiligheten i 2. etasje.

1. Etasje er innredet med stue, kjøkken med spiseplass, bad/vaskerom og soverom med god størrelse.

2. Etasje er innredet med, gangrom, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom og kombinert bad og vaskerom.

Underetasje er innredet med gang, vaskerom/bad, toalettrom, rom innredet som stue og soverom.

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 Andreas Natvig den 21.03.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Bolig innredet med to boenheter og innredet kjeller. Innholdsrik bolig med opparbeidet tomt. Boligen fremstår vedlikeholdt. Kjøkken 2015/2018, de fleste vinduer er nyere, bad 1 etasje modernisert mm. Samtidig eldre bygningsdeler, avvik kontra dagens forskrifter, samt egeninnsats som gir avvik nevnt i rapporten.

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. Garasje med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Enebolig - Utvendig

Taktekking,TG2

Undertekking sutaksplater. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført. Yttertekking av betongstein. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes. Undersøkelse er utført fra bakkenivå, innvendige overflater, og tilgjengelige deler av loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Ikke noe tegn til avvik men ukjent alder tekking og den er trolig noen år gammel.

Tiltak

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

Nedløp og beslag,TG2

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. Takrenner og nedløp i 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. Vannbord og vindski av tre. Stigtrinn feier montert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Dårlig overgang mellom takstein og takrenner på den ene siden spesielt. Vesentlig slitasje/malingflass vindski på enkelte. Vannbord vinduer er ikke felt inn bak kledningen der ny kledning. Dette kan medføre fukt inn bak vannbord og fukt i foringer liknende. Fug overgang vannbord og kledning må holdes under godt oppsyn. Rust/eldre takrenner. Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Vedlikehold/moderniseringer påregnes.

Veggkonstruksjon,TG3

Trekonstruksjon med tre kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kledning er byttet på 2 sider. På den ene siden hvor det er byttet så ser det ut til at det er lite lufting bak kledning. Man ønsker en god luftespalte for å unngå kondens mm bak kledning. På de to eldre sidene så er det stedvis råtepunkter som tilsier utskiftninger. Man kan kanskje skyve noe på vedlikehold større deler av veggen ved å bytte noen bord her og der, men utskiftning hele vegger må forventes. Når hele vegger byttes så bør disse vurderes etterisolert, deretter vindtetting, lufting, museband mm ihht dagens standard.

- Tiltak:

- Utskiftninger påregnes. Kostnad er for bytte hele vegger.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Vinduer,TG2

Trevinduer med isolerglass og enkle glass. Fra 2013 oppe. 2013/2014 i 1 etasje Kjeller: Enkelte vinduer med koblet glass fra byggeår, men også nyere vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Nedre karm på et vindu har glidd ned litt, oppsyn. varierende årgang vinduer kjeller, enkelte eldre fra byggeår med liten isolasjonsevne. Eldre vinduer ved inngang. Vindu i trapp har redusert størrelse når byttet, så noe kledning lagt istedenfor utvendig side.

- Tiltak:

- Videre moderniseringer eldre vinduer. Vedlikehold malingflass mm.

Dører,TG2

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. - inngangsdør, tredør med isolerglass, fra 2008.

Funksjon OK. - inngangsdør oppe, tredør. Funksjon OK. - inngangsdør kjeller, tredør med isolerglass, fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Inngangsdør 2 etasje burde hatt brann og lydhemmende kvaliteter. Det samme gleder til 1 etasje. Løs tettelst 1 etasje Kjellerdør har redusert funksjon, sitter i karm/svill.

- Tiltak:

- Justere/vedlikehold kjellerdør. Anbefales å oppgradere kvalitet inngangsdører men avhengig av om boligen skal brukes som to boenheter.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Belegningsstein gårds plass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Alder og værslitasje som malingflask mm. Noe mindre sig/skjevhet i terrasse ser det ut til, like ved kjellervindu. Noe vekst og sig/svalker i belegningsstein.

- Tiltak:

- Vedlikehold påregnes.

Utvendige trapper,TG3

Murte trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kun håndløper en side til kjeller. Her er det sprekk/ødelagte fliser i enkelte trinn og forvitring betong øvre del. Det gis en tg3 fordi det er sluk i bunnen av kjellertrapp. Litt kant inn, men går sluken tett så vil vann renne inn i etasjen. Dårlig løsning med dør som er lavere enn utv.

- Tiltak:

- Håndløper begge sider. Bytte fliser. Oppsyn sluk.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater,TG2

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje og noe utleieslitasje. Moderniseringer utført med årene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er utført litt egeninnsats med overflater rundt om noe som er synlig på avslutninger listverk mm. Stedvis litt utleie/bruksslitasje.

- Tiltak:

- Fungerer med avviket. Evt utbedringer 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 over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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. Stedv kan knirk oppleves.

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

Radonspærre/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.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Teglsteinspipe. Ingen vedovn dog.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Pipe er kledd inne på loft. Man ønsker alle 4 sider åpne for kontroll av sprekker. Dog er ikke pipen i bruk så ingen tiltak nødvendig med mindre man skal montere vedovn

- Tiltak:

- Ingen tiltak nødvendig med mindre vedovn skal monteres.

Innvendige trapper,TG2

Tretrapp med belegg i trinnflate. Kjellertrapp ikke synlig.

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.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper anbefales på begge sider.

Innvendige dører,TG2

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varierende funksjon dører, enkeløte tar litt i karm/svill. Mangler list ved skinne skyvedør oppe. Enklere labankdører kjeller (enkelte).

- Tiltak:

- Vurdere modernisering.

Våtrom

Kjeller > Bad/vaskerom

Generell,TG3

Eldre enklere baderom.

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. Sådan kan rommet ha en OK bruksverdi men får en dårlig karakter pga alder. Fliser på gulv. Noe lokalt fall rundt sluken. Ingen membran/fuktsikringsløsning lik dagens standard men hovedsaklig murgulv og murvegger i rommet som tåler noe fukt. Innredning med vask og opplegg vaskemaskin og dusjgarnityr. Skjevhet dører/enklere innredning. Vifte i dusj, ulyd, må muligens byttes.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Rommet ansees å ha en bruksverdi men man kan ikke gå god for løsninger. Modernisering anbefales, uansett vedlikehold.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjeller > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Hulltaking ikke utført fordi det er murvegger i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble utført fuktmåling med fuktindikator i dusj, med utslag. Murflater som sådan tåler noe fukt.

- Tiltak:

- Oppsyn, vurdere dusjkabinett for å redusere påkjenningen.

1 etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Våtromsplater vegger og panelbord tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- List under veggplater fremstår stedvis litt ufagmessig utført. Synlig på mellomrom mellom list og platebunn. Disse skal ligge inntil hverandre med fug for å ikke få fuktoppsug mm i platebunnen.

- Tiltak:

- Oppsyn ved bruk.

1 etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Det er ikke fall mot Isuk i rommet. Stedvis noe men mindre enn ønsket. Dog oppkanter mot vegger og dørsvill slik at lekkasjesikring mot andre rom er OK.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Oppsyn ved bruk.

1 etasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Innredning, opplegg vaskemaskin, dusjkabinett og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe sår/mindre sprekker i bunnen av kabinett.

- Tiltak:

- Oppsyn. Utskiftning om utvikling.

2 etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG3

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- I et våtrom ønsker mann fall mot sluken slik at evt lekkasjevann eller vannsøl ledes dit. NorskStandard gir tg3 fordi det er stedvis feil fall i rommet, dvs fall mot dør. Det er ingen oppkant dør/skap mot kott.

- Tiltak:

- Utfra mulig manglende membran/fuktsikringsløsning og fall så kan med fordel rommet vurderes renoverert med dagens standard.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

2 etasje > Bad/vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG3
Sluker kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Ikke synlig noen membran/fuktsikringsløsning i rommet.

- Andre tiltak:

- Vurdere ytterligere undersøkelser. Dersom membran mangler i rommet så må det totalrenoveres så må man selv vurdere om et ansees økonomisk rasjonelt utfra at det fungerer.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

2 etasje > Bad/vaskerom
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Opplegg vaskemaskin, innredning, boblekar og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- - boblebad fungerer ikke (kun som badekar). - krakkelering i vasken. - løs sokkel kabinett.

- Tiltak:

- Vedlikehold.

2 etasje > Bad/vaskerom

Ventilasjon,TG3

Ingen lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen lufteventil.

- Tiltak:

- Lufting anbefales. Fortrinnsvis med vifte tg1, eller ventil tg2. Og tilluft under døren.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken

Kjeller > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Eldre innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre innredning men enkel standard. Litt skjevhet i enkelte fronter, litt merke benkeplate, litt merke skjøt gulv mm.

- Tiltak:

- Modernisering må vurderes av kjøper.

Kjeller > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Ventilator fungerte OK.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
- NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanddamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Anbefales ledet ut om mulig.

2 etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Parkettgulv. Innredning fra 2015 ifølge eier. Sorte høyglans fronter og sort laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal brukslitasje. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- 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.

- Tiltak:

- Anbefales montert.

1 etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Laminatgulv. Innredning fra 2018 ifølge eier. Hvite høyglans fronter og sort laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal brukslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke montert lekkasjesensor eller komfyrvakt. Litt merke bak komfyr og ved vifte.

- Tiltak:

- Anbefales montert.

Spesialrom

Kjeller > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Fliser på gulv. Trepanel og murvegger. Wc og liten innredning, normal funksjon utfra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- NorskStandard gir tg2 når det kun er lufterventil i tak og ikke vifte, selv om dette er normal eldre byggeskikk. Sprekk i speil og ledning til lys et kuttet over.

- Tiltak:

- Bytte speil/lys.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG3

Vannrør bad oppe av rør i rør system, fordelerstamme i luke på vegg. Også eldre rørdeler av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Funksjon til rør i rør er at evt lekkasjevann skal ledes til fordelerkap med kontrollert drenering ned til rom med sluk. Fordelerstamme bad oppe er plassert i vegg, ingen fuktsikre løsninger eller skap. Ved evt vannlekkasje så vil vann spre seg nedover i etasjene og skape mer skade enn ønskelig når man har rør i rør. Tg2 alder eldre kobber deler.

- Tiltak:

- Fullverdig utbedring rør i rør vil koste mye penger og kreve mye. Dette ansees ikke økonomisk rasjonelt utfra at det er ved lekkasje som risiko finnes. Det anbefales å montere lekkasjesensor som stenger vann ved

evt lekkasje som en enklere kompensierende løsning. Fremtidig modernisering kobber rør påregnes.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast og støpejern. . Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 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 funksjonssvik, 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.
- Fremtidig modernisering eldre rørdeler påregnes.

Varmtvannstank,TG3

Varmtvannsbereder plassert i baderom oppe og fra 2013. Også en nyere bereder i kjeller fra 2010. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Den i kjeller er koblet via skjøteledning, tg3.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales. Den i kjeller bør kobles bort fra skjøteledning.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringskapp plassert i gang 2 etasje og skap i gang 1 etasje. Automatsikringer.

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.

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 mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp. Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fuktoppsug fra gulv. Litt saltutslag som tilsier at drenering ikke fungerer optimalt.

Tiltak

- Tiltak for re drenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

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.

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.

- 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Trolig vann og avløpsrør fra byggeår 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

Nedgravd tank ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger pålegg om sanering.

- Oljefyring opphørte lovlig 2020 og sådan er det krav om at tank må renses slik at den ikke utgjør noe forurensningsfare.

Tiltak

- Rørapplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Må ikke forventes brannskille lik dagens standsrd i boligen.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Noe faglært men også mye egeninnsats med overflater, en kledningsvegg, viduer rom utført.

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

Takhøyde ca 1,97m i kjeller. Ikke rømningsvinduer kjeller.

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

Hvitevarer medfølger etter avtale.

TV/Internett/Bredbånd

Det har vært fiber fra telenor, men det er ikke noe internett der nå.

Parkering

Parkering i garasje og på tomten.

ENERGI**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 16 586

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 4 008

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendommen har en e-skatt på kr. 334,33 pr. mnd

Formuesverdi primær

Kr 820 695

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 118 641

Formuesverdi sekundær år

2022

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4202/7/174:

05.01.1954 - Dokumentnr: 11 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4202 Gnr:7 Bnr:131

03.09.1993 - Dokumentnr: 5395 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2002 - Dokumentnr: 3062 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4202 Gnr:7 Bnr:408

01.01.2020 - Dokumentnr: 1586016 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0904 Gnr:7 Bnr:174

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 FYLL INN. 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 vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til områder for boliger med tilhørende anlegg, tilhører reguleringsplan Holbekk, datert 18.10.1999.

Se arealplan under arbeid med plannavn Bergemoveien 30.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen er kun registrert med en bruksenhet, men kan fritt leies ut.

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 3 490 000

Totalpris

Kr 3 578 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 87 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

Sum omkostninger: kr 88 250,-

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

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

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 avvike kundeforholdet.

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

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside www.sormegleren.no/21240025. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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. 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.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til kr 42 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 8.900,-. I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt ca. kr 77 400,00,- inkl. mva.

Selger

Henrik Jortveit

Oppdragsansvarlig

Camilla Stenberg Rimestad

Eiendomsmegler

camilla.stenberg.rimestad@sormegleren.no

Tlf: 404 08 031

Sørmegleren AS, avd. Grimstad, Storgaten 10

4876 GRIMSTAD

Tlf: 372 57 000

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

14.08.2024



Stue 1. etasje.



Kjøkken 1. etasje.



Stue 1. etasje.



Soverom 1. etasje.



Bad 1. etasje. God plass og uttak til vaskemaskin og tørketrommel.



Stue og kjøkken 2. etasje.



Stue 2. etasje.



Soverom med skyvedørgarderobe 2. etasje.



Soverom 2. etasje.



Bad 2. etasje med uttak til vaskemaskin.



Bad underetasje.



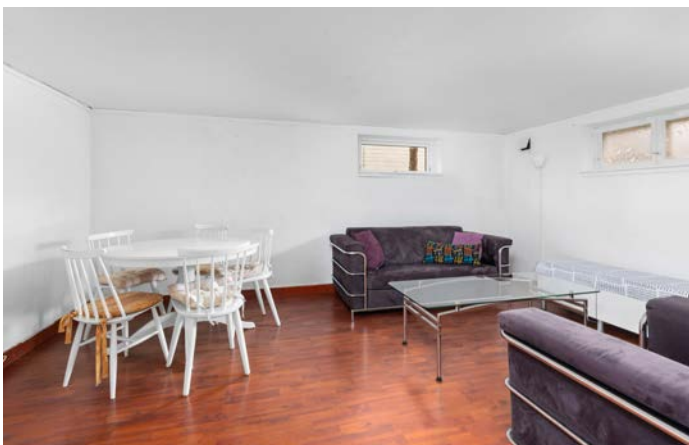
Dusj på badet i underetasje.



Vaskerom underetasje.



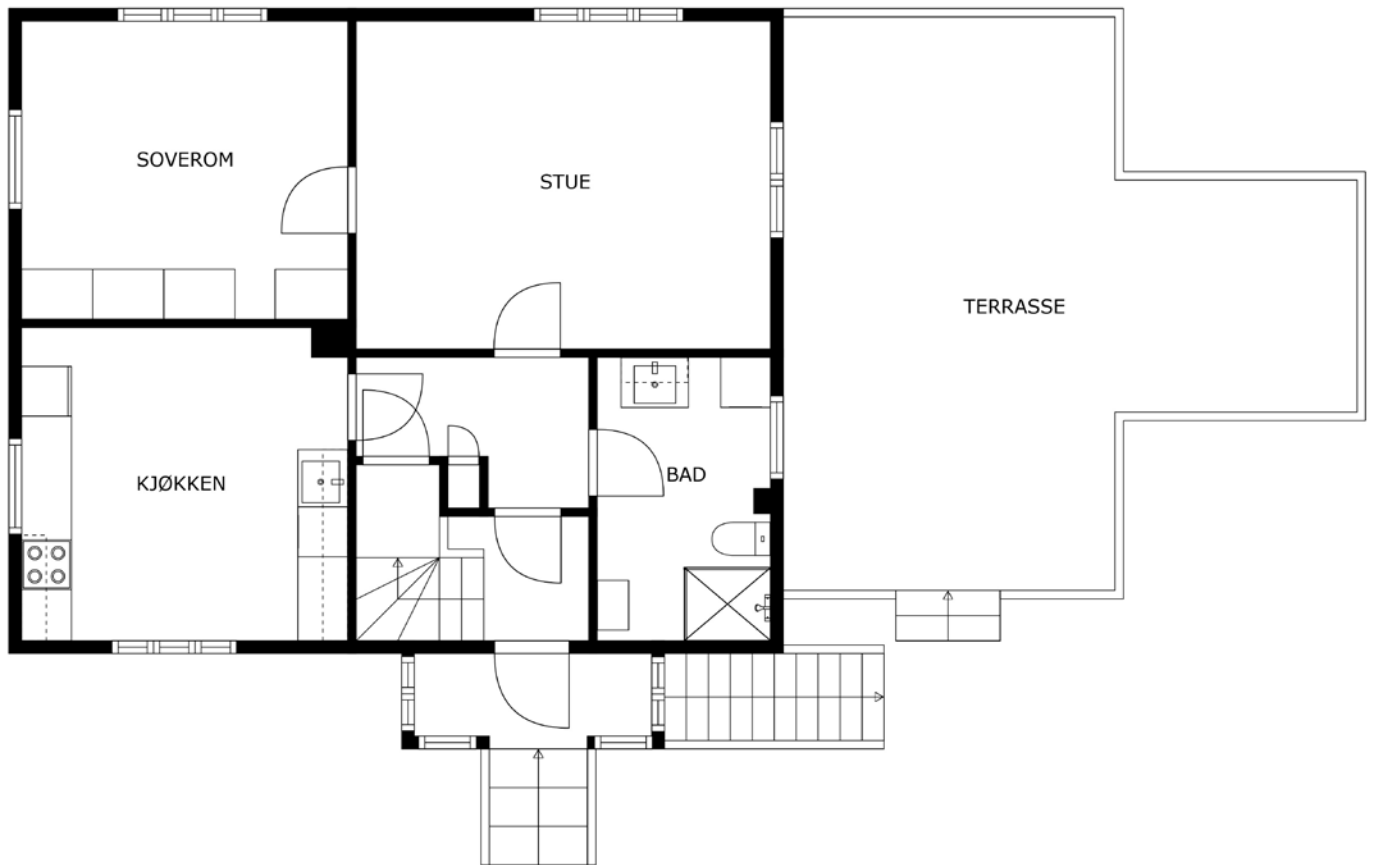
Innredet rom underetasje.



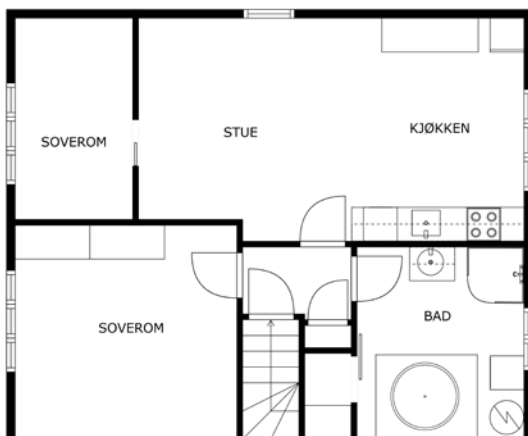
Stue underetasje.



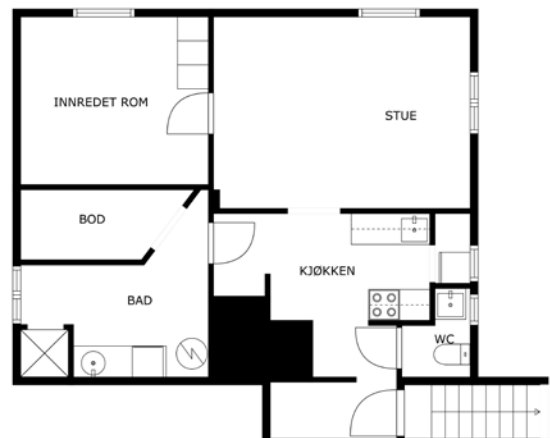
Kjøkkenen underetasje.



Plantegning 1. etasje.



Plantegning 2. etasje.



Plantegning kjeller.



Garasje.



Tomten er skjermet bak høy hekk.

Tilstandsrapport

📍 Gjørbrøndveien 67, 4886 GRIMSTAD

📖 GRIMSTAD kommune

gnr. 7, bnr. 174

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 21.03.2024

Rapportdato: 25.03.2024

Oppdragsnr.: 13333-3155

Referansenummer: YG1847

Autorisert foretak: M2 Takst AS



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

Bolig innredet med to boenheter og innredet kjeller.
Innholdsrik bolig med opparbeidet tomt.

Boligen fremstår vedlikeholdt. Kjøkken 2015/2018, de fleste vinduer er nyere, bad 1 etasje modernisert mm. Samtidig eldre bygningsdeler, avvik kontra dagens forskrifter, samt egeninnsats som gir avvik nevnt i rapporten.

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.

Garasje med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

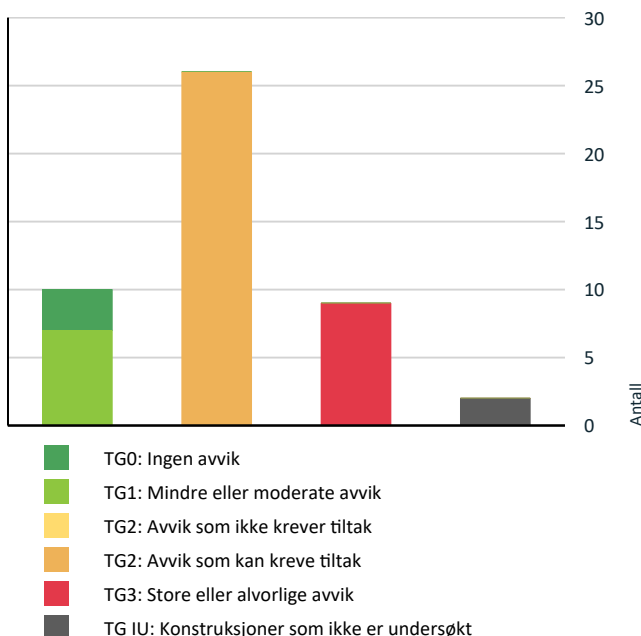
Enebolig

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

Foreligger kun tegning på garasje. Boligen er trolig ikke godkjent for 3 boenheter slik innredet idag.

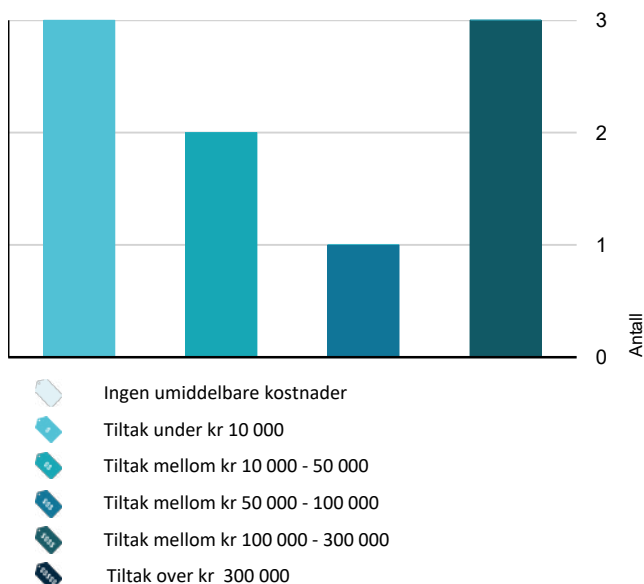
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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.

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

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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Anvendelse
Ubebodd

UTVENDIG

TG 2 Takteking

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

Yttertekking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

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

Undersøkelse er utført fra bakkenivå, innvendige overflater, og tilgjengelige deler av loft.

Vurdering av avvik:

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

Ikke noe tegn til avvik men ukjent alder tekking og den er trolig noen år gammel.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 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.

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

Vannbord og vindski av tre.

Stigtrinn feier montert.

Vurdering av avvik:

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

Dårlig overgang mellom takstein og takrenner på den ene siden spesielt. Vesentlig slitasje/malingflass vindski på enkelte. Vannbord vinduer er ikke felt inn bak kledningen der ny kledning. Dette kan medføre fukt inn bak vannbord og fukt i foringer liknende. Fug overgang vannbord og kledning må holdes under godt oppsyn. Rust/eldre takrenner.

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold/moderniseringer påregnes.



Tilstandsrapport



TG 3 Veggekonsruksjon

Trekonsruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning er byttet på 2 sider. På den ene siden hvor det er byttet så ser det ut til at det er lite lufting bak kledning. Man ønsker en god luftespalte for å unngå kondens mm bak kledning.

På de to eldre sidene så er det stedvis råtepunkter som tilsier utskiftninger. Man kan kanskje skyve noe på vedlikehold større deler av veggene ved å bytte noen bord her og der, men utskiftning hele veggene må forventes. Når hele veggene byttes så bør disse vurderes etterisolert, deretter vindtetting, lufting, museband mm iht dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger påregnes. Kostnad er for bytte hele veggene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Ingen tilgang for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen luke eller tilgang for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan med fordel lages en luke for kontrollmulighet.

TG 1 Takvindu

Trevindu med isolerglass. Noe nyere årgang. Funksjon OK. Jevnlig oppsyn av takvinduer, utv beslag mm anbefales da takvinduer er vesentlig mer utsatt for vær og vind enn vanlige vinduer, og er utsatt punkt for lekkasjer mm.



TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass og enkle glass.

Fra 2013 oppe.

2013/2014 i 1 etasje

Kjeller: Enkelte vinduer med koblet glass fra byggeår, men også nyere vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Nedre karm på et vindu har glidd ned litt, oppsyn. varierende årgang vinduer kjeller, enkelte eldre fra byggeår med liten isolasjonsevne. Eldre vinduer ved inngang. Vindu i trapp har redusert størrelse når byttet, så noe kledning lagt istedenfor utvendig side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre moderniseringer eldre vinduer. Vedlikehold maling/lass mm.



Ramme har glidd ned litt.



Litt skjevhet i ramme.



TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill.
- inngangsdør, tredør med isolerglass, fra 2008. Funksjon OK.
- inngangsdør oppe, tredør. Funksjon OK.
- inngangsdør kjeller, tredør med isolerglass, fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør 2 etasje burde hatt brann og lydhemmende kvaliteter. Det samme gjelder til 1 etasje.

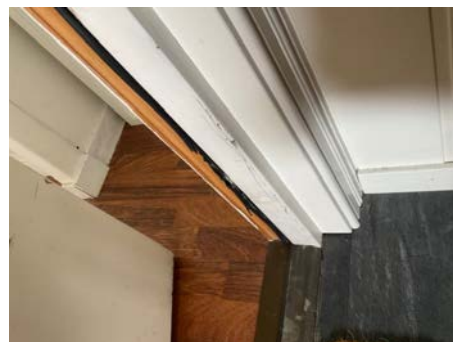
Løs tetteliste 1 etasje

Kjellerdør har redusert funksjon, sitter i karm/svill.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere/vedlikehold kjellerdør. Anbefales å oppgradere kvalitet inngangsdører men avhengig av om boligen skal brukes som to boenheter.



Løs tetteliste 1 etasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Beleggningsstein gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

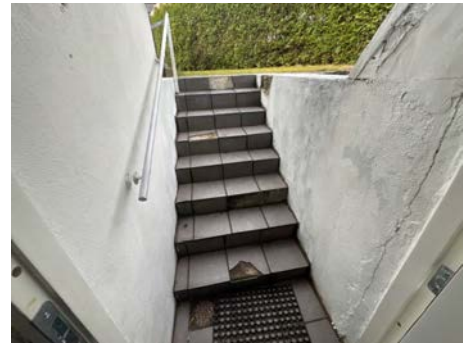
Alder og værslitasje som maling/lass mm. Noe mindre sig/skjevhet i terrasse ser det ut til, like ved kjellervindu. Noe vekst og sig/svalker i beleggningsstein.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold påregnes.



TG 3 Utvendige trapper

Murte trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun håndløper en side til kjeller. Her er det sprekk/ødelagte fliser i enkelte trinn og forvitring betong øvre del.

Det gis en tg3 fordi det er sluk i bunnen av kjellertrapp. Litt kant inn, men går sluken tett så vil vann renne inn i etasjen. Dårlig løsning med dør som er lavere enn utv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper begge sider. Bytte fliser. Oppsyn sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje og noe utleieslitasje. Moderniseringer utført med årene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er utført litt egeninnsats med overflater rundt om noe som er synlig på avslutninger listverk mm. Stedvis litt utleie/bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungererr med avviket. Evt utbedringer må vurderes av kjøper.



TG 2 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 over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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. Stedv kan knirk oppleves.

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.

TG 2 Radon

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. Ingen vedovn dog.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe er kledd inne på loft. Man ønsker alle 4 sider åpne for kontroll av sprekker. Dog er ikke pipen i bruk så ingen tiltak nødvendig med mindre mann skal montere vedovn

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig med mindre vedovn skal monteres.



Mangler list øverst.



Enklere labankdør kjeller.

Innvendige trapper

Tretrapp med belegg i trinnflate. Kjellertrapp ikke synlig.

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.



Innvendige dører

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Variierende funksjon dører, enkeløte tar litt i karm/svill. Mangler list ved skinne skyvedør oppe. Enklere labankdører kjeller (enkelte).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere modernisering.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Eldre enklere baderom.

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. Sådant rommet ha en OK bruksverdi men får en dårlig karakter pga alder.

Fliser på gulv. Noe lokalt fall rundt sluken. Ingen membran/fuktsikringsløsning lik dagens standard men hovedsaklig murgulv og murvegger i rommet som tåler noe fukt.

Innredning med vask og opplegg vaskemaskin og dusjgarnityr. Skjevhet dører/enklere innredning.

Vifte i dusj, ulyd, må muligens byttes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet ansees å ha en bruksverdi men man kan ikke gå god for løsninger. Modernisering anbefales, uansett vedlikehold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi det er murvegger i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført fuktmåling med fuktindikator i dusj, med utslag. Murflater som sådan tåler noe fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn, vurderer dusjkabinett for å redusere påkjenningen.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Renovert 2018 ifølge eier.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater vegger og panelbord tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

List under veggplater fremstår stedvis litt ufagmessig utført. Synlig på mellomrom mellom list og platebunn. Disse skal ligge inntil hverandre med fug for å ikke få fuktoppbygging mm i platebunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er ikke fall mot Isuk i rommet. Stedvis noe men mindre enn ønsket. Dog oppkanter mot vegger og dørsvill slik at lekkasjesikring mot andre rom er OK.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

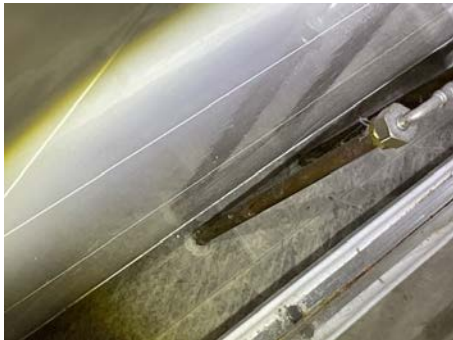
Oppsyn ved bruk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning. Klemte i sluk OK. Vær obs på fuger rundt rørgjennomføringer.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, opplegg vaskemaskin, dusjkabinett og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sår/mindre sprekker i bunnen av kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn. Utskiftning om utvikling.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling utført fra underside ved sluk/avløp. Ikke tegn til avvik.

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



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt utfra alder. Noe midtre loddavvik.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I et våtrom ønsker mann fall mot sluken slik at evt lekkasjevann eller vannsøl ledes dit. NorskStandard gir tg3 fordi det er stedvis feil fall i rommet, dvs fall mot dør. Det er ingen oppkant dør/skap mot kott.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfra mulig manglende membran/fuktsikringsløsning og fall så kan med fordel rommet vurderes renoveret med dagens standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluker kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ikke synlig noen membran/fuktsikringsløsning i rommet.

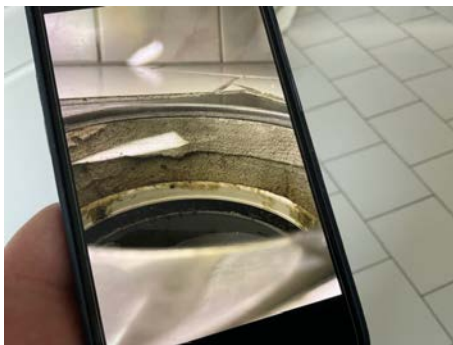
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vurdere ytterligere undersøkelser. Dersom membran mangler i rommet så må det totalrenoveres så må man selv vurdere om et ansees økonomisk rasjonelt utfra at det fungerer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg vaskemaskin, innredning, boblekar og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- boblebad fungerer ikke (kun som badekar).
- krakkelering i vasken.
- løs sokkel kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold.



Defekt boblebad.



Krakkelering i vask.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Ingen lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen lufteventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting anbefales. Fortrinnsvis med vifte tg1, eller ventil tg2. Og tilluft under døren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra kjøkken mot dusj.

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



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Eldre innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning men enkel standard. Litt skjevhet i enkelte fronter, litt merke benkeplate, litt merke skjøt gulv mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper.



KJELLER > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales ledet ut om mulig.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning fra 2015 ifølge eier. Sorte høyglans fronter og sort laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales montert.



2 ETASJE > STUE/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.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning fra 2018 ifølge eier. Hvite høyglans fronter og sort laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasjesensor eller komfyrvakt. Litt merke bak komfyr og ved vifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales montert.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv. Trepanel og murvegger. Wc og liten innredning, normal funksjon utfra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

NorskStandard gir tg2 når det kun er lufteventil i tak og ikke vifte, selv om dette er normal eldre byggeskikk.

Sprekk i speil og ledning til lys et kuttet over.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte speil/lys.



Sprekk i speil og ledning er kuttet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vannrør bad oppe av rør i rør system, fordelerstamme i luke på vegg. Også eldre rørdeler av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Funksjon til rør i rør er at evt lekkasjevann skal ledes til fordelerkap med kontrollert drenering ned til rom med sluk. Fordelerstamme bad oppe er plassert i vegg, ingen fuktsikre løsninger eller skap. Ved evt vannlekkasje så vil vann spre seg nedover i etasjene og skape mer skade enn ønskelig når man har rør i rør.

Tg2 alder eldre kobber deler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fullverdig utbedring rør i rør vil koste mye penger og kreve mye. Dette ansees ikke økonomisk rasjonelt utfra at det er ved lekkasje som risiko finnes. Det anbefales å montere lekkasjesensor som stenger vann ved evt lekkasje som en enklere kompensierende løsning. Fremtidig modernisering kobber rør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

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

Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 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.

Fremtidig modernisering eldre rørdeler påregnes.



Tilstandsrapport



TG 1U Varmekabler

Bad 2 etasje
bad 1 etasje
Ikke funksjonstestet da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i baderom oppe og fra 2013. Også en nyere bereder i kjeller fra 2010.

Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

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

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Den i kjeller er koblet via skjøteledning, tg3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales. Den i kjeller bør kobles bort fra skjøteledning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Sikringskap plassert i gang 2 etasje og skap i gang 1 etasje.
Automatsikringer.

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja 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 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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?
Nei Ukjent alder, anbefals generell servide på dem.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

TG 2 Drenering

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 mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fukttoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktspærre under betongstøp. Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fukttoppsug fra gulv.

Litt saltutslag som tilsier at drenering ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.



Litt saltutslag kjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Mindre riss, men ingen vesentlige strørre sprekker observert som ansees unormalt utfra alder.

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.

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 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.

TG 3 Oljetank

Nedgravd tank ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger pålegg om sanering.

Oljefyring opphørte lovlig 2020 og sådan er det krav om at tank må renses slik at den ikke utgjør noe forurensningsfare.

Konsekvens/tiltak

- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

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.

Undertak armert presseningstekking (enklere løsning), yttertekking betongstein, eldre. Trevinduer med enkle glass, et av dem knust. Kledning rett på stender, stedvis fuktsjolder. Tredør, dårlig nedre del. Treport, fremstår slitt. Mangler hjørnebordet på den ene siden. Mangler nedløp på en side, stålrenner, eldre og dårlig overgang mot takstein på den ene siden spesielt. Vedlikehold påregnes.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	60			60			60
1 etasje	67			67			67
2 etasje	63			63			63
SUM	190						190
SUM BRA	190						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Kjøkken , Bod , Innredet som stue , Innredet som soverom , Bad/vaskerom , Toalettrom		
1 etasje	Felles trapperom , Gang , Stue , Soverom , Bad/vaskerom , Kjøkken		
2 etasje	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Trapperom , Gang		

Kommentar

Loft ca 45 kvm gulvflate, ikke måleverdig. Kjeller medtatt som BRA-I fordi det er en boenhet der.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Foreligger kun tegning på garasje. Boligen er trolig ikke godkjent for 3 boenheter slik innredet idag.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Må ikke forventes brannskille lik dagens standsrd i boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Noe faglært men også muye egeninnsats med overflater, en kledningsvegg, vidue rom utført.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde ca 1,97m i kjeller. Ikke rømningsvinduer kjeller.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Garasje		20		20			20
SUM		20					20
SUM BRA	20						

Romfordeling

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

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	180	10
Garasje	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Henrik Jortveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	7	174		0	636.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gjærbrøndveien 67

Hjemmelshaver

Jortveit Henrik

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.03.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [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/>

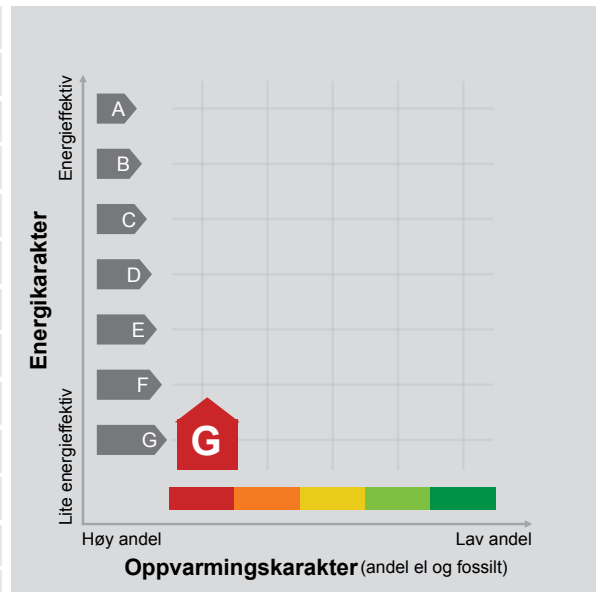
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YG1847>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gjørbrøndveien 67
Postnummer	4886
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	174
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166776392
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	6cb4c534-0b19-43d7-91c0-ae1a4eabaa9
Dato	25.03.2024



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.

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)

- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	180
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gjørbrøndveien 67
Postnummer: 4886
Sted: GRIMSTAD
Kommune: Grimstad
Bolignummer: H0101
Dato: 25.03.2024 15:53:09
Energimerkenummer: 6cb4c534-0b19-43d7-91c0-ae1a4eabaa9

Kommunennummer: 4202
Gårdsnummer: 7
Bruksnummer: 174
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 166776392

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: 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.



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 12.03.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	174	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gjærbrøndveien 67, 4886 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	6 884,76 kr
Sum	6 884,76 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	361,40 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	240 liter	24,09 kr	1/1	0 %	5 781,00 kr	1 445,25 kr
				Sum	7 226,58 kr	1 806,65 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 03.12.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 7 Bruksnr.: 174

Adresse: Gjørbrøndveien 67, 4886 GRIMSTAD

Referanse: 21230179

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
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 780,39

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
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 780,39

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
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 780,39

Desember 2023

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Forbruk vann	01.12.2023	31.12.2023	kr 134,06
Abonnement vann	01.12.2023	31.12.2023	kr 165,58
Forbruk avløp	01.12.2023	31.12.2023	kr 183,91
Abonnement avløp	01.12.2023	31.12.2023	kr 207,79
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 691,34

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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 eiendomsforsørlser.



Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 12.03.2024

Opplysninger til eiendomsmeidler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 7 **Bruksnr.:** 174

Adresse: Gjørbrøndveien 67, 4886 GRIMSTAD

Referanse: 21230179

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

Kommentar

Eiendommen har en e-skatt på kr. 334,33 pr. mnd.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

REGULERINGSPLAN FOR HOLBEKK

PLANBESTEMMELSER

§1. Generelt

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til flg. formål i overensstemmelse med Plan- og bygningslovens § 25:

Bygeområder:

- Boliger
- Offentlige bygninger - Barnehage
- Næringsbygg/Boliger
- Allmennyttig formål/Trafo

Offentlige trafikkområder:

- Kjørevei
- Gang/sykkelvei
- Annen veigrunn - Frisikt
- Felles adkomst

Friområder:

- Turveier
- Lekeplasser
- Ball-løkke

Landbruksområder

Fellesområder:

- Felles adkomst
- Felles lekeplasser

Spesialområder:

- Frisiktsone

1.3 Innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til denne, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.

§ 2 Utgår.

§ 3: Områder for boliger (B1-B22):

3.1 Områdene skal benyttes til boliger med tilhørende garasjer og uthus. Bebyggelsens plassering og utforming (dimensjoner, takvinkel, samt material- og fargebruk) skal harmonere med terreng og omgivelser, både naturgitte og bygde.

3.2 Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

3.3.a All nybygging, også fortetting i bebygde område, kan skje etter godkjent situasjonsplan for området.

3.3.b Kommunen kan kreve bebyggelsesplan.

3.3.c Kommunen kan godkjenne tilbygg eller nybygg på bebygd enkelttomt, uten at det utarbeides plan for hele området.

- 3.4 Byggegrenser er vist på plankartet. Garasje og uthus kan, etter Kommunens vurdering, plasseres utenfor byggegrense, dvs. nærmere nabogrense og/eller veigrunn. Bygningene i området B7 og B8A skal plasseres som vist på reguleringsplanen.
- 3.5 Garasje og uthus tillates med inntil 50 m²; med inntil 40 m² under hovedtak og 10 m² utformet som skut (pult-tak mot vegg).
- 3.6 Tilleggsleilighet med inntil 60 m² bruksareal, kan tillates i hver frittliggende enebolig.
- 3.7.a I områdene B1 – B18 (mellom mellom Gjørbrøndveien, Holbakkveien og Bergemoveien) skal BYA *) være maks. 30 %, men samlet bebyggt areal skal ikke overstige 180 m² (pr. tomt).
- 3.7.b I områdene B19 – B22 (på sydøstsiden av Holbakk-veien) skal BYA *) være maks. 25 %, men samlet bebyggt areal skal ikke overstige 180 m² (pr. tomt).

For eiendommen gnr. 7, bnr. 32 kan samlet bebyggt areal være maks. 200m².

- *) Utnyttelsesgrad (BYA) er det samlede bebygde areal i forhold til tomtens areal, målt i %.
- 3.8.a Boliger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningens høyde (topp såle eller grunnmur) fastsettes av Kommunen. Maks. tillatt gesimshøyde: 4,5 m og maks. tillatt mønehøyde: 7,5 m.
- 3.8.b Dersom terrenget ligger til rette for det, kan Kommunen tillate sokkeletasje; maks. tillatt gesimshøyde er da: 5,5 m og maks. tillatt mønehøyde: 8,5 m.
- 3.9 Bygningers hovedtak skal være saltak uten valming, med fall mellom mellom 30 og 40 grader. Kommunen kan tillate annen takform og –vinkel dersom nabobebyggelse tilsier det. Mindre arker, på inntil 1/3 av mønelengden, kan tillates. Møneretningene i områdene B1-B11 er fastlagt i reguleringsplanen.
- 3.10 Søknad om byggetillatelse skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500, som redegjør for bruk og behandling av hele tomt, herunder også terrengbearbeiding (murer/fylling/skjær-ing). Frittliggende garasje skal vises, selv om den ikke byggemeldes samtidig med boligen.
- 3.11 Næringsvirksomhet i eller ved bolig kan tillates, dersom Kommunen finner tiltaket ubetenkelig.

§ 4 Område for offentlige bygninger - Barnehage

- 4.1 Område O1 skal brukes til barnehagetomt.

§ 5 Område for boliger/forretning/kontor

- 5.1 Område B/F/K skal brukes til næringsformål som småindustri, forretning og kontor i 1. etasje. 2 etasje kan nyttes til boliger. Dersom næringsvirksomheten blir nedlagt kan også 1. etasje nyttes til boligformål. Før området eller deler av området skal nyttes til boligformål må det utarbeides en situasjonsplan for hele området/tomta som redegjør for utnyttelse av området med innhold som framgår av § 2.1.

§ 6 Område for allmennyttig formål/trafo

6.1 Område A1 og A2 skal brukes til trafo. Det skal ikke bygges i faresonen rundt trafoene.

§ 7 Områder for offentlig trafikkformål

7.1 I området skal det anlegges kjørevei og gang/sykkelvei som vist på planen. Alle veier også langs Gjørbrøndveien skal være ferdig opparbeidet med asfalt og belysning før ferdigattest kan utstedes for første bolig. Teknisk sjef kan godkjenne annen rekkefølge i gjennomføringen.

7.2 Avkjørsler skal utformes i henhold til kommunale normer og forskrifter for kommunale veier og etter Statens vegvesens veinormaler og forskrifter for riks- og fylkesveier.

7.3 I frisisiktonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilliggende veiplan.

7.4 Boliger i område B12 tillates bruk av eksisterende veinett til nye veier er etablert ved utbygging av områdene. Etter at nye veier er etablert ihht reguleringsplanen tillates boligene i område B12 adkomst via gang/sykkelvei langs Gjørbrøndveien.

§ 8 Friområder

8.1 Område F1 opparbeides i henhold til R.5.2.3 og R.5.2.4 og får god utrustning. *(R henviser til retningslinjene i Kommuneplanens arealdel, vedtatt i Kommunestyret 8.3.99.)* F2 inneholder sandlek samtidig som den er gangsti på «gamle Holbekkvei». Opparbeiding inkludert lekeplasser og gangstier skal skje etter planer utarbeidet av fagkyndige på lekeplasser/grøntanlegg. Planene skal godkjennes av bygningssjefen og områdene opparbeides i henhold til godkjenningene før det kan utstedes ferdigattest for første bolig i de enkelte områdene.

8.2 Område F2, F3 og F4 skal inneholde gangstiforbindelser ihht. illustrasjonsplan.

8.3 Eksisterende boliger som tidligere eller ved planens godkjenning har adkomst via «Gamle postvei» i område F2 skal fortsatt kunne kjøre til og fra sine boliger. Bolig i område B2 som ikke ligger til boliggaaten vei V3 tillates kjøre adkomst via område F2.

§ 9 Landbruksområde.

9.1 Områdene skal brukes til landbruksdrift.

§10 Fellesområder

10.1 Områdene FA1, FA2 og FA3 er regulert til felles avkjørsler. Avkjørslene skal være ferdig utført før første bolig i de aktuelle områdene tas i bruk.

10.2 I område FL1 skal det være areal for benker og bord, samt en sandlekeplass. Plan for dette skal utarbeides av fagkyndige på lekeplasser/grøntanlegg og være godkjent av bygnings-sjefen, og skal være med i situasjonsplanen som følger byggemelding for område B9.

I område FL2 skal de være areal for benker og bord, samt en sandlekeplass. Plan for dette skal utarbeides av fagkyndige på lekeplasser/grøntanlegg og være godkjent av bygnings-sjefen, og skal være med i situasjonsplanen som følger byggemelding for områdene B8 a og B8 b.

I område FL3 skal det være areal for benker og bord, samt en sandlekeplass. Plan for dette skal utarbeides av fagkyndige på lekeplasser/grøntanlegg og være godkjent av bygnings-sjefen, og skal være med i situasjonsplanen som følger byggemelding for område B7.

I område FL4 skal det være areal for benker og bord, samt en sandlekeplass. Plan for dette skal utarbeides av fagkyndige på lekeplasser/grøntanlegg og være godkjent av bygnings-sjefen, og bygd før første bolig i område B1 er innflyttingsklar.

10.3 Fellesområdene skal være opparbeidet før ferdigattest kan bli gitt for første bolig i hvert av de aktuelle områdene.

10.4 Alle lekeplassene, område FL1 - FL6 hører samlet til alle boligfeltene B1 - B22.

Dateringer:

08.10.98. SH,

25.03.99, SH,

26.04.99 SH,

26.05.99 SH,

27.05.99 SH.

13.09.99 SH.

KS-sak 085/99: 18.10.99 VCJ

B.sak 35/00 – 16.03.00, jfr. pkt 3.4 og 3.7.b.

Kommuneplan

Adresse: Gjørbrøndveien 67, 4886 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 7/174/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

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

Formål: Boligbebyggelse nåværende, LNRF, nåv.



Grimstad
kommune

N

Målestokk:

1:1,000

Dato:

2024-03-12



Hensynssone:



Tegnforklaring -

Kommuneplan

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

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

KpArealformalOmrade

KAO_Presentation

- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- Forretninger nåværende
- Forretninger framtidig
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turistmål nåværende
- Fritids - og turistmål framtidig
- Råstoffutvinning nåværende
- Råstoffutvinning framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Næringsvirksomhet framtidig
- Idrettsanlegg nåværende
- Idrettsanlegg framtidig

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

Kommunedelplan

Adresse: Gjørbrøndveien 67, 4886 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 7/174/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



Grimstad
kommune

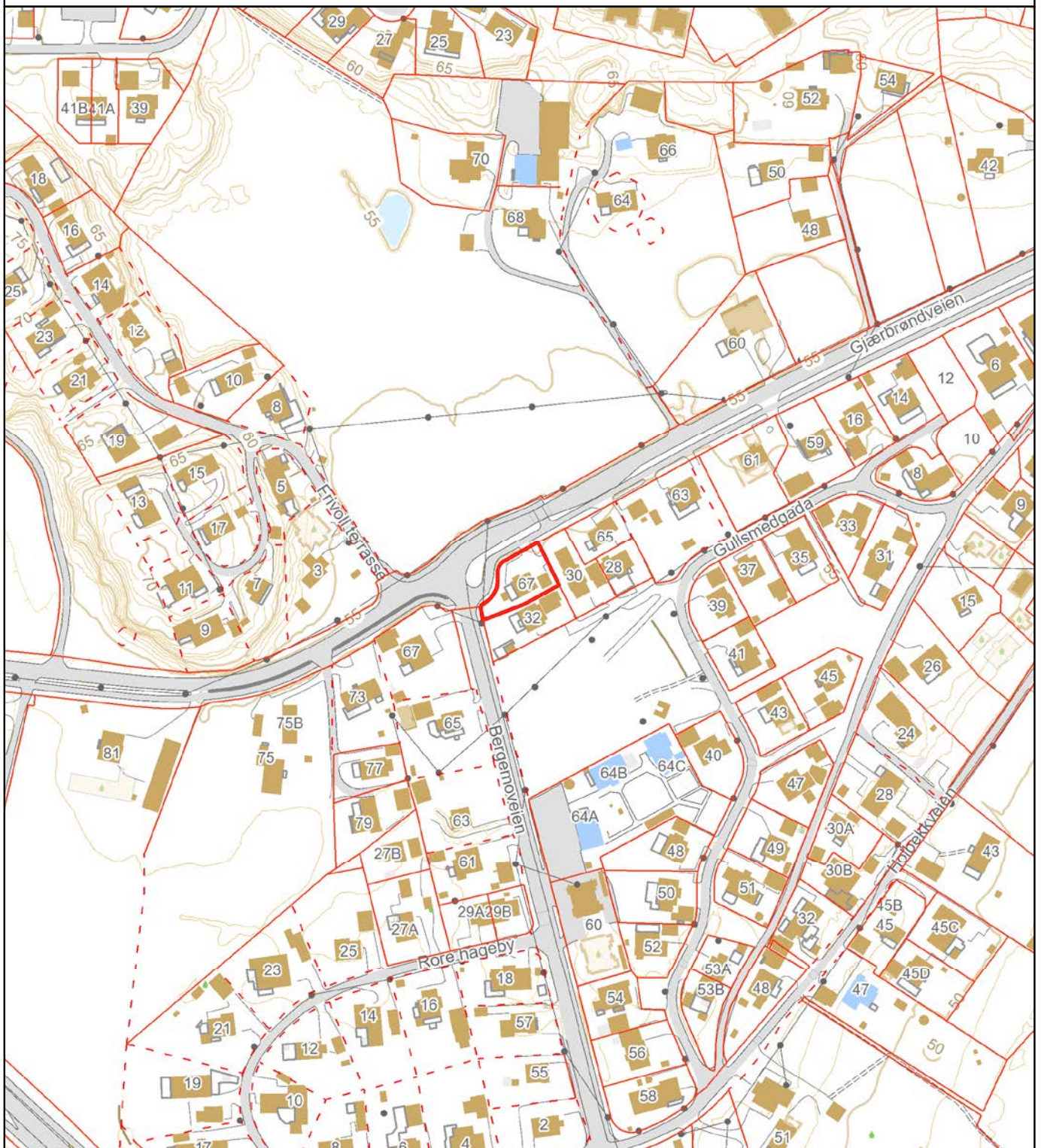
N

Målestokk:

1:2,500

Dato:

2024-03-12



Tegnforklaring - Kommunedelplan

— · · — Hensynssonegrense	— — — Kollektivtrase N	· · · Gang-/sykkelveg (tunnel) F
■ ■ ■ Kommunedelplangrense	— · — Kollektivtrase (bru) N	· · · Gang-/sykkelveg F
Hensynssoneområde	— ● — Taubane F	· · · Gang-/sykkelveg (tunnel) N
∖ Kp Sikringszone	— ● — Taubane N	· · · · Gang- sykkelveg (bru) F
/ Kp Faresone	++++ Sporveg (tunnel) F	· · · · Gang- sykkelveg N
∖ Kp Støysone	++++ Sporveg F	· · · · Gang- sykkelveg (bru) N
∖ Kp Infrastrukturzone	+++ Sporveg (tunnel) N	----- Adkomstveg (tunnel) F
/ Kp Angitt hensynssone	+++ Sporveg F	— Adkomstveg F
∖ Kp Båndleggingssone	+++ Sporveg (bru) F	----- Adkomstveg (tunnel) N
∖ Kp Gjennomføringssone	+++ Sporveg N	--- Adkomstveg (bru) F
∖ Kp Detaljeringszone	++ Bane (tunnel) F	— Adkomstveg N
Samferdsel punkt	++ Bane F	--- Adkomstveg (bru) N
⊙ Kollektivknutepunkt (tunnel) F	⊙ Bane (tunnel) N	--- Samleveg (tunnel) F
○ Kollektivknutepunkt F	⊙ Bane (bru) F	— Samleveg F
⊙ Kollektivknutepunkt (tunnel) N	⊙ Bane N	--- Samleveg (tunnel) N
⊙ Kollektivknutepunkt (bru) F	⊙ Bane (bru) N	--- Samleveg (bru) F
○ Kollektivknutepunkt N	≡ Skitrekk F	— Samleveg N
⊙ Kollektivknutepunkt (bru) N	≡ Skitrekk N	--- Samleveg (bru) N
⊠ Vegkryss (tunnel) F	— Turvegtrase F	— Hovedveg (tunnel) F
■ Vegkryss F	· · · · Turvegtrase (tunnel) N	— Hovedveg F
⊠ Vegkryss (tunnel) N	· · · · Turvegtrase (bru) F	--- Hovedveg (tunnel) N
⊠ Vegkryss (bru) F	■ ■ ■ Turvegtrase N	— Hovedveg (bru) F
■ Vegkryss N	■ ■ ■ Turvegtrase (bru) N	— Hovedveg N
⊠ Vegkryss (bru) N	· · · · Turvegtrase (tunnel) F	— Hovedveg (bru) N
Samferdsel linjer	· · · · Gangveg (tunnel) F	— Fjernveg (tunnel) F
· · · · Motorferdsel i utmark F	· · · · Gangveg F	— Fjernveg F
· · · · Motorferdsel i utmark N	■ ■ ■ Gangveg (tunnel) N	--- Fjernveg (tunnel) N
----- Småbåtled F	· · · · Gangveg (bru) F	— Fjernveg (bru) F
----- Småbåtled N	■ ■ ■ Gangveg N	— Fjernveg N
----- Skipsled F	· · · · Gangveg (bru) N	--- Fjernveg (bru) N
----- Skipsled N	○ ○ ○ Sykkelveg (tunnel) F	— Vegnett (tunnel) F
----- Kollektivtrase (tunnel) F	○ ○ ○ Sykkelveg F	— Vegnett F
----- Kollektivtrase F	○ ○ ○ Sykkelveg (tunnel) N	--- Vegnett (tunnel) N
----- Kollektivtrase (bru) F	○ ○ ○ Sykkelveg (bru) F	— Vegnett (bru) F
----- Kollektivtrase (tunnel) N	○ ○ ○ Sykkelveg N	— Vegnett N
	○ ○ ○ Sykkelveg (bru) N	--- Vegnett (bru) N

Reguleringsplan

Adresse: Gjørbrøndveien 67, 4886 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 7/174/0/0

Planident: 57

Ikrafttredelsesdato: 18.10.1999

Plannavn: HOLBEKK



Grimstad
kommune

N

Målestokk: 1:1,000

Dato: 2024-03-12


























Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring -

Reguleringsplan

-  1244 - Utkjøring
-  <all other values>
-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  Reguleringsplan formålsgrense
-  Reguleringsplanomriss
-  510 - Høyspenningsanlegg
-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  Bussholdeplass
-  Annet friområde
-  Felles avkjørsel
-  3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Grunnkart

Adresse: Gjørbrøndveien 67, 4886 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 7/174/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 637 m²
Dato: 2024-03-12



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-7/174/0

Bruksnavn	TANGEN	Beregnet areal	636.9
Etablert dato	05.01.1954	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	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
HENRIK JORTVEIT		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	16.08.2012	19.07.2013	M 10105	
DL - Kart- og delingsforretning	15.04.2002		M 8202	
SK - Skylddeling	05.01.1954			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1000	636.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
18894866	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
166776392	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 18894866: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	25.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	25.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.10.2006	03.01.2007
IG - Igangsettingstillatelse	30.10.2006	03.01.2007
TB - Tatt i bruk	30.12.2006	03.01.2007

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	25.0	25.0	0.0

Bygning 166776392: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	168.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	168.0
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	21.03.2022	21.03.2022

Bruksenheter

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

B - Bolig	H0101	168.0	0	0
-----------	-------	-------	---	---

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	67.0	0.0	67.0	0.0
H02	0	40.0	0.0	40.0	0.0
K01	0	61.0	0.0	61.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gjærbrøndveien	67		4886 GRIMSTAD

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.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: Hvite varer medfølger etter avtale
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- 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.
- 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.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende 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:

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Gjærbrøndveien 67, 4886 GRIMSTAD

14 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Gjærbrøndveien 67

Postadresse

Gjærbrøndveien 67

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?

09, 2005

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.

Har bodd i boligen fra sep. 2005 til januar 2015 og fra mars 2023 frem til dags dato. Har leid ut boligen fra april 2015 og frem til dags dato

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

Informasjon om selger

Hovedselger

Jortveit, Henrik

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

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det har blitt lagt nytt gulv i bad hvor det ble brukt faglært personell til å legge varmekabler og gulvbelegg på bad i første etasje. Det er blitt brukt erfarne hobysnekkere som min far og meg selv, men ufaglærte personell til å sette opp godkjente baderomspanel på bad i første etasje. På bad i 2. etasje og i kjeller er det blitt brukt faglærte personell til å legge fliser og varmekabler på gulv og vegger

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

Beskriv feilen og omfanget

Har lekket litt vann fra takvinduet som har blitt tettet og fikset av fagperson

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

2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er satt inn et takvindu av hobysnekkere min far og meg, men ble rettet opp grunnet en liten lekkasje, av faglærte fra Lillesand vedlikehold

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lillesand Vedlikehold



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

Byttet alle vinduene av hobbysnekkere. Det er byttet ytterkledding av meg selv og min far so er hobbysnekker og rutinerde hobbysnekkere, men ikke faglærte

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Er kommet litt fukt ved ytterdør på muren grunnet vann fra takrenner som ikke har ledet vannet ut mot gården. Dette er utbedret

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Det er lagt spotter i 1 og 2 etasje og godkjent av østerhus elektro

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?
Det er en parafintank som er tom og gravd under verandaen som ikke er synlig. Den har ikke vært i bruk på over 20 år
- 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

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningskader 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

Beskriv omfanget

Det er kommet saltutslag i kjelleren ved inngangspartiet på muren grunnet vannet fra takrenner ikke ble ledet ut mot gården. Dette er rettet opp og tørket ut

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

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2014

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Har etterisolert loftet, satt inn 2 vinduer og lagt laminat på gulv. Arbeidet ble utført av hobbysekkere som min far og meg selv. Det var allerede loft fra før, men pusset det opp

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

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

Skriv opplysningene her:

Det er byttet ytterkledning på en lang (2023) og en kortside (2018) av huset. I Første etasje er det lagt nu laminat med lydplater, nytt mdf panel i tak og vegger, byttet nytt kjøkken i 1 etasje i 2018 og nytt kjøkken i 2 etasje i 2015. Alt av oppkobling av vannrør til vask og maskin er gjort av fagpersoner fra confort. Alt av det elektriske er gjort av østerhus elektro. Resten er gjort av erfarne hobbsnekkere som min far og meg selv

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 93232960

Egenerklærings skjema

Name

Jortveit, Henrik

Date

2024-08-14

Identification

 Jortveit, Henrik



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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

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. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt 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:

Gjærbrøndveien 67, 4886 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

Signatur

Dato/sted

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 AVTALERETTLIGE 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

CAMILLA STENBERG RIMESTAD | Eiendomsmegler | **404 08 031**

camilla.stenberg.rimestad@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. GRIMSTAD** | Storgaten 10 | 37

25 70 00