

Kjekstadveien 72

Homborsund



Prisantydning: **kr 9 000 000,-**




SØRMEGLEREN

sormeglere.no



Enebolig/landsted med fantastisk sjøutsikt og svært gode solforhold. Strandlinje, brygge og stor sjøbod. Ingen boplikt!

OMRÅDE

Homborsund

ADRESSE

Kjekstadveien 72, 4888

HOMBORSUND

Prisantydning

kr 9 000 000,-

Omkostninger: **kr 242 000,-**

Totalpris: **kr 9 242 000,-**

Formuesverdi: **kr 1 473 485,-**

Kommunale avgifter: **kr 14 755,- per år**

Eiendomskatt: **kr 8 214,-**



Ørjan Mathisen

Eiendomsmegler

458 94 972

orjan.mathisen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Grimstad

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

sormegleren.no

BRA-i: 181 m²

BRA-b: 16 m²

BRA Total: 197 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2006

Soverom: 4

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2221.5 m²

KJEKSTADVEIEN 72

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 167, bruksnummer 68 i Grimstad kommune. Gårdsnummer 167, bruksnummer 99 i Grimstad kommune.

Areal

BRA - i: 181 m²

BRA totalt: 197 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 m² Vindfang , Vaskerom , Bad , Soverom , Soverom 2, disponibelt rom (kjellerstue/gjesterom), Hall m/trapp

2. etasje

BRA-i: 94 m² Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Gang

BRA-b: 16 m²

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.

Ikke målbare arealer

Åpent areal/terrasse. Kun delen fra jacouxxi inn er medtatt i åpent areal, samt åpen hagestue/takoverbygg. Utv bod 5 kvm. Utv vedbod 4 kvm. Utv kjølerom/isolert 4 kvm. Garasje 45 kvm. Ikke vurdert bygningsmessig men generelt enklere byggeskikk. Noe isolert/noe uisolert.

Hagestuer er ikke søkt. Stue/kontor nede står merket som disponibelt på tegning og er sådan ikke søkt bruksendret til dagens bruk.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er opprettet et realsameie mellom 167/66 (nabo eiendom) og 167/68 (denne eiendommen) på 167/99 (eiendommen ved sjøen) denne består av strandlinje, brygge og sjøbod. Eiendommen eies 50% hver av de to eiendommene.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 01.05.2024, 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:

Enebolig bygget 2006. Landlig usjenert beliggenhet, fantastisk utsikt, solrik flott opparbeidet tomt.

Innholdsrik bolig.

Boligen fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder. Merknader påpekt utfra alder og endringer i dagens krav og forskrifter.

Romslig gårds plass med dobbel garasje/verksted, og redskapsbod mm. 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. Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert.

Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke

"eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Nedløp og beslag,TG2

Pipe/luftelyrer 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. Vannbord og vindski av tre. Beslagsløsning på tak, god løsning som forlenger levetid, 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. Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- 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

- Tiltak:

- Behovsvurdere snøfanger. Oppsyn utfra alder, vedlikehold kan ikke utelukkes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm. Noe beleggningsstein nede, fremstår OK. Vurdering av avvik:

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

- Krav til rekkverkshøyde er 100cm. Det er kun et taugjerde idag. Tg3. Hagestuer generelt noe enklere byggeskikk, men relativt normalt. Mangler overgangsbeslag mellom undertak og takrenne bakside av den åpne stuen, og kledning ligger nedtill gress som kan medføre fuktoppbygging. Oppsyn. Noe løst pussflate på mindre forstøtningsmur.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Gjerde/rekkverk må behovsvurderes av kjøper.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

- Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis er det litt svikt i gulv. Svikt vil si at det oppleves at gulv trøs end litt før det treffer underlag og dette tyder på f.eks mindre ujevnheter i underlag.

Tiltak

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

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

- Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: <https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>
Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Vedovn i stue, og hall nede, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

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

- Det er dog ikke gitt avvik på dette vei feietilsyn.

Tiltak

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

Våtrom

1 etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er synlig en membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig.

Tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

1 etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Lufteventil. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Tiltak

- Tiltak:

- Vifte anbefales men det fungerer med avviket.

Underetasje > Vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Panelplater vegger og ess plater tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Tiltak

- Tiltak:

- Oppsyn ved bruk.

Underetasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

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

- Lokalt fall ved sluk ellers lite. Men det er oppkant dørsvill slik at lekkasjesikring mot andre rom er OK. Men ved vannsøl liknende så vil vann kunne ligge igjen.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Oppsyn ved bruk.

Underetasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

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

- Det er mindre fall enn ønskelig i rommet. Vann ligger igjen i dusjsone etter bruk. Videre sluk innenfor dusj og tett sokkel inn dit, slik at ved evt lekkasje eller vannsøl utenfor dusj så vil ikke det vannet ledes til sluken.

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Underetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig.

Tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

- NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Tiltak

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

Underetasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Vegghengt wc, innredning og dusjgarnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterner i vegg

Tiltak

- Tiltak:

- Man kan for ordens skyld lage drengsspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sisternekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drengshull.

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og fra byggeår. 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.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Hagestuer er ikke søkt. Stue/kontor nede står merket som disponobelt på tegning og er sådan ikke søkt bruksendret til dagens bruk.

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

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

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2221.5 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt med fantastisk sjøutsikt og svært gode solforhold.

Tomten er opparbeidet med stort asfaltert gårdsrom, plen og prydbusker. dobbelgarasje og frittstående bod med eget kjølerom.

Det er opprettet et realsameie mellom 167/66 (nabo eiendom) og 167/68 (denne eiendommen) på 167/99 (eiendommen ved sjøen) denne består av strandlinje, brygge og sjøbod. Eiendommen eies 50% hver av de to eiendommene. Tomtestørrelse ca 1,3 mål.

Beliggenhet

Eiendommen ligger nydelig til i vakre Homborsund, ca 10-15 min i bil (ca 20 min i speedbåt) fra både Grimstad og Lillesand. Det er nærbutikk i området. Gode solforhold fra morgen til kveld, rolig og naturskjønne omgivelser.

Adkomst

Fra Grimstad og Lillesand. Følg gamle E18 og ta av til Homborsund. Følg denne utover og ta inn til venstre til Kjekstadveien. boligen ligger på høyre side.

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

Bygningssakkyndig

Andreas Natvig

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger informerer:

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Kun forandring av Bad 2 etg. Skiftet baderoms innredning. Byttet vindu på badet. Flislagt 1 vegg rundt vindu, og skiftet fra badekar til dusjkabinett. Montera (Ikea) Blix Byggefirma, Østlien murerservice, Østerhus

rør. 2019

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

Utestue bygd i 2014 på terrasse er ikke byggesøkt

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

Deler av terrasse er eldre og bærer preg av litt slitasje.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

1 etasje: Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, disponibelt rom (kjellerstue/kontor).

2 etasje: Stue/kjøkken, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Gang

Hagestuer er ikke søkt. Stue/kontor nede står merket som disponibelt på tegning og er sådan ikke søkt
bruksendret til dagens bruk.

Dobbelgarasje

Frittstående bod med kjølerom.

Eierandel i strandparsell med sjøbod og brygge

Standard

Boligen holder en generell godstandard og fremstår svært godt vedlikeholdt.

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.

Lampe over spisebord og våpenskap medfølger ikke handelen.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

Parkering

Godt med parkering på egen tomt ellers i dobbelgarasje.

ENERGI

Oppvarming

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i
disse rommene.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 14 755

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 8 214

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendommen har en e-skatt på kr. 684,50 pr. mnd.

Formuesverdi primær

Kr 1 473 485

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 599 241

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4202/167/68:

09.10.1989 - Dokumentnr: 6304 - Erklæring/avtale

09.10.1989 - Dokumentnr: 6305 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:167 Bnr:1

Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:167 Bnr:66

Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:167 Bnr:67

Rett til vann og kloakkledninger samt best. om oppsetting av gjerde.

07.12.1979 - Dokumentnr: 6621 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4202 Gnr:167 Bnr:1

22.07.2005 - Dokumentnr: 4520 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.2005 - Dokumentnr: 4798 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 340029 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0904 Gnr:167 Bnr:68

09.10.1989 - Dokumentnr: 6305 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:167 Bnr:1

Rett til adkomst mot å delta i vedlikehold.Best. om anl.og

vedlikehold av felles vei med bnr. 66 og 67. Rett til adkomst til Varden og til sjøbu. Videre best. om plassering av bebyggelse m. fl. best.

06.10.2014 - Dokumentnr: 850335 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:167 Bnr:67

09.10.1989 - Dokumentnr: 6304 - Erklæring/avtale

09.10.1989 - Dokumentnr: 6305 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:167 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:167 Bnr:66
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:167 Bnr:67
Rett til vann og kloakkledninger samt best. om oppsetting av gjerde.

07.12.1979 - Dokumentnr: 6621 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4202 Gnr:167 Bnr:1

22.07.2005 - Dokumentnr: 4520 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.2005 - Dokumentnr: 4798 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 340029 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0904 Gnr:167 Bnr:68

09.10.1989 - Dokumentnr: 6305 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:167 Bnr:1
Rett til adkomst mot å delta i vedlikehold. Best. om anl. og vedlikehold av felles vei med bnr. 66 og 67. Rett til adkomst til Varden og til sjøbu. Videre best. om plassering av bebyggelse m. fl. best.

06.10.2014 - Dokumentnr: 850335 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:167 Bnr:67

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.01.2012. Ferdigattesten gjelder bolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.01.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Privat vei. Selger har selv stått for brøyting og vedlikehold av veien. Nye eiere må påregne kostnader til brøyting og vedlikehold i fremtiden.

Regulerings og arealplaner

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

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbelte mot sjø/vassdrag. Kjøper må være oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner på eiendommener i 100-metersbeltet. All utvikling, herunder terrengendringer, bygging m.m. er søknadspliktige tiltak som krever dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Se arealplan under arbeid med plannavn Homborsund brygge og nærmiljøsentere.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

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

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 9 000 000

Totalpris

Kr 9 242 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 225 000,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 242 000,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt

gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,20 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 9.100,-. I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 156 580,00,- inkl. mva.

Selger

Tommy Jakobsen
Elisabeth Jakobsen

Oppdragsanvarlig

Ørjan Mathisen
Eiendomsmegler
orjan.mathisen@sormegleren.no
Tlf: 458 94 972

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

Salgsoppgavedato

11.10.2024



Kjekstadveien 72



Med eiendommen følger eierandel på 50% av parsell med sjøen. Her er det strand, brygge og sjøbod.



Med eiendommen følger eierandel på 50% av parsell med sjøen. Her er det strand, brygge og sjøbod.



Med eiendommen følger eierandel på 50% av parsell med sjøen. Her er det strand, brygge og sjøbod.



Sjøbod



Innredet rom i sjøbod.



Med eiendommen følger eierandel på 50% av parsell med sjøen. Her er det strand, brygge og sjøbod.



Med eiendommen følger eierandel på 50% av parsell med sjøen. Her er det strand, brygge og sjøbod.



Med eiendommen følger eierandel på 50% av parsell med sjøen. Her er det strand, brygge og sjøbod.





Velkommen til Kjekstadveien 72



Godt med parkering i eget gårdsrom og i dobbel garasje.





Eiendommen er pent opparbeidet på fremsiden med stor plen og gode solforhold,



Fantastisk sjøutsikt fra boligen og hagen.



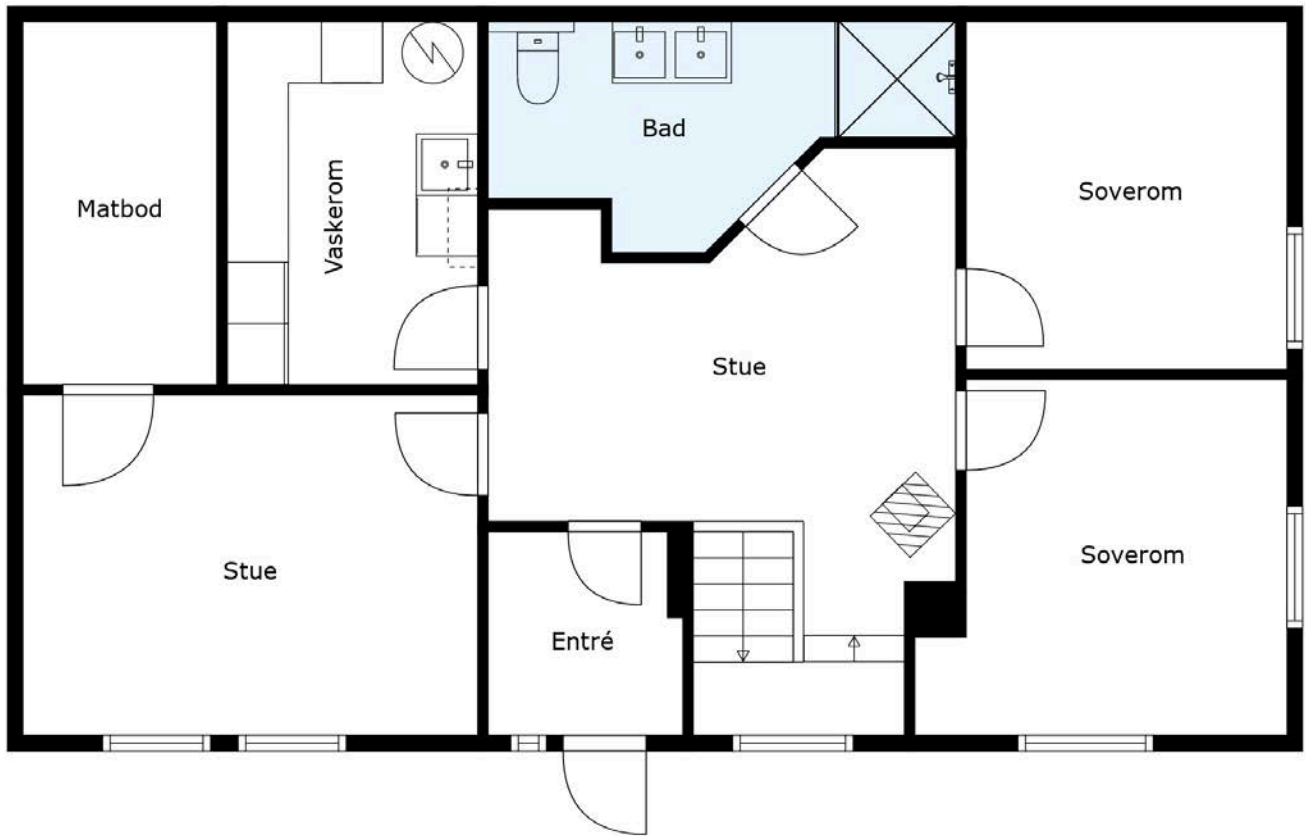
Stor terrasse med gode solforhold og flott sjøutsikt.







Inn glasset sommerstue.



Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

1 etasje



Velkommen inn!



Hall med trapp



Hall med trapp



Bad 1 etasje



Bad 1 etasje



Vaskerom 1 etasje.



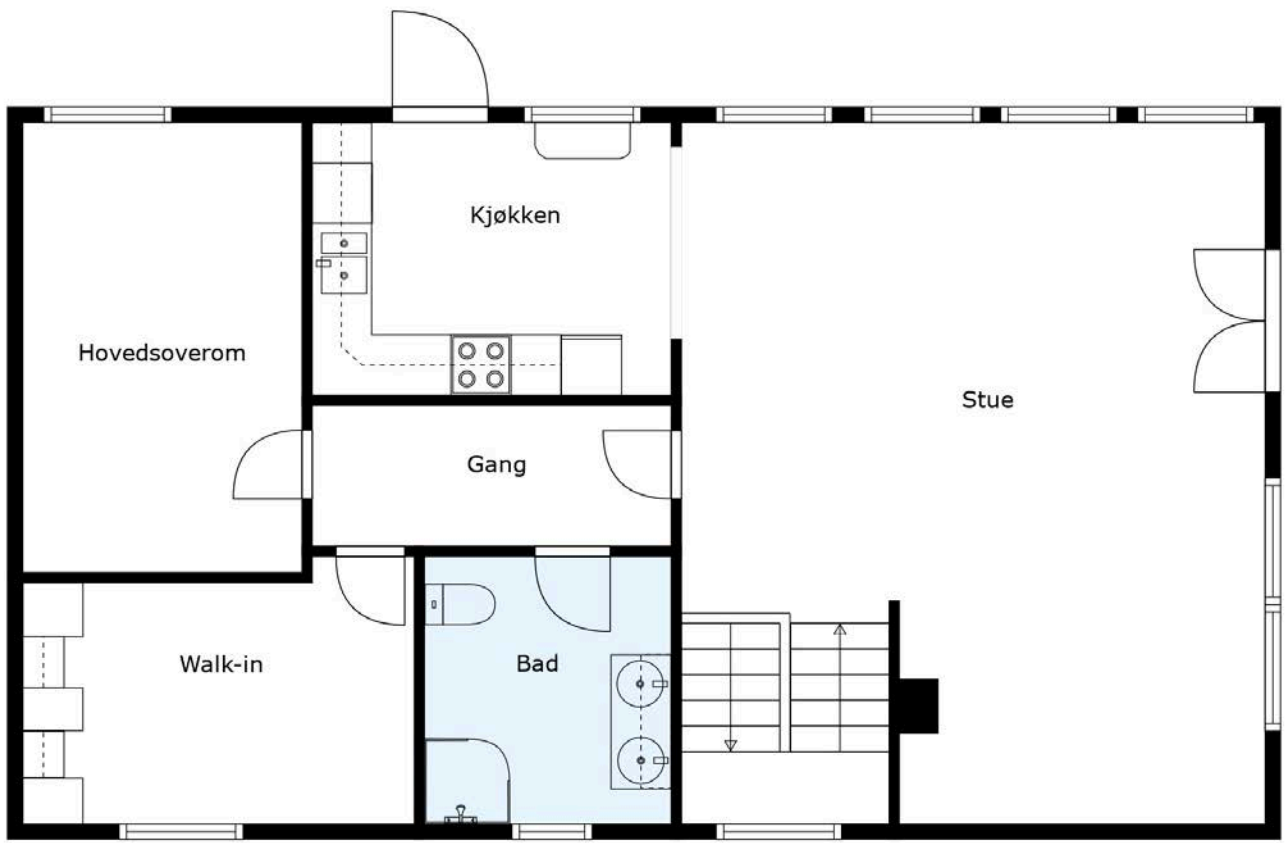
Disponibelt rom benyttet som kjellerstue/kontor.



Soverom 1 i 1 etasje



Soverom 2 i 1 etasje.



Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

e etasje.





Store vinduer så man kan nyte utsikten fra spisestuen.





Romslig stue med god plass til flere sittegrupper.



Peis ovn for vedfyring på kalde vinterdager.





Lyst kjøkken med rikelig med skap-plass.





Soverom 3 i 2 etasje.



Soverom 3 i 2 etasje.



Soverom 4 i 2 etasje.



Bad i 2 etasje.

Kjekstadveien 72

Nabolaget Homborsund - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Homborsund Linje 140	7 min	0.5 km
Øygårdsdalen Totalt 16 ulike linjer	13 min	12.1 km
Rise stasjon Linje R50	29 min	29.6 km
Gårdalsbukta kai Linje 001	30 min	29.7 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	31 min	29.9 km

Skoler

Eide skole (1-7 kl.) 98 elever, 7 klasser	15 min	1.1 km
Holviga ungdomsskole (8-10 kl.) 167 elever, 9 klasser	13 min	10.6 km
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) 172 elever, 14 klasser	15 min	13.2 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	14 min	12.6 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	16 min	13.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

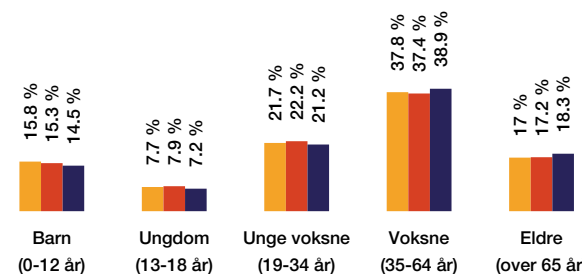
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Homborsund	793	341
Grimstad kommune	24 017	11 565
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Eide barnehage (1-5 år) 56 barn	12 min	0.9 km
Kaldvell naturbarnehage (0-5 år) 45 barn	11 min	9.4 km
Østerhus barnehage (1-5 år) 48 barn	13 min	10.4 km

Dagligvare

Joker Holvika PostNord	14 min	10.7 km
Kiwi Tingsaker PostNord	14 min	11.5 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



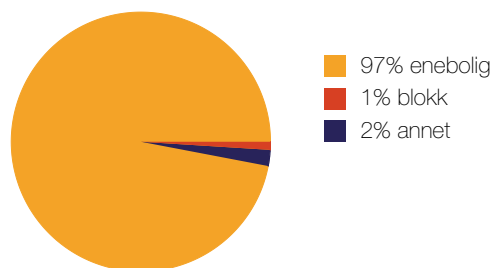
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

 Eide idrettsplass	14 min 
Ballspill, fotball	
1.1 km	
 Jortveitbanen 11'er gressbane	18 min 
Fotball	
1.3 km	
 Fresh Fitness Lillesand	13 min 
 Trend Trim Lillesand	14 min 

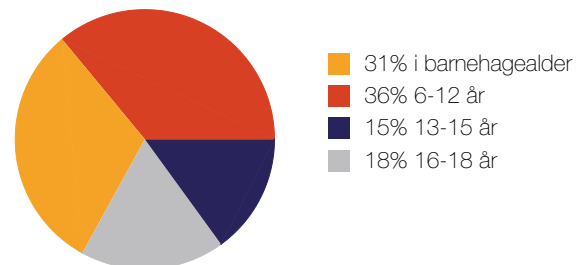
Boligmasse



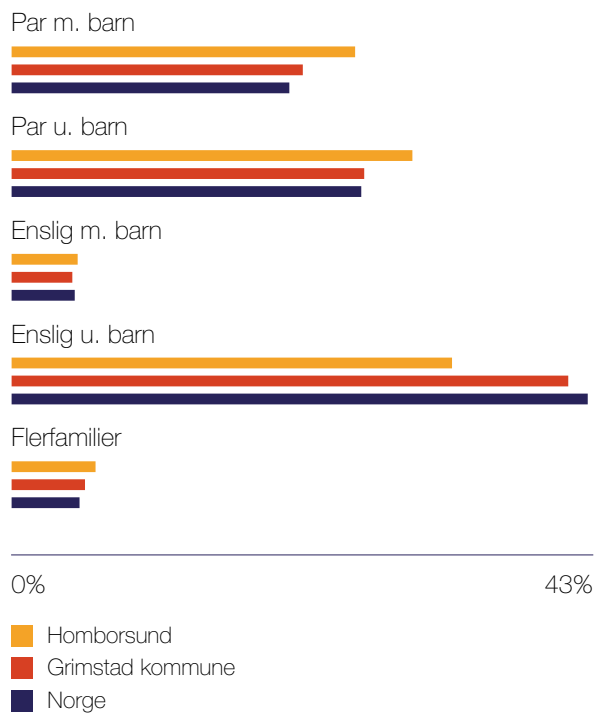
Varer/Tjenester

 Lillesand Senter	14 min 
 Vitusapotek Bergemoen	14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

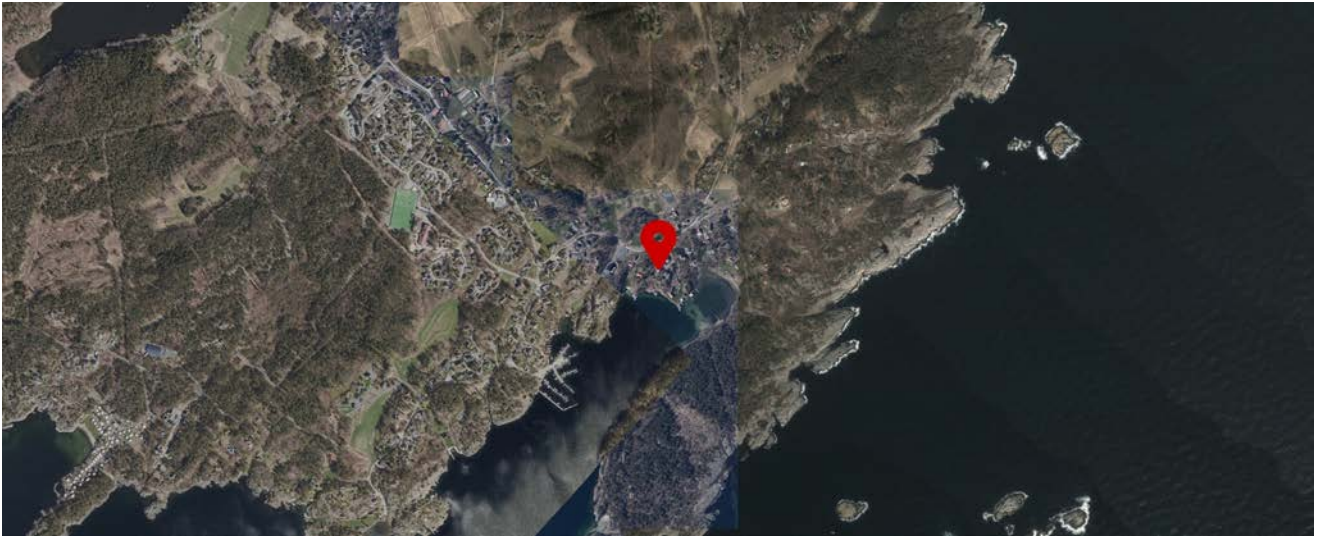


Familiesammensetning



Sivilstand

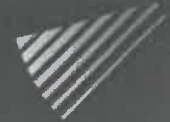
		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Grimstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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 Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: Tøvetrommel, lampe over spisebord
- Heldekningsstepper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner 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 vegglander/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Lampe over spisebord, Våpenskap

Grimstad 22/5-24

Sted / Dato

Elisabeth Jakobsen

selgers signatur

Tilstandsrapport

📍 Kjekstadveien 72, 4888 HOMBORSUND

📖 GRIMSTAD kommune

gnr. 167, bnr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 24.04.2024

Rapportdato: 01.05.2024

Oppdragsnr.: 13333-3271

Referansenummer: CS1434

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

Enebolig bygget 2006. Landlig usjenert beliggenhet, fantastisk utsikt, solrik flott opparbeidet tomt. Innholdsrik bolig.

Boligen fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder. Merknader påpekt utfra alder og endringer i dagens krav og forskrifter.

Romslig gårdsplass med dobbel garasje/verksted, og redskapsbod mm.

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.

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert. Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

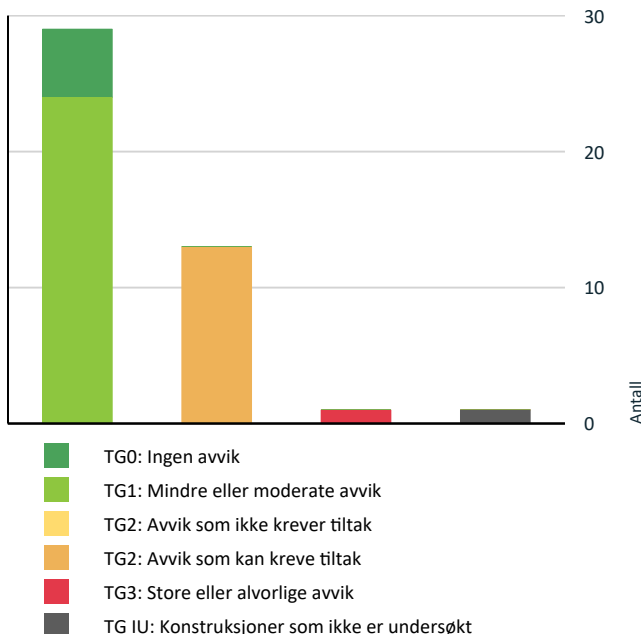
Enebolig

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

Hagestuer er ikke søkt. Stue/kontor nede står merket som disponobelt på tegning og er sådan ikke søkt bruksendret til dagens bruk.

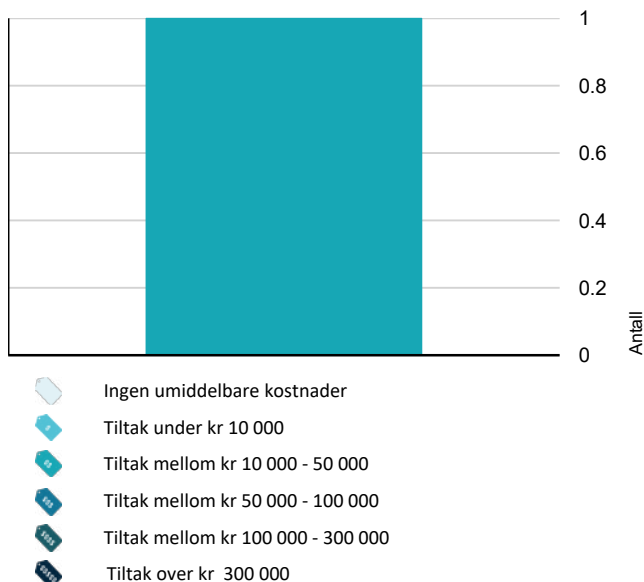
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert.

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

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

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

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

2006

Kommentar

Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Eiers bolig

UTVENDIG

Taktekking

Undertaket er sannsynligvis tekket med tradisjonell asfaltpapp. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekkning, dette er ikke utført.

Yttertekkning 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.

Nedløp og beslag

Pipe/luftelyrer beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av tagjennomføringer/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.

Vannbord og vindski av tre. Beslagsløsning på tak, god løsning som forlenger levetid,

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.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

- Tiltak:

Behovsvurdere snøfanger. Oppsyn utfra alder, vedlikehold kan ikke utelukkes.



Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Ikke observert åpenbare større avvik. Normal alder og værslitasje. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Trekonstruksjon, saltak form. Det er lufterventiler gavlvegger og noe ned mot gesims. Ikke observert åpenbare avvik som kondensmerker/annet som ansees unormalt.

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

Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- balkongdør stue, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- balkongdør soverom og kjøkken oppe, pvc dører med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Noe belegningsstein nede, fremstår OK.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Krav til rekkverkshøyde er 100cm. Det er kun et taugjerde idag. Tg3.

Hagestuer generelt noe enklere byggeskikk, men relativt normalt. Mangler overgangsbeslag mellom undertak og takrenne bakside av den åpne stuen, og kledning ligger nedtill gress som kan medføre fukttoppsug. Oppsyn. Noe løstnet pussflate på mindre forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjerde/rekkverk må behovsvurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis er det litt svikt i gulv. Svikt vil si at det oppleves at gulv trøs end litt før det treffer underlag og dette tyder på f.eks mindre ujevnheter i underlag.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, og hall nede, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er dog ikke gitt avvik på dette vei feietilsyn.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Rom Under Terreng

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

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

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



TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp, malt overflate og teppe i noe av trinnflate. Håndløper begge sider.

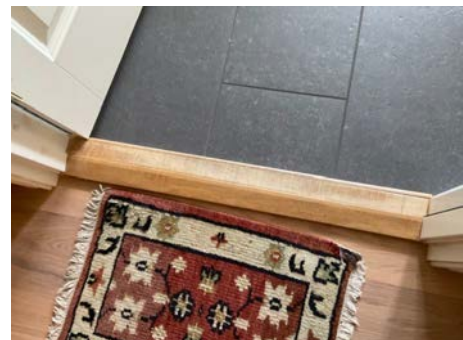


TG 1 Innvendige dører

Tre/lettdører av tre.

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. OK oppe med unntak av den ene soveromsdøren som tar endel i karm. OK nede unntatt vindfang dør.

Noe vedlikehold/justering påregnes.



Noe slitasje pga dørblad tar i svill.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Generell



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og ess plater tak. Fremstår normalt utfra alder der lett synlig.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig en membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning ca 3-4 år gammel, dusjkabinett ca 1 år gammel. WC eldre. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Lufteventil. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vifte anbefales men det fungerer med avviket.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Panelplater vegger og ess plater tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

UNDERETASJE > 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).

Lokalt fall ved sluk ellers lite. Men det er oppkant dørvill slik at lekkasjesikring mot andre rom er OK. Men ved vannsøl liknende så vil vann kunne ligge igjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn ved bruk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning. Klemt i sluk OK.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

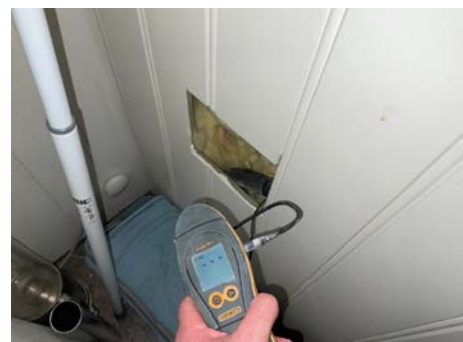
Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling utført i luke ved stoppekran, ikke tegn til avvik.

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



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og ess plater tak. Fremstår normalt utfra alder.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er mindre fall enn ønskelig i rommet. Vann ligger igjen i dusjsione etter bruk. Videre sluk innenfor dusj og tett sokkel inn dit, slik at ved evt lekkasje eller vannsøl utenfor dusj så vil ikke det vannet ledes til sluken.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc, innredning og dusjgarnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterner i vegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage drengspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sisterner slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drengshull.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Vifte. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning fra byggeår med trefiberfronter, enkelte med glassfelt, og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

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.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og mato 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 kjøkkenhetten som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetten skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i vaskerom og har synlig drenerør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i vaskerom, luke på vegg.



TG 1 Avløpsrør

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

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

TG IU Varmekabler

Bad oppe.
Vaskerom, bad, vindfang og hall nede.
Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

TG 1 Varmepumpe

Tilstandsrapport

Varmepumpe i stue.

Fra 2019. Estimert levetid er 10-15 år.

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

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og fra byggeår. 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



TO 1 Elektrisk anlegg

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

Automatsikringer i soverom/kontor nede.

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.

Byggeår.

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?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Tilstandsrapport



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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
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 oppgravninger og langvarige målinger.

TG 1 Drenering

Det er synlig toppen av grunnmursplast rundt bolig. Hvordan drenering og utførelse er ellers ukjent. Plast er stedvis løst litt fra toppen som kan medføre mindre fukt ned bak plasten. Gjelder kortsiden mot hagestue.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Ikke observert åpenbare avvik som ansees unormalt. Mindre riss kan forekomme.

TG 0 Terrengforhold

Man ønsker godt 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. Må vurderes ytterligere ved nedbør og evt vurdere noe tilpasninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	87			87			87
1 etasje	94		16	110	60		110
SUM	181		16		60		197
SUM BRA	197						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang , Vaskerom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Hall m/trapp		
1 etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Gang		Hagestue

Kommentar

Åpent areal/terrasse. Kun delen fra jacouxxi inn er medtatt i åpent areal, samt åpen hagestue/takoverbygg.

Utv bod 5 kvm. Utv vedbod 4 kvm. Utv kjølerom/isolert 4 kvm. Garasje 45 kvm. Ikke vurdert bygningsmessig men generelt enklere byggeskikk. Noe isolert/noe uisolert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hagestuer er ikke søkt. Stue/kontor nede står merket som disponobelt på tegning og er sådan ikke søkt bruksendret til dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Elisabeth og Tommy Jakobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	167	68		0	2221.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjekstadveien 72

Hjemmelshaver

Jakobsen Elisabeth, Jakobsen Tommy

Siste hjemmelovergang

År

2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.04.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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/CS1434>

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

Egenerklæring

Kjekstadveien 72, 4888 HOMBORSUND

29 Apr 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kjekstadveien 72

Postadresse

Kjekstadveien 72

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?

2012

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.

Siden 2012

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

Jakobsen, Tommy

Medselger

Jakobsen, Elisabeth

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

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kun forandring av Bad 2 etg. Skiftet baderoms innredning. Byttet vindu på badet. Flislagt 1 vegg rundt vindu, og skiftet fra badekar til dusjkabinett.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Montera (Ikea) Blix Byggefirma, Østlien murerservice, Østerhus rør.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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 setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Uttestue bygd i 2014 på terrasse er ikke byggesøkt

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

Ja Nei

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

Ja Nei

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:

Deler av terrasse er eldre og bærer preg av litt slitasje.

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 93455170

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Jakobsen, Tommy	2024-04-29	Jakobsen, Elisabeth	2024-04-29
Identification		Identification	
 Jakobsen, Tommy		 Jakobsen, Elisabeth	



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

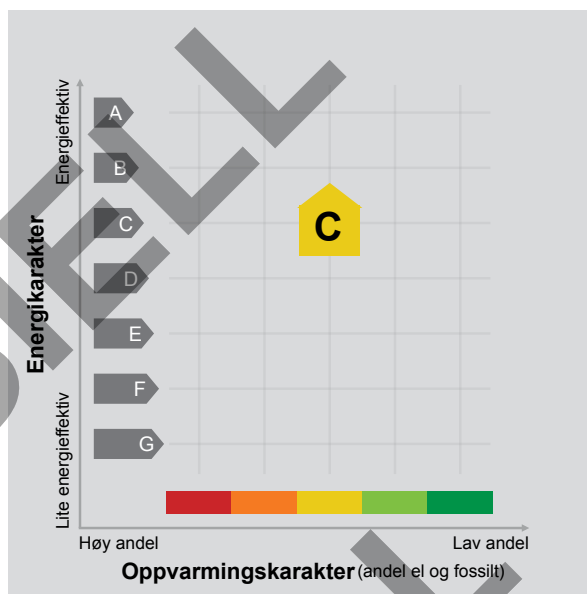
Jakobsen, Tommy
Jakobsen, Elisabeth

29/04-2024
14:01:19
29/04-2024
20:22:36

BANKID_MOBIL
E
BANKID_MOBIL
E

ENERGIATTEST

Adresse	Kjekstadveien 72
Postnummer	4888
Sted	HOMBORSUND
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8749426
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	cc06d708-4b72-44d8-923a-100dc5201701
Dato	—



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 29 834 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	6 000 liter ved

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 innetemperaturen

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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

- **Vask med fulle maskiner**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	192
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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.

UOFFISIELL

UOFFISIELL

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kjekstadveien 72
Postnummer: 4888
Sted: HOMBORSUND
Kommune: Grimstad
Bolignummer: H0101
Dato:
Energimerkenummer: cc06d708-4b72-44d8-923a-100dc5201701

Kommunenummer: 4202
Gårdsnummer: 167
Bruksnummer: 68
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 8749426

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

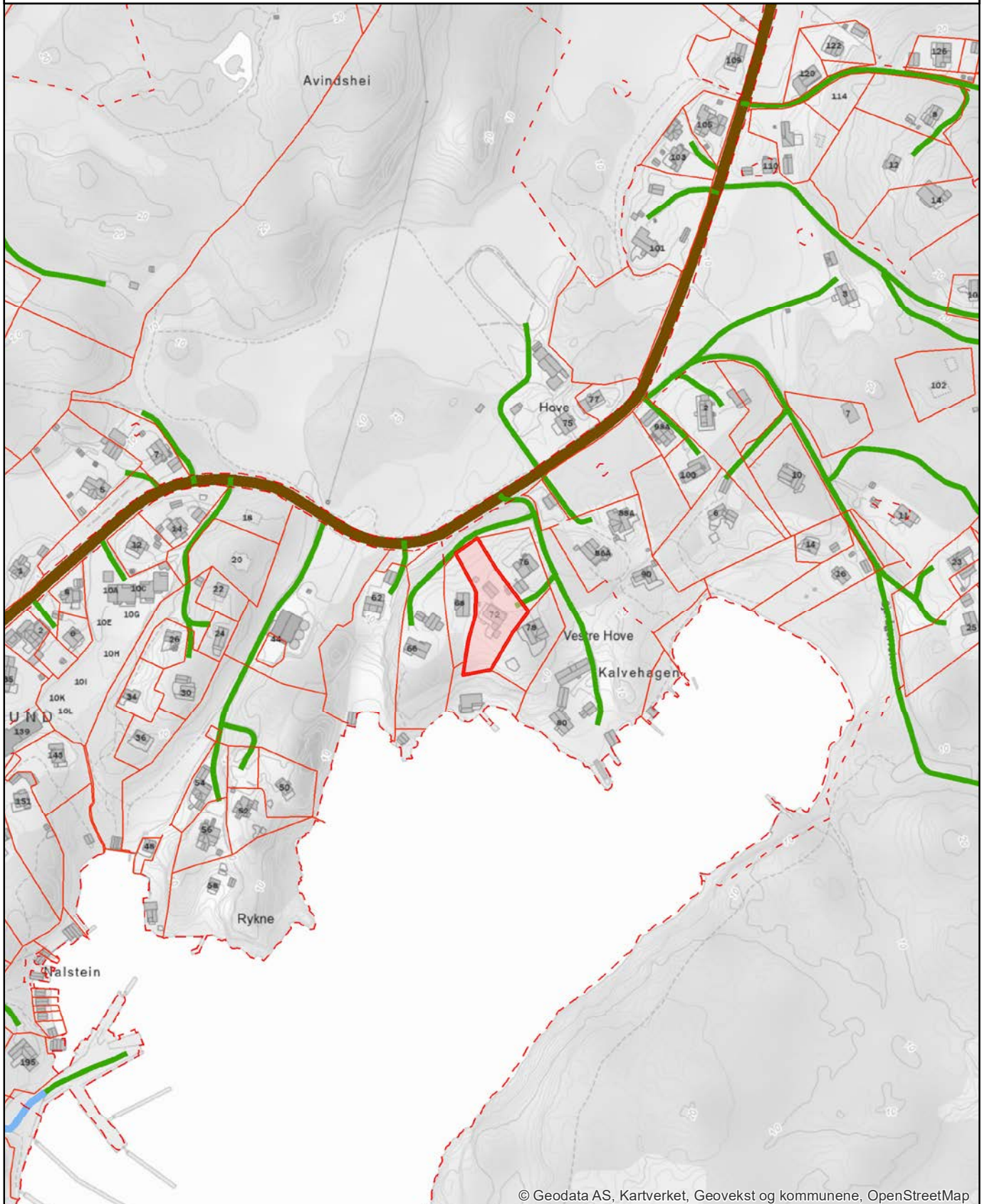
Veikart

Adresse: Kjekstadveien 72, 4888 HOMBORSUND
Gnr/Bnr: 167/68/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:3,500
Areal: 2222 m²
Dato: 2024-04-10



Tegnforklaring - Veikart

VNR_VEGKATEGORI, VNR_VEGSTATUS

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

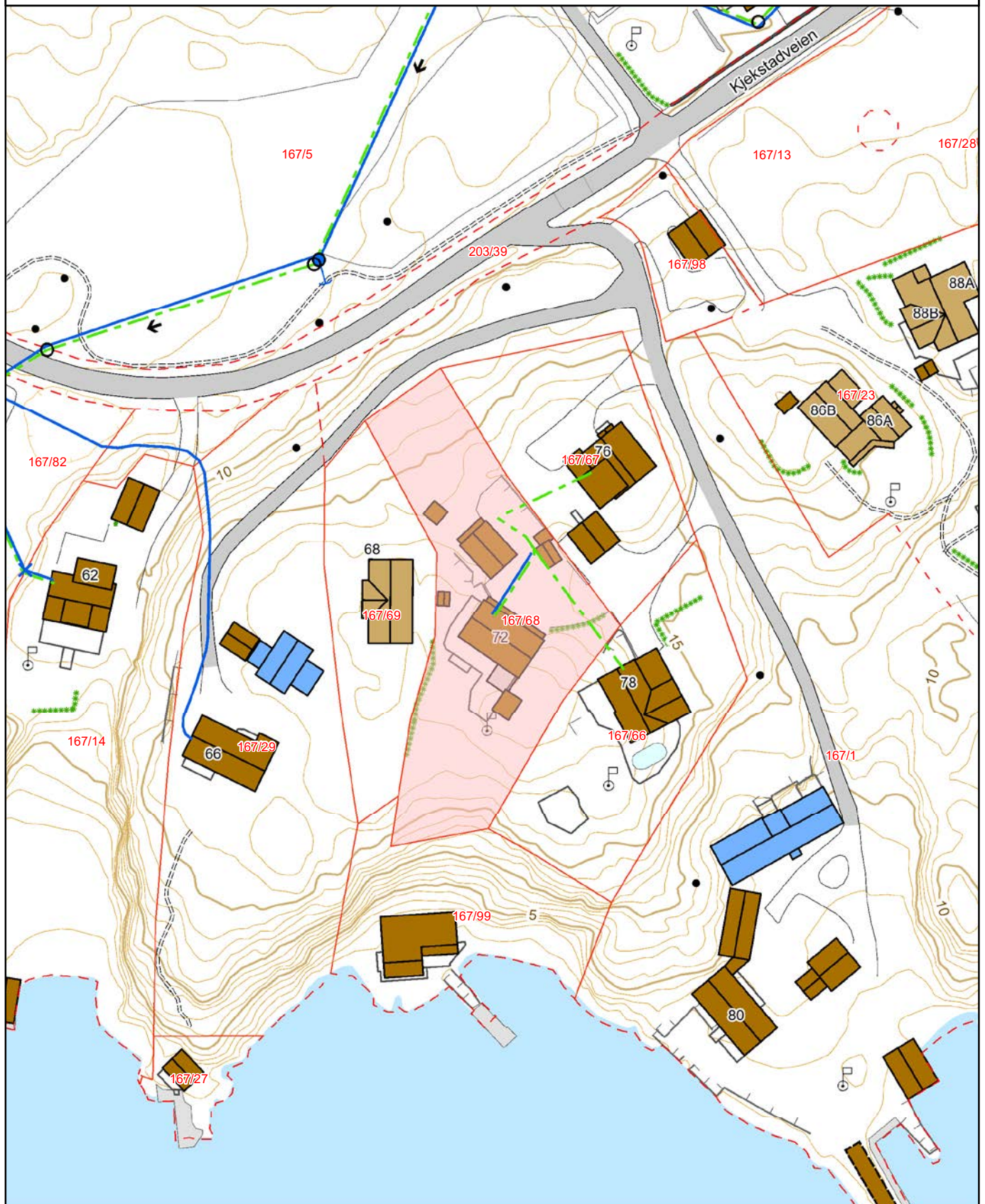
Ledningskart

Adresse: Kjekstadveien 72, 4888 HOMBORSUND
Gnr/Bnr: 167/68/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 2222 m²
Dato: 2024-04-10









Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

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

Vann og avløp

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

Grunnkart

Adresse: Kjekstadveien 72, 4888 HOMBORSUND
Gnr/Bnr: 167/68/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 2222 m²
Dato: 2024-04-10



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

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

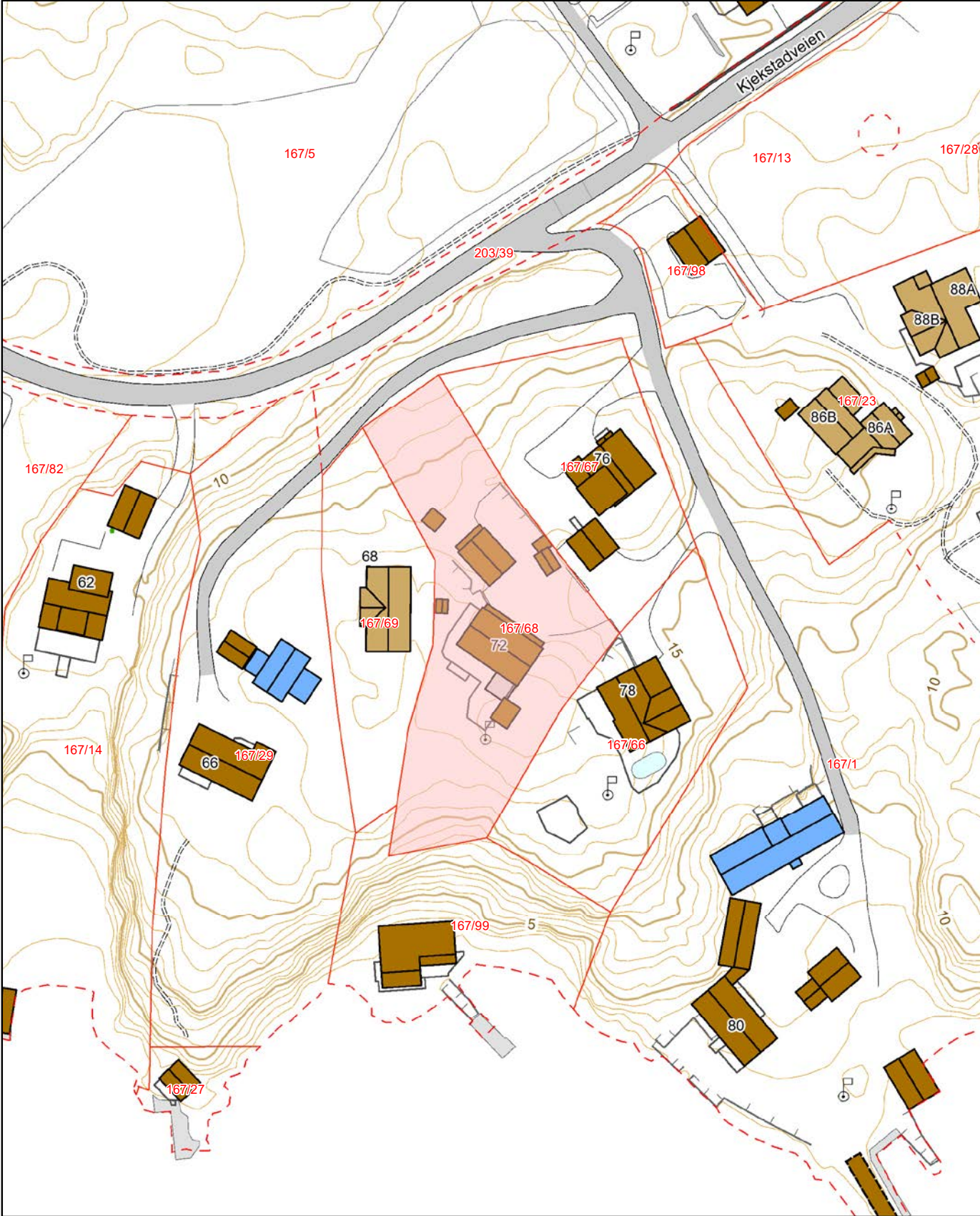
Oversiktskart

Adresse: Kjekstadveien 72, 4888 HOMBORSUND
Gnr/Bnr: 167/68/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 2222 m²
Dato: 2024-04-10



Grensepunkttrappport

Rapportdato : 10.4.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2221.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6458699.9471	471637.578971	Ikke spesifisert	10.01	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6458709.82482	471639.101066	Fjell	15.05	Bolt		Terrengmålt	13	0
3	6458724.68296	471641.400535	Jordfast stein	16.97	Bolt		Terrengmålt	13	0
4	6458740.9265	471646.191928	Fjell	16.41	Bolt		Terrengmålt	13	0
5	6458757.3076	471646.581276	Ikke spesifisert	29.32	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
6	6458782.99172	471632.538572	Ikke spesifisert	18.04	Bolt		Terrengmålt	13	0
7	6458793.3488	471647.267205	Jordfast stein	24.87	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6458772.21304	471660.281826	Jord	36.55	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6458743.13608	471682.335021	Ikke spesifisert	18.26	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6458728.65603	471671.262343	Ikke spesifisert	29.26	Bolt		Terrengmålt	13	0
11	6458703.40118	471656.593003	Fjell	19.35	Bolt		Terrengmålt	13	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-167/68/0

Bruksnavn	HEIMSKOGEN III	Beregnet areal	2 221.5
Etablert dato	07.12.1979	Historisk oppgitt areal	2 223.5
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	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
TOMMY JAKOBSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ELISABETH JAKOBSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	12.11.2015	18.11.2015	M 10674	
AF - Annen forretningstype	25.07.2014	29.07.2014		
KF - Kartforretning	13.06.2005		M 8706	
GJ - Grensejustering	13.06.2005		M 8706	
DL - Kart- og delingsforretning	07.12.1979		M 3872	

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknað
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	12.10.1979	2 221.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8749426	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest
166726603	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300330198	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	MF - Meldingssak tiltak fullført

Bygning 8749426: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	170.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	170.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.12.1989	11.12.1989
IG - Igangsettingstillatelse	15.08.1990	15.08.1990
TB - Tatt i bruk	15.02.1991	15.02.1991
FA - Ferdigattest	06.01.2012	06.01.2012

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	155.0	7	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	85.0	0.0	85.0	0.0
U01	0	85.0	0.0	85.0	0.0

Bygning 166726603: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.02.2009
EB - Endre bygningsdata	05.07.2023	05.07.2023

Bruksenheter

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

Bygning 300330198: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	48.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	48.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
MT - Meldingssak registrer tiltak	10.04.2012	01.11.2012
MF - Meldingssak tiltak fullført	01.11.2012	01.11.2012
EB - Endre bygningsdata	10.05.2022	10.05.2022

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	48.0	48.0	0.0

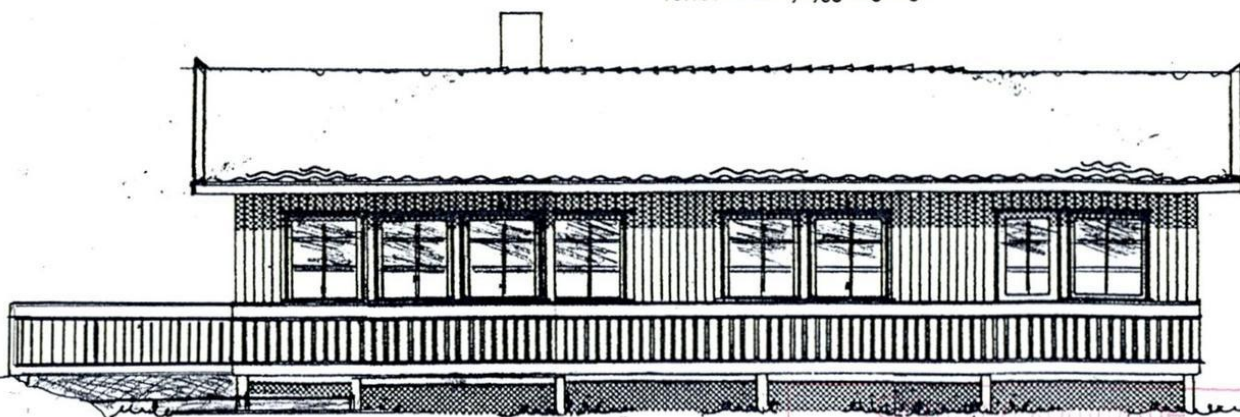
Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kjekstadveien	72		4888 HOMBORSUND



E 2

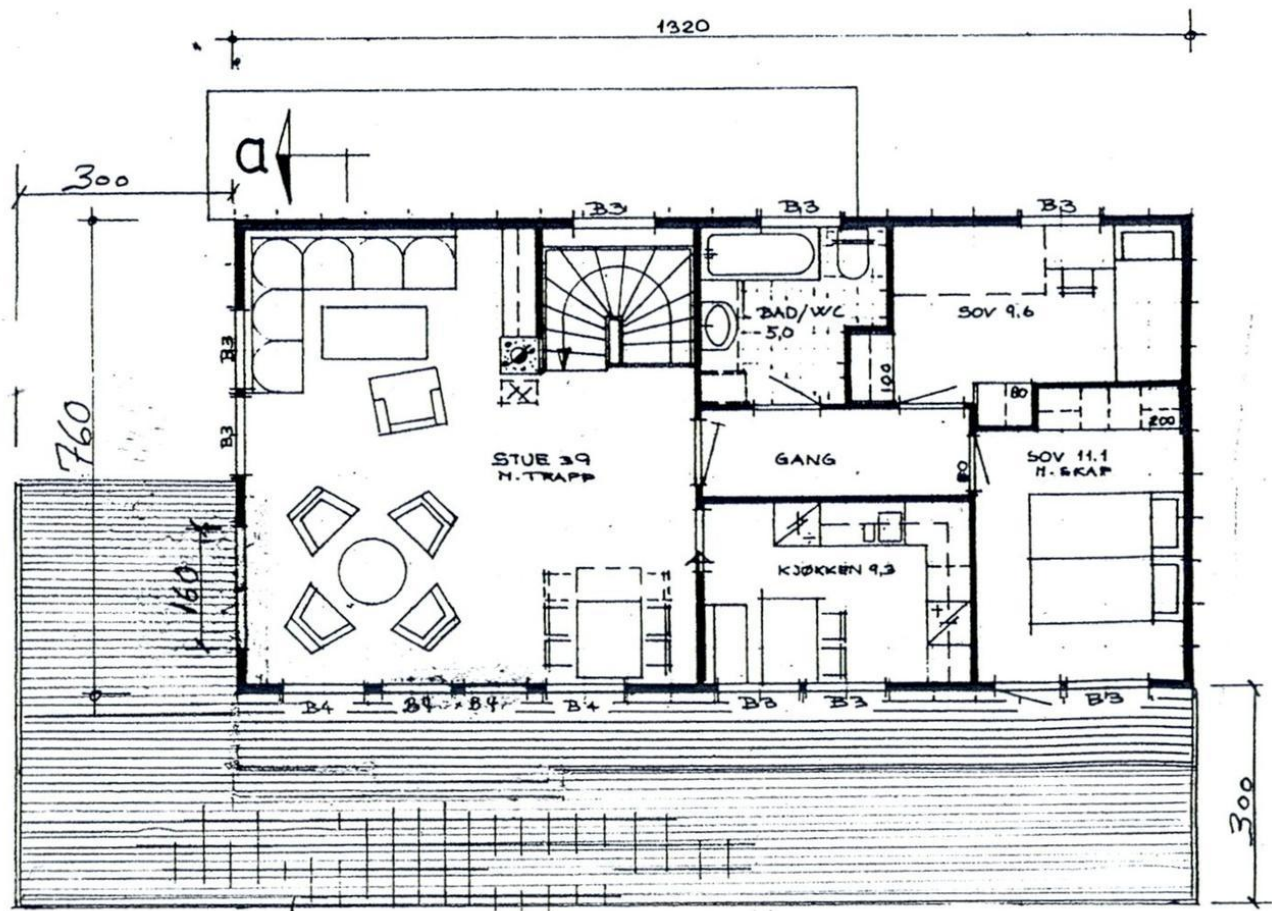
4 0 3 Y G / 6723592 Geomatikk
167/68 2006 Nybygg Tegninge



FASADE MOT SYD

Servicecenteret

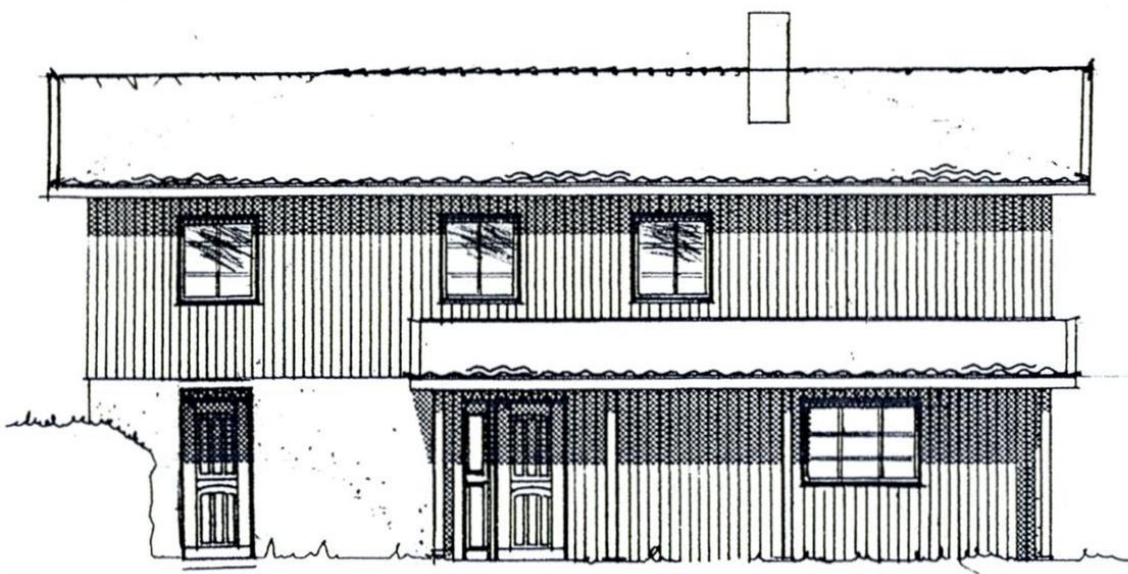
2 - JUNI 2006



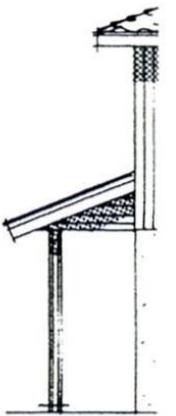
Etasjeplan

BRUTTO = 89,9 M² / BRA = 80,5 M² / BA = 80,5 M²
SAMLET BA = 117,9 M²

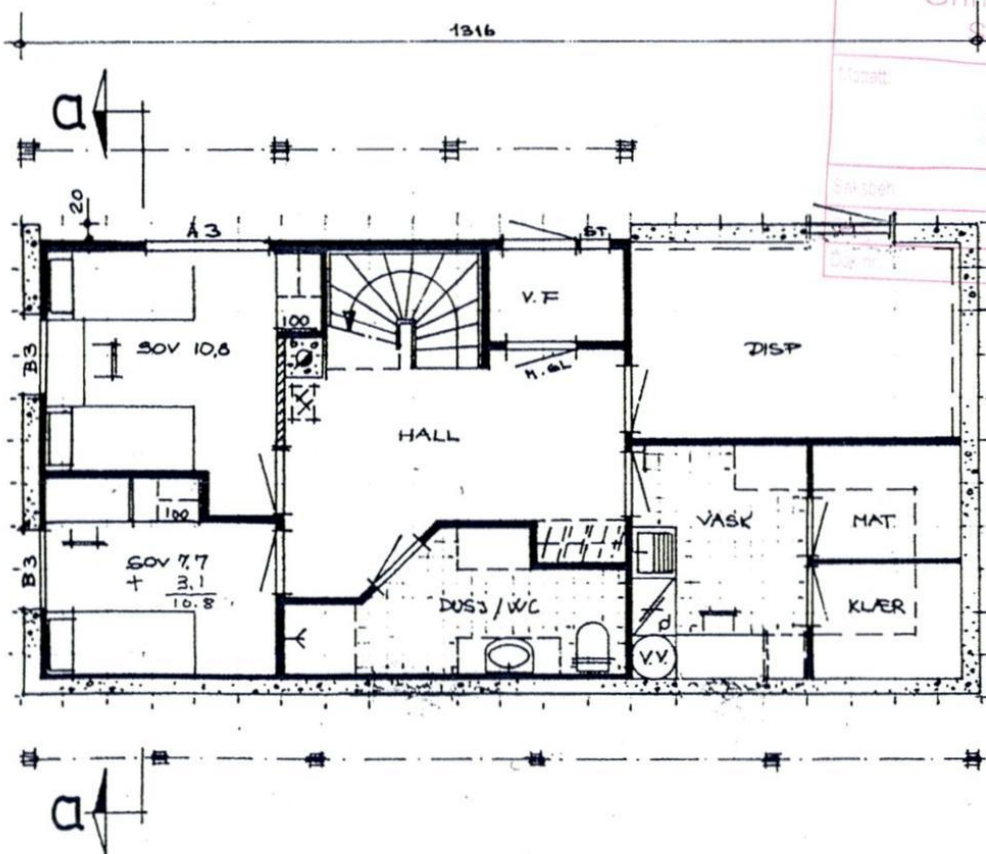
63



FASADE MOT NORD



FASADE



Grimstad kommune
Servicesenteret

2 - JUNI 2006

Saksbehandler: []

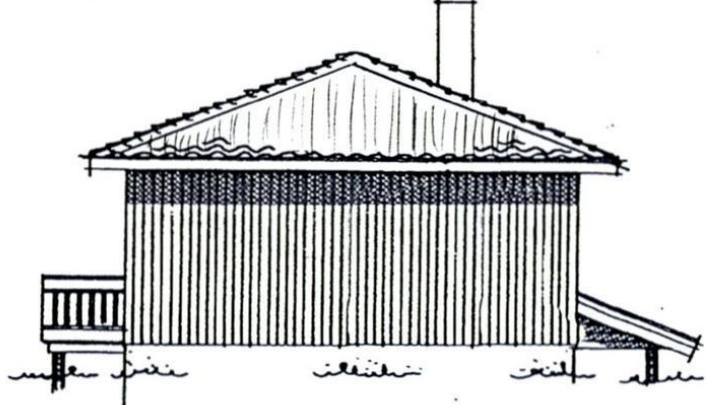
Byråleder: []

Kjellerplan BRA = 74,9 M² / BA = 37,4 M²

E 4

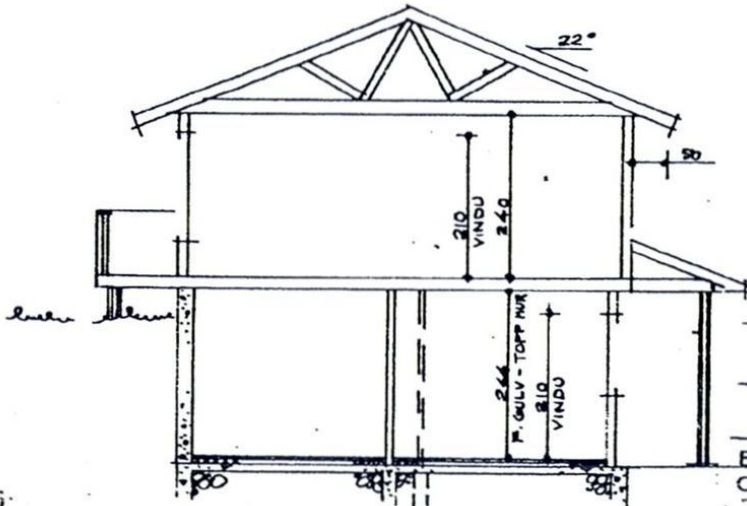


SADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

Grimstad kommune Servicesenleret	
Dato: 2 - JUNI 2006	
Skrevet:	
Øket:	
Skrevet:	
Øket:	



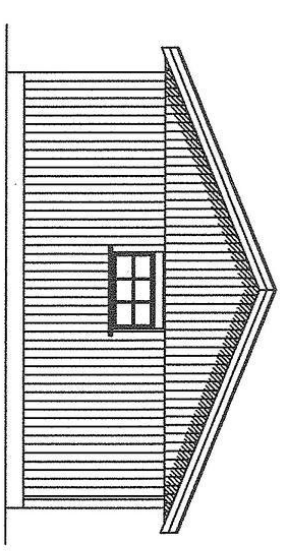
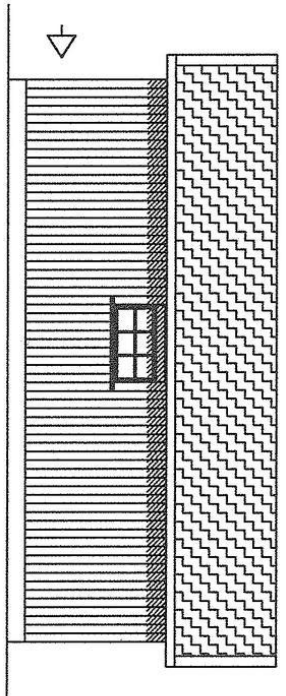
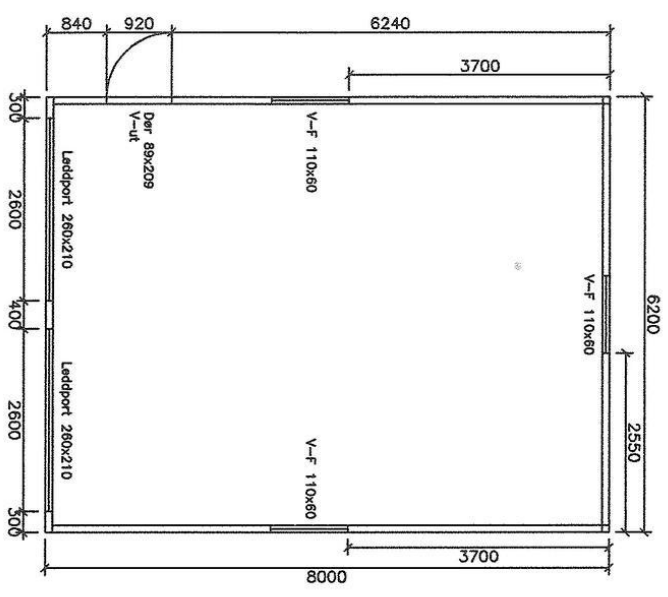
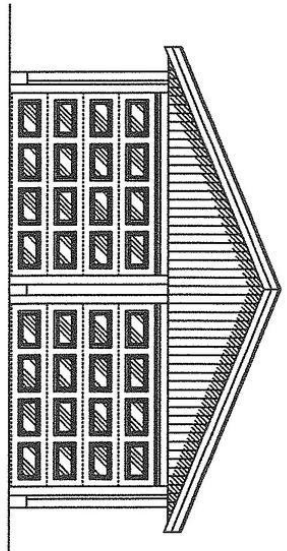
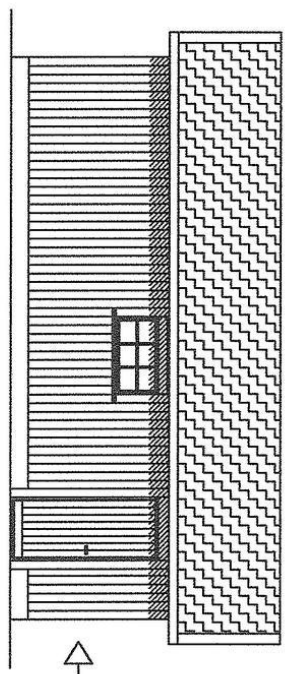
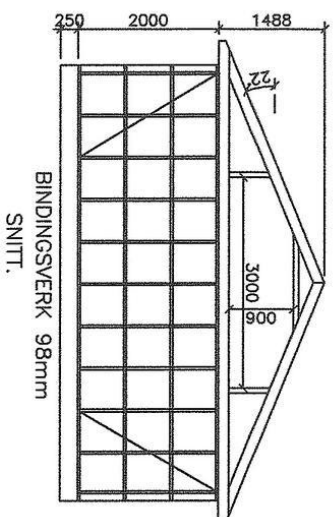
Snitt a-a

Godkjent på vilkår
11/12-89 Ref. 401/89

Grimstad kommune
TEKNISK STA
19 OKT. 1989

BEH.	<input type="checkbox"/>	ARKIV
ORIENT.	<input type="checkbox"/>	NR.

Byggherre: Kjell Roar Mejlænder Larsen		Arkiv nr.
Byggeadr.: 4897 HOMBORSUND		HUSEN
Byggekommune: GRIMSTAD		Mål: 1:
PLANER, SNITT OG FASADER		
 2/s KONSMO FABRIKKER 4525 Konsmo. Tlf. 043 - 81602 Telefax 043 - 81860	Dato: 10 - 08 - 89	
	Korr.:	



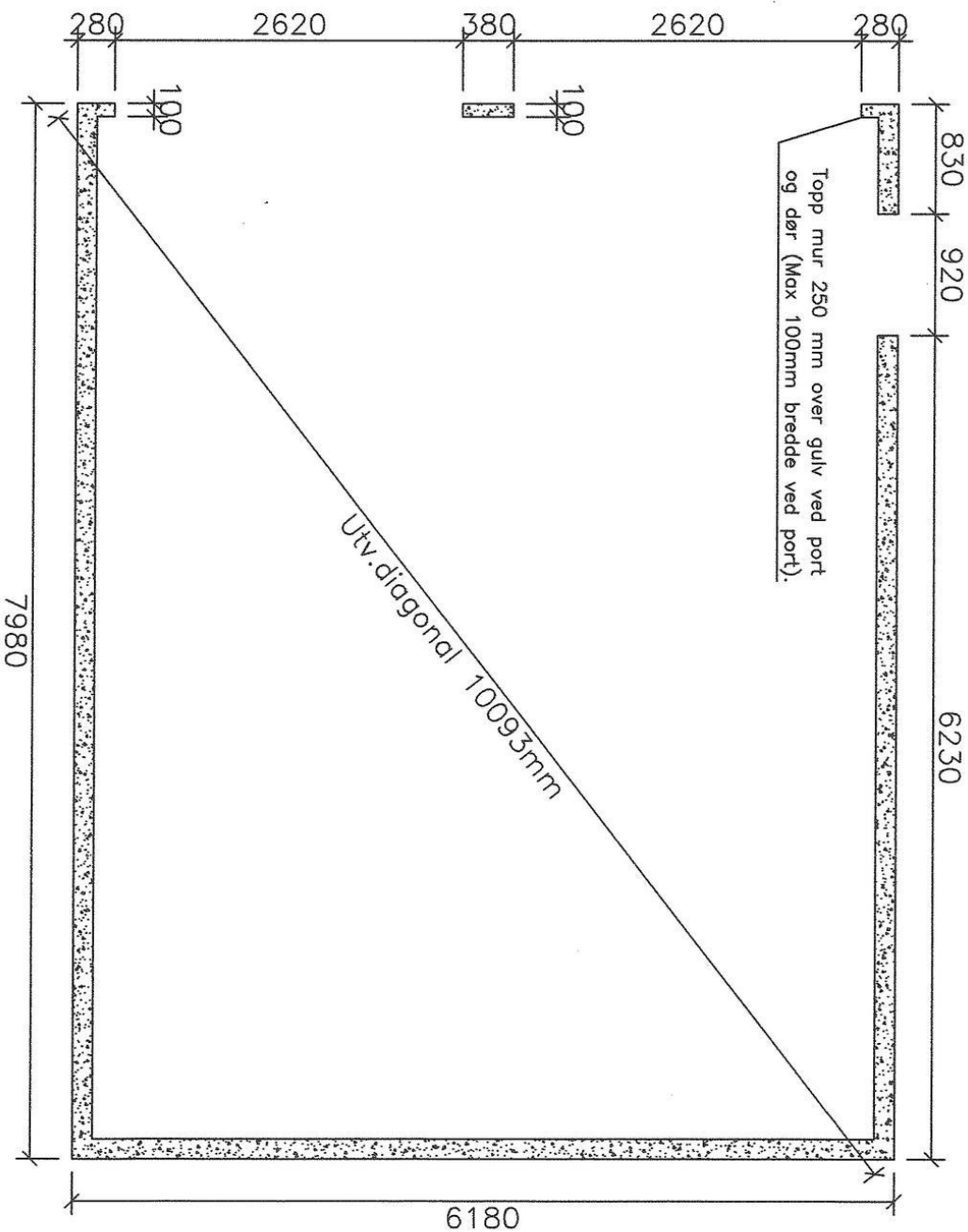
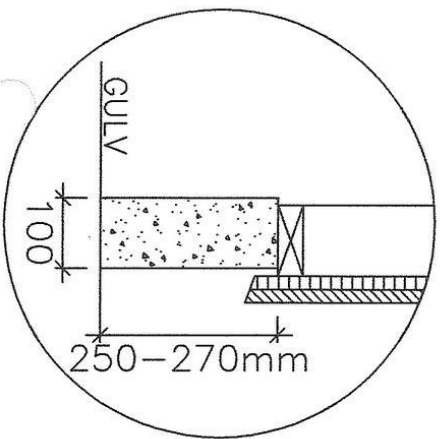
IGLAND GARASJEN		Byggherre: Elisabeth og Tommy Jakobsen	
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD		Konstr/tegnet: LLM	
Gnr: A6	Bnr: 25534	Ordrenr: 25534	Takvinkel: 22°
Målestokk: 1:100	Til: 37 28 70 70	Faks: 37 28 70 71	Tegningsnr: 6280a6sgav2p
Tegningen er utarbejdet av Igländ Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellev. Igländ Garasjen er ansvarlig for feil i tegningen.		Dato: 28.02.12	

RINGMURSTEGNING:

Garasje med standard porthøyde 209 cm skal ha en ringmur med høyde 250 mm over ferdig gulv ved portåpning (normalt 1 skift Leca). For garasjer med ekstra inngangsdør gjelder de samme krav til ringmurs høyde i åpningen - 250 mm over gulv. Brukes Leca-blokk må murens bredde i side- og bakvegg være min. 150 mm for å gi stabilitet. Benyttes det støpt og armeret ringmur i betong - kan bredden være 100 mm. Innsittik mot portåpning og evt. mur for fremskutt front skal ha maks bredde 100 mm. **OBS!!** Det må være min. 100 mm plass på baksiden av innsittik ved port for å montere port-skinnene.

Garasjer med annen porthøyde enn nevnt over - trenger normalt også høyere ringmur. Slekk Leca håndbok og undersøk krav til dimensjonering og armering for å gi muren tilstrekkelig styrke og stabilitet.

DETALJ AV MUR VED PORT OG DØR



IGLAND GARASJEN		Byggherre: Elisabeth og Tommy Jakobsen	
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD		Konstr/tegnert: LLM	
Gnr:	Bnr:	Ordre nr:	Takvinkel:
A6		25534	
Målestokk:	Til: 25.10.70	Tegningsnr:	
1:50	Fra: 25.10.71	6000266GAV2P	
E-post: post@igland.no		Dato:	28.02.12

Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggeomføring av av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav til kan...



Grimstad
kommune
Forvaltningstjenesten

Tømrer Magne Måkestad

Vår ref: 2012/5-2/GRGJE

Deres ref:

Arkiv: 167/68

Dato: 06.01.2012

FERDIGATTEST

utstedes på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Ferdigattest er gitt for:

Eiendommen/byggested: Kjekstadveien 72	Gnr. 167	Bnr. 68	Tiltakshaver: Lin Christina Salvesen
Søknadsdato: 31.05.2006	Tiltakets art: Nybygg		Byggets art: Bolig
Saksmappenr: 2006/1136	Vedtaksdato: 15.06.2006		Vedtaks - saksnr: 15.06.2006

Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål en det tillatelsen forutsetter, da bruksendring krever særskilt godkjenning. jfr.§20 – 1.

Den fremlagte dokumentasjon, 02.01.2012 fra Magne Måkestad, bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Grimstad, 06.01.12

Stempel/underskrift:

Greta Gjeruldsen

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan:

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

Klageadressat:

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

Klagefrist:

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

Innholdet i klagen:

Du må presisere/oppgi:

Hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

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

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):

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

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak:

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

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

Arealplaner under arbeid

Adresse: Kjekstadveien 72, 4888 HOMBORSUND

Gnr/Bnr: 167/68/0/0

Planident: 319

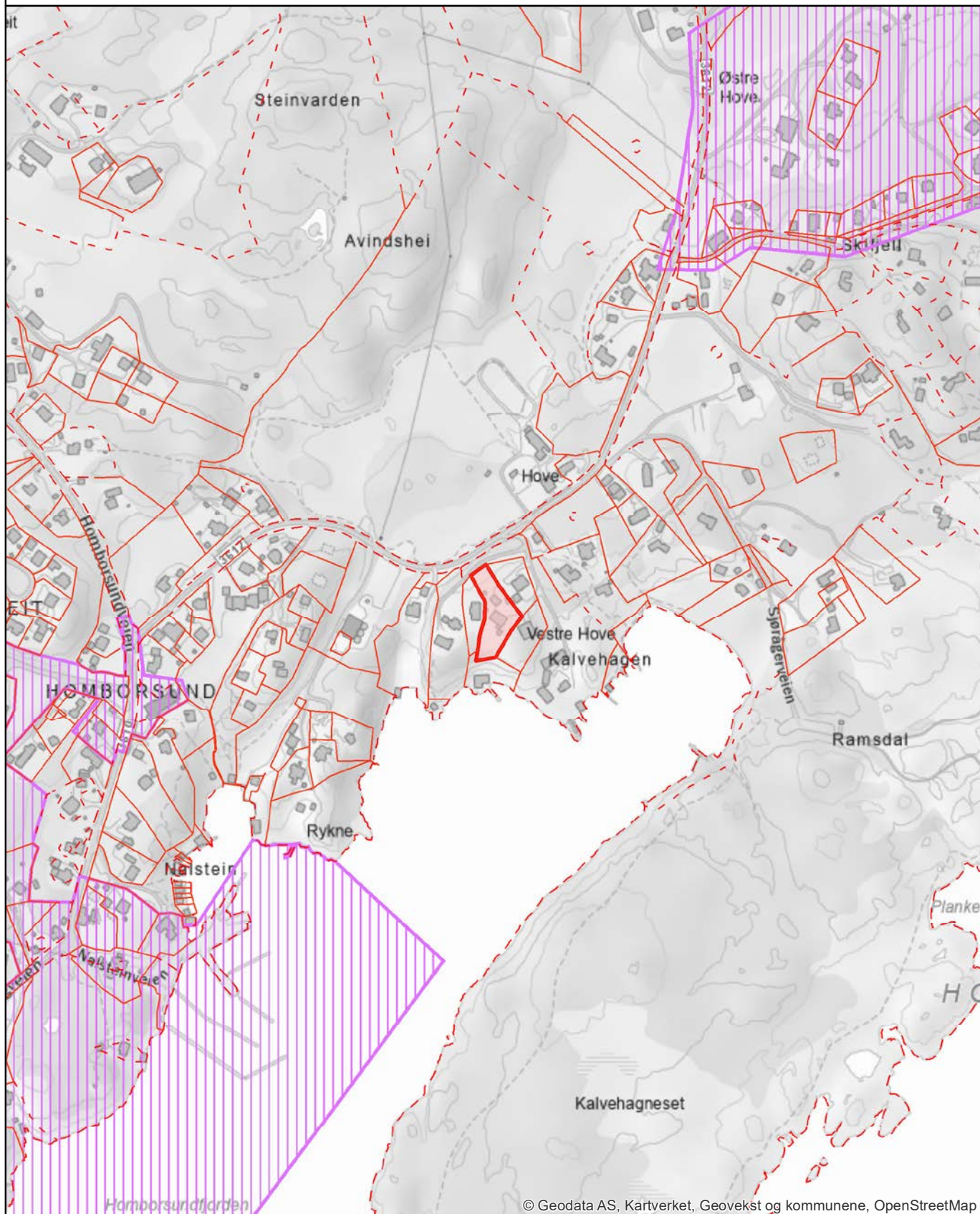
Plannavn: Homborsund brygge og nærmiljøsentert

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2024-04-10



Grimstad
kommune



Kommuneplan

Adresse: Kjekstadveien 72, 4888 HOMBORSUND

Gnr/Bnr: 167/68/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

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

Formål: LNRF, náv.



Grimstad
kommune

N

Målestokk:

1:1,000

Dato:

2024-04-10



Hensynssone:



Tegnforklaring -

Kommuneplan

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynszoneOmrade

presentasjon

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

KpArealformalOmrade

KAO_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 turismål nåværende
- Fritids - og turismål framtidig
- Råstoffutvinning nåværende
- Råstoffutvinning framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Næringsvirksomhet framtidig
- Idrettsanlegg nåværende
- Idrettsanlegg framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende

- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav - og urnelund 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., drikkevann, nåv.
- Sjø og vassdr naturomr nåværende
- Sjø og vassdr naturomr framtidig
- Sjø og vassdr friluftsomr nåværende
- Sjø og vassdr friluftsomr framtidig
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framtidig



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



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



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

HELP 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 rabbert 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:

Kjekstadveien 72, 4888 HOMBORSUND

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ØRJAN MATHISEN | Eiendomsmegler | **458 94 972**

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